



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

**Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio  
Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio**

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

**VERBALE 2/2024 DEL 08 APRILE 2024**

**OGGETTO:** Comune di SORAGA DI FASSA – Variante sostanziale al Piano Regolatore Generale “variante 2023”- Rif. to. Delib. Commissariale n. 1 dd. 14 novembre 2023 – adozione preliminare (pratica 3056)

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, “Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale”;
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15, “Legge provinciale per il governo del territorio”;
- visto il d.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, “Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15”;

L'anno 2024, il giorno 8 del mese di aprile alle ore 09:30, si è riunita la Conferenza di pianificazione, convocata in videoconferenza come da ultimo con nota prot. n. 225332 di data 21 marzo 2024, al seguente link [https:// meet.google.com/enq-oxuh-tai](https://meet.google.com/enq-oxuh-tai), per la verifica di coerenza del piano in argomento rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.

La conferenza di pianificazione è stata convocata in “videoconferenza” con il sistema in uso presso la Provincia autonoma di Trento. I partecipanti invitati alla Conferenza si sono connessi al link sopra citato con un device informatico dotato di connessione internet, browser o apposita app “meet” di Google, di microfono e telecamera. I partecipanti sono riconosciuti fisicamente, per mezzo della webcam in dotazione.

Si è quindi preso atto delle presenze e dei pareri pervenuti come di seguito indicato:

Nome e Cognome	ente /servizio	Qualifica /titolo	parere/delega
Ing. Mario Mezzi	Comune di Soraga di Fassa	<b>Commissario ad Acta</b> mario@mm-studio.it	
Arch. Francesca Volpetti	Comune di Riva del Garda	<b>Progettista</b> architettovolpetti@gmail.com	
Arch. Carlo Ganz	Comun General de Fascia	<b>Consigliere competente in materia di pianificazione urbanistica</b> tecnico@cgf.tn.it	<b>Delega</b> Prot. n. 143649 del 23/02/2024

		Servizio Geologico		<b>Verbale</b> Conferenza di Servizi CSP di data 25 marzo 2024
		Servizio Bacini Montani		<b>Verbale</b> Conferenza di Servizi CSP di data 25 marzo 2024
		Servizio Prevenzione Rischi e Cue - Ufficio Previsioni e Pianificazione		<b>Verbale</b> Conferenza di Servizi CSP di data 25 marzo 2024
		Servizio Foreste		<b>Verbale</b> Conferenza di Servizi CSP di data 25 marzo 2024
		Servizio Artigianato e Commercio		<b>Parere</b> Prot. n. 132607 del 20/02/2024
		Appa – Settore Qualità ambientale		<b>Parere</b> Prot. n. 203937 del 14/03/2024
		Servizio Opere Stradali e Ferroviarie		<b>Parere</b> Prot. n. 229731 del 22/03/2024
		Servizio Gestione Strade		
		Umst – Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali		<b>Parere</b> Prot. n. 265268 del 08/04/2024
		Servizio Agricoltura		<b>Parere</b> Prot. n. 255593 del 04/04/2024
		Servizio Turismo e Sport		<b>Parere</b> Prot. n. 274944 del 10/04/2024
Dott.ssa Martinelli	Angela	Servizio Sviluppo Sostenibile e Aree Protette	<b>Funzionario incaricato</b>	<b>Delega</b> Prot. n. 257391 del 04/04/2024
		Servizio per il Sostegno Occupazionale e la Valorizzazione Ambientale		
		Servizio Industria, Ricerca e Minerario		<b>Parere</b> Prot. n. 260793 del 05/04/2024
ing. Guido Benedetti		Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio	Presidente	
Arch. Elisa Coletti		Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio	Relatore	

Raccolta la dichiarazione che non sussiste alcuna situazione di conflitto di interesse o ragioni di convenienza o di sconvenienza dei presenti in relazione alla variante in esame, il Presidente dichiara aperta la conferenza ad ore **9,40**.

Si prende atto che il Servizio per il Sostegno Occupazionale e la Valorizzazione Ambientale seppur convocato alla conferenza di pianificazione, tramite la nota sopra richiamata, è risultato assente e non essendo pervenuto nel frattempo alcun parere per le parti di competenza si intendono acquisiti gli assensi di tali strutture secondo quanto disposto all'art. 37, comma 6, della l.p. 15/2015.

I restanti Servizi hanno preso pare alla Conferenza, a meno del Servizio Turismo e Sport che sentito per le vie brevi ha comunicato che il parere è in corso di definizione. Si è pertanto indicato al Comune che lo stesso verrà trasmesso quale allegato al presente verbale.

## **Premessa**

In data 14 novembre 2023 il Commissario ad Acta ha preliminarmente adottato la presente variante e in data 16 novembre 2023 (prot. n. 854736) il Comune di Soraga ha trasmesso la documentazione relativa alla presente variante.

In data 27 novembre 2023 (prot. n. 881411) il procedimento è stato sospeso chiedendo integrazioni e in data 11 dicembre 2023 (prot. n. 919106) il Comune ha inviato la documentazione integrativa.

In data 9 gennaio 2024 (prot. n. 15724) il procedimento è stato sospeso per la necessità di raccogliere documentazione integrativa a fini istruttori a cui il Comune ha dato riscontro in data 31 gennaio 2024 (prot. n. 81160).

Il 16 febbraio 2024 (prot. n. 122701) è stata convocata la Conferenza di pianificazione, la cui data è poi stata posticipata con nota di data 21 febbraio 2024 (prot. 133850) sospendendo contestualmente il termine del procedimento per le esigenze istruttorie emerse.

## **Obiettivi della variante**

All'apertura dei lavori il Presidente ha inviato il Comune a presentare i contenuti della variante.

Il Commissario ha portato informazioni inerenti l'assunzione del proprio incarico, il proprio approccio alle scelte dell'Amministrazione, i sopralluoghi tenutisi ed il confronto con la progettista, richiamando inoltre i momenti di confronto tenutisi con il Servizio urbanistica e tutela del paesaggio. Ha ricordato i temi centrali, quali le richieste di nuove aree residenziali, i piani di lottizzazione e le previsioni di aree pubbliche.

Per quanto attiene la presentazione dei contenuti, il Commissario fa rinvio alla relazione scegliendo di dare spazio alla lettura dei pareri.

Si fa pertanto richiamo agli obiettivi descritti dalla relazione illustrativa, che dedica a ciascuno un capitolo.

- *CAPITOLO 2 - Aggiornamento cartografico con i metodi di rappresentazione richiesti dal Servizio Urbanistica provinciale, in applicazione alle disposizioni contenute nella Delibera della G.P. n. 2129 dd. 22.08.2008 e suoi aggiornamenti aggiungendo anche l'elaborazione in ambiente GIS.*
- *CAPITOLO 3 -Aggiornamento al PUP- Piano Urbanistico Provinciale*
- *CAPITOLO 4 -Aggiornamento e semplificazione delle norme tecniche di attuazione*
- *CAPITOLO 5 -varianti puntuali e relative al sistema insediativo, infrastrutturale ed alla viabilità*
- *CAPITOLO 6 -Interventi a sostegno della residenza primaria "prima casa"*
- *CAPITOLO 7 – interventi a sostegno delle attività alberghiere*
- *CAPITOLO 8 – schede edifici del centro storico*
- *CAPITOLO 9 - verifica degli standard urbanistici e dei vincoli preordinati all'esproprio*

A tali contenuti si aggiungono ulteriori contenuti descritti all'incipit della relazione:

- *Verifica puntuale delle destinazioni insediative ed aggiornamento delle previsioni di piano regolatore in relazione alla reale consistenza dei luoghi.*
- *CAPITOLO 2 -Verifica del grado di attuazione del PRG, in particolare per la dotazione dei servizi e infrastrutture pubbliche".*

Detti obiettivi paiono essere una selezione degli obiettivi descritti dalla deliberazione di adozione, descritti alla popolazione in occasione del percorso partecipativo condotto. Si chiede un chiarimento al Comune.

Si chiede inoltre di descrivere la relazione degli obiettivi di cui sopra con quelli indicati come da perseguirsi attraverso l'avviso preliminare di cui all'art. 37 comma 1 della l.p. 15/2015, non riportato

nella documentazione della presente variante. La relazione illustrativa è il documento in cui introdurre le integrazioni.

Si ricorda che alla relazione illustrativa spetta lo specifico compito di “illustrare” i contenuti per renderli conoscibili a tutti i portatori di interesse e valutabili. Potrà essere ad essa ricondotto il quadro complessivo degli obiettivi e delle azioni che la variante intraprende.

Ciò consentirà anche di portare in luce la coerenza con le modifiche proposte attraverso le norme di attuazione e gli obiettivi, oltre alla descrizione delle modifiche normative.

Potrà altresì chiarire gli ulteriori aspetti innovati dalla variante, che in taluni casi dall'esame istruttorio sono parsi non espressamente riferiti agli obiettivi che il Comune si è prefissato.

Per eventuali contenuti non riconducibili agli obiettivi della variante, il Comune dovrà valutare, in fase di adozione definitiva, la conferma o lo stralcio, portando particolare attenzione sia al tema della consultazione in fase di pubblicità sia a quello della necessaria coerenza con gli obiettivi dichiarati della variante e dell'avviso di cui all'art. 37 della l.p.15/2015.

In occasione della Conferenza di Pianificazione si sono portati all'attenzione del Comune due esempi per rappresentare alcuni dei contenuti della variante che non sono parsi riferiti agli obiettivi descritti. La Conferenza di Pianificazione è stata l'occasione per chiarire la scelta del Comune.

Il primo esempio attiene la disciplina del PEM.

La modifica alla disciplina del risanamento conservativo specifica per i Tabià e PEM (artt.30 e 31) pare stralciare i contenuti riferiti ai PEM in assenza di una descrizione che consenta di comprendere il motivo della modifica e l'effetto. L'assenza della descrizione all'art. 2 delle norme dei documenti che nel dettaglio compongono il piano non consente di comprendere il tipo di modifica proposta. Al contempo, l'individuazione in cartografia di un numero di edifici assoggettati a PEM in numero inferiore alle schede vigenti, pare rappresentare un ripensamento del Piano per l'edilizia tradizionale e montana.

Il Comune ha chiarito che le disposizioni citate (artt.30 e 31) portano nella denominazione dell'articolo il richiamo al PEM per errore; si tratta infatti di disposizioni che riguardano i soli Tabià, edifici di riconosciuta valenza parti del centro storico. Viene confermato che la variante in corso non è intervenuta apportando innovazioni in merito al PEM nel suo complesso. Il Comune ha pertanto indicato che provvederà alla verifica del numero di schede discordante ed alla integrazione dell'articolo 2, al fine di meglio chiarire come la presente variante non produca effetti sul PEM.

Ha inoltre indicato che il PRG vigente è integrato da tre tavole che individuano gli edifici soggetti a PEM, che verranno citate all'art. 2 (o integrate entro gli elaborati cartografici già presentati). Tali tavole sono corredate da una legenda ad oggi non ricondotta negli elaborati di variante; posto che la legenda contiene elementi oltre all'individuazione in mappa anche elementi descrittivi degli interventi ammessi, sarà oggetto di verifica ai fini della adozione definitiva.

Si è compreso che in adozione definitiva andrà meglio chiarita la portata dell'innovazione normativa attraverso la relazione. Ciò consentirà di chiarire il campo di azione della presente variante.

Il secondo esempio posto attiene le schede degli edifici ricadenti in centro storico.

La relazione illustrativa richiama indica che per alcuni edifici viene proposto un cambio di categoria di intervento. Dalla consultazione delle schede degli edifici del centro storico gli elementi di innovazione risultano eccedere quanto descritto in relazione. Le schede modificate sono in numero superiore (131) a quelle indicate come innovate dalla relazione (22) ed i corrispondenti edifici non sono individuabili negli elaborati cartografici di raffronto (poligoni delle aree variate).

I contenuti innovati, da un controllo a campione, paiono superare quelli descritti (es. elementi tipologici, specifiche scelte di materiali rimosse, disciplina degli ampliamenti, adeguamento art. 105 l.p. 15/2015, etc.). In assenza di un documento che motivi le scelte, ne descriva gli effetti e rappresenti il ragionamento progettuale e pianificatorio condotto, non si hanno elementi sufficienti per consentire la valutazione da parte delle strutture provinciali per gli aspetti di merito.

In ogni caso, compreso che l'innovazione di cui agli artt. 30 e 31 richiamata al paragrafo precedente attiene il piano del centro storico, si richiama la necessaria coerenza con i Criteri provinciali in materia rispetto ai quali i contenuti andranno rivisti anche in coerenza con la l.p. 15/2015.

Compreso inoltre, grazie alle precisazioni rese dal Comune, che la presente variante ha inteso perfezionare le indicazioni progettuali per gli interventi nel centro storico (agendo su norme e schede), si evidenzia che in assenza di una descrizione dei risultati attesi e degli effetti sul sistema della tutela del centro storico non si hanno elementi utili per comprendere e valutare le modifiche proposte. Esse potranno essere confermate previa descrizione degli obiettivi e degli effetti attesi alla scala territoriale, il tutto in subordine alla coerenza con la disciplina provinciale sovraordinata e alla verifica di coerenza rispetto agli obiettivi della variante.

In merito alle innovazioni di cui alle schede – relative a elementi del progetto ed ampliamenti – il Comune ha indicato di aver inteso apportare semplificazioni per ampliare la rosa degli interventi ammessi. Si evidenzia che le scelte – da rivedersi e motivarsi in adozione definitiva – dovranno trovare coerenza con i Criteri provinciali. La valutazione non può essere resa e viene rinviata alla adozione definitiva.

Con riferimento all'art. 105 il Comune ha indicato di aver inteso introdurre in ciascuna scheda una sezione di tabella dedicata al tema pur non avendo scelto di condurre l'adeguamento all'art. 105 della l.p. 15/2015. Il Comune ha indicato di aver operato, come peraltro già eseguito in altre varianti al piano regolatore approvati di recente, con la volontà dell'applicazione dell'art. 105 c.1, cioè dando mera evidenza che essendo passati 12 mesi dalla applicazione della norma si applica automaticamente. Ha pertanto indicato che l'evidenza nella scheda dell'applicazione dell'art. 105 non è da intendersi come volontà di derogare dal comma 1.

Si è quindi compreso che la sezione della tabella è stata pensata al fine di richiamare a soli fini informativi le estensive possibilità di intervento che l'art. 105 della l.p. 15/2015 già consente in forma derogatoria. Si è pertanto convenuto che in adozione definitiva il Comune chiarirà di non aver condotto l'adeguamento, sfilerà la sezione della tabella dalle schede e valuterà – se lo ritiene necessario – di introdurre un rinvio normativo all'art. 105 nelle NTA, indicando che il piano non è da considerarsi adeguato al fine di evitare possibili incomprensioni. Si ricorda al Comune che l'adeguamento ed il non adeguamento producono effetti diversi dal punto di vista autorizzatorio per i singoli interventi.

Il terzo esempio è la disciplina generale per la tutela ambientale.

Si prospetta questo esempio per le forme di tutela presenti nel piano in vigore ed altre rispetto a quelle di cui all'art. 11 del PUP.

Non si hanno elementi per comprendere le scelte condotte ed i profili motivazionali. Si pone l'esempio dell'ex art. 164 il cui stralcio pare portare all'eliminazione delle aree di tutela ambientale di competenza comunale. Altri esempi sono l'art. 145 denominato "criteri generali" interessato nella sostanza dallo stralcio di buona parte dei contenuti e gli ulteriori articoli che seguono.

Quanto rappresentato può essere condiviso dal punto di vista grafico, ma necessita di essere chiarito dal punto di vista della disciplina.

## **Elementi della variante**

La presente variante si compone degli elaborati individuati dalla delibera di adozione.

In fase di elaborazione del piano, in considerazione dello stato di avanzamento del progetto "PRG DIGITALI" il Comune ha scelto di utilizzare in via sperimentale le nuove funzionalità (sportello, template e gli associati database e plugin) per la predisposizione delle cartografie di variante al PRG. Si richiama che dette funzionalità, con particolare riferimento ai pdf generati in via automatica dal sistema - cartografie di variante, di raffronto, CSP e legenda - sono in corso di perfezionamento e che potrebbero essere oggetto di puntuali richieste di modifiche e migliorie atte ad uniformare la rappresentazione e i contenuti agli attuali standard. Le discrasie nella rappresentazione tra le cartografie così prodotte e la legenda standard di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1227 del 22 luglio 2016, trovano riscontro e giustificazione nell'ambito della presente valutazione.

Si ricorda che l'utilizzo di un template non aggiornato comporta possibili necessari perfezionamenti.

Si ricorda infine che il ricorso al modello del progetto "PRG DIGITALI" richiede la reinterpretazione dei contenuti dello strumento urbanistico in vigore.

La relazione illustrativa dovrà dare conto delle modalità di riconduzione al nuovo modello, indicando l'approccio assunto per i contenuti reinterpretati o aggiornati.

## **Varianti non perimetrate**

Nel corso dell'istruttoria della variante, sono state individuate alcune modifiche cartografiche non espressamente evidenziate negli elaborati di raffronto. Formalmente tali modifiche non sono state individuate negli elaborati di piano adottati, al fine di consentirne la valutazione da parte delle strutture provinciali per gli aspetti di merito nonché la consultazione in fase di pubblicità. Il Comune dovrà valutare la conferma o lo stralcio delle stesse in fase di adozione definitiva. A tale proposito si coglie l'occasione per chiarire che, qualora le modifiche venissero confermate, l'espressione del parere di merito viene rinviato alla valutazione dell'adozione definitiva.

Di seguito a titolo collaborativo si richiamano i seguenti casi:

1. presso la variante 76, il nuovo tracciato inserito non è stato individuato come variante.
2. Stralci di schede PEM (come di seguito descritto)
3. edifici storici oggetto di modifiche rappresentate nelle schede
4. è stata modificata parte della SS48 da progetto ad esistente
5. Le aree p.ed. 382 e p.ed. 367 CC Soraga 1<sup>a</sup> sono perimetrate come "infrastrutture tecnologiche" senza il cartiglio della specifica funzione, mentre nel vigente PRG risultano essere F1 "attrezzature e servizi pubblici"
6. Parte di p.f. 1725 CC Soraga 1<sup>a</sup> è perimetrata come "area mista" D110 mentre nel vigente PRG risulta essere "attrezzature e impianti: frange arboree FA"
7. Parte di p.f. 1658/1 CC Soraga 1<sup>a</sup> (in corrispondenza di p.ed.501) passa da "attrezzature e impianti: frange arboree" (poligonale) ad area produttiva del settore secondario di livello locale;
8. Gran parte delle indicazioni "fronte di pregio" paiono essere state modificate rispetto al vigente PRG. Il occasione della Conferenza il Comune ha indicato che i fronti di pregio sono indicati in modo "vago" nel PRG vigente (con simbolo posto al centro di incroci e spazi aperti); ha pertanto cercato di interpretare i simboli e cercherà di riverificarne la coerenza con lo strumento in vigore.
9. Abitato di Sester: p.ed.51 CC Soraga 1<sup>a</sup> scheda 89, sembra "Rudere schedato" con cat.R3 nella cartografia del vigente PRG. Ora viene indicata "Ristrutturazione" senza essere tuttavia segnalata come modifica in cartografia;
10. Abitato di Garghele: p.ed.395 CC Soraga 1<sup>a</sup> nel PRG vigente è indicata come "tettoie e coperture in genere" [Cfr.Allegato4 con estratto della situazione reale] mentre nel PRG adottato è area bianca (area libera nel centro storico);
11. Abitato di Palua: p.ed.296 CC Soraga 1<sup>a</sup> (TAV3 – CS) era indicata "volume accessorio di pertinenza" mentre nel PRG adottato è area bianca (area libera nel centro storico);

Si chiede al Comune di meglio chiarire come è stato condotto l'aggiornamento della base catastale descritto al capitolo n. 2 della relazione illustrativa, fornendo elementi in merito alla modalità di evidenziazione/non evidenziazione delle varianti di tale fattispecie.

Si ricorda che l'aggiornamento della base catastale può produrre effetti anche di tipo urbanistico, rispetto ad esempio alle possibilità di intervento incrementate/decrementate, alla determinazione dei parametri minimi per accedere all'edificazione o alle interferenze con i piani sovraordinati (non redatti su base catastale). Si ricorda altresì che in presenza di vincoli sovraordinati la ridefinizione della conformazione della destinazione di zona non per forza deve seguire i limiti catastali. Si indica infine che la relazione tra le destinazioni di zona e la forma della particella non sono chiamate ad essere coincidenti, come esprimono i Certificati di destinazione urbanistica che appositamente distinguono in termini percentuali le diverse zonizzazioni che intersecano un bene. Per le ragioni di cui sopra è prassi che i Comuni evidenzino le aree interessate da modifiche, operando una selezione in base ai criteri di cui si dotano al fine di distinguere le diverse fattispecie in base alla portata della modifica ed in base alla dimensione che può o meno produrre effetti sotto il profilo urbanistico.

Si chiede pertanto al Comune di descrivere in adozione definitiva i criteri che ha assunto in fase di aggiornamento della base catastale. L'individuazione dei criteri potrà fornire gli elementi conoscitivi utili attraverso i quali il Comune potrà inquadrare la natura delle modifiche e dare conto della necessaria o non necessaria evidenza, con riferimento alla valutazione da parte delle strutture

provinciali per gli aspetti di merito e alla consultazione in fase di pubblicità eventualmente necessarie.

## **Elementi della variante**

La relazione illustrativa presenta in termini essenziali gli obiettivi della variante e non sempre fornisce il necessario contributo motivazionale ed illustrativo per le diverse varianti proposte. Paiono pertanto non delineate le scelte pianificatorie che il Comune ha inteso promuovere, non descritte le aree interessate da modifiche e non chiarito il risultato atteso. Le descrizioni di cui al documento relativo all'autovalutazione risultano essenziali e frammentate, posto che talvolta vengono descritti in termini essenziali "porzioni" di modifiche (poligoni delle aree variate) e non la effettiva modifica urbanistica complessiva.

In assenza dei contenuti illustrativi necessari, la valutazione che viene resa non può che assumere come solo riferimento il cambio di destinazione di zona.

Nel chiedere le necessarie integrazioni suggerendo di procedere per temi/contenuti e non di area in area, si rinvia la valutazione all'adozione definitiva per tutti gli aspetti non noti.

Ai fini della adozione definitiva si chiede di ricondurre alla relazione illustrativa tutti gli elementi descrittivi e motivazionali richiamati di seguito oltre agli elementi conoscitivi e di riscontro emersi in occasione della Conferenza di pianificazione.

Ai fini dell'adozione definitiva, si richiama che tutti i documenti di piano (es. cartografia, relazione apparato normativo, etc.) dovranno porre in evidenza le integrazioni addotte e le modifiche apportate a seguito dell'adozione preliminare e alle integrazioni richieste in occasione della Conferenza di pianificazione. Le integrazioni dovranno essere rese evidenti e distinte da quelle introdotte in adozione preliminare/nelle diverse fasi del procedimento.

Si ricorda che il poligono che individua le aree variante è funzionale all'individuazione delle aree interessate da modifiche; la sovrapposizione di areali con geometrie diverse e con modifiche compresenti ma descritte in forma disaggregata non rende chiaro il quadro delle modifiche proposte. Si chiede di intervenire semplificando la rappresentazione grafica e rendendo unitaria la descrizione, al fine di fornire informazioni in forma unitaria.

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

Posto che, in data 07 marzo 2010 è entrato in vigore il regolamento provinciale in materia di valutazione strategica dei piani, secondo il testo contenuto nel d.P.P. del 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. e s.m., il Comune in fase di adozione preliminare, ha provveduto a redigere l'elaborato denominato "Verifica di assoggettabilità a rendicontazione urbanistica".

Il documento, per struttura e contenuto, pare non produrre l'esito della verifica cui tende.

Si ricorda che *"il soggetto competente all'adozione del piano determina preliminarmente se applicare o meno il processo di autovalutazione, verificato se il piano possa avere effetti significativi sull'ambiente. A tal fine è condotta la verifica di assoggettabilità tenendo conto dei "Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi" di cui all'allegato II delle presenti disposizioni regolamentari e dell'APPENDICE 1 - Schema di riferimento per il documento di verifica di assoggettabilità"* e che *"Le motivazioni della non applicazione dell'autovalutazione devono essere esplicitate nel provvedimento di adozione e nella relazione del piano e messe a disposizione del pubblico da parte del soggetto competente, nell'ambito del deposito del piano stesso, secondo le procedure stabilite dalla legge urbanistica o dalle norme che regolano i diversi piani"*.

Si indica pertanto al Comune che se intende confermare il documento di verifica di assoggettabilità, lo stesso va redatto secondo l'appendice n.1 sopra richiamata.

Si richiama altresì che dall'esame istruttorio della variante alcune previsioni necessitano di essere supportate da specifici contenuti dell'autovalutazione (es. modifiche ad aree agricole, consumo di suolo, etc.); la disciplina provinciale ed il PUP indicano per quali fattispecie di modifiche l'autovalutazione è necessaria.

E' pertanto necessario che il Comune riveda quanto presentato, anche sulla scorta di quando proporrà in adozione definitiva.

In questa fase non è possibile fornire una valutazione; è invece possibile ricordare al Comune che la variante non pare espressamente riconducibile alle fattispecie di varianti non soggette a valutazione strategica o a rendicontazione urbanistica ai sensi dell'art. 3 bis del d.P.P. del 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. e s.m..

Nel porre al Comune alcuni spunti per le necessarie integrazioni, si ricorda che la verifica di coerenza esterna va resa con riferimento ai contenuti dei piani sovraordinati (es. PUP e PTC) considerando non solo l'apparato cartografico, ma anche gli indirizzi e le azioni per lo specifico territorio.

La verifica di coerenza interna va sviluppata considerando gli analoghi contenuti del piano in vigore.

Infine, si ricorda che sono sostanziali le analisi dei potenziali effetti significativi sotto il profilo dello sviluppo sostenibile oltre che ambientale.

Per gli ulteriori contenuti, si rinvia alla disciplina provinciale sovraordinata.

Si ricorda inoltre che per i profili legati alla pianificazione territoriale, l'autovalutazione è occasione per verificare inoltre l'effetto cumulativo delle varianti proposte, se non già affrontato dalla relazione illustrativa.

E' compito del Comune considerare e sostenere le scelte pianificatorie alla corrispondente scala e nell'ottica della coerenza con il disegno del piano.

A mero titolo esemplificativo si prospetta al Comune un possibile ragionamento, richiamando uno specifico caso. Si pone l'esempio dell'ampia area a servizi sportiva lungo l'Avisio, che pare essere pianificata e non utilizzata; in questo caso la presente variante ne intacca l'estensione e l'unitarietà, introducendo in essa diverse nuove previsioni per usi diversificati (es. varianti nn. 19\_a, 20, 21, 22, 23 e 27) ed in assenza di un ragionamento che rappresenti se il disegno frastagliato e discontinuo dell'area di pubblico interesse residua trovi coerenza con le azioni del PRG in vigore (coerenza interna) e con un possibile fruttuoso e razionale utilizzo (coerenza urbanistica).

Premesso che non è noto se l'area di pubblico interesse sia in regime di efficacia o meno, si invita il Comune (una volta considerati i rilievi resi per ciascuna fattispecie di variante resi di seguito) a riflettere su una possibile pianificazione più razionale, meglio rispondente ad una gestione organizzata del territorio, considerando l'opportunità di evitare l'avanzamento delle previsioni urbanistiche verso il delicato contesto paesaggistico ed ambientale dell'Avisio e cercando in ogni caso una rispondenza con gli ambiti fluviali.

### **Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità**

Sotto il profilo dei vincoli preordinati alla sicurezza del territorio, si richiama che con deliberazione della Giunta provinciale n. 1317 del 4 settembre 2020 è stata approvata la Carta di sintesi della pericolosità, entrata in vigore il 2 ottobre 2020. Ai sensi dell'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015 le disposizioni e i contenuti della Carta prevalgono su tutte le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati. Si fa presente che gli strumenti urbanistici devono assicurare il rispetto della Carta di sintesi della pericolosità, rinviando ad essa per la verifica di tutte le richieste di trasformazione urbanistica ed edilizia.

La verifica della compatibilità e delle eventuali interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con la Carta di sintesi della pericolosità è stata effettuata dai Servizi competenti all'interno della Conferenza di Servizi svoltasi in data 25 marzo 2024. Si riporta il verbale.

"Si ricorda che le eventuali varianti sospese per l'acquisizione dello studio di compatibilità qualora trattasi di un'unica tipologia di pericolosità non saranno nuovamente sottoposte all'esame della Conferenza ma la struttura di competenza esprimerà parere trasmettendolo direttamente al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio.

Prima di procedere con l'esame delle varianti, la Conferenza richiama le seguenti precisazioni:

- le cartografie di piano devono assicurare la **rappresentazione dei corsi d'acqua** che interessano il territorio comunale. A tal proposito la rete idrografica del Trentino è reperibile dal sito "DATI.TRENTINO.IT" - "IDROGRAFIA PRINCIPALE-PUP";
- gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale devono sottostare al dettato della **legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18** e s.m., "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche, e relativi servizi provinciali" e relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Provincia d.d. 20/09/2013 n. 22-124/Leg). Eventuali interventi sono in ogni caso autorizzati



o concessi dallo scrivente Servizio, solamente se le condizioni idrauliche, patrimoniali o le necessità di gestione del corso d'acqua lo consentono;

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

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

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

Le norme di attuazione della varianti al PRG in esame vanno aggiornate rinviando la disciplina di tutela dal pericolo idrogeologico alle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità di cui al Capo IV delle norme di attuazione del PUP, i cui contenuti prevalgono sulle previsioni dei PRG vigenti o adottati, come stabilito dall'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015.

La Conferenza, per ognuna delle varianti evidenziate dal Comune nell'elaborato di raffronto per la verifica rispetto alla CSP, esprime il proprio parere, dopo aver effettuato un'analisi congiunta anche con l'ausilio dei sistemi GIS in uso presso l'Amministrazione.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio porta all'attenzione dei Servizi le seguenti informazioni utili per la consultazione della variante e la relativa valutazione.

La rendicontazione urbanistica indica che le varianti individuate con "**A...n.**" sono varianti di adeguamento al PUP. L'esame istruttorio ha portato in evidenza che di esse, solo talune lo sono effettivamente; nella tabella che segue vengono distinte con la dicitura "Adeguamento al PUP" le varianti che si configurano come tali. Si chiede, pertanto, di considerare - per ora e in attesa di chiarimenti da parte del Comune - le ulteriori modifiche "**A n.**" come varianti propriamente dette.

Vi sono ulteriori modifiche che, seppur indicate come varianti (V100), sono parse non apportare modifiche al piano in vigore; esse nella tabella che segue sono indicate con la dicitura "**Non è una variante**".

Si informa che, dall'esame istruttorio, è parso che all'aggiornamento della base catastale non corrisponda l'individuazione grafica (V100).

Talune varianti vengono descritte come derivanti dallo stato dei luoghi; si chiede ai Servizi intervenuti di considerare le corrispondenti innovazioni come varianti propriamente dette.

E' stata individuata una dicitura che riferisce di alcune modifiche potenzialmente discendenti da errori materiali; si chiede la valutazione di eventuali varianti così descritte come varianti propriamente dette.

Nel corso dell'istruttoria della variante, sono state individuate alcune modifiche descritte in relazione, non espressamente evidenziate negli elaborati di raffronto.

In fase di istruttoria si è osservato che, alcune modifiche apportate al documento normativo, paiono poter aver prodotto effetti, pur non ricondotte a varianti individuate con lo shape V100; si chiede ai Servizi se ritengono di aver avuto la possibilità di comprendere dette modifiche ed esaminarle. I Servizi intervenuti, considerate le varianti esaminate e l'ulteriore documentazione di piano, hanno ritenuto di non avere elementi conoscitivi sufficienti per esaminare tali modifiche e, pertanto, hanno stabilito di rinviare la valutazione all'adozione definitiva per le eventuali modifiche che il Comune confermerà.

Si informano i Servizi che, le schede degli edifici del centro storico interessate da modifiche, superano quelle corrispondenti al numero di edifici del centro storico evidenziate attraverso lo shape V100; si chiede ai Servizi se ritengono di aver avuto la possibilità di comprendere dette modifiche ed esaminarle. I Servizi intervenuti, considerate le varianti esaminate e l'ulteriore documentazione di piano hanno ritenuto di non avere elementi conoscitivi sufficienti per esaminare tali modifiche e, pertanto, hanno stabilito di rinviare la valutazione all'adozione definitiva per le eventuali modifiche che il Comune confermerà.

Alcune varianti paiono proposte nella forma di adeguamento al Piano stralcio della mobilità della Val di Fassa provinciale approvato con deliberazione della Giunta provinciale n.1874/2015. In assenza di una descrizione che nel merito dia conto delle modalità prescelte per l'adeguamento, si indica al Comune che, l'adeguamento ai contenuti conformativi, è un adeguamento dovuto e corretto. Al contempo, invece, l'adeguamento a contenuti non conformativi presenti nel Piano stralcio, si qualificano necessariamente come scelte della presente variante. Per quanto attiene alla valutazione, la differenza tra le due fattispecie sta – nel primo caso - nel riconoscimento di un contenuto di un piano sovraordinato che già produce effetti urbanistici non comportando così una effettiva modifica oppure – nel secondo caso – in una modifica propriamente detta, proposta dal Comune. Il distinguo rileva anche ai fini della valutazione di tutti i Servizi interessati. In assenza del distinguo, la tabella di seguito riportata porta all'attenzione del Comune distinte valutazioni, in base alle distinte fattispecie.

I Servizi evidenziano la presenza di descrizioni delle modifiche - ad esempio in Relazione e Rendicontazione - non sempre coerenti con le modifiche apportate e talvolta non complete nel dare conto delle innovazioni proposte. Le valutazioni di seguito rese dai diversi Servizi intervenuti sono da considerarsi passibili di revisione in relazione alle descrizioni che il Comune renderà in adozione definitiva.

I Servizi, per talune varianti, hanno espresso una valutazione in base a quanto compreso della proposta di variante esprimendo talvolta giudizi che possono essere diversificati in ragione delle diverse possibili chiavi di lettura della modifica proposta. Per tale ragione talvolta si individuano, nella tabella che segue, valutazioni diversificate per singola variante. Il Comune potrà comprendere quale indicazione possa essere più aderente alla proposta di modifica attesa.

Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Bacini montani premette che la documentazione di Piano pervenuta non consente di comprendere la natura di molte varianti per le quali, pertanto, risulta difficile l'espressione del parere di merito. Riprendendo quanto già espresso in premessa dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio rileva che, molte varianti, che dalla descrizione riportata nelle relazione di Piano si configurano quali "errori materiali" oppure "riconoscimento di stati di fatto", in seguito all'istruttoria tecnica condotta dal Servizio non si riconoscono come tali e, pertanto, sono state considerate come varianti a tutti gli effetti.

Il Servizio evidenzia, inoltre, che manca un documento strutturato di valutazione dell'interferenza delle varianti con le aree a penalità della Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP); peraltro i riferimenti alla stessa, quando presenti, sono spesso errati. Si parla talvolta anche di strumenti di Pianificazione non in vigore da anni (vd. riferimento alla Carta di Sintesi Geologica). Le Norme di Attuazione riportano invece correttamente i riferimenti alla CSP.

Evidenzia alcuni aspetti a carattere generale che si riportano di seguito.

In base alla normativa della CSP, non sono ammesse varianti urbanistiche che determinino un aggravio rispetto alla situazione vigente in aree a penalità P4, P3 e APP, a meno che non siano supportate da studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa di riferimento, in fase di pianificazione, come specificato al Capitolo 8.3 'Approvazione degli strumenti urbanistici' della Delibera della G.P. 379 d.d.18 marzo 2022. Sottolinea che, tale studio, deve analizzare la pericolosità gravante sul sito di interesse e valutare la compatibilità della destinazione di progetto (sia per quanto attiene l'utilizzo che l'eventuale realizzazione di opere e infrastrutture) con le criticità riscontrate, individuando, se necessario, idonee misure di mitigazione. Tali misure, nella fase di pianificazione, possono configurarsi talvolta quali indicazioni ancora non definite nel dettaglio, qualora la loro puntuale definizione necessiti di una progettazione vera e propria. Rimane fermo il fatto che, già in questa fase, deve essere verificata l'effettiva fattibilità ed efficacia di tali misure in relazione alla variante proposta. Lo studio di compatibilità deve analizzare altresì se le opere di mitigazione sono compatibili con le zone limitrofe a quella oggetto di variante; si sottolinea che, la messa in opera di qualsivoglia misura di mitigazione della pericolosità finalizzata alla messa in sicurezza di un'area, non deve comportare un aggravio per le aree circostanti. La fase progettuale deve poi recepire, verificare, approfondire e dettagliare tali accorgimenti di carattere costruttivo, strutturale, localizzativo e gestionale, atti a tutelare l'incolumità delle persone ed a ridurre la vulnerabilità dei beni, secondo quanto previsto dalla normativa della Carta di Sintesi della Pericolosità. Per le varianti interessate da diverse penalità, è opportuno che lo studio di compatibilità si estenda a tutta l'area di variante, anche se, parte di essa, è gravata da penalità, che in base alla normativa, non richiedono approfondimento in fase di piano. Si ritengono eventualmente ammissibili le varianti, ancorché peggiorative rispetto alla destinazione attuale, in virtù delle modeste estensioni delle medesime.

E' facoltà del Comune procedere allo stralcio delle parti di variante ricadenti in aree a penalità della CSP, anziché produrre lo studio di compatibilità in fase di pianificazione, se queste costituiscono delle superfici non rilevanti rispetto all'intera estensione dell'area.

Qualora, invece, le destinazioni urbanistiche di progetto siano migliorative o equiparabili rispetto a quelle in vigore e ricadano in aree a penalità della CSP, eventuali interventi, dovranno essere supportati da studio di compatibilità, redatto in fase progettuale, *"fermo restando la facoltà delle strutture competenti di richiedere specifici approfondimenti qualora ritenuti necessari per l'ammissibilità delle varianti proposte"* (cfr Cap. 8.3 di cui sopra). Tale studio deve valutare la compatibilità del progetto con le criticità idrauliche riscontrate, verificando in primis la fattibilità dell'intervento e prevedendo, se necessario, idonee misure di mitigazione della pericolosità.

Nel caso di varianti che prevedono modifiche di categoria di intervento su edifici esistenti (nello specifico del presente PRG - varianti 200 – 221) che ricadono in aree critiche per fenomeni alluvionali, classificate dalla CSP a penalità P4, P3 e APP si è ritenuto di demandare ad un'eventuale fase progettuale lo studio di compatibilità previsto dalla normativa, anche nei casi in cui la categoria di intervento proposta sia più gravosa di quella prevista dal PRG in vigore, in quanto la compatibilità relativa ad interventi su edifici esistenti è strettamente legata alle scelte progettuali e costruttive. Diversamente per interventi di demolizione e ricostruzione ricadenti in aree critiche, ritiene di richiedere lo studio di compatibilità in fase di pianificazione in virtù della natura dell'intervento che di fatto si configura quale nuova edificazione o totale ricostruzione; tale studio dovrà valutare attentamente l'effettiva fattibilità degli interventi previsti in relazione alla criticità di natura alluvionale o geologica riscontrata. Resta inteso che, nelle aree gravate da penalità elevata P4, ai sensi dell'art.15 delle N.d.A. della CSP, è vietata ogni trasformazione urbanistica ed edilizia o aumento di volume.

Premesso che il PRG non deve essere utilizzato quale strumento di 'sanatoria', qualora le varianti si configurino quali prese d'atto di situazioni esistenti e consolidate, e le stesse si localizzino in aree critiche della CSP, spetta al Comune valutare l'opportunità di adottare eventuali misure di mitigazione della

pericolosità a carattere gestionale, soprattutto in presenza di riconoscimenti di viabilità, parchi urbani, aree a fruizione pubblica in generale.

Evidenzia, inoltre, che, in corrispondenza del demanio idrico provinciale, salvo specifici e particolari casi, va individuata una destinazione urbanistica compatibile e coerente con il significato di demanio idrico ('corso d'acqua', 'elevata integrità' o similari). L'utilizzo del demanio idrico è eventualmente soggetto a concessione ai sensi della L.P.18/76 e s.m. solo se le condizioni idrauliche o patrimoniali lo consentono. Sottolinea, infine, che la fascia di rispetto pari a 10 m, prevista dalla L.P.18/76 e s.m., è ritenuta in linea di massima inderogabile per la realizzazione di nuove costruzioni e che comunque qualsiasi intervento in corrispondenza delle medesima è soggetto ad autorizzazione da parte del Servizio.

Varianti A\_n: molte di tali varianti intercettano aree a penalità della CSP. Si sottolinea che eventuali interventi in corrispondenza di tali aree sono soggetti alla disciplina delle N.d.A. della CSP.

Il Servizio Foreste specifica che, condividendo il rilievo già espresso dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio e dal Servizio Bacini Montani sull'impossibilità di comprendere appieno i contenuti della variante, si riserva di modificare o integrare il proprio parere in fase successiva. Per quanto riguarda le varianti "A" che individuano porzioni di territorio molto vaste e per le quali viene indicata una destinazione a bosco, ad area agricola o a pascolo, richiama quanto indicato dalla L.P.11/2007, ovvero che è con l'art.2 della L.P. 11/2007 che viene definita l'area bosco ai sensi del vincolo idrogeologico, ed è rispetto a questa definizione che eventuali opere che comportino la modifica dei suoli boscati dovranno sottostare alle relative procedure autorizzative in capo al Servizio Foreste. Per esempio, quindi, qualora il PRG individui pascolo un'area contenente anche aree boscate così definite dalla Legge Forestale, si dovrà primariamente considerare che per tali superfici le eventuali previsioni della norma contenuta nel PRG dovranno necessariamente confrontarsi con tale vincolo.

Per il Servizio Geologico, non presente in Conferenza, si fa riferimento al parere espresso con nota prot. n.202675 di data 14 marzo 2024, nel quale sono state espresse le seguenti considerazioni:

In riferimento alla Vostra nota prot. n. 133850 di data 21 febbraio 2024, vista la documentazione allegata al Piano in oggetto, si esprimono le seguenti considerazioni.

### **Variante 3 - da "bosco" ad "area per la mobilità e pista ciclabile".**

L'area di variante corrisponde ad una viabilità già esistente, che si sviluppa alla base del versante caratterizzato da una Pericolosità P3 per frana, come si può osservare dalla classificazione della Carta di Sintesi della Pericolosità del PUP. Da segnalare che la criticità per possibili dissesti provenienti da monte era già stata evidenziata dal nostro Servizio in sede di Comitato Tecnico Forestale per il cambio coltura al fine di realizzare un CRM sulla p.f. 766/3 nel 2015 (si veda prot. 92081 dd. 18 febbraio 2015). Il progetto prevedeva la realizzazione di un CRM dove viene proposta in questo Piano la variante 5 e lo spostamento della ciclabile a monte, alla base del versante, ovvero in corrispondenza delle attuali varianti 3 e 4. Il Comitato aveva autorizzato anche se la problematica di possibili colate detritiche era stata allora sollevata (per la ciclabile) dal Servizio Geologico, che alla fine lasciava al Comune l'onere di acquisire la relazione geologica. Per quanto sopra evidenziato e ai sensi dell'art. 16 c. 4 delle NdA della CSP oggi vigente, la variante deve essere supportata dallo **studio di compatibilità** che analizzi la pericolosità presente sull'area ai fini della trasformazione urbanistica, da valutare in sede di pianificazione.

### **Variante 4 – da "bosco" ad "area per la mobilità".**

Si veda la variante 3.

### **Variante 6 - da "bosco" ad "area per servizi pubblici".**

L'area di variante ricade in penalità P3 per frana e HR2 per crolli rocciosi. L'area in variante infatti si imposta al piede di un versante potenzialmente instabile, fortemente inciso e caratterizzato da forti criticità idrogeologiche che potrebbero sviluppare processi di colata. Ai sensi dell'art. 16 c.4 la proposta **quindi a nostro giudizio non è ammissibile**, in quanto aumenta il carico antropico e l'esposizione al pericolo, in particolare in un contesto di potenziale instabilità geologica - geotecnica e litologica sopra citata.

### **Variante 11A - da "agricola e alberghiera" ad "alberghiera".**

**Si prende atto dello stato di fatto.** Per quanto riguarda gli aspetti geologici di competenza, si segnala la presenza di una fascia, in corrispondenza dell'area, a penalità P2 litogeomorfologica per la Carta di Sintesi della Pericolosità. **Si prescrive**, pertanto, che in caso di interventi sulla scarpata che separa l'area di variante dalla strada soprastante, la relazione geologica valuti con attenzione lo smaltimento delle acque superficiali provenienti da monte, data la presenza di terrazzamenti già oggetto di bonifica agraria, costituiti principalmente da un substrato roccioso con discreta variabilità granulometrica (Arenaria di Val Gardena).

### **Variante 12 - da "agricola" ad area "residenziale di nuova espansione".**

Si segnala che l'area oggetto di variante ricade in penalità P1 nella Carta di Sintesi della Pericolosità, per gli aspetti geologici di competenza. Tuttavia preme segnalare che l'area oggetto di variante coincide con una porzione di terreno oggetto di bonifica agraria realizzata nel 2014, interessata nello stesso anno da uno smottamento che ha avuto origine alla testata di un solco morfologico a monte dell'area stessa. Il dissesto coinvolse il piazzale a monte dell'hotel e due autovetture parcheggiate ai piedi del versante, danneggiandole. Il fenomeno quindi coinvolse anche l'area oggetto di richiesta. Alla luce di quanto sopra e in considerazione

principalmente dell'aumento di carico antropico, si ritiene opportuno che **la variante sia supportata da uno studio di compatibilità** che analizzi con attenzione gli aspetti idrogeologici, morfologici e litologici dell'area di variante e dell'area a monte ed individui le opere di protezione necessarie, ai fini della trasformazione urbanistica, da valutare in sede di pianificazione.

**Var. 16 – da area “agricola” ad “area di nuova espansione residenziale”.**

Si segnala che l'area oggetto di variante ricade in penalità P1 nella Carta di Sintesi della Pericolosità, per gli aspetti geologici di competenza. Si segnala, tuttavia, che il contesto litologico ed idrogeologico della zona è equiparabile a quello in cui si collocano le varianti 11 e 12. Si raccomanda, pertanto, che **in caso di intervento la relazione geologica** valuti con attenzione lo smaltimento delle acque superficiali provenienti da monte data la presenza di terrazzamenti costituiti principalmente da un substrato roccioso con discreta variabilità granulometrica (Arenaria di Val Gardena).

**Variante 45 – da area a “bosco” ad “alberghiera”**

L'area in variante ricade in penalità P2 litogeomorfologica nella Carta di Sintesi della Pericolosità, in quanto si colloca su una porzione ripida di versante subito a monte dell'attuale albergo. Si ricorda pertanto, in caso di intervento sull'area, il rispetto di quanto indicato all'art. 17 delle NdA della CSP.

**Variante 57 – da “area agricola” ad “area alberghiera”.**

Una parte dell'area in variante ricade in penalità P2 litogeomorfologica, in quanto corrisponde ad un tratto di rampa che scende verso la strada. Si ricorda pertanto, in caso di intervento sull'area, il rispetto di quanto indicato all'art. 17 delle NdA della CSP.

**Variante 63 - da “bosco” ad “area per la mobilità di progetto”**

L'area di variante taglia un versante abbastanza ripido ad est del Lago di Soraga e si sviluppa in direzione NS al piede di un conoide di debris flow. Attraversa anche depositi di origine glaciale nel punto in cui si ricongiunge al terrazzo sovrastante. La variante ricade per questo in un'area classificata a penalità P2 litogeomorfologica, al limite con una penalità P3 della stessa pericolosità. Si rimanda, pertanto, a quanto indicato all'art. 17 delle NdA della CSP.

**Variante 68 - da area a “pascolo” ad area “alberghiera”.**

Dal punto di vista geologico l'area di variante è classificata a penalità P1 per la Carta di Sintesi della Pericolosità, tuttavia in considerazione della proposta di modifica che vede un sensibile incremento del carico antropico e dell'esposizione al pericolo, si segnala che a monte dell'area in oggetto ed in particolare lungo la stessa direttrice NS dell'area, il versante presenta delle criticità sia di natura strettamente geologica che idraulica. Tutta la zona è infatti caratterizzata da problematiche riconducibili a colate di fango e di detrito ancorché superficiali lungo la Val de Tomasc, in cui si evidenziano delle aree a penalità più elevata (testata di impluvi) per il possibile distacco di detrito o di coltre superficiale che evolverebbe in un dissesto franoso o ancora di volumi di materiale lapideo (Arenarie della Val Gardena), che evolverebbero in crolli o frane complesse (crolli con scivolamenti o colate). In considerazione del quadro geologico che emerge sul versante sovrastante l'area di variante e per l'aumento del carico antropico, che subirebbe la stessa passando da pascolo ad area alberghiera, si richiede che **in fase di pianificazione**, l'area franosa e da crolli rocciosi a monte dell'area in variante, sia oggetto di uno studio approfondito ai fini della compatibilità, da valutare nella successiva fase di Piano.

Infine si raccomanda il rispetto della Normativa relativa alla salvaguardia delle risorse idriche come indicate sulla Carta delle Risorse Idriche del PUP.

n. VAR. PRG	PARERE CONFERENZA DI SERVIZI
1	<p>Compreso che la variante si configura come adeguamento al Piano stralcio della mobilità della Val di Fassa provinciale, considerato quanto indicato in premessa, si distinguono le valutazioni in base alle due fattispecie citate.</p> <p>Pertanto, se la variante si configura come adeguamento a un <b>contenuto conformativo</b>, il Servizio Bacini montani prende atto della variante, evidenziando che l'area è interessata da penalità APP della CSP, disciplinata dall'art.18 delle N.d.A. della CSP.</p> <p>Se invece la variante attiene un contenuto <b>non conformativo</b> e la destinazione vigente non è a parcheggio e la destinazione proposta si configura peggiorativa, il Servizio Bacini montani indica che la variante <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione ai sensi dell'art.18 delle N.d.A. della CSP. Rimanda, inoltre, alla nota introduttiva.</p>
2	POSITIVO
3	<p>Per quanto riguarda il Servizio Geologico, si rimanda al parere scritto sopra riportato.</p> <p>Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta aree critiche per fenomeni alluvionali, individuate a penalità APP dalla CSP e, pertanto, <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le</p>

	disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto <u>in fase di pianificazione</u> ai sensi dell'art.18 delle N.d.A. della CSP.
4	Per quanto riguarda il Servizio Geologico, si rimanda al parere scritto sopra riportato. Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta aree critiche per fenomeni alluvionali, individuate a penalità APP dalla CSP e, pertanto, <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto <u>in fase di pianificazione</u> ai sensi dell'art.18 delle N.d.A. della CSP.
5	Il Servizio Bacini montani prende atto dello stato dei luoghi. Tuttavia, sottolinea che parte della variante ricade in area a penalità APP della CSP soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP.
6	Per quanto riguarda il Servizio Geologico, si rimanda al parere scritto sopra riportato. Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area critica per fenomeni alluvionali, individuate a penalità APP dalla CSP e, pertanto, <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto <u>in fase di pianificazione</u> ai sensi dell'art.18 delle N.d.A. della CSP. Il Servizio Foreste esprime parere <b>NEGATIVO</b> in quanto l'area è interamente occupata da un'area boscata classificata tra i boschi di protezione diretta per caduta massi.
7	La Conferenza ritiene che non sussistano gli elementi necessari per la valutazione della variante in quanto riscontra delle incongruenze tra la variante proposta, la sua descrizione e le norme di piano che la disciplinano. Il Servizio Bacini montani rileva, comunque, che l'intera area è gravata da criticità alluvionali (area a penalità P4 e P3 della CSP - artt.15 e 16 delle N.d.A. della CSP).
8	La Conferenza ritiene che non sussistano gli elementi necessari per la valutazione della variante in quanto riscontra delle incongruenze tra la variante proposta, la sua descrizione e le norme di piano che la disciplinano. Il Servizio Bacini montani rileva, comunque, che l'intera area è gravata da criticità alluvionali (area a penalità P3 della CSP - art.16 delle N.d.A. della CSP).
9	POSITIVO
10	POSITIVO
11a	Per quanto riguarda il Servizio Geologico, si rimanda al parere scritto sopra riportato.
11b	POSITIVO
12	Per quanto riguarda il Servizio Geologico, si rimanda al parere scritto sopra riportato.
13	POSITIVO
14	POSITIVO
15	Il Servizio Bacini montani prende atto dello stato di fatto. Tuttavia, sottolinea che parte della variante 15 ricade in corrispondenza del demanio idrico provinciale; rimanda, inoltre, alla nota introduttiva. Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio suggerisce l'introduzione di un segno grafico che dia conto di ambo le informazioni.
16	Per quanto riguarda il Servizio Geologico, si rimanda al parere scritto sopra riportato.
17	POSITIVO
18	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area critica per fenomeni alluvionali, individuata a penalità P3 dalla CSP e, pertanto, la fase di progetto dovrà essere supportata da studio di compatibilità redatto ai sensi dell'art.16 delle N.d.A. della CSP.
19	POSITIVO
20	POSITIVO
21	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area critica per fenomeni alluvionali, individuata a penalità P3 dalla CSP e, pertanto, <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto <u>in fase di pianificazione</u> ai sensi dell'art.16 delle N.d.A. della CSP. Rileva, altresì, che una piccola parte della variante intercetta un'area a penalità P4 per la quale vale quanto disposto dall'art.15 delle N.d.A. della CSP in relazione al

	divieto di 'trasformazione urbanistica'. Infine, evidenzia anche che l'area è individuata quale Ambito fluviale di interesse idraulico soggetto alla disciplina dell'art.14 delle N.d.A. della CSP e, pertanto, va verificata anche la sua congruenza con la norma citata. Rimanda, inoltre, alla nota introduttiva. Il Servizio Prevenzione Rischi e CUE rileva che la variante ricade anche in area a penalità valanghiva P2 bassa e vi sono testimonianze che a inizio secolo scorso sia stata area di accumulo della valanga TOAL LARCH (A1Z7A1V006). Chiede che venga considerata anche tale penalità nello studio di compatibilità che verrà eventualmente presentato in fase di pianificazione.
22	POSITIVO
23	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area critica per fenomeni alluvionali, individuata a penalità P3 dalla CSP e, pertanto, <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto <u>in fase di pianificazione</u> ai sensi dell'art.16 delle N.d.A. della CSP. Rimanda, inoltre, alla nota introduttiva. Il Servizio Prevenzione Rischi e CUE rileva che la variante ricade anche in area a penalità valanghiva P2 bassa e vi sono testimonianze che a inizio secolo scorso sia stata area di accumulo della valanga TOAL LARCH ( A1Z7A1V006). Chiede che venga considerata anche tale penalità nello studio di compatibilità che verrà eventualmente presentato in fase di pianificazione.
24	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area critica per fenomeni alluvionali individuata a penalità P4, P3 E P2 dalla CSP e, pertanto, <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Inoltre, gran parte della variante ricade in corrispondenza <u>del demanio idrico provinciale</u> al quale va attribuita una destinazione urbanistica compatibile e coerente con il significato di demanio idrico. Rimanda alla nota introduttiva e invita il Comune ad individuare per l'area una destinazione opportuna. Infine, evidenzia anche che l'area è individuata quale Ambito fluviale di interesse idraulico soggetto alla disciplina dell'art.14 delle N.d.A. della CSP e, pertanto, va verificata anche la sua congruenza con la norma citata.
25	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area molto critica per fenomeni alluvionali individuata a penalità P4 e P3 dalla CSP e, pertanto, <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto <u>in fase di pianificazione</u> ai sensi dell'art.16 delle N.d.A. della CSP. La parte di variante ricadente in area a penalità P4 <b>non è ammissibile e deve essere stralciata</b> per quanto previsto dall'art.15 (in area a penalità P4 non è ammessa <i>'trasformazione urbanistica ed edilizia ....'</i> ). Rimanda, inoltre, alla nota introduttiva.
26	POSITIVO
27	Il Servizio Bacini montani esprime <b>parere negativo alla variante per la parte ricadente in area a penalità P4</b> in quanto in area a penalità P4 in base alle disposizioni dell'art.15 delle N.d.A. della CSP non è ammesso aumento volumetrico. Per la parte ricadente in area a penalità P2, rimanda alla nota introduttiva.
28	POSITIVO
29	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area molto critica per fenomeni alluvionali individuata a penalità P4 e P3 dalla CSP e, pertanto, <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto <u>in fase di pianificazione</u> ai sensi degli artt.15 e 16 delle N.d.A. della CSP. Evidenzia anche che, parte della variante, ricade in corrispondenza <u>del demanio idrico provinciale</u> ; rimanda, inoltre, alla nota introduttiva per tale aspetto e per i contenuti degli studi di compatibilità.
30	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area molto critica per fenomeni alluvionali individuata a penalità P4 e P3 dalla CSP e, pertanto, <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto <u>in fase di pianificazione</u> ai sensi degli artt.15 e 16 delle N.d.A. della CSP.
31	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area critica per fenomeni alluvionali individuata a penalità P3 dalla CSP e, pertanto, in base alla normativa, la fase di progetto deve essere supportata da studio di compatibilità redatto ai sensi dell'art.16 delle N.d.A. della CSP. Ancorché non peggiorativa rispetto allo stato vigente, nonostante quanto sopra riportato, il Servizio evidenzia l'opportunità che lo studio di compatibilità da redarsi in fase di pianificazione per le

	varianti 29 e 30 comprendesse anche la compatibilità della presente variante collegata alle altre citate.
32	POSITIVO
33a	<p>L'attuale assetto pianificatorio dell'area individuata con i nn. 33a e 33b non è parso chiaro; non si hanno elementi per comprendere se si tratti di una ripianificazione o di una scelta urbanistica modificativa dell'attuale. I Servizi ritengono, pertanto, di prospettare al Comune due distinte valutazioni, diversificate in base alle due possibili opzioni.</p> <p>Il Servizio Bacini montani qualora l'area di variante sia oggetto di ripianificazione, ovvero 'area bianca' allo stato attuale, rileva che la stessa intercetta un'area critica per fenomeni alluvionali, individuata a penalità APP dalla CSP e, pertanto, <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione ai sensi dell'art.18 delle N.d.A. della CSP. Diversamente, se si configura quale conferma delle destinazioni in essere in base alla normativa, la fase di progetto deve essere supportata da studio di compatibilità redatto ai sensi dell'art.18 delle N.d.A. della CSP. Rimanda, inoltre, alla nota introduttiva e alla variante 70.</p>
33b	<p>Vedi nota generale riferita alla variante 33a.</p> <p>Il Servizio Bacini rimanda a quanto riportato per la variante 33a.</p>
34	<p>Vedi nota generale riferita alla variante 33a.</p> <p>Il Servizio Bacini rimanda a quanto riportato per la variante 33a.</p>
35a	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area a penalità P4.
35b	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area a penalità APP.
35c	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area a penalità P4.
36	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area a penalità P4.
37	<p>Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area critica per fenomeni alluvionali individuata a penalità APP dalla CSP e, pertanto, <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione ai sensi dell'art.18 delle N.d.A. della CSP. Rimanda, inoltre, alla nota introduttiva.</p>
38	<p>Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area critica per fenomeni alluvionali individuata a penalità APP dalla CSP e, pertanto, <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione ai sensi dell'art.18 delle N.d.A. della CSP. Rimanda, inoltre, alla nota introduttiva.</p>
39	POSITIVO
40	POSITIVO
41	POSITIVO
42	<p>Il Servizio Bacini montani evidenzia la criticità dell'area per fenomeni alluvionali (aree a penalità P4, P3 e P2 della CSP). Evidenzia che, in area a penalità P4 non è ammessa la realizzazione del bar prevista dalla norma di piano. Se la localizzazione di tale costruzione ricade in area a penalità P3 della CSP, la variante <b>non è ammissibile</b> ed è subordinata a studio di compatibilità da redarsi in fase di pianificazione ai sensi dell'art.16 delle N.d.A. della CSP. Rimanda, inoltre, alla nota introduttiva.</p>
43	<p>Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area critica per fenomeni alluvionali individuata a penalità P3 dalla CSP e, pertanto, <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione ai sensi dell'art.16 delle N.d.A. della CSP. Rimanda, inoltre, alla nota introduttiva.</p>
44	<p>Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area critica per fenomeni alluvionali, individuata a penalità P3 e P2 dalla CSP. Considerata la piccola porzione ricadente in area a penalità P3 rispetto all'estensione della variante, rimanda alla fase progettuale lo studio di compatibilità previsto dalla normativa di riferimento, a condizione che il manufatto previsto dalla norma di piano sia localizzato in corrispondenza dell'area a penalità P2. Diversamente, qualora il manufatto ricada in area a penalità P3, <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione ai sensi dell'art.16</p>

	delle N.d.A. della CSP. Rimanda, inoltre, alla nota introduttiva.
45	Per quanto riguarda il Servizio Geologico, si rimanda al parere scritto sopra riportato.
46	POSITIVO
47	POSITIVO
48	POSITIVO
49	POSITIVO
50	Il Servizio Bacini montani evidenzia che la variante intercetta aree a penalità P4, P3, P2 e APP della CSP. Pertanto, in corrispondenza delle aree a penalità P4, P3 e APP, <b>non è ammissibile</b> . Il Servizio evidenzia che l'area a penalità P4 di fatto è alveo e, pertanto, deve essere esclusa da qualsiasi intervento. Per quanto riguarda l'interferenza con le aree a penalità P3 (peraltro minima) e APP suggerisce lo <b>stralcio</b> di tali superfici. In alternativa, l'eventuale ammissibilità della variante è subordinata alla redazione di uno studio di compatibilità in fase di pianificazione secondo quanto previsto dalla normativa della CSP.
51	POSITIVO
52	POSITIVO
53	POSITIVO
54a	POSITIVO
54b	POSITIVO
54c	POSITIVO
55	Il Servizio Prevenzione Rischi e CUE rileva che la variante prevede il possibile potenziamento di una strada locale parzialmente ricadente in area a penalità valanghiva P3 della CSP. Si rimanda l'esecuzione dello studio di compatibilità ai sensi dell'art.16 c.3 lett. a) in fase progettuale. Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area critica per fenomeni alluvionali, individuata a penalità P4 e P3 dalla CSP e, pertanto, in base alla normativa, la fase di progetto deve essere supportata da studio di compatibilità redatto ai sensi degli artt.15 e 16 delle N.d.A. della CSP. Si rimanda, inoltre, alla nota introduttiva.
56	POSITIVO
57	Per quanto riguarda il Servizio Geologico, si rimanda al parere scritto sopra riportato.
58	POSITIVO
59	POSITIVO
60	POSITIVO
61	POSITIVO
62	POSITIVO
63	Per quanto riguarda il Servizio Geologico, si rimanda al parere scritto sopra riportato. Il Servizio Foreste segnala che l'area è boscata ai sensi della L.P. 11/2007 e, pertanto, l'attuazione delle previsioni della variante sono condizionate dall'esito dell'autorizzazione alla trasformazione di coltura.
64	POSITIVO
65	POSITIVO
66	POSITIVO
67	POSITIVO
68	Per quanto riguarda il Servizio Geologico, si rimanda al parere scritto sopra riportato. Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area critica per fenomeni alluvionali, individuata a penalità APP dalla CSP e, pertanto, <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto <u>in fase di pianificazione</u> ai sensi dell'art.18 delle N.d.A. della CSP. Rimanda, inoltre, alla nota introduttiva.
69	Il Servizio Foreste segnala che parte dell'area è boscata ai sensi della L.P. 11/2007, pertanto, in fase di progetto sarà necessario ottenere l'autorizzazione per la trasformazione di coltura.
70	L'attuale assetto pianificatorio dell'area individuata con il n.70 (che ricomprende varianti varie es. nn. 33a, 33b, 34, 71a, 71b, 73 e 74) non è parso chiaro; non si hanno elementi per comprendere se si tratti di una ripianificazione o di una scelta urbanistica modificativa dell'attuale. I Servizi ritengono, pertanto, di prospettare al Comune due distinte valutazioni, diversificate in base alle due possibili opzioni. Il Servizio Bacini montani, in relazione a quanto espresso dalla Conferenza, precisa quanto segue.



	Qualora la variante 70, ricadente in area critica per fenomeni alluvionali (APP della CSP - art.18 delle N.d.A. della CSP) sia un'area da ripianificare (area 'bianca' allo stato attuale) è soggetta a studio di compatibilità da redarsi in fase di pianificazione per tutte le destinazioni che la stessa introduce. Diversamente, se si configura quale conferma delle destinazioni in essere, in base alla normativa, qualora la variante di progetto sia peggiorativa rispetto allo stato vigente, va supportata da studio di compatibilità in fase di pianificazione. Diversamente, sarà la fase di progetto ad essere accompagnata da studio di compatibilità redatto ai sensi dell'art.18 delle N.d.A. della CSP. Rimanda, per tutti questi aspetti, alla nota introduttiva. Evidenzia, tuttavia, l'opportunità di redigere uno studio complessivo su tutta l'area di variante, essendo la stessa localizzata su un'area conoidale gravata interamente da penalità APP.
71a	Il Servizio Bacini montani rimanda alla nota delle varianti 33a e 70.
71b	Il Servizio Bacini montani rimanda alla nota delle varianti 33a e 70.
72	POSITIVO
73	Il Servizio Bacini montani rimanda alla nota delle varianti 33a e 70.
74	Il Servizio Bacini montani rimanda alla nota delle varianti 33a e 70.
75	Si richiama che la variante si configura come adeguamento al Piano stralcio della mobilità della Val di Fassa provinciale. Il Servizio Foreste esprime parere parzialmente <b>NEGATIVO</b> in quanto parte dell'area è occupata da area bosco così come definita dalla L.P. 11/2007 e chiede, quindi, di riportare le aree boscate come da stato dei luoghi. Il Servizio Prevenzione Rischi e CUE esprime parere positivo prendendo atto che, la strada in progetto che attraversa due aree valanghive con penalità P2 e P3, viene stralciata e non più realizzata. Il Servizio Bacini montani prende atto dello stralcio della viabilità.
76	Il Servizio Bacini montani prende atto dello stralcio della pista ciclabile.
200	POSITIVO
201	POSITIVO
202	POSITIVO
203	POSITIVO
204	POSITIVO
205	POSITIVO
206	POSITIVO
207	POSITIVO
208	POSITIVO
209	POSITIVO
210	POSITIVO
211	POSITIVO
212	POSITIVO
213	POSITIVO
214	POSITIVO
215	POSITIVO
216	POSITIVO
217	POSITIVO
218	POSITIVO
219	POSITIVO
220	POSITIVO
221	POSITIVO
A1	Adeguamento al PUP
A2	Adeguamento al PUP
A3	Adeguamento al PUP
A4	Adeguamento al PUP
A5	Adeguamento al PUP
A6	Adeguamento al PUP
A7	Adeguamento al PUP

A8	Adeguamento al PUP
A9	Adeguamento al PUP
A10	Adeguamento al PUP
A11	Adeguamento al PUP
A12	Adeguamento al PUP
A13	Adeguamento al PUP
A14	POSITIVO
A15	Adeguamento al PUP
A16	Adeguamento al PUP
A17	Adeguamento al PUP
A18	Adeguamento al PUP
A19	Adeguamento al PUP
A20	Adeguamento al PUP
A21	Adeguamento al PUP
A22	Il Servizio Foreste rimanda a quanto indicato in premessa dato che parte dell'area è boscata ai sensi della L.P. 11/2007.
A23	Adeguamento al PUP
A24	Adeguamento al PUP
A25	Adeguamento al PUP
A26	Adeguamento al PUP
A27	Adeguamento al PUP
A28	Adeguamento al PUP
A29	Adeguamento al PUP
A30	Adeguamento al PUP
A31	Adeguamento al PUP
A32	Adeguamento al PUP
A33	Adeguamento al PUP
A34	Adeguamento al PUP
A35	Adeguamento al PUP
A36	Il Servizio Foreste rimanda a quanto indicato in premessa dato che parte dell'area è boscata ai sensi della L.P. 11/2007.
A37	Adeguamento al PUP
A38	Adeguamento al PUP
A39	POSITIVO
A40	Adeguamento al PUP
A41	Adeguamento al PUP
A42	Adeguamento al PUP
A43	Adeguamento al PUP
A44	Adeguamento al PUP
A45	Adeguamento al PUP
A46	Adeguamento al PUP
A47	POSITIVO
A48	POSITIVO
A49	POSITIVO
A50	POSITIVO
A51	Adeguamento al PUP
A52	Adeguamento al PUP
A53	Adeguamento al PUP
A54	Adeguamento al PUP
A55	Adeguamento al PUP

A56	Adeguamento al PUP
A57	Adeguamento al PUP
A58	Il Servizio Foreste rimanda a quanto indicato in premessa dato che parte dell'area è boscata ai sensi della L.P. 11/2007.
A59	Adeguamento al PUP
A60	Il Servizio Foreste rimanda a quanto indicato in premessa dato che parte dell'area è boscata ai sensi della L.P. 11/2007.
A61	Il Servizio Foreste rimanda a quanto indicato in premessa dato che parte dell'area è boscata ai sensi della L.P. 11/2007.
A62	Non è una variante
A63	Adeguamento al PUP
A64	Adeguamento al PUP
A65	Adeguamento al PUP
A66	Adeguamento al PUP
A67	Adeguamento al PUP
A68	Adeguamento al PUP
A69	Adeguamento al PUP
A70	Adeguamento al PUP
A71	Adeguamento al PUP
A72	Adeguamento al PUP
A73	Adeguamento al PUP
A74	Il Servizio Foreste rimanda a quanto indicato in premessa dato che parte dell'area è boscata ai sensi della L.P. 11/2007.
A75	Non è una variante
A76	Non è una variante
A77	Non è una variante
A78	Non è una variante
A79	Non è una variante
A80	Adeguamento al PUP
A81	Adeguamento al PUP
A82	Adeguamento al PUP
A83	Adeguamento al PUP
A84	Adeguamento al PUP
A85	Adeguamento al PUP
A86	Adeguamento al PUP
A87	Adeguamento al PUP
A88	Adeguamento al PUP
A89	Adeguamento al PUP
A90	Adeguamento al PUP
A91	Adeguamento al PUP
A92	Adeguamento al PUP
A93	Adeguamento al PUP
A94	Adeguamento al PUP
A95	Adeguamento al PUP
A96	Adeguamento al PUP
A97	POSITIVO
A98	Non è una variante
A99	POSITIVO
A100	POSITIVO
A101	POSITIVO
A102	POSITIVO

A103	POSITIVO
A104	POSITIVO
A105	POSITIVO
A106	POSITIVO
A107	POSITIVO
A108	POSITIVO
A109	POSITIVO
A110	POSITIVO
A111	POSITIVO
A112	POSITIVO
A113	Non è una variante
A114	Non è una variante
A115	POSITIVO
A116	POSITIVO
A117	POSITIVO
A118	POSITIVO
A119	Non è una variante
A120	POSITIVO
A121	POSITIVO
A122	POSITIVO
A123	POSITIVO
A124	POSITIVO
A125	POSITIVO
A126	POSITIVO
A127	POSITIVO

### **Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo**

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente in data 14 marzo 2024 (prot. n. 203937) ha reso il seguente parere:

#### **“TUTELA DELL'ACQUA**

Nel parere S013/2016/13695/18.2.2-2016-2 del 13 gennaio 2016 si esprimeva parere negativo sulla realizzazione di parcheggi ed edifici poiché l'intera area è inserita, ai sensi del PGUAP, in ambiti fluviali ecologici con valenza elevata che svolgono importanti funzioni per la vitalità dell'ecosistema acquatico e del suo intorno in quanto esenti da alterazioni significative rispetto all'assetto naturale, la loro presenza ha quindi ripercussioni positive anche ben al di là della loro estensione; al loro interno sono quindi incompatibili le iniziative di trasformazione edilizia e urbanistica, fatta eccezione per modesti interventi atti a favorirne il carattere ricreativo senza alterare la funzionalità ecologica che è loro propria. Pertanto, la variante n. 1 risulta incompatibile vista la previsione di realizzazione di strutture fisse e di un parcheggio che non preservano la funzionalità ecologica dell'area boscata. Analogamente le varianti n. 21 (area abitata di nuova espansione) e n. 23 (aree per esercizi alberghieri) vengono a trovarsi in ambiti fluviali ecologici con valenza mediocre ove non è consentita la costruzione di edifici.

Per quanto riguarda le varianti n. 36 (aree agricole locali) e similari si raccomanda il rispetto delle norme sugli ambiti ecologici mediocri in modo da non inficiare sulla loro funzione. Con D.G.P. n. 2320 del 16 Dicembre 2022 è stato adottato il Piano di tutela delle acque 2022- 2027. Esso rappresenta un piano di settore in materia di risorse idriche che specifica e dettaglia a livello locale le strategie e le misure contenute nei Piani di Gestione delle Acque (PdG) dei distretti idrografici delle Alpi Orientale e del fiume Po, autorità distrettuali di riferimento per il territorio trentino.

All'art 22 allegato B delle norme di attuazione del PUP si cita: “1. La tavola delle reti ecologiche e ambientali individua le aree di protezione dei laghi situati a quota inferiore a 1600 metri sul livello del mare. Per gli altri laghi l'estensione delle aree di protezione è determinata in cento metri dalla linea di massimo invaso, misurati sul profilo naturale del terreno. 2.Nelle aree di protezione dei laghi sono consentiti esclusivamente interventi di trasformazione edilizia e urbanistica concernenti opere pubbliche o d'interesse pubblico, con esclusione di nuove strutture ricettive. I piani regolatori generali possono ammettere ampliamenti degli

esercizi alberghieri esistenti, con esclusione delle residenze turistico-alberghiere, anche con limitati aumenti di ricettività, purché non comportino un avvicinamento alla riva del lago e risultino strettamente connessi a misure di riqualificazione e di miglioramento dell'offerta di servizi. Inoltre i piani regolatori generali, sulla base di specifici piani attuativi, possono ammettere interventi di riqualificazione urbanistica di complessi edilizi esistenti, anche interessanti più edifici e con limitati aumenti di ricettività, purché sia assicurata una significativa riqualificazione dell'area sotto il profilo paesaggistico e ambientale o della migliore fruibilità pubblica delle rive e dell'offerta ricettiva. 3. Nell'applicazione del comma 2 la volumetria esistente destinata alla ricettività non può essere aumentata in misura superiore a 450 metri cubi o, in alternativa, al 10 per cento del volume complessivo esistente. 4. Gli edifici esistenti diversi da quelli indicati nel comma 2 possono essere ampliati al solo fine di garantirne la funzionalità, nei limiti previsti dai piani regolatori generali. 5. Nei limiti previsti dai piani regolatori generali i complessi ricettivi turistici all'aperto esistenti nelle aree di protezione dei laghi possono formare oggetto di interventi di riqualificazione funzionale, anche con limitati aumenti di ricettività, purché sia assicurata una significativa riqualificazione dell'area, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, purché gli interventi non comportino un avvicinamento alla riva del lago e purché sia comunque garantita una migliore fruibilità pubblica delle rive. 6. Nelle aree di riqualificazione urbana e territoriale ricadenti nelle aree di protezione dei laghi, in attesa dell'approvazione del piano attuativo previsto dal comma 4 dell'articolo 34, è ammesso l'esercizio delle attività esistenti, purché esse garantiscano un miglioramento ambientale e paesaggistico dell'assetto esistente." Le varianti n. 33 e n. 36 si trovano in aree di protezione dei laghi (e per alcune aree anche le varianti n. 34) e quindi vanno rispettate le norme sopra citate.

## TUTELA DELL'ARIA ED AGENTI FISICI

### Matrice rumore

In merito alla variante n. 41, area residenziale di espansione, si rileva la vicinanza della stessa ad infrastrutture stradali per cui, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 8, comma 3 della L. 447/95, sarà necessario predisporre e presentare unitamente alla richiesta del rilascio del permesso di costruire una valutazione previsionale del clima acustico. Dai risultati di tale valutazione sarà possibile definire gli interventi di protezione acustica che saranno in capo al titolare dell'autorizzazione all'edificazione, in relazione a quanto disposto dal d.P.R. 30 marzo 2004, n. 142. Per la variante n.8 e n. 9 vista la realizzazione di parcheggi è opportuno tenere presente l'art. 6 comma 4 del d.P.R. 30 marzo 2004, n. 142 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della L. 26 ottobre 1995, n. 447" dispone che "per i ricettori inclusi nella fascia di pertinenza acustica di cui all'articolo 3, devono essere individuate ed adottate opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore, per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura, con l'adozione delle migliori tecniche disponibili, tenuto conto delle implicazioni di carattere tecnico-economico." In altre parole si dovrà seguire quanto previsto dall'art. 8, comma 3 della L. 447/95 per la valutazione previsionale del clima acustico e dai risultati di tale valutazione sarà possibile definire gli interventi di protezione acustica secondo quanto disposto dall'art. 2 del d.P.R. 30 marzo 2004 n. 142.

Per le varianti n. 19 e n. 20, pare utile rammentare che per un ordinato sviluppo dell'assetto urbanistico-edilizio è necessario seguire gli indirizzi precostituiti i quali sanciscono le condizioni per la confacente allocazione degli insediamenti urbani futuri. A tal fine, il Comune ha il compito di considerare le attività economiche già insediate sul territorio le cui esigenze trovano tutela in virtù della loro risalente ubicazione, a ridosso delle quali risulta utile voler evitare l'insediamento di nuovi insediamenti abitativi giacché questo potrebbero penalizzare le attività presenti sul territorio con opere accessorie straordinarie e, al contempo, penalizzare le nuove residenze che verrebbero assoggettate a più alti livelli di rumore già presenti sul territorio. Ciò trova altresì applicazione in quei vincoli di salvaguardia dettati dalla Classificazione Acustica del territorio (ex art. 6, c. 1, lett. a), L.447/95), la quale riconosce un generale divieto di contatto tra aree che abbiano a determinare accostamenti di classi con limiti superiori a 5 dB(A), così come previsto dall'articolo 4, comma 1, lettera a), della legge n. 447 del 26 ottobre 1995, recante "Legge quadro sull'inquinamento acustico", evitando di fatto i c.d. "salti di classe". Qualora dunque la Classificazione Acustica sostenesse tale meccanismo di salvaguardia, ciò impedirebbe la possibilità di allontanarsi dal quell'esercizio di potere pianificatorio discrezionale che ha lo scopo di migliorare e, ove possibile, sanare quelle situazioni radicate, evitando di limitarsi a riprodurre una fotografia della situazione esistente. Ciò al fine di orientare la pianificazione a canoni di tutela dell'ambiente e della salute delle persone esposte al rumore progressivamente migliori. Alla luce di quanto espresso le varianti n. 19 (area per esercizi alberghieri) e n. 20 (area residenziale di nuova espansione) possono risultare in contrasto con i canoni di corretta gestione del territorio propri delle destinazioni d'uso alle quali fanno riferimento le diverse Classi acustiche indicate dalla Tabella A, del d.P.C.M. 14 novembre 1997, recante "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" e, più in generale, non pone adeguate garanzie per evitare di esporre le persone a livelli di rumore non corrispondenti alle esigenze di tranquillità e riposo, propri di ambienti domestici, essendo questi realizzati in vicinanza ad insediamenti di classi acustiche diverse, ancorché a quest'ultimi sovvenga l'obbligo di rispettare limiti per tutti i ricettori presenti nel territorio ad essi circostanti si richiede di valutazione del clima acustico.

## **TUTELA DEL SUOLO**

Nel PRG è prevista la realizzazione di piste ciclabili ed in particolare quelle delle varianti n. 2 e n. 3 si trovano sopra siti bonificati per i quali è necessario non intaccare lo strato edafico di copertura; stesse attenzioni vanno applicate per la variante n. 5 (centro di raccolta materiali esistente). Per quanto concerne le discariche per rifiuti inerti, preme evidenziare che la pianificazione vigente si basa su un Piano Comprensoriale per lo smaltimento dei rifiuti inerti approvato dagli anni '90 e successivamente aggiornato per stralci. Si evidenzia che tali indicazioni costituiscono previsioni urbanistiche sovraordinate al PRG e pertanto bisogna tenerne memoria all'interno del PRG con il perimetro definito dal Piano Comprensoriale segnandole con apposito retino. Nel territorio comunale di Soraga di Fassa risultano le seguenti discariche non attive: Campestrin - Palua; Molin; I Prè. Queste vanno segnate con apposito retino indicando se sono discariche di inerti oppure ex discariche e di conseguenza trattarle come previsto dalla vigente normativa".

### **Verifica di coerenza rispetto al Piano territoriale della Comunità di Valle**

Ha preso parte alla Conferenza di pianificazione il Consigliere competente in materia di pianificazione urbanistica del Comun General de Fascia.

Il Presidente ha chiesto se il delegato può fornire i contenuti del necessario parere tecnico o darne lettura. Il delegato ha indicato di intervenire in assenza di parere tecnico e al fine di comprendere la coerenza con gli Indirizzi del Documento Preliminare del PTC. Ha pertanto precisato di essere presente nelle vesti di uditore, assumendo che il Comune abbia condotto la verifica di coerenza con il Documento preliminare e in generale i contenuti del piano sovraordinato.

Il Servizio Urbanistica e tutela del Paesaggio ricorda che la Conferenza di pianificazione ai sensi dell'art. 37 della l.p. 15/2015 viene convocata per condurre la verifica di coerenza del PRG adottato con il PTC e indica che in assenza dell'espressione tecnica della Comunità di Valle il parere non può essere reso il parere in questa sede.

Rinvia la valutazione alla adozione definitiva, ricordando al Comune che la verifica di coerenza va ricondotta entro l'autovalutazione.

La progettista ha indicato che in fase di redazione della variante sono stati presi contatti con la Comunità di Valle per la verifica dei contenuti della proposta di variante.

### **Verifica rispetto al quadro strutturale del nuovo Piano urbanistico provinciale**

Premesso che con la l.p. 27 maggio 2008, n. 5 è stato approvato il nuovo piano urbanistico provinciale, entrato in vigore il 26 giugno 2008, la variante in esame deve assicurare la coerenza sia sotto il profilo ambientale che insediativo e infrastrutturale con il quadro definito dal nuovo PUP. Si riportano di seguito, suddivise per ambiti tematici, le osservazioni riportate dai vari Servizi provinciali in merito alle relazioni tra i contenuti della variante in esame e gli elementi caratterizzanti l'inquadramento strutturale del nuovo piano urbanistico provinciale.

### **Aree protette**

Il Servizio Aree protette ha preso parte alla Conferenza di pianificazione, portando all'attenzione del Comune le considerazioni di seguito riportate.

Nel territorio interessato dalla variante al Piano non vi sono ambiti definiti come Siti d'interesse comunitario o Zone Speciali di Conservazione, Zone di protezione speciali, Riserve naturali provinciali, Biotopi provinciali, o Parchi.

E' presente una Riserva locale denominata "Palù Lonc".

Il Servizio segnala pertanto che non vi sono varianti cartografiche esaminate per gli aspetti di competenza.

Rileva tuttavia la necessità di procedere con la revisione di alcuni contenuti delle norme di attuazione e del tematismo dell'area protetta.

### **Elaborati cartografici**

Il confine dell'area protetta, riserva Locale Palù Lonc non è riportato correttamente. Il confine risulta in difformità rispetto al tematismo delle riserve locali individuato nel Piano Urbanistico Provinciale del 2000. Il perimetro va quindi adeguato quantomeno al tematismo del PUP vista la presenza di elevati valori naturalistici nell'area interessata. Eventuali modifiche del perimetro

rispetto a quello individuato nel PUP 2000 vanno valutate e sottoposte al parere dello scrivente Servizio.

Il Servizio Aree protette nel corso della Conferenza di pianificazione ha proiettato la schermata su cui i due tematismi non conformi vengono messi a confronto; resta a disposizione del Comune per l'eventuale indicazione di dettaglio.

#### Norme di attuazione

##### **Art. 157 Riserva locale**

###### **Osservazioni:**

Così come formulato l'articolo appare abbastanza obsoleto, con riferimenti di legge non più vigenti. La medesima osservazione era stata fatta nella revisione del 2000 ma le indicazioni non sono state recepite. I vincoli di tutela per queste aree sono definiti dal comma 5 dell'art. 35 della l.p.11/2007. Altri vincoli di tutela possono essere definiti dal Comune nella procedura di definizione e di approvazione dei propri strumenti urbanistici, come quello inserito al comma 10 della previsione. L'importante è però che la disciplina che il Comune propone vada in una direzione più restrittiva rispetto alle norme di salvaguardia stabilite dall'art. 46 comma 5 della l.p. 11/2007; non possono invece essere introdotti contenuti più concessivi della disciplina provinciale che "allargherebbero" le possibilità di intervento.

Si propone dunque la seguente formulazione:

*Nel territorio comunale è presente la Riserva locale:*

*- Palù Long;*

*Il perimetro dell'area è riportato nella Tavola del sistema ambientale e del sistema insediativo (Tavola n.1).*

*Le riserve locali previste ai sensi della lett. d) del comma 1 dell'Art.34 della l.p.11/2007, costituiscono territori di limitata estensione di interesse comunale, gestite ai fini della conservazione dei loro caratteri e dei loro contenuti morfologici, biologici ed ecologici; o da altre zone di rilevanza locale, ambientale, paesaggistica, storica e culturale che si prestano a una valorizzazione che non ne pregiudichi la conservazione.*

*Ai sensi del comma 5 dell'art. 35 della l.p. 11/2007 l'individuazione, la delimitazione, l'istituzione e l'eventuale revisione delle riserve locali sono disposte dai comuni interessati nell'ambito della procedura di definizione e di approvazione dei loro strumenti urbanistici, che definiscono anche i relativi vincoli di tutela.*

Come previsto dall'art.45 della l.p. 11/2007 comma 6 la gestione delle riserve locali, è affidata al Comune territorialmente competente, che può avvalersi anche delle forme associative e di collaborazione previste dalla normativa regionale in materia di ordinamento dei comuni e può dotarsi di un piano di gestione o, nei casi previsti dall'articolo 35, comma 12, agli enti o ai soggetti privati ivi previsti. Se le riserve locali interessano territori di più comuni, i comuni interessati, tramite specifici accordi di programma, individuano le modalità con cui realizzare e armonizzare gli interventi di conservazione e valorizzazione.

Di norma, nelle riserve locali ai sensi del comma 5 dell'Art.46 della LP.11/2007 nelle RL sono sempre vietati:

- ogni forma di discarica o di deposito di rifiuti solidi e liquidi o di altri materiali di qualsiasi genere;
- gli scavi, i cambiamenti di coltura e le opere di bonifica o prosciugamento del terreno;
- la coltivazione di cave e torbiere.

#### **Artigianato e commercio**

In data 20 febbraio 2024 (prot. n. 132607) il Servizio Artigianato e commercio ha reso il seguente parere.

"questo Servizio ritiene che le disposizioni contenute nel Titolo sesto "Programmazione urbanistica del settore commerciale" risultino sostanzialmente conformi ed adeguate ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 1 luglio 2013 e ss.mm..

Per completezza, si propongono le seguenti osservazioni:

- art. 158, paragrafo "Localizzazione delle strutture commerciali", quarto periodo, lett. b): aggiungere ", ferme restando le disposizioni di cui al paragrafo "Vendita dei prodotti dell'agricoltura da parte degli imprenditori agricoli";

- art. 158, paragrafo "Attività commerciale nelle aree produttive del settore secondario": aggiungere un quarto periodo del seguente tenore: "Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale esistenti, sono inoltre ammesse le attività e gli esercizi commerciali di cui all'art. 118, comma 3 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15", in conformità a quanto disposto dall'art. 14 della LP n. 2 dell'11 giugno 2019;
- art. 158, paragrafo "Vendita dei prodotti dell'agricoltura da parte degli imprenditori agricoli": in coda, aggiungere "e, nonché nel rispetto dell'art. 116-bis della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15";
- art. 158, paragrafo "Spazi di parcheggio", quarto periodo: sostituire il periodo con il seguente "Per gli insediamenti destinati al commercio all'ingrosso esercitato in maniera autonoma (cioè non congiuntamente al dettaglio) è previsto uno spazio di parcheggio come stabilito dalla Tabella A allegata al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale di cui al DPP 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.";
- art. 158, paragrafo "Altre disposizioni": aggiungere un terzo periodo del seguente tenore "Nelle zone miste, subordinatamente alla presentazione di un piano attuativo soggetto a convenzione ai sensi della legge urbanistica provinciale, il Comune può disporre motivatamente la deroga ai parametri di cui alle lettere a), b) e c) del punto 3.3 e ai parametri stabiliti al punto 3.2, lettere c) e d) dei criteri provinciale. Deve in ogni caso essere assicurato il limite minimo di parcheggi pertinenziali di 0,5 mq per ogni metro quadrato di superficie di vendita";
- art. 158, paragrafo "Criteri specifici nel caso di ampliamento in edifici esistenti da riqualificare": sostituire la rubrica con la seguente "Criteri specifici nel caso di ampliamento con utilizzo di edifici dismessi da riqualificare";
- l'art. 158, paragrafo "Spazi di parcheggio" è una duplicazione dell'art. 159;
- a titolo collaborativo – per una più semplice consultazione del Titolo sesto – si consiglia di numerare paragrafi e commi".

## Viabilità

L'Agenzia Provinciale per le Opere Pubbliche Servizio - Opere Stradali e Ferroviarie e Servizio Gestione strade – ha reso in data 22 marzo 2024 (prot. n. 229731) il seguente parere.

"si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alla pratica richiamata in oggetto:

1) in riferimento alla variazione puntuale nr. 63, che individua una previsione di modifica della viabilità locale di progetto, prevedendo un nuovo innesto tra la stessa e la S.S. 48 delle Dolomiti al Km 48+960 circa, si presenti la proposta progettuale già in sede preliminare agli scriventi Servizi, al fine di condividere le scelte progettuali e poter esprimere tempestivamente il parere di competenza. Si evidenzia fin d'ora che la nuova immissione potrà essere utilizzata solo in direzione Vigo di Fassa.

2) con riferimento alla variante n. 75, considerato che è inserita nel Piano Stralcio della Mobilità, se ne raccomanda il pieno rispetto dei relativi requisiti tecnici.

3) in riferimento alla variazione puntuale nr. 43, che individua una previsione di ampliamento della destinazione alberghiera in fregio della S.S. 48 delle Dolomiti al Km 49+255 circa, e in fascia di rispetto, nel caso siano previste modifiche all'accesso o nuovi accessi sulla SS. 48, si dovranno concordare preliminarmente con il Servizio Gestione Strade, prima della presentazione formale di istanza di autorizzazione.

4) - approfittare dell'occasione per verificare il corretto inserimento del percorso della Ciclovia provinciale delle valli di Fiemme e Fassa (denominata CV TN05 FIEMME FASSA), che ai sensi della L2/2018 "Disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica" ha valore gerarchico di tipo regionale e il cui tracciato ufficiale è riportato nel sito:[https://webgis.provincia.tn.it/wgt/?ang=it&topic=15&bgLayer=orto2015&layers=ciclovie\\_pat,bicigrill\\_pat,cippi\\_pat,contabici\\_pat,fontane\\_pat,ammcom&X=5141646.64&Y=706666.72&zoom=4](https://webgis.provincia.tn.it/wgt/?ang=it&topic=15&bgLayer=orto2015&layers=ciclovie_pat,bicigrill_pat,cippi_pat,contabici_pat,fontane_pat,ammcom&X=5141646.64&Y=706666.72&zoom=4) (=it

5) - al fine di incentivare la mobilità sostenibile, anche in considerazione della presenza della sopracitata Ciclovia, prevedere sempre per le nuove aree per servizi pubblici e parcheggi, residenza, terziarie o produttive un'adequata dotazione di spazi attrezzati e sicuri per il deposito delle biciclette, compatibilmente con la disponibilità di spazio; a questo riguardo, si ricorda che la sopracitata L2/2018 tra le altre cose prevede all'art.8, commi 4 e 5, quanto segue:

"4. I comuni prevedono nei regolamenti edilizi misure finalizzate alla realizzazione di spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette negli edifici adibiti a residenza e ad attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche."

"5. In sede di attuazione degli strumenti urbanistici i comuni stabiliscono i parametri di dotazione di stalli per le biciclette destinati ad uso pubblico e ad uso pertinenziale."



Riguardo agli edifici pubblici e di interesse pubblico, questi aspetti sono evidenziati anche nell'allegato A della L.P. 6/2017 "Pianificazione e gestione degli interventi in materia di mobilità sostenibile".

6) Al fine di salvaguardare la sicurezza della circolazione e la conservazione in efficienza del patrimonio stradale è opportuno che le norme di attuazione del P.R.G. siano integrate con una previsione del seguente tenore: "L'eventuale impianto di alberi, siepi vive o piantagioni lateralmente alle strade deve in ogni caso rispettare le disposizioni stabilite dal Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 - articoli 16, 17, 18, 19, 29, 31) per le fasce di rispetto stradale entro e fuori dai centri abitati, come meglio precisate nel relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16.12.1992 n. 495 - articolo 26).";

7) in merito ad ogni tipo d'intervento previsto in fascia di rispetto stradale, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nella delibera della giunta provinciale n. 909 d.d. 3 febbraio 1995 come riapprovato con delibera della giunta provinciale n. 890 d.d. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 1 luglio 2011 e n. 2088 d.d. 04 ottobre 2013. Dovrà altresì essere evidenziato graficamente negli elaborati di piano, per lo meno lungo le sedi viarie di competenza provinciale, l'ingombro determinato dalle relative fasce di rispetto, determinate ai sensi delle sopraccitate delibere. Dette fasce devono essere riportate in maniera continua e con il corretto rapporto scalare anche all'interno dei centri abitati;

8) indipendentemente dal parere qui espresso, qualora gli interventi previsti dalla variante in esame riguardino, sia direttamente, come nel caso di ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche, sia indirettamente, come nel caso di accessi a diversi utilizzi anche parziali, strade provinciali e/o statali e/o opere che interferiscono con la fascia di rispetto delle arterie viarie sopra citate, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti".

## **Beni culturali**

In data 8 aprile 2024 (prot. n. 265268) l'Unità di missione strategica soprintendenza per i beni e le attività culturali Ufficio beni architettonici ha reso il seguente parere:

"visti gli elaborati di piano, per quanto di competenza in merito agli aspetti derivanti dal dettato del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio si evidenzia quanto segue. Per gli aspetti relativi ai beni architettonici La scheda di rilevazione dei centri storici n. 2 è riferita alla p.ed. 2 C.C. Soraga, che individua l'edificio adibito a canonica: in virtù del fatto che tale immobile appartiene al Comune di Soraga ed ha più di settanta anni, esso è implicitamente tutelato ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 fino a che non sarà esperita la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del citato decreto. Pertanto, allo stato dei fatti e in mancanza della suddetta verifica dell'interesse culturale, l'edificio "Canonica" individuato dalla p.ed. 2 C.C. Soraga è vincolato e come tale deve sottostare alle procedure d'intervento stabilite dal Codice: qualsiasi intervento su di esso deve ottenere la preventiva autorizzazione del Soprintendente e su di esso devono essere eseguiti lavori di restauro. La scheda n. 2 va perciò modificata di conseguenza: alla sezione 9 – Vincoli legislativi andrà aggiunta la dicitura "presenza d'interesse da sottoporre a verifica dell'interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs.42/2004" in aggiunta alla presenza dell'affresco di facciata che, qualora l'immobile fosse ritenuto di non interesse e quindi svincolato, rimarrebbe art.11 e sarebbe sottoposto alle disposizioni di cui all'art. 50 del citato decreto. Nel caso in cui la p.ed. 2 C.C. Soraga, a seguito di verifica, fosse riconosciuta d'interesse e quindi vincolata, la sopraelevazione non è dovuta, ma deve essere valutata e autorizzata dalla Soprintendenza. Anche la chiesa dell'Immacolata, individuata dalla p.ed. 78 C.C. Soraga I e oggetto della scheda di rilevazione n. 78, si trova in situazione analoga - ancorché di proprietà della Parrocchia Santi Pietro e Paolo sede di Soraga; anche in questo caso va aggiunta la dicitura "presenza d'interesse da sottoporre a verifica dell'interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs.42/2004" nella sezione Vincoli legislativi.

Le schede di rilevazione dei centri storici n. 3 e 4 sono riferite alla p.ed. 5 C.C. Soraga I, che individua un edificio denominato "Casa del Dazio", dichiarato di interesse culturale con D.P.G.P. n. 1145 di data 12 luglio 1977. Tale immobile è vincolato direttamente e, a prescindere da quanto stabilito nella scheda di rilevazione allegata al PRG, qualsiasi intervento su di esso deve ottenere la preventiva autorizzazione del Soprintendente; anche la sopraelevazione quindi non è dovuta, ma deve essere valutata ed eventualmente autorizzata dalla Soprintendenza.

In cartografia nella tavola del Sistema Ambientale 1A non vengono segnate con la perimetrazione derivante dal codice shape Z301\_P la p.ed. 5 C.C. Soraga I "Casa del Dazio" e dal codice shape Z327\_P la p.ed. 2 C.C. Soraga I "Canonica" e la p.ed. 78 C.C. Soraga I "Chiesa dell'Immacolata", vincolate rispettivamente la prima con vincolo diretto, mentre la seconda e la terza con vincolo implicito con necessità di verifica

dell'interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004; tali perimetrazioni vengano riportate non solo nella tavola del SA, ma anche in quella del CS, in analogia con quanto succede per la chiesa dei SS. Pietro e Paolo martiri e per la parte storica del cimitero. Sulle stesse pp.edd. 2 e 5 C.C. Soraga I sono segnati con il simbolo relativo al codice shape Z318 e Z320 gli affreschi presenti sugli immobili: dato che tali affreschi si trovano su edifici a loro volta sottoposti a tutela da parte del Codice, essi stessi seguono lo stesso regime vincolistico del bene principale, salvo diversa disposizione (derivante ad esempio da verifica negativa dell'interesse culturale).

Nelle Norme d'attuazione, l'art. 108 EDIFICI E COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO VINCOLATI DAL D.LGS 22 GENNAIO 2004 N.42, presenta un refuso al comma 2., dal quale vanno eliminate le parole "Vanno sottoposti a verifica i beni pubblici riconosciuti di interesse storico artistico (presenza di interesse), ai sensi del D.Lgs. 29.10.1999, n. 490.", che risultano pleonastiche. Al comma 6. del medesimo articolo, il nome della Soprintendenza venga aggiornato con "Umst Soprintendenza per i beni e le attività culturali".

L'art. 154 ELEMENTI ARCHITETTONICI DI RILEVO necessita un richiamo all'art. 11 del D.lgs. 42/2004, così come il comma 1. dell'art. 178 CRITERI PER IL RECUPERO E LA TUTELA DEI PERCORSI STORICI E DELLE TRACCE DELLA SISTEMAZIONE AGRARIA deve essere integrato con il richiamo all'art. 11 del D. lgs. 42/2004 e alla Legge nazionale sulla Grande guerra, legge di data 7 marzo 2001, n. 78 Tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale.

Per gli aspetti relativi ai beni archeologici

Si comunica che devono essere aggiornate in cartografia le aree a tutela archeologica (Z303), recentemente incrementate dall'attività di tutela dell'Ufficio beni archeologici. Gli shapefiles possono essere richiesti alla dott.ssa Chiara Conci (tel. 0461/492166; cell. 3351408323; e-mail chiara.conci@provincia.tn.it), funzionaria archeologa dell'Ufficio beni archeologici".

## **Aree agricole**

Il Servizio Agricoltura in data 4 aprile 2024 (prot. n. 255593) ha trasmesso il seguente parere:

"per quanto di competenza dello scrivente Servizio, si esprime quanto segue.

All'art. 74, comma 4, delle norme di attuazione di fa presente che la data rilevante per considerare "esistente" e non vincolato alla destinazione un edificio in zona agricola è il 25/06/1993 (ossia 15 anni prima dell'entrata in vigore della Lp 1/2008).

Inoltre, si ravvisa che le piccole sottrazioni di aree agricole di pregio proposte non trovano adeguata compensazione; infatti, non possono essere utilizzate come idonea compensazione altre aree già agricole, men che meno aree che in base al PUP sono già di pregio".

## **Industria e miniere**

In data 5 aprile 2024 (prot. n. 260793) il Servizio Industria, Ricerca e Minerario ha reso il seguente parere:

"Relativamente al settore industria si evidenzia che:

- variante n.7 e 8 – da area produttiva, commerciale-multifunzionale (piano di lottizzazione) ad area produttiva, commerciale-multifunzionale: si prende atto dello stralcio della previsione di piano di lottizzazione considerata la completa attuazione dello stesso. Relativamente all'aggiornamento cartografico motivato da un adeguamento allo stato reale dei luoghi ci si limita a considerare quanto indicato negli elaborati di variante, non entrando nel merito della rispondenza di quanto previsto dal citato piano di lottizzazione con le opere effettivamente realizzate e dell'entità delle eventuali modifiche apportate in fase di esecuzione rispetto a quanto stabilito dal piano;
- variante n.9 – da area produttiva del settore secondario e area a parcheggio ad area a parcheggio e viabilità locale: posto che la localizzazione degli spazi destinati a parcheggio, così come previsti dal vigente PRG, non appare rispettosa del Codice della Strada (nello specifico per quanto riguarda gli spazi in corrispondenza dell'incrocio) e considerato che quanto realizzato si configura come una logica collocazione degli spazi destinati a parcheggio alla luce dei vincoli presenti, la proposta di variante non sembra rispondente al reale stato dei luoghi, in quanto la stessa, sulla superficie prospiciente l'incrocio, ripropone la destinazione a parcheggio. Risulta necessario pertanto adeguare la proposta di variante alle destinazioni in essere;
- variante n.18 – da area produttiva del settore secondario ad area produttiva del settore secondario con specifico riferimento normativo art. 67 comma 9: si rileva che la proposta di variante prevede la possibilità di

realizzare servizi di interesse collettivo alle attività produttive, così come chiarito nella descrizione con il rimando all'art. 33, comma 6, lett) c delle Norme di Attuazione del PUP. Si precisa al riguardo che i contenuti dell'art. 67 comma 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che regolamentano tale previsione, in particolare il richiamo all'art. 74, comma 3.2 della L.P. 15/2015, non sono corretti. Si evidenzia che la realizzazione di foresterie, nell'ambito degli insediamenti produttivi, è sempre ammessa dall'art. 33, comma 6, lett) b della L.P. n.5/2008 e la realizzazione di strutture di servizio comuni agli insediamenti produttivi, a cui le foresterie ad utilizzo collettivo da parte di più attività produttive possono essere assimilabili, è consentita anche senza specifica previsione urbanistica, così come precisato dall'art. 118, comma 1 della L.P. 15/2015;

- variante n.50 – da area agricola ad area lavorazione materiale estrattivo soggetta a piano attuativo: si precisa che talune particelle fondiarie, o parti di esse, che la proposta di variante descrive come, ad oggi, appartenenti alla destinazione agricola, sono ricomprese dal vigente PRG in altre destinazioni quali: area deposito materiali inerti D5, area destinata a parcheggio di progetto e superficie occupata dall'esistente viabilità di terza categoria. Considerato che la proposta di variante si configura come un ampliamento e una trasformazione ad area produttiva del settore secondario, in aderenza ad un'area esistente avente la stessa destinazione, si prende atto della volontà del Comune di dare continuità all'attività in essere. In particolare, posto che in tale area non può essere effettuata alcuna attività estrattiva in quanto non ricadente nel Piano cave e pertanto non soggetta alle disposizioni della L.P. n.7/2006 e considerato che in tale area è prevista esclusivamente la lavorazione di inerti, si propone di modificare la generica denominazione "Area produttiva del settore secondario – lavorazione materiale estrattivo" in "Area produttiva del settore secondario – lavorazione materiali inerti";

- variante n.61 – da area agricola di rilevanza locale ad area produttiva del settore secondario locale, area con specifico riferimento normativo art. 67 comma 8: considerati l'ampliamento e la trasformazione a zona produttiva in aderenza ad esistenti aree produttive del settore secondario, con la particolarità derivante dal rimando al riferimento normativo che impedisce l'edificazione sulla porzione in ampliamento, consentendo solamente l'utilizzo a piazzale, non si rilevano contrasti e si prende atto che il Comune ha valutato positivamente la richiesta presentata;

- per quanto riguarda le Norme di Attuazione, si fa presente che, in generale, è preferibile inserire il mero rimando ai riferimenti di legge e regolamenti anziché riportarne il contenuto. Gli articoli che regolamentano le aree produttive del settore secondario sono l'art. 33 della L.P. 5/2008, gli artt. 117 e 118 della L.P. 15/2015 e il Titolo IV, Capo II del regolamento urbanistico-edilizio provinciale; tutti i menzionati riferimenti normativi devono essere citati nell'articolo delle Norme tecniche di attuazione che disciplina le aree produttive del settore secondario al fine di delineare un quadro completo delle disposizioni.

Tutto ciò premesso, per quanto di competenza, si esprime parere favorevole alla proposta di variante, con le modifiche conseguenti alle precisazioni sopra esposte".

### **Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico**

#### **Stato dei luoghi**

La relazione illustrativa indica che la presente variante è intervenuta aggiornando alcune previsioni di piano regolatore in relazione alla reale consistenza dei luoghi; la rendicontazione urbanistica indica per ciascuna variante citata quando ciò è stato riferimento per la scelta pianificatoria.

Premesso che è sempre necessario che la relazione illustrativa descriva con puntualità lo stato dei luoghi delle aree interessate da modifiche per fornire un chiaro quadro della situazione in essere e del risultato atteso, si ricorda che l'avvenuta realizzazione di opere in contrasto con la destinazione di zona non è motivo di modifica dello strumento urbanistico.

Per gli interventi realizzati in deroga, l'introduzione della corrispondente zonizzazione – non per forza necessaria - è una scelta del Comune che va resa nota in relazione.

Per tutti gli altri casi di varianti descritte o meno come aggiornamento allo stato dei luoghi (es. es. 3, 5, 11, 23, 24, 43, 50, 61, 68, 69 etc.), si chiede al Comune di fornire elementi sullo stato autorizzatorio delle opere in essere. Si ricorda che la regolarizzazione richiede l'applicazione di specifiche procedure a cui si fa rinvio e che la variante allo strumento urbanistico non è uno strumento per regolarizzare difformità in essere.

Quanto qui indicato è da considerarsi dirimente rispetto alla possibilità o meno del mantenimento delle proposte di varianti, anche quando nel testo del presente parere esse sono citate.

#### **Errori materiali**

Talune modifiche vengono descritte come errori materiali con implicito rinvio all'art. 44 della l.p. 15/2015. Si richiama che le rettifiche vanno motivate sotto il profilo della evidente discordanza fra le finalità delle scelte operate dal piano vigente/adottato e la volontà dell'Amministrazione in sede

di adozione dello stesso strumento urbanistico. Per tutte le modifiche indicate come errori materiali si chiede pertanto una verifica, in tale senso, al Comune che è inoltre chiamato ad individuare come varianti propriamente dette le modifiche non riconducibili alla fattispecie qui descritta, introducendo per esse la necessaria descrizione in relazione illustrativa.

Per tale ragione, osservando che la rendicontazione non porta elementi rispetto alla evidente discordanza, si è chiesto ai servizi provinciali intervenuti nelle conferenze di Servizio e di pianificazione di considerare le modifiche come varianti, in attesa dei chiarimenti da parte del Comune. A valle dei chiarimenti richiesti potrà essere necessaria ulteriore valutazione da parte dei servizi che hanno reso parere.

### **Vincoli preordinati all'espropriazione e standard urbanistici**

La relazione illustrativa fa richiamo all'avvenuta verifica dei vincoli preordinati all'espropriazione, precisando che ove necessario sono state adottate "azioni correttive secondo il principio di legittimità e di opportunità" e nel rispetto del necessario soddisfacimento degli standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968.

Non si hanno elementi conoscitivi per valutare l'approccio assunto dal Comune ed individuare le modifiche corrispondenti all'obiettivo descritto. Si chiede pertanto l'integrazione della relazione, evidenziando in primo luogo gli eventuali stralci di aree che hanno perso efficacia e le correlate aree di nuova introduzione.

Si forniscono alcune informazioni generali, utili per il perfezionamento dei contenuti.

L'eventuale reiterazione dei vincoli prossimi alla scadenza dei dieci anni non può essere proposta in forma generalizzata. Le aree interessate dalla reiterazione devono essere puntualmente individuate cartograficamente e descritte in relazione ed è necessario fornire di esse le informazioni inerenti la data di inserimento del vincolo.

Per tutte le aree interessate da reiterazione è necessario che la variante descriva espressamente e con puntualità le motivazioni della reiterazione, dimostrando la reale sussistenza della necessità di conservare la previsione urbanistica in relazione agli obiettivi attuali dell'amministrazione e considerando che la reiterazione rende possibile la richiesta di indennizzo da parte dei proprietari degli immobili.

Considerate le disposizioni di cui all'art. 148 della l.p. 1/2008 e gli approfondimenti giuridici condotti negli anni più recenti, si segnala che ai fini della valutazione della durata del vincolo espropriativo va assunta come riferimento per la decorrenza dei dieci anni la data di approvazione dell'ultima variante antecedente l'entrata in vigore della l.p. 1/2008. La reiterazione per ulteriori cinque anni, ammessa dall'art. 48 della l.p. 15/2015, va considerata a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente variante. Le previsioni di tale natura necessitano dell'introduzione di uno specifico riferimento normativo necessario al fine di rendere espresso il periodo di validità della destinazione urbanistica rinnovata.

La verifica degli standard urbanistici deve assumere come riferimento le zone di interesse collettivo in regime di efficacia, pertanto una volta meglio definito quanto sopra richiesto è possibile che il calcolo fornito riguardo al soddisfacimento dei parametri possa subire modifiche o perfezionamenti. Si ricorda che la modalità di calcolo è definita dal DM 144/1968 e dall'art. 10 del RUEP.

La verifica degli standard deve considerare le previsioni a supporto dell'abitato e non di scala superiore (es. art. 89 comma 9).

Si ricorda che l'introduzione di nuove funzioni residenziali richiede di essere sostenuta dalla verifica degli standard urbanistici, da rendersi con riferimento alla l.p. 15/205, al RUEP ed alla popolazione presunta in base al dimensionamento ed alle potenzialità edificatorie che il piano esprime. Si chiede un chiarimento in tale senso.

### **Aree agricole ed agricole di pregio del PUP**

Alcune varianti interessano le aree agricole ed agricole di pregio di cui agli artt. 37 e 38 del PUP, proponendo in corrispondenza di esse rinnovate destinazioni di zona.

Quanto qui indicato va inteso come integrativo del parere reso dal Servizio agricoltura; analogamente per i rilievi di carattere normativo si invita il Comune alla lettura congiunta considerando anche il paragrafo relativo alle norme di attuazione.

Per le varianti che interessano le aree agricole di pregio del PUP non risultano essere state condotte le valutazioni richieste all'art. 38 del PUP, in assenza delle quali non si hanno elementi per verificare la coerenza della proposta con il PUP e procedere con la valutazione.

Si richiama inoltre che – condotta la suddetta verifica – i PRG possono proporre modifiche nei soli limiti stabiliti dallo stesso art. 38 rispetto al quale le proposte di variante vanno riverificate. Si richiama ad esempio che non sono ammesse erosioni di aree agricole di pregio per nuove previsioni a carattere ricettivo-alberghiero (es. varianti nn. 11\_a, 11b in parte, 38 in parte) e che per le previsioni residenziali sono ammesse solo destinazioni pubbliche o agevolate (varianti varie).

Per le varianti che introducono o modificano previsioni relative ad opere, attrezzature e servizi pubblici (es. variante n. 62) va verificato se si inquadrano nelle fattispecie di cui all'art. 48 commi 2 e 3.

Per le eventuali varianti che il Comune riterrà ammissibili previa autovalutazione, si richiama che la compensazione è dovuta nei termini di legge e non può essere assolta dando conto delle differenze tra le aree agricole del piano in vigore e quelle di variante (autovalutazione, pag. 22), per il principio di coerenza ed invarianza del PUP. Qualora si confermassero aree in compensazione, esse vanno individuate con il necessario segno grafico e con la disciplina accompagnatoria.

Per le varianti che interessano le aree agricole del PUP non risultano essere state condotte le valutazioni richieste all'art. 37 del PUP, in assenza delle quali non si hanno elementi per verificare la coerenza della proposta con il PUP e procedere con la valutazione (es. varianti nn. 49, 50).

### **Nuove previsioni a carattere residenziale**

#### Consumo di suolo

La variante non contiene le verifiche richieste all'art. 18 della l.p. 15/2015. Non è pertanto possibile accertare la coerenza con la disciplina provinciale e fornire una valutazione in merito alle proposte di nuove previsioni insediative di varia natura.

#### Dimensionamento residenziale

Si richiama la deliberazione di giunta provinciale n. 1281/2006 che ha mantenuto validità come provvedimento di attuazione del corrispondente articolo 30 del PUP 2008 e che costituisce il metodo per il controllo delle previsioni residenziali e che fornisce i criteri ed i dati di base “per il dimensionamento dei piani generali e delle loro varianti”.

Il dimensionamento fornito dal Comune contiene una analisi dettagliata ed approfondita, ricca di contenuti conoscitivi e dati rispondenti al modello provinciale.

Si chiede in primo luogo di fornire elementi in merito all'arco temporale di riferimento per il dimensionamento – 2030 - con riferimento alla deliberazione provinciale e alla natura delle varianti proposte.

Tra gli elementi considerati dalla procedura di calcolo che il Comune rappresenta si hanno numerosi elementi conoscitivi: le richieste di nuove prime case ricevute da parte del Comune (26 alloggi), le richieste di beni in affitto per lavoratori (5 alloggi/famiglie), l'effetto contenuto dell'erosione della residenza per altri usi (non apprezzabile), la non assegnazione da parte del Comune del potenziale contingente per gli alloggi tempo libero e vacanze e la non applicazione delle possibilità per pari fini della l.p. 6/2020.

Entro questo quadro il dimensionamento prodotto ha assunto come riferimento i dati ISPAT stimando così 761 nuovi residenti pari a 25 nuove famiglie; il fabbisogno abitativo ad essi da essi espresso corrisponde a 3.858 mq di SUN.

Per la determinazione della SUN necessaria per dare risposta al fabbisogno abitativo, il Comune adduce ulteriori elementi conoscitivi:

- indica che il recupero del patrimonio edilizio storico e del patrimonio edilizio esistente risulta più oneroso della realizzazione di nuove costruzioni

- segnala la non possibilità di esaminare il numero di alloggi realizzati in centro storico e quale residenza ordinaria, per mancanza di figure tecniche all'interno dell'ufficio tecnico comunale
- indica che il PRG prevede aree edificabili, non ancora utilizzate allo scopo per 3.812,00 mq di SUN, che consistono in:
  - un piano di lottizzazione di possibile attuazione, che non ha preso avvio per assenza del consenso dei proprietari (SUN 2.889,00 mq)
  - una zona C1 di proprietà pubblica che non ha trovato acquirenti, nonostante la scelta del Comune di porre il bene in vendita secondo i valori dell'Agenzia delle Entrate (SUN 923,40 mq).

Il Comune indica in 4.905 mq di SUN le potenzialità espresse dalle aree edificabili proposti dalla presente variante (non si comprende se considerando o meno gli ampliamenti potenziali, ad interventi avvenuti).

Motiva l'introduzione di detta quantità come scelta necessaria per soddisfare il fabbisogno, considerando sostanzialmente non attuabili le previsioni di cui ai punti supra richiamati (3.812,00 mq di SUN) ed in ragione delle criticità di cui ai precedenti punti.

Per tale ragione non considera i 4.905 mq di SUN come addizionali rispetto alle potenzialità del piano note (3.812,00 mq di SUN) e a quelle non note e non stimate (es. i beni in condizioni di inutilizzo/sottoutilizzo, le potenzialità del centro storico non espresse e le aree edificate, per le quali le norme di piano esprimono possibilità di ampliamenti considerevoli).

Considerata la natura necessariamente urbanistica dei contenuti del dimensionamento residenziale, la disciplina provinciale non prevede possibilità derogatorie in presenza di criticità e/o motivazioni di natura non urbanistica quali quelle che il Comune rappresenta.

Si ritiene pertanto che il dimensionamento fornito non supporti la proposta di inserimento di nuove aree residenziali, posto che le potenzialità del piano danno risposta al fabbisogno abitativo e che l'articolo 18 della l.p. 15/2015 consente l'introduzione di nuove previsioni residenziali esclusivamente per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo, chiedendo peraltro che non vi siano di soluzioni alternative (non indagate).

La progettista negli incontri preliminari alla Conferenza di pianificazione aveva richiamato le diverse richieste pervenute nel periodo dell'avviso preliminare e le ulteriori affini richieste sempre riferite a nuove aree residenziali ricondotte entro le osservazioni presentati nel periodo di deposito della prima adozione. Considerato i rilievi resi in occasione della Conferenza, ha ricordato che la scelta relativa al mantenimento o stralcio delle previsioni residenziali è politica.

Il Presidente ha ricordato che quanto disposto dall'art. 18 in materia di fabbisogno residenziale non è passibile di eccezioni e che la norma non è disapplicabile; pertanto non sono introducibili previsioni che superano il fabbisogno che il dimensionamento residenziale ha definito.

Comprendendo l'obiettivo del Comune si invita a sviluppare in primo luogo le verifiche richieste dall'art. 18, considerando in subordine la possibilità di riconsiderare le previsioni urbanistiche in essere ai sensi del comma 1bis con una specifica variante.

#### Disciplina delle nuove aree residenziali

Pur considerando le criticità sopra espresse, si forniscono elementi utili al perfezionamento della disciplina a supporto di eventuali previsioni che dovessero essere mantenute qualora fossero risolvibili le problematiche evidenziate.

L'art. 65 viene integrato attraverso il nuovo comma 4 che diviene lo specifico riferimento normativo con cui il Comune gestisce le nuove previsioni urbanistiche rispondenti al fabbisogno primario di cui all'art. 18 della l.p. 15/2015. Si segnala che lo specifico riferimento normativo è assente in cartografia. L'assenza non consente di individuare la specifica disciplina.

Il nuovo comma correla correttamente al "prima casa" all'art. 87 della l.p. 15/2015. Gli ulteriori contenuti dell'articolo esulano quanto previsto dalla disciplina provinciale per diversi profili (sia procedurali che di metodo e di determinazione di abuso) e l'obiettivo che il Comune dichiara attraverso la relazione illustrativa (garantire l'accesso alla prima casa ai residenti).

Si segnala inoltre che il comma 5, che pare applicabile ad indici di zona esauriti, potrebbe condurre al raggiungimento di dimensioni di molto superiori a quelle che la zona omogenea definisce. Si

invita ad una riflessione in merito, considerando anche gli effetti sulla disciplina degli standard urbanistici ed il dimensionamento residenziale.

Per eventuali previsioni che dovessero essere mantenute, si chiede al Comune la verifica della reale possibilità di utilizzo dei lotti anche in ragione della conformazione delle fasce di rispetto stradali (es. variante n. 16) e del sistema dell'accessibilità.

### Coerenza con il PUP

Oltre alle indicazioni rese con specifico riferimento alle aree agricole artt. 37 e 38 del PUP, si evidenzia la non coerenza con il piano sovraordinato per le previsioni a carattere residenziale, interferenti con le Zone di rispetto dei laghi di cui all'art. 22 del PUP (es. varianti nn. 41).

Date le criticità sopra evidenziate non si sviluppa la valutazione paesaggistica delle singole varianti, pur evidenziando che taluni casi si configurano come fenomeni intrusivi (es. variante n. 49 o le varianti che si pongono in avanzamento verso l'Avisio). Si richiama che la verifica di coerenza con il PUP avrebbe dovuto affrontare anche la componente paesaggistica e le relazioni con la Carta del Paesaggio.

### **Attività alberghiere**

Il Comune propone nuove previsioni a supporto di attività alberghiere. Si riconoscono due fattispecie: l'introduzione di nuove aree per esercizi alberghieri e l'introduzione di "verde privato a servizio di attività alberghiere" ricondotto dentro alla destinazione di zona propria degli esercizi alberghieri.

Per entrambe le fattispecie la variante non contiene le verifiche richieste all'art. 18 della l.p. 15/2015, prerequisite per l'introduzione di nuove aree fini insediative. Non è pertanto possibile accertare la coerenza con la disciplina provinciale e fornire una valutazione in merito alle proposte di nuove previsioni insediative di varia natura.

In diversi casi le previsioni interferiscono con l'area di protezione dei laghi del PUP, non considerata nella verifica di coerenza di cui all'autovalutazione. Le previsioni vanno riviste nei limiti dell'art. 22 del PUP e con le modalità da esso definite.

### Verde privato a servizio di attività alberghiere

Il Comune propone di intervenire con modifiche urbanistiche funzionali allo sviluppo dell'attività economica principale, quella alberghiera. A tale fine ha condotto un percorso partecipativo – da integrare nella autovalutazione – che ha visto la condivisione di una delle azioni della presente variante: la riqualificazione delle aree ricettive esistenti, mediante l'estensione delle zone per accogliere o interventi di ampliamento/qualificazione delle strutture o introduzione di aree pertinenziali che assicurano uno standard di maggiore qualità. Raccolte le esigenze, il Comune indica di aver definito la misura dell'estensione delle aree alberghiere verificando che le potenzialità edificatorie da esse espresse non superino le proporzioni congrue per il contesto generando "fuori scala" e che l'estensione delle aree di pertinenza non fossero troppo estese.

Si apprezza l'attenzione posta alla qualificazione dei compensi alberghieri, commisurando gli effetti nel contesto.

La definizione degli spazi pertinenziali delle strutture alberghiere, viene gestita attraverso la revisione di uno specifico articolo (art. 69) che agisce sulla zona omogenea relativa alle alberghiere come confermato dalla scelta grafica di cui agli elaborati cartografici.

Si ritiene tuttavia che la previsione – già in essere nel piano in vigore ed oggetto di modifiche dal carattere puntuale – vada rivista per assicurare la coerenza con il PUP, la l.p. 15/2015, il RUEP e con la disciplina provinciale sovraordinata, in linea con gli obiettivi che il Comune ha prefigurato. Si forniscono al Comune spunti di riflessione per il perfezionamento e la revisione della disciplina.

In materia di edifici esistenti, è necessario meglio chiarire gli interventi ammessi ricordando i limiti dell'art. 22 del PUP che per diverse aree anche già pianificate limita le possibilità di realizzazione di quanto ammesso dalla disciplina di zona.

Il comma 2 stabilisce la possibilità di ampliamento ed il comma 7 aggiunge “sostituzione edilizia e spostamento di sedime” (termini da rivedersi ai fini dell’adeguamento a l.p. 15/2015 e RUEP) non inquadrando così le possibilità entro la cornice della rinnovata disciplina urbanistica provinciale.

L’enucleazione dell’abitazione del conduttore (dall’eventuale albergo “adiacente”) o la collocazione di una nuova unità abitativa disgiunta da un albergo “futuro” pare non ammessa dalla l.p. 15/2015 che ammette la realizzazione dell’alloggio del gestore “negli esercizi alberghieri e nelle strutture ricettive” quindi all’interno. Inoltre dal punto di vista urbanistico non trova coerenza con la denominazione prescelta per la destinazione di zona. Comprendendo che la possibilità è in essere in quanto presente nel piano in vigore, si rappresentano forti perplessità nella relativa applicazione e si richiama che non possono essere mantenute previsioni non coerenti con la sovraordinata disciplina provinciale a cui il PRG ha scelto di adeguarsi.

In occasione della Conferenza di pianificazione il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha evidenziato la necessità di verificare la disciplina attraverso il confronto con il Servizio Turismo e sport per comprendere a pieno se l’unità abitativa possa essere enucleata dalla struttura alberghiera. Ai fini di tale approfondimento è stato attivato un confronto con il competente Servizio provinciale che redigerà il parere di competenza che si fornisce quale allegato al presente verbale in quanto pervenuto a seguito della chiusura delle attività della Conferenza di pianificazione.

Il parere del Servizio Turismo e sport diverrà spunto anche per la determinazione del più corretto approccio alla disciplina in vigore.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio nel corso della conferenza di pianificazione ha prospettato un possibile ragionamento per affrontare il tema del consumo di suolo.

Si è indicato che qualora la norma dovesse venire riformulata assumendo la forma dello spazio a verde libero da edificazioni potenziali, strutture di varia natura ed usi dello spazio aperto, la previsione può dirsi non erosiva di suolo e quindi non assoggettata all’art. 18 della l.p. 15/2015. In caso contrario la destinazione di zona va inquadrata entro i limiti del suddetto articolo.

Per le possibilità d’uso ammesse (prima adozione e PRG vigente), la disciplina non sempre trova coerenza con l’art. 22 del PUP. Si richiamano i limiti che il PUP stabilisce per le scelte pianificatorie comunali limitate o all’ampliamento di esercizi alberghieri esistenti (in termini volumetrici e nei limiti del comma 3) o all’introduzione di piani attuativi per i soli specifici fini indicati.

Posto che le aree individuate dalla variante come Verde privato a servizio di attività alberghiere paiono non inquadrarsi in nessuna delle due fattispecie, si evidenzia la non coerenza con il PUP (es. varianti nn. 37) pur non trattata dall’autovalutazione.

Per quanto attiene l’adeguamento al RUEP della norma si indica che va ridefinito il parametro dell’altezza, che i movimenti terra non sono oggetto dello strumento urbanistico e non attengono il “volume urbanistico” e che per gli interrati va assunto come riferimento quanto previsto dalla disciplina provinciale e sfilato il rinvio all’art. 51.

Per la variante n. 37 si evidenzia inoltre che la conformazione del terreno pare poco congrua con l’utilizzo di cui all’art. 69 e si chiede un chiarimento.

#### Aree per attività alberghiere

Alcune delle nuove aree per attività alberghiere non trovano coerenza con l’art. 22 del PUP, quando interferenti con la Zona di protezione dei laghi. Si richiamano i limiti sopra richiamati.

Posto che le aree individuate dalla variante come nuove zone per attività alberghiere o ampliamento di zone alberghiere esistenti paiono non inquadrarsi in nessuna delle due fattispecie, si evidenzia la non coerenza con il PUP (es. varianti nn. 38, 39, 40, 43, 57).

Si richiama che la verifica di coerenza con il PUP avrebbe dovuto affrontare anche la componente paesaggistica, le relazioni con la Carta del Paesaggio ed inquadrare la proposte entro lo scenario dello sviluppo sostenibile promosso dal PUP e dagli strumenti ed indirizzi provinciali. Si chiede una integrazione in tale senso evidenziando che in alcuni casi le modifiche proposte assumono carattere intrusivo (es. variante 56) e che le varianti che si pongono in avanzamento verso il torrente Avisio non sono valutabili senza il corretto quadro paesaggistico di riferimento, necessario per tutte le modifiche.



Per le ulteriori specifiche modifiche, si indica quanto segue:

- possono essere mantenute le modifiche di lieve entità che non producono effetti sotto il profilo urbanistico quali gli adeguamenti catastali (variante n. 59).
- variante n. 45: sia verificata la fascia di rispetto stradale che pare non corretta.
- la variante n. 60 va chiarita con riferimento all'assetto orografico e all'assetto delle aree ad essa circostanti che non paiono agricole.
- per la variante n. 68 – da pascolo ad alberghiera in area sciabile del PUP - richiamando quanto indicato con riferimento allo stato dei luoghi si chiede di descrivere la modifica proposta, gli effetti attesi e le relazioni con il sistema delle piste.

## **Pianificazione attuativa**

Si osserva che le norme di attuazione paiono prive della disciplina dei piani attuativi a meno dei piani attuativi a fini generali "PAG". Al contempo i piani individuati in cartografia paiono individuati nel PRG vigente in assenza di numero dal PRG e confermati con pari approccio dalla presente variante (cartiglio PL-n non compilato); la legenda standard prevede l'introduzione del numero per assicurare il rinvio alla disciplina di riferimento.

Si chiede un chiarimento in merito in termini di coerenza con l'art. 24 della l.p. 15/2015 che stabilisce che i PRG individuano le aree per le quali è necessaria una specifica disciplina da parte di piani attuativi e definiscono i criteri, gli indirizzi e i parametri cui questi piani devono conformarsi. Ai fini del corretto adeguamento i piani andranno conformati al Capo III della l.p. 15/2015.

Per i parametri va fatto riferimento alla Circolare dell'Assessore all'Urbanistica prot. n. 160674 di data 11 marzo 2019.

### Piano attuativi stralciati

Si è compreso che la presente variante interviene stralciando previsioni di piani attuativi da aree in tutto o in parte edificate. In assenza di una descrizione delle modifiche non si è compreso a pieno il quadro urbanistico di riferimento. Rinviano pertanto la valutazione all'adozione definitiva, si portano all'attenzione del Comune alcuni spunti di riflessione.

Lo stralcio della previsione di piano attuativo interviene nel momento in cui ogni obbligo è evaso e quando il disegno urbanistico definito dal piano in vigore è stato perseguito e pertanto in coerenza con il disegno urbanistico del PRG vigente. La ripianificazione è l'atto pianificatorio con il quale il Comune definisce la disciplina per l'area attuata e pertanto le eventuali possibili innovazioni.

Si chiede pertanto di fornire la descrizione di tutti i casi ed il quadro pianificatorio atteso (es. varianti nn. 8, 9, 70, 33\_a, 33\_b, 34, 36, 40, 54, 71\_a, 72, 73, 74 etc.).

Si chiede inoltre di rappresentare se la modifica genera o meno innovazione dal punto di vista degli usi ammessi e dei parametri edificatori. In generale si chiede infine se il piano in vigore sia dotato di disciplina per lo specifico piano attuativo e gli effetti della modifica proposta.

Per le singole modifiche si indica inoltre che:

- stralcio "PL" zona mista polifunzionale - varianti nn. 7 e 8:
  - Si rimanda in primis alla necessaria riorganizzazione delle destinazioni di zona del Capo VII (rif. Paragrafo norme di attuazione).
  - Si osserva che la previsione di arteria viaria viene proposta con conformazione discontinua e non omogenea rispetto al piano in vigore. Si chiede un chiarimento in merito.
- Stralcio "PAG2 - Centro" - Varianti nn. 70, 33\_a, 33\_b, 34, 71\_a, 72, 73, 74 (ex art. 4):
  - posto che la disciplina di cui ai commi 4 e 5, relativa ai tempi di presentazione del piano e della proroga da parte della Giunta Provinciale non trova riscontro nella vigente disciplina sovraordinata, si chiede al Comune di chiarire il quadro pianificatorio in essere, per dare atto della eventuale efficacia o inefficacia delle previsioni urbanistiche. Per quanto attiene alla valutazione, la differenza tra le due fattispecie rileva anche ai fini della valutazione di tutti i Servizi interessati.
  - si chiede di inquadrare le nuove previsioni nei termini dell'art. 22 del PUP per consentire la valutazione di coerenza.

- Per la variante 33\_a si segnala l'assenza del cartiglio PR in cartografia
- Stralcio "PAG3" – art. 12 in parte – Pezzè – varianti nn. 36 e 40:
  - si rinvia a quanto indicato al primo punto relativo allo Stralcio "PAG2 – Centro"
  - si chiede di motivare la scelta della variante
  - si chiede descrivere il disegno urbanistico atteso, con riferimento al diverso approccio assunto per la sponda opposta del torrente Avisio.
  - Per la variante n. 40 si chiede se si tratta di un adeguamento catastale, evidenziando in ogni caso l'interferenza con l'art. 22 del PUP.
- Stralcio PL (senza numero) – variante n. 54
  - non si è compresa la disciplina in vigore, oggetto di modifica
  - non si hanno elementi descrittivi delle opere di urbanizzazione
  - non si hanno informazioni rispetto all'applicazione della rinnovata disciplina di zona e degli effetti attesi anche con riferimento alle possibilità di ampliamento

#### Modifiche ai piani attuativi previsti dal PRG vigente

La presente variante interviene innovando previsioni di piani attuativi da aree in tutto o in parte edificate.

In occasione della Conferenza di pianificazione il Comune ha chiesto di meglio comprendere quali siano i piani a cui si fa riferimento; individuati due casi esemplificativi, il Comune ha indicato che le modifiche proposte attengono piani compiuti, quindi attuati.

Si indica pertanto di integrare nella relazione illustrativa gli elementi conoscitivi di riferimento, dando atto che al momento non è possibile comprendere a pieno il quadro urbanistico di riferimento. Rinviano pertanto la valutazione all'adozione definitiva, si portano all'attenzione del Comune alcuni spunti di riflessione.

La variante n.9 innova destinazioni di zona di porzioni di aree ricomprese all'interno di un piano attuativo ove l'edificazione pare essere intervenuta. Non si comprende a pieno il fine della modifica e non si comprende se si tratti di un caso di applicazione dell'art. 55 comma 2, né la relazione con le eventuali opere di urbanizzazione e/o parcheggi a standard. Si richiamano i contenuti dell'art. 118 della l.p. 15/2015.

La variante n. 42 rivede gli interventi ammessi all'interno del PAG1 disciplinato all'art. 12, agendo sulle singole destinazioni di zona laddove introduce uno specifico riferimento normativo (art. 83 comma 7).

Si richiama in primo luogo quanto disposto dall'art. 24 della l.p. 15/2015 in materia di contenuti di piani attuativi.

In secondo luogo, sempre ai sensi dell'art.24, si evidenzia che il PRG "dimensiona e individua i servizi di livello locale, per assicurare una dotazione di aree per attrezzature pubbliche e per servizi adeguata al dimensionamento del piano"; pertanto lo strumento urbanistico individua la disciplina di zona e non lo specifico luogo in cui un'opera trova collocazione. In tale senso il comma 7 pare anomalo ed inconsueto nel suo stabilire "dove" si colloca un "bar" che peraltro è un uso e non una destinazione di zona.

Dal punto di vista pianificatorio, non si hanno elementi conoscitivi per comprendere l'obiettivo del Comune e la scelta di duplicare nello stesso ambito la funzione.

Per la variante n. 42 l'autovalutazione riferisce dell'eliminazione del PAG mantenuto nell'elaborato cartografico. L'elaborato cartografico riporta il cartiglio PL, riferito ai piani di lottizzazione che paiono non propri la disciplina in vigore per l'area.

La variante n. 44 risulta essere enucleata dal PAG1, ma ricompresa nello specifico riferimento normativo all'art. 83 che ricomprende sia detta variante che l'intero PAG1. Si chiede una verifica in tale senso.

Posto poi che entrambe le varianti nn. 42 e 44 trovano collocazione all'interno delle Zone di rispetto dei laghi, si rappresenta l'assenza di valutazione di coerenza con il piano sovraordinato e l'assenza di chiaro inquadramento entro le c.d. opere pubbliche o di interesse pubblico. Si suggerisce pertanto di ponderare le scelte attraverso l'autovalutazione, anche in termini di alternative e di valenze del contesto paesaggistico. Si rinvia la valutazione all'adozione definitiva, data l'assenza dei necessari elementi motivazionali a supporto della scelta.

## Nuovi piani attuativi

Anche nel caso della variante n.50 (nuovo PL, iniziativa privata, area produttiva del settore secondario) in assenza di una descrizione delle modifiche non si è compreso a pieno il quadro urbanistico di riferimento. Rinviano pertanto la valutazione all'adozione definitiva, si portano all'attenzione del Comune alcuni spunti di riflessione.

L'introduzione del piano di lottizzazione non è inquadrata nei termini dell'art. 50 comma 5, non si comprende inoltre il tipo di piano prescelto né la finalità dell'introduzione di un piano attuativo.

Va sviluppato in primo luogo il ragionamento sul consumo di suolo e sullo stato dei luoghi.

La scelta localizzativa manca della necessaria autovalutazione, che dovrà ponderare con estrema attenzione l'interferenza con l'area di protezione fluviale e la relativa disciplina oltre che alle criticità della CSP.

Qualora la variante venisse confermata, subordinatamente a quanto sopra richiesto, si indica quanto segue.

La disciplina del piano attuativo va definita nei termini dell'art. 24 della l.p. 15/2015 e non si configura come "sottozona" art. 72 comma 7).

Vanno limitati i contenuti della disciplina a quanto previsto dall'art. 24 della l.p. 15/2015, stralciando quanto si configura come contenuto progettuale ed evitando nella disciplina il ricorso a termini quali "indicativo" posto che è nella natura del PRG avere efficacia conformativa e non di indirizzo.

Sono assenti i parametri di zona.

Non è chiara la relazione con gli altri commi dello stesso articolo.

Considerato quanto sopra non si hanno elementi per procedere alla valutazione.

## **Varianti proposte come adeguamento al PUP**

La rendicontazione urbanistica indica che le varianti individuate con "A...n." sono varianti di adeguamento al PUP.

L'esame istruttorio ha portato in evidenza che di esse, solo talune lo sono effettivamente per destinazione di zona (A da 1 a 35; da 37 a 38, da 40 a 46, da 51 a 57, 59, da 63 a 73, da 80 a 96); per queste modifiche, si attua la coerenza con il PUP.

Vi sono ulteriori modifiche che seppur indicate come varianti (poligoni delle aree variate) sono parse non apportare modifiche al piano in vigore e pertanto non sono state oggetto di valutazione. Ai fini di una eventuale necessaria valutazione in adozione definitiva, si chiede al Comune di fornire elementi in merito alla natura della modifica attesa (A62, da 75 a 79, 98, 113, 114 e 119).

Le ulteriori modifiche individuate dal Comune come "A...n." presentano innovazioni ulteriori che paiono non descritte e non motivate per le quali valgono le indicazioni di cui al capoverso relativo alle varianti non descritte. Non è pertanto possibile procedere alla valutazione.

Si forniscono al Comune alcuni esempi per comprendere quanto in taluni casi non è risultato chiaro. L'elenco che segue ha carattere esemplificativo e non esaustivo:

- A14 contiene le modifiche di A124
- A39 non è bosco individuato dal PUP
- A50 è solo in parte coerente con il Bosco individuato dal PUP
- alcune varianti contengono innovazioni ulteriori rispetto al solo adeguamento al PUP
  - A22, A36, A47, A48, A49, A58
- alcune varianti presentano conformazione non coerente con il PUP, con limiti eccedenti il mero perfezionamento catastale o orografico:

Alcune modifiche individuate dal Comune come "A...n." interessano le aree sciabili del PUP. Si riscontra la non coerenza tra la denominazione dell'areale della legenda (che fa riferimento a piste da discesa) e l'areale che per conformazione pare l'area sciabile del PUP. Se ciò è confermato, vanno riviste la legenda, la denominazione e lo shape utilizzato (sembra mancante perimetrazione "area sciabile del PUP" D208\_P; è indicata la sola "pista per sci da discesa" D211\_P con rinvio art.73 che tuttavia recita "*aree sciabili ed impianti di risalita*").

La variante può essere approvata come PRG adeguato al PUP se l'adeguamento interviene sia dal punto di vista cartografico che dal punto di vista normativo. Per meglio definire l'approccio

all'adeguamento si chiede al Comune di integrare il capitolo della relazione illustrativa, dando conto dell'adeguamento nella sua forma complessiva.

### **Adeguamento al Piano della Mobilità provinciale**

Alcune varianti (es. 1, 75) paiono proposte nella forma di adeguamento al Piano Stralcio della Mobilità approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 1874/2015.

In assenza di una descrizione che nel merito dia conto delle modalità prescelte per l'adeguamento, si indica al Comune che l'adeguamento ai contenuti conformativi è un adeguamento dovuto e corretto.

Al contempo, invece, l'adeguamento a contenuti non conformativi presenti nel Piano della Mobilità provinciale, si qualifica necessariamente come scelta della presente variante.

Per quanto attiene alla valutazione, la differenza tra le due fattispecie sta – nel primo caso - nel riconoscimento di un contenuto di un piano sovraordinato che già produce effetti urbanistici non comportando così una effettiva modifica, oppure – nel secondo caso – in una modifica propriamente detta, proposta dal Comune. Il distinguo rileva anche ai fini della valutazione di tutti i Servizi interessati che in taluni casi si sono espressi fornendo la duplice indicazione, in assenza di una chiara definizione della natura dei contenuti.

In occasione della Conferenza di pianificazione il Presidente, consultato lo stralcio del Piano della Mobilità provinciale, ha indicato al Comune che sono da ritenersi conformativi i contenuti rappresentati in cartografia.

Pertanto, in primo luogo, i parere dei diversi servizi riportati nel presente verbale, vanno letti alla luce di questa indicazione.

In secondo luogo, il Comune di Soraga dovrà verificare anche le previsioni di aree a parcheggio presenti a nord e sud dell'abitato conformandone l'estensione al piano sovraordinato.

La relazione illustrativa dovrà essere integrata dando conto delle modalità di adeguamento al Piano della Mobilità, al pari della verifica di coerenza esterna.

Per la variante n. 75 si segnala che viene evidenziato come modifica lo stralcio dell'arteria viaria ed è invece mancante l'evidenza dell'arteria di nuova introduzione.

### **Centro storico – cambi di categoria**

In coerenza con gli obiettivi dichiarati, il Comune interviene innovando alcune categorie di intervento di edifici storici (n. 22).

La relazione illustrativa richiama l'aggiornamento dell'analisi delle schede ormai datate; in merito a tale aspetto non si individuano nella documentazione della variante elementi di tipo analitico che abbiano supportato il ragionamento che ha condotto alle innovazioni delle categorie di intervento e risultano invariati i "punteggi" rappresentati da ciascuna scheda, elementi sostanziali delle letture delle valenze del tessuto storico.

Pertanto, non si ravvisano contenuti conoscitivi e motivazionali a supporto delle modifiche proposte.

Si richiama che è compito delle schede identificare gli immobili e valutarne i caratteri peculiari, per definire le valenze ed in base ad esse assegnare le categorie di intervento; ciò assicura la coerenza delle diverse scelte a scala Comunale e la coerenza con il metodo provinciale.

Non si hanno elementi per valutare la coerenza con gli "Indirizzi e criteri generali per la pianificazione degli insediamenti storici" approvati con deliberazione della Giunta provinciale n. 20116 del 30 dicembre 1992.

Posto che le schede in vigore hanno assunto come metodo per la redazione e quindi per l'omogenea assegnazione delle categorie di intervento le Indicazioni operative allegate ai Criteri provinciali, si ritiene che in assenza di una lettura aggiornata delle valenze degli edifici e del conseguente aggiornamento dei punteggi, i cambi di categoria proposti non sempre trovano coerenza con il metodo provinciale. Non è pertanto possibile formulare una valutazione favorevole in questa fase data anche l'assenza di una descrizione dei risultati attesi per il patrimonio storico, interessato dalle ulteriori modifiche alle schede, non descritte dalla relazione in termini di effetti sui singoli edifici, sulle cortine e sugli isolati.

Richiamando a titolo esemplificativo i contenuti degli art. 30 e 31 citati con riferimento al PEM, si chiede di introdurre in relazione la descrizione degli effetti attesi derivanti dalla riformulazione della

disciplina (in generale) del centro storico, chiarendo inoltre gli elementi di piano che compongono lo strumento urbanistico in vigore (art. 2).

Le innovazioni normative dovranno essere ponderate in coerenza con l'art. 24 della l.p. 15/2015 ed i Criteri provinciali, oltre che descritte con riferimento all'approccio alla tutela del centro storico prescelto (es. stralcio previsione manto in scandole, introduzione di nuove tipologie/dimensioni di abbaini, "unici grandi vetri", comignoli, parapetti, ante ad oscuro, etc.).

Al contempo la stessa disciplina rinnovata pare introdurre elementi in contrasto con la disciplina provinciale sovraordinata (es. fori su R2) e merita pertanto una verifica complessiva.

Le schede fornite paiono contenere ampliamenti espressi in volume. Si ricorda la necessaria conversione ai fini del corretto e completo adeguamento del PRG al RUEP; il completo adeguamento è condizione per la sussistenza della variante di natura sostanziale.

## **Altre varianti**

### Previsioni per servizi e attrezzature pubbliche

Le varianti nn. 29, 30 e 31 interessano aree esigue ma paiono avere portata potenzialmente di rilievo dal punto di vista pianificatorio per le quali si chiede una descrizione onnicomprensiva anche per comprendere la natura delle previsioni a parcheggio nelle possibili relazioni con l'attiguo abitato o l'opera.

In occasione della Conferenza di pianificazione il Comune ha riferito che la passerella individuata dalla variante costituisce riconoscimento di un'opera già realizzata. I parcheggi sono in parte esistenti ed in parte di nuova introduzione.

Si chiede di valutare le nuove previsioni considerando anche le alternative localizzative considerando ambo i versanti dell'Avisio. In ogni caso, la scelta di enucleare porzioni di bosco a ridosso dell'asta fluviale è una scelta che va anche ponderata dal punto di vista ambientale.

Nei casi di stralcio di zone per servizi ed attrezzature pubbliche si chiede che venga dato conto del disegno dello spazio pubblico atteso considerando l'introno e dell'esito della verifica degli standard urbanistici (es. variante n. 39).

Per le nuove arterie viarie previste in potenziamento, si chiede di motivare la scelta, segnalando che alle volte pare che la previsione sia determinata da ulteriori e diverse nuove destinazioni di zona (es. varianti n. 49 e 55).

### Altre varianti

Variante n.1: viene proposta l'introduzione di un parcheggio di progetto, riprendendo il contenuto del Piano della mobilità di Comunità approvato con deliberazione G.P. 1874/2015. Trattandosi di un contenuto che non pare essere di natura conformativa ai sensi dell'art. 23 della l.p. 15/2015 si chiede al Comune un approfondimento in merito, anche al fine dell'eventuale inquadramento della proposta come scelta di competenza dello strumento urbanistico comunale. Va inoltre considerato il parere di APPA.

Varianti nn. 5 e 6: si segnala che in cartografia va inserito il necessario cartiglio (caPR).

Variante n. 27: la variante introduce uno specifico riferimento normativo all'art. 68 "aree per attività alberghiera" (che inquadra gli interventi entro la disciplina della l.p. 7/2002) che pare teso a correlare il parametro relativo all'ampliamento ad un uso (ristorazione) non coerente con la destinazione di zona. Al contempo tale parametro pare produrre effetti "qualora" (si legge) sia mantenuto l'uso legato alla ristorazione. Si segnala che i parametri sono da correlarsi alla destinazione di zona e non ad un uso e che l'uso che si intende normare non trova coerenza con la zona in cui viene collocato.

Pertanto si chiede al Comune di chiarire quale sia lo scenario urbanistico atteso. In subordine, se la volontà sta nel riconoscere delle funzioni in essere qualificanti un ambito in termini di servizi, il Comune dovrà riconoscere la destinazione di zona coerente con la funzione desiderata. Se diversamente il Comune intende confermare la destinazione di zona alberghiera, dovrà

commisurare ad essa ed alla legge di settore gli ulteriori usi ammessi. Va in ogni caso evitato il ricorso a “sottozone” non coerenti con la destinazione di zona.

Variante n. 61: Si segnala che la variante 61 è individuata con un segno grafico duplicato (61a e 61b). Pur in assenza di una descrizione in relazione, si comprende che è volontà del Comune estendere l'area produttiva senza incrementare l'indice totale e quindi le potenzialità edificatorie. In primo luogo si chiedono elementi conoscitivi in merito allo stato dei luoghi (si rinvia al paragrafo dedicato) ed alla natura dell'area produttiva in essere. Si richiama alla natura sostanzialmente omogenea delle destinazioni di zona e si ricorda al Comune che le aree a parcheggio standard sono da ricondursi entro le specifiche destinazioni che supportano. Si richiama il tema del consumo di suolo e le verifiche necessarie non sviluppate (si rinvia allo specifico paragrafo). Considerato quanto sopra, condotti gli approfondimenti necessari, si invita il Comune a preferire le estensioni delle destinazioni di zona – quando coerenti con il principio di densificazione di cui alla l.p. 15/2015 – in luogo di sottozone non coerenti con la natura omogenea delle destinazioni di piano.

Variante A60: tale variante individua un'area a pascolo introdotta in adeguamento al PUP. Il perimetro dell'area variata intercetta un'area – in essa in parte ricompresa ed in parte esclusa – a cui viene assegnato uno specifico riferimento normativo che rinvia per le vie generiche all'art. 78, in luogo della perimetrazione vigente riferita in modo specifico ai “fienili esistenti” (art. 78 comma 11). Si chiede al Comune di verificare gli effetti delle modifiche e chiarire i rinvii.

Non si comprende la modifica e si osserva che la disciplina pare riferita ad edifici e non ad aree, pur in presenza di segno grafico di natura areale.

Il comma 13 dell'art. 78 non risulta coerente con l'art. 22 del PUP. Inoltre se il perimetro è funzionale ad individuare il PEM, la disciplina ad esempio del comma 13 non è compatibile con i relativi Criteri Provinciali.

Si chiede al Comune di verificare le previsioni e la relativa disciplina, assicurando la coerenza con la sovraordinata disciplina provinciale.

Variante A74: si chiede al Comune di chiarire la modifica proposta. Pare che in assenza di evidenza e descrizione posano essere stati stralciati edifici PEM, per un possibile error materiale.

### **Difesa paesaggistica**

Si chiede al Comune di descrivere le modifiche apportate attraverso il ripensamento dell'art. 118 delle norme di attuazione, integrando la relazione illustrativa che pare non aver fornito elementi conoscitivi in merito.

Per provare a comprendere la modifica apportata è stato considerato il vigente articolo (ex 140, ora 118) che assorbiva in sé le “Aree di rispetto storico, ambientale e paesaggistico” ed il vigente articolo (ex 93, ora 119) denominato “area di rispetto storico, ambientale e paesaggistico “G1””.

Si chiede di verificare la coerenza tra le voci di legenda e gli articoli.

Non è parsa chiara la relazione con il PRG vigente, posto che da un esame a campione pare che il nuovo art. 118 ponga limiti maggiori entro aree disciplinate dall'art. 119.

Si chiede inoltre di verificare la coerenza tra il piano in vigore e la variante; a tale proposito a mero fine esemplificativo si indica che alcuni elementi del sistema ambientale paiono assenti nella variante (es. Punti di particolare interesse paesaggistico).

### **Cartografia**

La variante n. 26 pare visibile solo sulle tavole de sistema insediativo e non su quelle del centro storico.

Le tavole di raffronto paiono prive di una legenda che distingua i perimetri rosso dai blu.

La verifica CSP risulta eseguita nel dettaglio per le varianti da 1 a 76, la seconda parte risulta invece poco leggibile: il report creato in automatico dal portale PrgDig andrebbe poi riformattato in maniera più leggibile a cura del professionista.

## Centro storico

Si rappresenta al Comune che risultano privi di destinazione di zona gli spazi del centro storico, al netto dei singoli edifici e di specifici singoli areali di pubblico interesse.

Si rappresenta che ciò non può essere ammesso e mantenuto posto che il “vuoto” non è nella natura dei piani, che il PRG ha efficacia conformativa con riguardo alle previsioni urbanistiche relative al territorio comunale (e che per tale ragione deve necessariamente essere dotato di previsioni) e che il Criteri provinciali portano indicazioni anche per gli spazi aperti.

Si ritiene inoltre utile prospettare al Comune alcuni esempi di possibili difficoltà indotte. In caso di Certificazione di destinazione urbanistica l'attuale strumento e la variante in esame paiono non poter dare conto della disciplina di zona per le aree “vuote”. Potrebbe inoltre essere difficile se non impossibile per i professionisti che operano nel campo dell'edilizia accertare la conformità degli interventi proposti.

Non si comprende a quale disciplina si sia fatto nel tempo riferimento per gli interventi e si chiede un chiarimento in merito.

Il Comune ha indicato i diversi articoli che nel tempo hanno trovato applicazione quali disciplina per gli spazi aperti del centro storico. Detti articoli non sono individuabili entro uno specifico capo disciplinante il centro storico e nella loro denominazione non fanno riferimento alla destinazione di zona ove trovano applicazione.

Si evidenzia pertanto la difficoltà nel comprendere se la summa degli articoli richiamati dal Comune possa configurarsi come vera e propria destinazione di zona, distinta anche in base ai diversi spazi del centro storico. Si chiede al Comune di provare a verificare se la disciplina possa essere considerata “coprente” i diversi usi e se essa possa essere ricondotta ad una disciplina unitaria, associabile alla struttura di cui alla legenda standard a cui va fatto riferimento (sia ai fini dell'omogeneizzazione, sia nel rispetto degli obiettivi che il Comune si è posto).

Chiarito che il “vuoto” non può permanere, si indica al Comune che qualora essa non fosse chiaramente individuabile nelle norme in vigore, va valutato il ricorso ad una ulteriore diversa variante, per introdurre le necessarie innovazioni ed assicurare al contempo la fase di pubblicità/osservazioni nel pubblico interesse.

Dall'approfondimento della lettura delle norme che disciplinano il centro storico pare che l'art. 98 (ex 115), al pari dell'art. 116, possa aver avuto la funzione, all'impianto, di zonizzare i diversi spazi aperti del centro storico, ad oggi “vuoti”. Si chiede quindi una verifica tesa a comprendere la natura dei c.d. “livelli operativo”. Per tale ragione si rinvia la valutazione alla adozione definitiva, anticipando sin da ora che per le costruzioni accessorie (art. 102) va rivista la disciplina in base a quanto richiesto dalla l.p. 15/2015; si indica inoltre che le competenze del Sindaco non sono contenute nel PRG.

Si chiedono elementi in merito allo stralcio dell'art. ex 121 che al comma 1 pare correlate le aree del comma 2 al centro storico.

La variante n. 47 che elimina un parcheggio per generare un “vuoto”, non può essere ammessa per quanto sopra indicato, salvo il chiarimento richiesto al Comune.

Gran parte delle indicazioni “fronte di pregio” sono state modificate rispetto al vigente PRG inoltre nella legenda è indicato “fronte di pregio art.110” come da legenda standard ma nelle NdA il relativo art.110 è denominato “fronti con vincolo di studio unitario di facciata”.

Il Comune in occasione della Conferenza di pianificazione ha indicato che non si è intervenuti con modifiche attinenti i “fronti di pregio”; verrà pertanto verificata la presenza di eventuali errori nella trasposizione cartografica.

## Sistema insediativo

L'apparato cartografico del PRG vigente è parte della documentazione approvata con Deliberazione della Giunta provinciale n.2711 di data 16/12/2005. La presente variante è intervenuta sviluppando l'adeguamento alla nuova base catastale e ridefinendo con la nuova strumentazione informatica la struttura cartografica.

Si chiede al Comune di descrivere le modalità adottate per l'aggiornamento dell'apparato cartografico.

In fase di istruttoria è stato necessario chiedere al Comune di fornire elaborati di raffronto che potessero considerare il piano vigente e non la sua trasposizione entro un nuovo sistema informatico per la rappresentazione. Il Comune ha fornito quanto richiesto, che andrà ricondotto agli elaborati dell'adozione definitiva.

Per quanto attiene gli specifici contenuti:

- Sembra mancante rappresentazione lineare della viabilità esistente (sia locale che principale);
- E' stata modificata parte della SS48 da progetto ad esistente (senza essere segnalata come modifica);
- La viabilità storica (poligonale) risulta priva dell'etichetta "s" in cartografia (es. Tav6 1:2.000)
- Svariate aree per "attrezzature e servizi" sono prive della relativa etichetta in cartografia, che ne specifichi la funzione (es. p.ed. 418, p.ed. 284, p.ed. 225/2, p.ed. 237 CC Soraga 1^);
- Le vigenti aree "rispetto storico ambientale e paesistico G1" sono riportate nella nuova cartografia con il corretto vincolo di difesa paesaggistica mentre per quanto riguarda la destinazione interna, è stato utilizzato per alcune l'area agricola di rilevanza locale o l'area agricola di pregio e anche aree ad elevata integrità mentre altre sono destinate a verde di protezione e rispetto G117 ma con errato rif. in legenda ad art.21 (*edifici esistenti ed interventi di pubblico interesse in area di protezione del lago di Soraga*). Tra l'altro, come evidenziato dalla parte "note norme di attuazione" il vigente art. 93 *aree di rispetto storico, ambientale e paesistico G1* è stato stralciato senza evidenza.
- Le vigenti aree "rive dei corsi d'acqua G2" sono tutte convertite in "Aree ad elevata integrità" art. 79
- Nelle aree a pascolo perimetrate con specifico rif. Normativo art.78 in CC Soraga II (area fienili) andrebbe specificato il comma dell'articolo;
- E' stato utilizzato il tematismo "fronte di pregio" anche per due edifici esterni al centro storico (p.ed. 81 e p.ed. 423 CC Soraga I);
- si chiede di confermare l'assenza di modifiche al piano dei centri storici oltre alle schede interessate dai cambi di categoria;
- Sono indicati in cartografia gli edifici PEM (con rimando alla schedatura vigente); si segnala che non è riportato edificio scheda n.144 mentre è stato introdotto edificio scheda n.146 non presente nella schedatura vigente (GP 2711 dd 16/12/2005). Anche gli edifici delle due malge in CC Soraga II (schede PEM vigente da 201 a 205) - malga Boer e malga Col del Mez- sono indicati solo come area a pascolo/bosco: da chiarire;

### Sistema Ambientale

- E' stato inserito il corretto perimetro Z326\_P "beni del patrimonio dolomitico" nella cartografia: manca tuttavia qualsiasi riferimento all'interno delle norme di attuazione;
- E' indicata la perimetrazione della riserva locale come da vigente PRG, tuttavia nel PUP è indicata in maniera diversa [anche se tematismo ufficiale è solo puntuale]: cfr. Allegato5
- I beni ambientali sono indicati con i due simboli puntuali (n.039 e n.136) come nel PUP; si consiglia di introdurre individuazioni di tipo areale per perimetrare le singole baite di loc. Fuchiade che sono tutte censite come PEM; l'indicazione normativa corrispondente potrebbe rinviare al PUP e fornire l'informazione della conformazione areale di indirizzo e da verificarsi. Si chiede inoltre di verificare che le schede PEM in vigore indichino la presenza del bene ambientale.
- Non sono presenti in cartografia le due indicazioni puntuali di Area di interesse paleontologico (Z321\_N *Cima Uomo n.250, Sas de Tasca n.251*) indicate nel PUP.

### PrgDig

- il perimetro del confine comunale, pur essendo correttamente riportato nella cartografia PdF risulta essere presente solo per il CC Soraga II nel progetto Qgis.

### **Norme di attuazione**

#### Adeguamento al PUP e coerenza con la l.p. 15/2015

La presente variante interviene adeguando il PRG di Soraga al PUP. A tale fine introduce il perfezionamento delle norme di attuazione.



Sono necessarie ulteriori modifiche posto che la disciplina in vigore non trova coerenza con il piano provinciale sovraordinato; l'adeguamento al PUP trova compimento con l'aggiornamento cartografico e normativo.

E' pertanto necessario il perfezionamento delle norme in modo da evitare una adeguamento parziale potenzialmente fuorviante; va quindi rivisto il contenuto e la scelta indicata dalla relazione illustrativa relativa all'intervenire *“senza andare però a modificare o verificare la disciplina delle singole destinazioni di zona alle norme di attuazione del nuovo Piano Urbanistico Provinciale approvato con L.P. n. 5 di data 27 maggio 2008”*.

Non possono essere mantenuti articoli che definiscano interventi ammessi a prescindere dalle destinazioni di zona, posto che determinano un contrasto con il PUP (es. artt. 20, 22, etc); si chiede verifica estesa all'intero testo) e con il carattere omogeneo delle destinazioni di zona.

Si rinviando al paragrafo relativo ai rilievi di carattere generale alcune considerazioni.

### Rilievi di carattere generale

Si chiede la verifica di coerenza biunivoca tra le voci della nuova legenda e gli articoli delle norme di attuazione, posto che da un esame generale non sempre alcuni articoli trovano corrispondenza in cartografia.

Esaminato il documento normativo innovato, si prospettano al Comune i rilievi che seguono:

- art. 3:
  - comma 2: la Carta di Sintesi della pericolosità non è un elemento del PRG;
  - comma 3: sia rivisto il testo, posto che le norme del PRG non possono essere considerate genericamente sostitutive di disposizioni urbanistico-edilizie
- Art. 18, comma 1: si chiede al Comune di chiarire se con “rispetto del PRG” si intenda quando l'intervento è ammesso e conforme alla disciplina di zona.
- art. 24: non pare chiaro quali siano i contenuti “tipologici” vincolanti per ciascuna zona (si assume destinazione di zona). La progettista in occasione di incontri preliminari alla Conferenza di pianificazione ha indicato che storicamente il PRG di Soraga individua una rosa di tipologie ammesse attraverso l'individuazione nel documento normativo delle stesse e non attraverso segni grafici apposti in cartografia. Ha indicato che la presente variante ha scelto di mantenere invariato tale contenuto.
- Art. 44: Non pare chiaro se il comma 7 – che esclude interventi ammessi da centro storico e PEM – sia riferito a tutti gli interventi dei commi precedenti o meno.
- Artt. 45 e 46: gli articoli contengono elementi attinenti la configurazione tipologica di falde ed abbaini. Non pare chiaro il campo di applicazione, con riferimento alle destinazioni di zona che andrà chiarito. Si ricorda che interventi quali quelli descritti (ad es. variazione dell'andamento delle falde o introduzione di abbaini) possono avere effetti rispetto ai parametri di zona. Trattandosi di un contenuto del piano in vigore e trattandosi di una norma che pare priva di relazioni con la sovraordinata disciplina provinciale, nulla osta al mantenimento. Si chiede tuttavia di descrivere la scelta di piano in relazione, dando conto dell'effetto atteso.
- Artt. 62 e 65: vengono rimosse le zone C2 ed i relativi parametri (art. 62 comma 1.4 e art. 65 comma 4); si chiede a quale destinazione sono state ricondotte qualora presenti.
- Art. 67 comma 9: si chiede al Comune di chiarire l'obiettivo dello specifico riferimento normativo, richiamando che la realizzazione delle foresterie è ammessa nei termini della disciplina provinciale (rinvii da rivedersi) e non trova applicazione in modalità escludente (es. variante n. 18, da chiarirsi rispetto agli usi in essere).
- Art. 68:
  - non si comprende se la “Sf” sia da intendersi come lotto minimo ai fini dell'utilizzazione a fini edificatori. Si chiede un chiarimento in merito.
  - Comma 6: non si comprende quale sia la superficie oggetto di riduzione
  - comma 12: l'attività di ristorazione non trova coerenza con il comma 3 (variante n. 27) e in ogni caso non risponde alla natura omogenea delle zone omogenee prevedere possibilità diversificate (non omogenee) per uso non congrui. Non si hanno informazioni

rispetto allo stato dei luoghi, che potrebbero essere utili per indirizzare alla più corretta disciplina.

- L'incipit del capo VIII fa riferimento alle sole aree agricole, pur ricomprendendo anche aree a pascolo.
- Art. 75 comma 3: in coerenza con il PUP non possono essere ammessi gli interventi indicati a supporto di edifici "residenziali". Sia stralciato il comma. Per la disciplina relativa agli edifici esistenti si rinvia ai rilievi generali resi con riferimento all'adeguamento al RUEP. L'articolo dovrà fare rinvio all'art. 38 del PUP.
- Art. 76: per le aree agricole va fatto rinvio all'art. 37 del PUP. Si chiede di verificare il rinvio associato alla determinazione dei parametri, che rimanda a zone F. Gli interventi di cui al comma 3 non trovano coerenza con le aree agricole e vanno rivisti.
- Art. 77: si rinvia alle considerazioni generali rese con riferimento all'adeguamento. Per il comma 2 vale quanto già indicato con riferimento alle costruzioni in interrato. Al comma 3 il "lotto minimo" non è un parametro proprio delle zone agricole e si chiede un chiarimento in merito.
- Art. 78: si chiede se le aree a pascolo siano state conformate in base al disegno del PUP ed il necessario rinvio alla relativa disciplina. Si chiede di verificare l'articolo rispetto alla disciplina del PUP (es. strutture ricettive, stazioni di monte e valle, costruzioni interrato, parcheggi, piazzole, etc.), verificare che i contenuti siano coerenti e descrivere le scelte del Comune che il PUP pone in capo al PRG.
- Art. 80: pare che l'articolo sia privo della relativa disciplina e che il rinvio all'art. 40 del PUP possa creare un distinguo tra le aree da esso trattate e quelle individuate in cartografia dal PRG.
- Art. 103: si chiede se gli elementi descritti sono presenti nella rinnovata cartografia. Le fasce di rispetto richiamate al comma 5 possono essere previste nei termini della disciplina provinciale in materia.
- Ex art. 127: si riscontra lo stralcio dell'articolo che disciplina i ruderi e che indica la loro presenza in cartografia. Si chiede un chiarimento in merito posto che l'individuazione cartografica può avere effetti anche ai fini dei possibili interventi o loro preclusione (es. art. 107)
- art. 109: per i manufatti indicati si segnala che in cartografia paiono presenti solo 5 elementi; si chiede una verifica rispetto al piano in vigore.
- Art. 110: se i "fronti con vincolo di studio unitario di facciata" sono i "fronti di pregio" a cui la legenda fa richiamo citando l'art. 110, le denominazioni vanno rese omogenee.
- Art. 111: il piano colore non è un contenuto del PRG.
- Art. 113: si chiede al Comune se il piano per l'edilizia abitativa sia presente, posto che pare assente in legenda.
- Art. 114: si chiede al Comune se il piano di riqualificazione urbana sia presente, posto che pare assente in legenda.
- Art. 141: per le aree di tutela del PUP, va mantenuto il rinvio all'art. 11 del PUP e 64 della l.p. 15/2015.
- Art. 143: i criteri ambientali del PUP possono trovare applicazione solo laddove la tutela ambientale trova applicazione.
- Sono stati eliminati rispettivamente: art. 92 frange arboree FA, art.93 aree di rispetto storico, ambientale e paesistico G1, art.94 Rive dei corsi d'acqua G2 senza evidenza dello stralcio nel testo di raffronto.
- Nella legenda della cartografia, i beni ambientali sono indicati con rif. Art 99; si chiede una verifica poiché è presente anche Art. 127;

#### Coerenza con la l.p. 15/2015

Gli articoli che definiscono interventi ammessi a prescindere dalle destinazioni di zona vanno riformulati anche quando non in contrasto con il PUP, per assicurare il carattere necessariamente omogeneo delle destinazioni di zona e la coerenza con i contenuti propri dello strumento urbanistico comunale di cui all'art. 24 della l.p. 15/2015.

Entro la cornice dell'art. 24 si esprimono forti perplessità con riferimento a diversi articoli che definiscono interventi ammessi a prescindere dalle destinazioni di zona (es. artt. 20, 22 e 44). Gli interventi devono trovare riferimento negli indici di zona.

*Si ricorda che la disciplina per gli ampliamenti sugli edifici esistenti va ricondotta alle diverse destinazioni di zona e non può essere generalizzata (art. 22). Ciò che determina o meno ampliamento volumetrico può essere ammesso se la destinazione di zona lo prevede. Cosa determini o meno ampliamento volumetrico è stabilito dalla sovraordinata disciplina provinciale. Si ricorda infine che ad avvenuto adeguamento, il parametro di riferimento per le norme di piano non è il volume e pertanto gli ampliamenti volumetrici.*

I contenuti delle norme di piano devono trovare coerenza con i contenuti propri dello strumento urbanistico, evitando quanto esula dall'art. 24, quanto si configura come elemento di progetto anziché contenuto dello strumento urbanistico e quanto genericamente ricondotto ad "Altri interventi" (es. accessi, elementi della costruzione, abbaini, terrazze, costruzioni interrato, garage, depositi, costruzioni precarie, elementi di arredo delle pertinenze, terrapieni, scavi, etc.).

Se alcuni degli interventi risultano normati per perseguire specifici effetti paesaggistici (es. disposizioni per bonifiche in aree agricole) essi vanno ricondotti alla disciplina di zona e/o all'ambito territoriale di riferimento.

L'esclusione di taluni specifici tipi di intervento dal C.C. Soraga II va ricondotto ai contenuti dell'art. 24 (ev. comma 4).

L'organizzazione delle diverse destinazioni di zona va rivista in coerenza con il DM 1441/1968 e con la Legenda standard provinciale (l'art. 66 è stato utilizzato quale esempio di un caso; le norme richiedono una revisione generale)

In considerazione del fatto che le modifiche sopra prospettate possono determinare una revisione sostanziale di diversi passaggi del documento normativo, producendo effetti sui contenuti di piano a valle della fase deputata alle osservazioni di cui all'art. 37, valuti il comune la portata della modifica e la rilevanza rispetto all'evidenza dei contenuti oggetto di variante, considerando in ogni caso la necessaria coerenza con i contenuti stabiliti dalla sovraordinata disciplina provinciale.

#### *Perfezionamento dei contenuti – adeguamento a l.p. 15/2015 e RUEP*

Il PRG di Soraga è stato adeguato alla L.P. 15/2015 ed al RUEP in occasione della variante approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 501/2020.

Dalla lettura del testo, sono stati riscontrati alcuni contenuti per i quali l'adeguamento alla legge provinciale per il governo del territorio e al relativo regolamento di attuazione non risultano essere completi o corretti. Si ricorda che il completo adeguamento è condizione per la sussistenza della presente variante di natura sostanziale.

Si prospettano le modifiche di seguito indicate, considerando anche la coerenza con l'obiettivo n. 2 definito dalla relazione illustrativa.

#### *Contenuti a carattere generale:*

- Si richiama che il "volume lordo fuori terra", continua a trovare applicazione quale riferimento per gli indici volumetrici espressi dalle norme del PUP agli articoli 16, 22, 33, 37 e 38. Si rivedano gli articoli che richiamano tale volume, posto che esso risulta non espresso come dovuto.
- E' parso che il PEM e alcuni contenuti delle schede del Centro storico possano non essere stati interessati dall'adeguamento al RUEP ed alla l.p. 15/2015, pur in presenza di una precedente variante promossa dal Comune di Soraga come adeguamento alla rinnovata disciplina provinciale. Il Comune in occasione della Conferenza di pianificazione ha richiamato che il piano in vigore è stato approvato come "adeguato" ed ha segnalato la difficoltà sia operativa che metodologica nell'affrontare l'adeguamento in adozione definitiva. Il Presidente ha precisato che attraverso la precedente variante il Comune ha implicitamente dichiarato di aver condotto l'adeguamento necessario e dovuto, nel momento in cui ha promosso l'adeguamento agendo sulle sole norme di attuazione del PRG. L'istruttoria condotta con riferimento alla variante in esame ha portato in luce possibili

contenuti del PRG vigenti non ancora adeguati o adeguati in modo non corretto. Pertanto alla presente variante spetta il compito di completare l'adeguamento, condizione per la sussistenza della presente variante di natura sostanziale. Si ricorda in ogni caso che gli interventi ammessi nel PEM va rivista anche nei limiti della disciplina dell'art. 104 per gli interventi assoggettati a ristrutturazione.

- I parametri dei piani attuativi vanno trattati secondo le indicazioni di cui alla Circolare del Vicepresidente – Assessore all'urbanistica, ambiente e cooperazione di data 11 marzo 2019.
- Artt. Vari: si consiglia di non disciplinare i diversi titoli abilitativi, facendo rinvio alla disciplina provinciale (es. art. 9, 20 e segg.)
- per quanto attiene la disciplina delle aree agricole di ogni fattispecie:
  - va sviluppato quanto disciplinato all'art. 112 comma 11 della l.p. 15/2015. Si ricorda che affinché gli interventi di recupero possano essere ammessi, è necessario che il PRG definisca i "limiti previsti" a cui il comma 11 fa rinvio e pertanto sia le percentuali di ampliamento (a scelta, fino al 20%, art. 77) sia le funzioni ammissibili. Per meglio supportare il Comune nella modifica, si indica che per quanto riguarda gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola e gli edifici dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola, vigono le disposizioni stabilite all'articolo 112 comma 11 della l.p. 15/2015, che ammette gli interventi di recupero di cui all'art. 77. Lo stesso articolo 112 individua l'obbligo dei PRG di definire i limiti di tali interventi al fine di ammettere l'applicazione della norma. E' pertanto necessario che detti limiti siano definiti in forma espressa, sia in termini percentuali di ampliamento sia, ed in particolare, in termini di funzioni ammissibili. Si ricorda la necessità che gli ampliamenti consentiti siano, in ogni caso, coerenti con gli ampliamenti ammessi dalle categorie di intervento di cui al citato art. 77 della l.p. 15/2015, e quindi non superiori al 20% previsto per la categoria della ristrutturazione. E' facoltà del PRG di individuare limiti maggiormente restrittivi."
  - Rispetto agli interventi ammessi in area agricola su edifici esistenti è necessario fare chiarezza. Si ritiene innanzitutto opportuno esplicitare nel testo normativo che il vincolo di destinazione d'uso degli edifici realizzati in area agricola è perenne, come stabilito dall'articolo 112 della l.p. n. 15/2015; per gli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della l.p. n. 15/2015 – per i quali sussiste il vincolo di destinazione agricola disposto dalla l.p. n. 1/2008 o in precedenza dalla l.p. n. 22/1991, vale la disciplina transitoria fissata dall'articolo 121, comma 19 che rinvia alle disposizioni di cui all'articolo 62, commi 4-5 della l.p. n. 1/2008. Va chiarito che le disposizioni indicate al comma 9 dell'articolo 62 delle norme di attuazione di piano sono da riferirsi agli edifici esistenti ove sussista l'esercizio dell'attività agricola. A questo proposito, si richiama che i limiti per i fabbricati ad uso abitativo sono fissati dalle norme di attuazione del PUP in un massimo di 400 mc di volume lordo fuori terra, che non può essere oggetto di ulteriori ampliamenti, fatto salvo quanto previsto all'articolo 80 del regolamento urbanistico edilizio provinciale rispetto alla realizzazione di un'ulteriore unità abitativa per garantire la continuità gestionale del fondo.
- Le opere di infrastrutturazione vanno normate in coerenza con la sovraordinata disciplina provinciale a cui va fatto rinvio, evitando la duplicazione dei contenuti (Artt. 20, 55, 60, 66, etc.). Per l'art. 55 si indica inoltre che i restanti contenuti dell'articolo non sono propri dello strumento urbanistico che possono essere o omessi o richiamati – se necessario – entro la disciplina delle destinazioni di zona. Per l'art. 66, ai sensi del RUEP, gli impianti di distribuzione di carburante sono opere di infrastrutturazione e non aree produttive

#### *Contenuti specifici:*

- La disciplina dei piani attuativi va perfezionata in coerenza con la disciplina provinciale a cui va fatto espresso rinvio, in applicazione del principio di non duplicazione. Si pongono alcuni esempi, invitando il Comune alla verifica complessiva:
  - Art. 9:
    - comma 1: il piano attuativo non è alternativo al piano di lottizzazione, i richiami vanno coerenti con la disciplina provinciale
    - Commi 5, 6 e 7: siano rivisti facendo rinvio espresso alla disciplina provinciale.

- Art. 13:
  - comma 1: non necessario in quanto duplica disposizioni provinciali
  - commi 2 e 3: se ne chiede la verifica posto che paiono non trovare coerenza nella disciplina sovraordinata
- Art. 20:
  - Comma 2: il PRG non può genericamente ammettere interventi in una rosa di destinazioni di zone varie (es. punto 2.8).
  - Per le disposizioni in materia di parcheggi si consideri la disciplina provinciale in materia di standard evitando di declinare interventi ammessi per e vie generiche in diverse destinazioni di zona.
  - Comma 2.7: non compete allo strumento urbanistico disciplinare gli “accessi”
  - comma 2.9 e 2.10: oltre a quanto indicato con riferimento al punto 2.8, si evidenzia che i parcheggi non sono opere congrue ad esempio con aree ad elevata integrità, bosco e pascolo. A ciascuna zona spetta il compito di disciplinare gli interventi ammessi, che non possono essere trattati per le vie generiche (es. PEM, interventi in area agricola etc.). Si evidenzia inoltre che spetta al piano la definizione di discipline omeogenee non diversificabili in base all’assetto proprietario (pubblico/privato).
- art. 27: non si è compreso il fine dell’articolo, che per essere perfezionato andrebbe reso coerente con la disciplina provinciale. Si consiglia al Comune di verificare il contenuto, considerando che quanto già disciplinato dei singoli articoli non ha necessità di essere replicato.
- Ex art. 36 (stralciato): si chiede se allo stralcio della norma, corrisponda una disciplina di coordinamento per le schede riferite agli interventi disciplinati come R4.
- Art. 33: si chiede di chiarire la motivazione dello stralcio della dicitura “R4” dal comma 2; si chiede di chiarire il fine e l’effetto dello stralcio degli ex commi 3 e 4 ed in particolare lo stralcio al rinvio alla scheda.
- Art. 34: la rinnovata disciplina provinciale in materia ricostruzione di edifici danneggiati o distrutti è l’art. 107. Sia pertanto rivisto l’art. 34.
- Art. 35: non è parso chiaro il campo di applicazione dell’articolo, che fa riferimento a “altri edifici” e “accessori” all’interno del centro storico. Dalla consultazione della legenda di piano si comprende che oltre agli edifici con specifica categoria di intervento, vi sono esclusivamente le “costruzioni accessorie” (shape A209). La legenda rinvia per essi all’art. 50 “Legnaie”, da verificarsi con riferimento alla natura degli edifici cartograficamente individuati che – da un controllo a campione - non paiono configurarsi come “legnaie” (es. annessi a edifici con schede nn. 45, 47 e 49). Pertanto, la disciplina di ulteriori diverse costruzioni va rinviata alla norma degli spazi aperti in centro storico, in coerenza con la legenda standard provinciale. Pur comprendendo che ad oggi il PRG pare privo della necessaria zonizzazione dello spazio aperto in centro storico – es. spazi aperti, spazi privati e viabilità paiono indistinguibili – si ritiene che le possibilità di intervento che le norme di attuazione prefigurano debbano necessariamente essere correlabili ad uno spazio fisico cartograficamente individuabile.
- Art. 36: posto che il piano pare non prevedere interventi con categoria “nuova costruzione” e “ristrutturazione urbanistica” (cartografia e legenda) si chiede al Comune dove l’articolo possa trovare applicazione
- Art. 43: per le destinazioni d’uso ammesse va considerato il limite di cui all’art. 104 della l.p. 15/2015. Per i titoli abilitativi va fatto rinvio alla legge, rimuovendo richiami alla l.p. 22/1991 non più in vigore.
- Art. 47: la “nuova costruzione” va definita in coerenza con l’art. 77 della l.p. 15/2015.
- Art. 49: le “tettoie” vanno normate in coerenza con l’art. 3 del RUEP.
- Art. 50: le “legnaie” vanno normate in coerenza con l’art. 3 del RUEP. Per la disciplina delle distanze, vale la sovraordinata disciplina provinciale a cui va fatto rinvio. Non spetta al PRG definire competenze della CEC, che comunque ai sensi dell’art. 9 della l.p. 15/2015 ha competenza quanto a qualità architettonica degli interventi. Il comma 7 non può disporre la possibilità di realizzare legnaie entro un raggio che può non considerare la destinazione di zona di riferimento; tale possibilità può determinare non coerenze sia con la disciplina sovraordinata quale il PUP, sia con divergenti contenuti di altre destinazioni di zona.

- Art. 53: premesso che non compete al PRG stabilire cosa siano le “costruzioni precarie”, se il Comune intende mantenere la disciplina va perfezionata o con rinvio espresso alla disciplina provinciale o precisando i contenuti con essa non coerenti (es. tempistiche, rinnovi, volumi, etc.). I manufatti di cui al comma 2 devono rispettare i limiti di cui all'articolo 78 della l.p. 15/2015. Se il fine fosse la disciplina per strutture assimilabili a plateatici e/o dehors, si rinvia ai regolamenti comunali in materia.
- Art. 54: gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici non sono un contenuto dello strumento urbanistico.
- Art. 61: le c.d. “opere minori” non trovano coerenza con la disciplina urbanistica sovraordinata
- art. 63: “area residenziale consolidata”: si segnala al Comune che i contenuti dell'articolo presentano forme di non coerenza interna e di non coerenza con la l.p. 15/2015 e che il perfezionamento richiede una rilettura ragionata dell'articolo, considerando anche la precedente variante di adeguamento al RUEP. Si espongono le seguenti considerazioni, quali guida per il perfezionamento:
  - la natura della zona B assume come riferimento il DM 1444/1968 e in essa la consolidata non si qualifica per propria natura come il luogo in cui si collocano nuovi complessi insediativi, propri di altre zone omogenee quali la C.
  - ciò è confermato dal comma 1 che non ammette la realizzazione di nuovi edifici e dall'incipit del comma 2 che inquadra gli interventi ammessi entro la ristrutturazione edilizia. Tale comma va rivisto in coerenza con la l.p. 15/2015 e con il rinvio all'art. 77.
  - gli aumenti ammessi ai diversi punti del comma 2.2 superano i limiti dell'art. 77, che inquadra l'ampliamento superiore al 20% entro la fattispecie della nuova costruzione.
  - Nel riconoscere che la densificazione è uno degli obiettivi della l.p. 15/2015 che promuove in contenimento del consumo di suolo sono in via generale apprezzabili i contenuti dei piani tesi a perseguire detto obiettivo, che vanno tuttavia perseguiti in coerenza con la legge provinciale e nel rispetto della natura delle destinazioni di zona omogenee.
  - Per indirizzare alla modifica o al mantenimento previo perfezionamento dell'articolo, il Comune dovrà chiarire se il mantenimento dei parametri eccedenti la ristrutturazione propriamente detta è stato condotto in applicazione del regime transitorio dell'art. 122 comma 8bis della l.p. 15/2015.
  - la disciplina riferita agli “interrati” va rivista in coerenza con il RUEP.
  - Si chiede una verifica del rinvio presente al comma 1.
- Art. 64:
  - comma 3: i tipi di interventi ammessi vanno ridefiniti in coerenza con la l.p. 15/2015
  - si chiede di verificare il rinvio all'art. 66 per la determinazione degli ampliamenti ammessi.
  - comma 7: il comma disciplina una zona soggetta a piano di lottizzazione per il quale gli indici espressi al comma 7.1 fanno riferimento alla SUN mentre quelli espressi al comma 7.3 al volume; si chiede la verifica chiarendo il parametro in relazione alla Circolare del Vicepresidente – Assessore all'urbanistica, ambiente e cooperazione di data 11 marzo 2019.
- art. 61: le opere trattate paiono di competenza del REC e non del PRG
- Capo VII: si segnala che la ridenominazione del titolo non trova coerenza con la legenda standard provinciale che andrà assunta come riferimento anche per la determinazione delle zone urbanistiche.
- art. 66:
  - le aree sciabili fanno parte delle zone D – Aree per attrezzature ed impianti turistici e non delle aree produttive
  - le previsioni a carattere alberghiero fanno parte delle zone D – Aree per attrezzature ed impianti turistici
  - non si è compreso se il comma 4 faccia riferimento allo standard a parcheggio della destinazione di zona o a parcheggi pubblici a standard ai sensi del DM 1444/1968; nel

secondo caso è necessaria l'individuazione cartografica mediante la corrispondente destinazione di zona

- art. 67: il richiamo al Capo II va integrato con l'indicazione del Titolo di riferimento. Si richiama l'art. 118 della l.p. 15/2015. Il parametro riferito al volume va espresso secondo quanto indicato alle premesse (comma 4).
- art. 68: si faccia rinvio all'art. 119 della l.p. 15/2015 evitando la duplicazione della disciplina per gli interventi ammessi.
- Art. 83: per la definizione di cosa costituisca "costruzione" il riferimento è la disciplina provinciale (comma 3). Non è comune che i parametri edificatori siano determinate in base al promotore dell'iniziativa (pubblico o privato). Le possibilità di iniziative promosse dai privati su zone F è riferita al sistema dei vincoli conformativi e va pertanto normata in coerenza con l'art. 48 comma 8 della l.p. 15/2015 e dell'art. 10 del RUEP. Sia chiarita la relazione tra il comma 7 e le possibilità di cui al comma 2 (si rinvia alle specifiche varianti nn. 42 e 44).
- Art. 84: per gli interventi promossi dai privati, si rinvia a quanto indicato con riferimento all'art. 83. Si rappresenta che l'attività a maneggio pare non coerente con la natura delle zone F di cui all'art. 24 della l.p. 15/2015 e del DM 1444/1968; si chiede un chiarimento in merito. La misura degli ampliamenti ammessi per gli edifici esistenti ricade entro la fattispecie della "nuova costruzione" di cui all'art. 77 della l.p. 15/2015, ed esula dagli interventi che si configurano come "interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente" previsti dal comma 1, lettere da a) ad e) e lettera h) dell'art. 77; si chiede al Comune di chiarire il fine della norma per meglio individuare la disciplina. Per le costruzioni interrato, vale quanto già indicato.
- Art. 85: per gli interventi promossi dai privati, si rinvia a quanto indicato con riferimento all'art. 83. Il comma 7 esprime il parametro in termini volumetrici e va rivisto. Il rilascio dell'"abitabilità" non è un contenuto del PRG. Per le costruzioni interrato, vale quanto già indicato.
- Art. 89: si chiede al Comune di chiarire la modifica apportata, che pare intervenire sul distinguo tra parcheggi pubblici e privati. In particolare se i parcheggi privati sono intesi come parcheggi ad uso dei privati e non di uso pubblico essi vanno ricondotti alla corrispondente destinazione e retino. Se diversamente individuano parcheggio d'uso pubblico che si configurano come standard urbanistici è corretta la riconduzione alle zone F; in tale caso per gli interventi promossi dai privati, si rinvia a quanto indicato con riferimento all'art. 83. In ambo i casi, è inconsueto che la "volumetria" possa variare in base all'iniziativa pubblica o privata.
- Art. 104: la disciplina degli ampliamenti degli edifici storici è richiamata all'art. 104 con rinvii ad articoli vari. Ai fini della verifica di coerenza con la disciplina provinciale e l'art. 77 della l.p. 15/2015 è utile correlare in via diretta gli ampliamenti alle categorie.
- Art. 105: si chiede al Comune se i "tipi" di ristrutturazione trovano corrispondenza nelle schede degli edifici storici e nel dato cartografico. L'ampliamento degli edifici R2 va limitato a quanto previsto dai Criteri provinciali.
- Art. 106: la legenda a corredo degli elaborati rinvia all'art. 50 la disciplina delle "costruzioni accessorie" che paiono normate anche all'art. 106. Si chiede un chiarimento in merito. Si ricorda la necessaria coerenza con la rinnovata disciplina provinciale. Si evidenzia che da un controllo a campione alcune costruzioni individuate in cartografia come "costruzioni accessorie" paiono configurarsi come edifici o parti di edifici; si chiede una verifica al Comune.
- Art. 107: le opere precarie sono disciplinate all'art. 78 della l.p. 15/2015 e non sono un contenuto dello strumento urbanistico comunale.
- Art. 115: la disciplina dei comparti edificatori di cui all'art. 53 della l.p. 15/2015 attiene i piani attuativi e non in via generale il centro storico. Si chiedono informazioni in merito al "progetto unitario" che pare non individuato in legenda e che pare non trovare riscontri nella l.p. 15/2015.

## Osservazioni

Il Commissario ha chiesto indicazioni rispetto al corretto approccio alle osservazioni pervenute ed al ricorso presentato.

Il Presidente ha ricordato che la competenza in merito alle osservazioni è del Comune e che il parere fornisce spunti per l'esame delle stesse; il Servizio resta a disposizione per eventuali necessari approfondimenti. Riguardo alle osservazioni di privati, pervenute direttamente o indirettamente a questo Servizio, ferma restando la competenza del Comune all'adozione delle scelte di piano e all'esame delle osservazioni presentate nel periodo di deposito degli atti, si rileva che il presente parere contiene esplicitamente o implicitamente risposta adeguata rispetto ai relativi contenuti critici qualora gli stessi assumano rilevanza al fine della valutazione di competenza della Provincia.

## **CONCLUSIONI**

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

La seduta è chiusa alle ore **11,15**.

Il Presidente della Conferenza  
- ing. Guido Bendetti -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

EC/FB