

Comune di Amblar -Don

Provincia di Trento



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2019

ELABORATI COMPRENSIVI

DELL'ADEGUAMENTO ALLE OSSERVAZIONI

Prima Adozione:

Del. Comm. ad Acta. n. 1 dd. 28.03.2019

Adozione Definitiva:

Del. Comm. ad Acta. n. 2 dd. 03.12.2019

Adeguamento alle osservazioni:

Vedi nota del Serv. Urbanistica

e Tutela del Paesaggio prot. S013/18.2.2-2020 dd. 27.03.2020

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Ing. Roberto Battocletti
Geom. Roberto Menghini

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

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

DATA:

MAGGIO 2020

SCALA:

ALLEGATO:

1

Prima Adozione: *Del. Comm. ad Acta. n. 1 dd. 28.03.2019*

Adozione Definitiva: *Del. Comm. ad Acta. n. 2 dd. 03.12.2019*

Adeguamento alle osservazioni:

Vedi nota del Serv. Urbanistica

e Tutela del Paesaggio

prot. S013/18.2.2-2020 dd. 27.03.2020

IL TECNICO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Con deliberazione n. 1 di data 28.03.2019 il Commissario ad Acta Arch. Andrea Mascotti ha approvato in prima adozione la variante 2019 al PRG di Amblar-Don, territorio di Don. Il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio con parere n. 25/19 del 23.07.2019, pervenuto in Comune in data 07/08/2019, ha fatto pervenire al Comune le proprie osservazioni in merito alla variante sopra menzionata; nel periodo di pubblicazione inoltre sono arrivate in Comune alcune osservazioni da parte di privati. A seguito di ciò, con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 2 del 03.12.2019 si è proceduto all'adozione definitiva della variante al PRG.

Dopo l'esame degli elaborati dell'adozione definitiva, il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT ha fatto pervenire al Comune la propria nota prot. S013/18.2.2-2020 dd. 27.03.2020, con cui si esprimeva parere positivo alla variante previa l'introduzione di limitate modifiche ad alcuni elaborati.

La presente Relazione illustra le modifiche apportate agli elaborati del PRG nelle varie fasi di approvazione: per maggior chiarezza espositiva, la presente relazione sarà pertanto così composta:

- PARTE PRIMA: Relazione illustrativa di prima adozione
- PARTE SECONDA: Osservazioni e pareri sulla prima adozione
- PARTE TERZA: Relazione di adozione definitiva
- PARTE 4: Nota del Servizio Urbanistica
- PARTE 5: Relazione sulle modifiche d'ufficio

PARTE PRIMA:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI PRIMA ADOZIONE

PREMESSA

Con la recente fusione tra i comuni di Amblar e Don a formare il nuovo Comune di Amblar-Don, è sorta l'esigenza di uniformare gli strumenti urbanistici dei due territori; il PRG di Amblar era stato oggetto di una recente variante, con cui il PRG era stato aggiornato sia cartograficamente che dal punto di vista normativo, mentre il PRG del Comune di Don ha un impianto cartografico e normativo che ormai risale ai primi anni 2000, salvo alcune limitate varianti di adeguamento a PUP e "Legge Gilmozzi" che risalgono al 2008-2009. Pertanto l'Amministrazione ha deciso di redigere la presente variante al PRG, che interessa dal punto di vista cartografico il solo territorio di Don; dal punto di vista normativo si unificano le norme, prendendo come base di partenza le norme più recenti del PRG di Amblar, adattandole dove necessario per ricomprendervi le peculiarità normative previste per il territorio di Don dal PRG previgente. Con l'occasione, le norme sono state adeguate alle nuove disposizioni di legge, in particolare la LP 15/2015 ed il Regolamento urbanistico edilizio Provinciale.

A conclusione dell'intero iter, quindi, il PRG del Comune vede due cartografie separate per il territorio di Amblar e per quello di Don, anche se entrambe adeguate alla legenda standard, e vede soprattutto una normativa unitaria per l'intero Comune, il che semplificherà certamente le procedure amministrative e soprattutto consentirà uniformità di trattamento su tutto il territorio Comunale.

E' stato pubblicato un avviso di variante al PRG limitatamente al territorio di Don, e a seguito di tale avviso sono pervenute in Comune alcune richieste da parte di Privati cittadini intese ad apportare modifiche alle previsioni del PRG.

A seguito di verifica sulla compatibilità dei Consiglieri, inoltre, è emersa la necessità di nominare un Commissario ad Acta che si occupasse dell'Adozione del PRG.

Nel seguito si descriveranno le varianti apportate alle cartografie ed alle normative di piano.

ADEGUAMENTI AL PUP, RAPPRESENTAZIONI CORRETTE DELLO STATO DI FATTO DI AREE AGRICOLE, BOSCO E PASCOLO

Per le aree agricole il PRG vigente distingueva tra verde agricolo primario e secondario: tutte le zone agricole sono state invece rinominate in accordo con le previsioni del PUP distinguendo tra aree agricole di pregio, aree agricole, ed aree agricole di rilevanza locale. Contestualmente alla

ridefinizione delle aree agricole secondo la nuova distinzione prevista dal PUP si è provveduto a ridisegnarne i confini con le aree a bosco: il PRG vigente prevedeva infatti numerose incongruenze rispetto alla situazione di fatto, così come rilevabile sul posto e soprattutto dalle ortofoto satellitari disponibili sul sito webgis.provincia.tn.it. Il perimetro del bosco è stato aggiornato secondo le indicazioni del PUP e delle ortofoto anche nella zona di montagna, dove si sono rappresentate in maniera corretta le aree a pascolo ed a bosco. Tutte le varianti sopra descritte sono raggruppate nella lista delle varianti allegata all'elaborato della Relazione di Valutazione preventiva del Rischio con numerazioni che vanno dal 100 al 200; in tale gruppo sono incluse anche una serie di varianti che hanno previsto l'eliminazione dalla cartografia di piano di tutte le strade forestali ed agricole di larghezza inferiore a tre metri o comunque secondarie: infatti la rappresentazione cartografica di tali strade non è richiesta, anche perché in base alle normative vigenti nella aree agricole e forestali è sempre possibile realizzare viabilità di questo tipo, se di larghezza inferiore a tre metri. In tutte queste varianti dunque la destinazione d'uso passa da viabilità locale esistente a quella di bosco o agricola, a seconda dei casi. Il risultato quindi è una cartografia aggiornata dal punto di vista dei perimetri tra aree a bosco, aree a pascolo ed aree agricole di vario tipo, rispondente allo stato di fatto e il più possibile adeguata alle previsioni del PUP in materia.

Come sarà meglio dimostrato in rendicontazione urbanistica, l'accordo tra le aree agricole di pregio del PUP e quelle del PRG è molto buono, salvo le variazioni dovute alle varianti 38 e 40 che saranno descritte nel seguito, e salvo appunto le discordanze derivanti dal fatto che in alcune zone il bosco va ad "invadere" le aree di pregio previste dal PUP. Lo stesso dicasi per le aree agricole del PUP, il cui accordo con quelle del PRG è pressochè totale, con limitate eccezioni derivanti da adeguamenti a confini o dalla presenza di strade, ed un'importante eccezione derivante invece dall'introduzione del piazzale di deposito legname di cui alla variante 39 discussa nel seguito.

Sono stati poi apportati altre modifiche al PRG, non numerate in quanto poco significative; si tratta di altri adeguamenti obbligatori sottoelencati:

- Rappresentazione corretta del perimetro del Sito Bonificato come da shape fornito dal competente Servizio Provinciale
- Rappresentazione dello shape lineare dell'idrografia Z104_L, come scaricata dal sito dati.trentino.it
- Rappresentazione corretta dei vincoli culturali, in base ai dati forniti dalla Soprintendenza ai Beni Culturali: in particolare, ciò ha comportato l'eliminazione dei vincoli indiretti presenti sul PRG vigente presso la chiesa e presso casa Endrici, in quanto in base ai dati forniti dalla Soprintendenza essi non sono presenti; si sono aggiornati quindi i vincoli diretti, rappresentati con lo shape Z 301_P, e l'obbligo di verifica di interesse con lo shape Z327_P

ADEGUAMENTO A LEGENDA STANDARD - MODIFICHE E RAZIONALIZZAZIONE AREE NON STANDARD DEL PRG VIGENTE - CORREZIONE DI ERRORI DI ZONIZZAZIONE

Dopo aver adeguato la cartografia del PRG allo stato di fatto, al PUP ed alle indicazioni dei vari Servizi Provinciali preventivamente consultati, si è proceduto all'analisi delle aree del PRG la cui normativa era poco chiara e non del tutto rispondente alla legenda standard.

In particolare, attorno al centro storico era prevista un'ampia fascia che veniva normata dal PRG vigente all'interno delle aree di rispetto e che era denominata come G1 - Fascia di rispetto del centro storico. Come desumibile dall'Allegato "Norme di attuazione vigenti", allegato per chiarezza alla presente variante, la norma vigente recitava:

"G1. FASCIA DI RISPETTO DEL CENTRO STORICO

Nelle aree di rispetto del centro storico ambientale e paesistico sono ammesse le seguenti opere:

- recupero di unità edilizie esistenti tramite interventi di ristrutturazione qualora tali unità non siano individuate e catalogate dal P.R.G. - I.S. come edifici sparsi di interesse storico-artistico. Per tali unità sono inoltre sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria senza aumento di volume e ammessa la realizzazione di impianti al loro servizio;
- le operazioni necessarie per il razionale mantenimento e trasformazione delle colture agricole;
- il ripristino di manufatti ed opere quali recinzioni, muri di contenimento, canali e simili, con materiali e forme tradizionali;
- la creazione di tracciati viari e di parcheggi di superficie purchè non ostacolino visuali significative e vengano realizzati con materiali tradizionali;
- la realizzazione di aree a verde pubblico;

sono vietate le nuove costruzioni, fatta eccezione per i manufatti accessori di cui all'art. 49; la realizzazione di tali manufatti è consentita solo come pertinenza di edifici adiacenti e solo quando sia dimostrata l'impossibilità di una collocazione alternativa all'interno dell'edificio. L'inserimento ambientale e paesaggistico di tali manufatti andrà attentamente valutato."

Come si vede, si tratta di una normativa assimilabile a quella standard di verde privato; valutando l'estensione di tali zone e valutando la reale destinazione ed utilizzo attuali, che sono di fatto agricoli, si è ritenuto di trasformare le vecchie zone G1 in parte in verde privato (inserendo delle fasce in aderenza al centro storico, come possibile pertinenza di quest'ultimo), e destinando il resto delle aree ad area agricola locale. Tali varianti hanno numerazioni che vanno da 1 a 7. La fascia di rispetto presente tra l'albergo Asson e la Casa Endrici invece è stata destinata in parte a verde privato ed in parte ad altre destinazioni pubbliche come meglio descritto nel seguito.

Per quello che riguarda le aree che il PRG vigente definiva come "aree agroindustriali", esse erano normate come segue:

"D2) ZONE AGRO - INDUSTRIALI

In queste zone sono ammessi soltanto gli insediamenti agro - industriali e quelli inerenti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali, allevamenti zootecnici, serre industriali, attività artigianali in genere, attività commerciali connesse con l'agricoltura con esclusione assoluta di edifici ad uso abitazione di qualsiasi tipo eccetto quelli adibiti ad alloggio del custode, ad uffici, alla assistenza ed al ristoro degli addetti, da realizzare all'interno dei singoli insediamenti. La realizzazione dell'eventuale edificio di abitazione dovrà essere contemporanea od immediatamente successiva a quella dell'edificio destinato all'attività produttiva. La realizzazione o trasformazione degli alloggi per il proprietario o per il custode è in ogni caso soggetta alle definizioni, prescrizioni ed adempimenti di cui all'art. 51 bis delle presenti norme di attuazione."

Come si vede si tratta di un "mix" tra aree artigianali e aree per aziende agricole, che a parere dell'Amministrazione non ha molto senso mantenere. Pertanto, anche per uniformarsi alle norme di attuazione vigenti nel territorio di Amblar ed evitare l'introduzione di un nuovo articolo per queste aree "miste", si è deciso di eliminare la vecchia zonizzazione di area agroindustriale e di suddividere tali aree tra "zone produttive locali" oppure "area per aziende zootecniche", a seconda dell'effettivo utilizzo delle zone. In particolare, con la variante 12 e con la 13 si destinano le aree occupate da aziende agricole ad area agricola con sovrapposto il retino E203 area per attività zootecniche, normate dall'Articolo 51 delle NDA unificate, mentre con la variante 14 si va a destinare l'area occupata da un'azienda di tipo artigianale a area produttiva di livello locale D104 normata dall'articolo 48 delle NDA unificate.

Il PRG vigente destinava inoltre alcune zone dell'abitato, piuttosto estese, a verde privato, normato come segue:

"Art. 41 - E3) VERDE PRIVATO Sono aree con qualità e potenzialità agricole limitate dall'esistenza di edifici residenziali o aree residenziali con alta presenza di verde - giardino ad uso privato.

In tali zone solo per gli edifici esistenti, che non abbiano carattere storico artistico o particolare pregio ambientale, è ammesso l'ampliamento in ragione di un incremento massimo del 10% del volume esistente da utilizzarsi per una sola volta, in aderenza del fabbricato e nel rispetto, per quanto attiene le altezze e le distanze, delle norme vevoli per le zone B di completamento."

La norma è sicuramente compatibile con una destinazione a verde privato, tuttavia la collocazione delle aree e le loro caratteristiche non sono certamente quelle di aree a giardino, trattandosi piuttosto di prati da sfalcio; in questa sede quindi, con le varianti 10-11 si è ritenuto

corretto trasformare la destinazione urbanistica della maggior parte di tali aree in agricola locale, il che risulta sicuramente coerente con lo stato di fatto.

Si sono poi individuati alcuni errori di classificazione: nei pressi della vecchia lottizzazione PL1 era presente un'area a verde secondario che in realtà è una stradina di accesso (variante 15), mentre poco distante erano presenti due "strisce" a verde secondario interne a lotti, a cui appare corretto invece attribuire la stessa destinazione dei lotti circostanti (residenziale di completamento ed artigianale), tramite le varianti 16 e 17; la variante 18 attribuisce la corretta destinazione di "residenziale di completamento" a parte di un lotto edificato su cui insiste parte di un edificio esistente da parecchi anni, zona che il PRG vigente destinava invece a fascia di rispetto del centro storico.

Con le varianti 19, 20, 21, 23 e 24 si vanno a classificare tra le aree residenziali di completamento alcuni lotti, o parte di essi, che pur essendo già edificati da molti anni venivano classificati erroneamente dal PRG come aree agricole secondarie: si tratta quindi di una ricognizione d'ufficio che va a classificare correttamente le aree occupate da edifici residenziali esistenti.

Con le varianti 22 -22A infine si classificano come verde privato delle piccole strisce di terreno a lato di una strada comunale, che il PRG vigente destinava ad agricolo secondario. La nuova classificazione sembra pertanto più corretta a rappresentare lo stato di fatto.

VARIANTI DI INTERESSE COMUNALE - VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI E DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

Come previsto dalla legge LP 15/2015, all'atto della redazione della presente variante del PRG è stata eseguita la verifica dei vincoli preordinati all'espropriazione previsti dal PRG vigente sul territorio di Don; a seguito di tale ricognizione, e verificando in parallelo che sia garantito il rispetto degli standard urbanistici, l'Amministrazione ha stabilito quali siano le previsioni di verde pubblico e parcheggio da mantenere in essere e quali invece essa ritiene non necessarie o comunque non realizzabili nell'immediato. A seguito della ricognizione di cui sopra, sono state eliminate le previsioni di parcheggio presso il nuovo cimitero, sotto la zona del municipio, ed i due parcheggi previsti nei pressi dell'Albergo Asson (varianti 66-67-72-73), destinando tali zone ad area agricola oppure a verde privato. Contestualmente alla verifica dei parcheggi previsti dal vecchio PRG si è eseguita una ricognizione dei parcheggi esistenti ma non individuati in cartografia, e si è provveduto quindi a riportarli nella loro posizione ed estensione corretta: pertanto con le varianti 60a, 75, 76, 80, 82 ed 85 si sono rappresentati i parcheggi esistenti; nella zona della piazza della chiesa la viabilità era rappresentata in maniera del tutto scorretta, e pertanto con la serie di varianti da 78 ad 82, oltre che a rappresentare i parcheggi si è provveduto a rappresentare in modo corretto la viabilità. Con la

variante 85 si è inoltre rappresentata in cartografia la fontana esistente presso l'Albergo Asson, che precedentemente non era inserita in mappa né cartografia; il manufatto è stato classificato come R2, e di conseguenza è stata redatta la scheda di dettaglio. Contestualmente è sembrato razionale estendere leggermente il perimetro del centro storico per ricomprendere in esso il manufatto sopra citato.

Per quanto riguarda il verde pubblico, si è inserita una nuova previsione di verde pubblico sull'area recentemente acquistata dal Comune presso Casa Endrici, a spese di un'area che in precedenza era destinata a fascia di rispetto del centro storico; la zona rimanente di tale fascia, di proprietà privata, è stata destinata a verde privato (varianti 60 e 61); inoltre sono state eliminate alcune previsioni di parco attrezzato previste dal precedente PRG, e precisamente presso il cimitero (variante 66A) e presso la zona sud-est dell'abitato (varianti 69-70-71, con cui si provvede inoltre a rappresentare la strada come esistente); la zona a parco esistente presso la chiesa era rappresentata in maniera difforme dal reale, e quindi con le varianti 83, 84 ed 86 si è provveduto a rappresentarlo in maniera corretta.

Sempre in tema di verde pubblico, si evidenzia un ulteriore nuovo inserimento di notevole entità, costituito dalla variante 74, che individua appunto un'ampia zona a verde pubblico in un'area ad est dell'abitato, precedentemente destinata a bosco. In questa zona è presente già un piccolo parco che il Comune ha intenzione di ingrandire e qualificare; in questa fase non è ancora disponibile un progetto di dettaglio, e pertanto si è scelto di inserire in cartografia un'area a verde pubblico piuttosto estesa, in modo da lasciare la massima libertà alle future progettazioni: in realtà molto probabilmente l'area che in sede di progettazione sarà destinata a verde pubblico sarà molto più ridotta dell'area indicata in cartografia. L'estensione dell'area inserita in PRG consente dunque la massima libertà di intervento all'Amministrazione, senza necessità di dover attivare future varianti puntuali al PRG o deroghe urbanistiche; in ogni caso il fatto che si sia mutata la destinazione di zona non significa automaticamente che il bosco in futuro debba sparire, sia perché l'intenzione dell'Amministrazione sarà quella di inserire armonicamente il parco all'interno del bosco stesso, sia perché in ogni caso ogni intervento su un'area di fatto a bosco dovrà comunque essere visionato ed autorizzato preventivamente dal Servizio Foreste. Per garantire che l'intervento sia sostenibile dal punto di vista ambientale e per tutelare al massimo possibile la presenza del bosco dell'area, compatibilmente con l'utilizzo a parco pubblico, per quest'area è stata redatta una norma ad hoc (Art. 46 comma 5).

Sempre in tema di aree a verde, il PRG vigente prevedeva nella zona Sud-ovest dell'abitato, presso la strada che conduce al sentiero per San Romedio, un'ampia area denominata "Parco Naturalistico", la cui norma recitava testualmente:

"F1 PARCO NATURALISTICO: Tali zone sono destinate alla conservazione, alla creazione dei parchi urbani e alla valorizzazione della fauna e della flora.

Sono consentite unicamente costruzioni collegate ed inerenti alla destinazione di zona e cioè le attrezzature per il ricovero degli animali, capanni, ed inoltre bar e la vendita di oggetti di interesse turistico.

Tali costruzioni dovranno rispettare le alberature ad alto fusto esistenti.

Valgono le seguenti norme:

- 1) Densità edilizia fondiaria: non deve superare 0,20 m³/m²;
- 2) Altezza massima: non deve superare m 4,50. Essa può essere derogata solo per particolari esigenze relative a strutture di ricovero;
- 3) Superficie coperta: i chioschi non potranno avere una superficie coperta superiore a m² 40;
- 4) Parcheggi: almeno il 5% dell'area sarà riservata a parcheggio, piantato con essenze ad alto fusto;
- 5) Distanza dal ciglio delle strade: non deve essere inferiore a quanto stabilito dall'art. 48 del presente regolamento."

A parte la nebulosità della norma, che non chiarisce in maniera dettagliata che cosa si pensasse di realizzare nell'area, in ogni caso l'Amministrazione ritiene che per ora non sia necessario né ipotizzabile realizzare in quella zona parchi o aree a verde pubblico, anche perché il Comune di Don è già sufficientemente dotato di aree verdi sia esistenti che in progetto. Pertanto, anche in considerazione della verifica dei vincoli di esproprio, la previsione di "Parco Naturalistico" è stata eliminata ed al suo posto è stata rappresentata la corretta situazione di bosco e di aree agricole, così come desunta dalle ortofoto; tali varianti di "adeguamento" all'esistente sono state numerate con i numeri 128, 133, 134, 135, 142 e 143.

Altre varianti di interesse comunale riguardano la ridefinizione della zona per servizi pubblici prevista dal PRG vigente presso il ponte sul Rio Valle Avena, che viene ridisegnata limitandone l'estensione alle sole particelle di proprietà pubblica: ciò comporta l'inclusione nell'area per servizi pubblici di una zona a verde primario precedentemente esclusa (in quanto facente parte della fascia di rispetto cimiteriale), e comporta inoltre l'esclusione dalla zonizzazione di servizio pubblico di una particella privata che viene invece destinata a bosco (varianti 62-63). Per quest'area a servizi pubblici il Comune prevede un utilizzo prevalentemente come deposito materiali a servizio del Cantiere Comunale, e pertanto la norma relativa alle aree a servizi pubblici (art. 45) viene integrata con il nuovo comma 5 specifico per quest'area che ammette esplicitamente tale possibile utilizzo. Sempre per quanto riguarda le aree a servizi pubblici viene inoltre stralciata la previsione del PRG vigente di un'area a valle del Municipio, in quanto di proprietà privata e in quanto non immediatamente necessaria alle esigenze del Comune. (Variante 67)

Infine, per quanto riguarda la viabilità, la strada provinciale che dal ponte porta verso l'abitato era prevista come viabilità di potenziamento, ma essendo stato realizzato il marciapiede fino al centro paese la previsione di potenziamento non ha più senso e pertanto viene tolta; lo stesso

dicasi per la viabilità locale che prolunga la provinciale verso il centro paese, visto che non è più necessario il potenziamento previsto dal PRG vigente (Varianti 64 e 65). Al contrario, si impone la nuova previsione di potenziamento sulla strada comunale che va dal vecchio cimitero all'Albergo Asson, (Via Carraia), dato che essa è molto trafficata da pedoni e da mezzi pesanti provenienti dalle aziende artigiane limitrofe, e pertanto in futuro sarà necessario provvedere al suo allargamento oppure quantomeno alla realizzazione di un marciapiede. (Variante 77).

Altre varianti di tipo viabilistico rispetto al PRG vigente, non segnalate in quanto lineari, sono la rimozione delle previsioni di marciapiede di progetto nelle tratte in cui il marciapiede stesso è stato realizzato.

Come sarà meglio dimostrato nella Rendicontazione Urbanistica, con l'insieme delle varianti di interesse comunale sopra descritte è comunque ampiamente garantito il rispetto degli standard urbanistici in materia di servizi pubblici, parchi, e parcheggi, che sono inoltre ben posizionati e ben distribuiti nell'abitato. Allo stesso modo, la rimozione delle zone a verde pubblico, dei parcheggi e delle aree a servizi pubblici precedentemente previsti su proprietà privata garantisce che non siano presenti vincoli preordinati all'esproprio su aree private.

In sede di ricognizione generale delle previsioni del PRG vigente, si segnala infine che l'Amministrazione ha valutato con attenzione la situazione relativa all'area artigianale prevista dal PRG all'ingresso dell'abitato, area che era assoggettata a Piano di Lottizzazione PL2.

Qualche anno fa su quest'area era stato redatto un progetto di lottizzazione, con creazione della strada di accesso, l'urbanizzazione, la suddivisione in lotti, eccetera, in quanto alcuni imprenditori avevano manifestato l'interesse ad insediarsi nell'area con le loro aziende. Tuttavia la crisi economica e il susseguirsi di varie vicissitudini hanno impedito il concretizzarsi dell'iniziativa, la quale è rimasta sulla carta. L'Amministrazione ritiene corretto quindi ipotizzare lo stralcio dell'intera area, destinandola ad area agricola, visto che ormai sembrano mancare del tutto delle concrete prospettive in merito all'attuazione dell'area in questione.

Trattandosi tuttavia di aree di proprietà privata, per trasparenza e correttezza il Commissario ha ritenuto corretto eseguire un sondaggio tra i proprietari, comunicando l'intenzione dell'Amministrazione di stralciare l'area artigianale e chiedendo ai proprietari stessi una valutazione in merito, in modo che eventuali opposizioni alla riclassificazione proposta fossero comunicate esplicitamente in Comune. Nel periodo indicato sulla lettera è pervenuta in Comune una sola osservazione contraria, che richiedeva che la p.f. 642 fosse mantenuta come artigianale; nessuno degli altri proprietari ha manifestato opposizione alla trasformazione da artigianale ad agricola delle proprie particelle (si vedano in allegato la lettera del Commissario e la risposta della Signora Borzaga Franca). Tutto questo considerato, vista la collocazione della p.f. 642 ai margini della lottizzazione ed

in adiacenza alla zona artigianale esistente, il Commissario ha ritenuto corretto quindi di validare la proposta del Comune, con l'unica modifica costituita dallo stralcio della particella 642 di proprietà della Signora Borzaga Franca, per la quale di conseguenza è stata confermata la destinazione artigianale previgente; tale particella è collocata in adiacenza all'area artigianale già edificata ed è facilmente accorpabile alla zona esistente, per cui si ritiene corretto non prevedere per essa nessun Piano di Lottizzazione, il quale sarebbe del tutto superfluo per una singola particella collocata nella posizione descritta.

In breve, quindi, con la variante 30 si riporta ad area agricola quasi tutta la zona precedentemente destinata ad area produttiva locale, mentre con la variante 31 si va a rimuovere la strada di progetto a servizio della nuova zona produttiva, che ovviamente non ha più senso di essere prevista visto che non è più presente l'area al servizio di cui doveva essere realizzata.

Con tali varianti si va a dare risposta positiva anche alla richiesta della Signora Simbeni Natalia, la quale chiedeva di eliminare dalla zona artigianale una particella di proprietà (vedi anche nel seguito per dettagli)

ANALISI DELLE RICHIESTE DEI PRIVATI E CONSEGUENTI VARIANTI

Come accennato in premessa, dopo l'avviso da parte dell'Amministrazione e nei termini da questo previsti (04 agosto 2017) sono pervenute in Comune una serie di richieste di variante, che si analizzano nel seguito. Tutte le richieste pervenute nei termini sono state prese in considerazione, e ad ognuna di esse si fornisce risposta nel seguito; alcune domande pervenute al di fuori del termine indicato non sono state prese in considerazione, così come del resto espressamente indicato nell'avviso di variante.

Endrici Bruno.

Richiede la modifica di destinazione di una serie di particelle in verde primario per la realizzazione di un'azienda zootecnica per il figlio.

L'Amministrazione ritiene condivisibile la richiesta, in quanto l'Amministrazione intende favorire le aziende produttive presenti sul territorio, e anche perché l'insediamento di un'azienda agricola condotta da un giovane potrà garantire la permanenza nel paese delle colture tradizionali a prato. Anche la collocazione, in posizione piuttosto defilata, viene ritenuta accettabile in quanto non darà luogo a eccessivi "danneggiamenti" in termini paesaggistici, ed è tutto sommato una zona facilmente urbanizzabile.

Considerato che l'area richiesta in base al PUP non corrisponde ad aree di pregio o aree agricole del PUP, ma solo ad aree agricole di rilevanza locale, si accetta la proposta e si inserisce

sull'area agricola il retino di azienda zootecnica. La normativa specifica viene stabilita dall'art. 51 della NDA, in uniformità alle aziende agricole presenti sul territorio di Amblar. (Variante n. 35)

Asson Mario

Richiede di inserire in area residenziale una particella attualmente in verde agricolo primario, collocata nella zona sud-est dell'abitato in adiacenza ad altre zone residenziali, al fine di consentire la realizzazione della prima casa per il figlio.

Considerata la posizione, che è in continuità con altre zone residenziali e quindi non va a espandere in maniera eccessiva l'abitato, considerato che le aree residenziali libere nel comune sono di limitata estensione, e visto il dimensionamento residenziale (per il quale si rimanda alla rendicontazione urbanistica), l'Amministrazione ritiene condivisibile la domanda, anche perché consentirà ad un giovane del paese di stabilirsi nel proprio paese.

Si segnala tuttavia che in base al PUP parte di tale particella viene a trovarsi in area agricola di pregio: si tratta di una striscia di terreno larga mediamente circa una decina di metri per una superficie di circa 640 mq, posta sul lato di valle della particella, verso i prati sottostanti. Tuttavia, la marginalità di tale striscia rispetto al complesso dell'area di pregio consente di affermare che la riduzione del pregio a spese del residenziale possa rientrare nelle tipologie ammesse dalla Legge e dal PUP per la rideterminazione delle aree di pregio da parte dei PRG senza necessità di compensazione, trattandosi di fatto di una rideterminazione del pregio come adattamento ai confini catastali. Si ritiene in definitiva di poter ammettere la richiesta e di poterla inserire nel PRG senza che vi sia necessità di reperire aree boscate in compensazione.

La richiesta viene pertanto accolta (Variante n. 38), ma in conformità con le richieste della LP 15/2015 si introduce per l'area l'obbligo di realizzazione di prima casa così come definita dalla normativa provinciale vigente.

Endrici Silvana e altri

Chiedono il declassamento della p.ed. 4/1 (edificio n.14) da R2 ad R3.

La richiesta non è accompagnata da motivazioni specifiche di tipo funzionale o statico, e considerate le caratteristiche dell'edificio non si ritiene di poter acconsentire alla richiesta. L'edificio infatti ha caratteristiche piuttosto pregevoli e mantiene molte caratteristiche tipiche degli edifici del centro storico quali ad esempio il portico ed il ponte di ingresso sul lato sud, elementi che giustificano il mantenimento della classificazione R2.

La richiesta pertanto non viene accolta.

Endrici Cornelio

Richiede di mutare la destinazione di due particelle in verde primario, portandole ad artigianale, per poter realizzare un piazzale di deposito legname a servizio della vicina azienda artigianale.

In base al PUP le particelle sono quasi interamente in area di pregio, e quindi eventualmente in questo caso sarebbe necessaria una compensazione; soprattutto però la richiesta non appare condivisibile perché si andrebbe a creare una zona artigianale (per quanto limitata a deposito di legname) in prossimità di aree residenziali già edificate o di nuovo inserimento, sia soprattutto perché le particelle sono fisicamente separate dall'azienda artigianale di cui dovrebbero essere pertinenza, e quindi l'utilizzabilità dell'area a fini artigianali appare piuttosto dubbia. Pur comprendendo le necessità di espansione dell'azienda, si ritiene che la collocazione proposta non sia adeguata, e per tutte queste motivazioni si ritiene dunque di non accettare la richiesta.

Endrici Giovanna

Chiede la possibilità di realizzare una nuova zona artigianale finalizzata al deposito di legname in un'area agricola collocata all'interno della fascia di rispetto cimiteriale del nuovo cimitero di Don. Come da cartografia del PRG vigente, attualmente le particelle in questione ricadono in verde primario ed interamente in fascia di rispetto cimiteriale. Con la digitalizzazione del PRG eseguita utilizzando la corretta base catastale, e ridisegnando in maniera corretta la fascia di rispetto, prendendo una distanza di 50 metri dal muro del cimitero, si ha che le particelle in questione risultano in realtà in parte al di fuori della fascia, anche se parte di esse vi rientrano.

Considerando le esigenze dell'azienda artigianale, che l'Amministrazione intende favorire nell'ottica di creare lavoro e sviluppo nel paese, considerando che un semplice deposito di legname senza lavorazione con le opportune mascherature potrebbe essere compatibile realisticamente con la fruibilità del cimitero e con il rispetto dovuto a quest'ultimo, e considerato inoltre che l'eventuale piazzale dovrà essere collocato a livello del piazzale dell'azienda agricola e pertanto si troverebbe ad una quota inferiore rispetto al piano di campagna attuale, si ritiene che la domanda possa essere parzialmente accolta: si stabilisce quindi di limitare l'estensione della zona a piazzale in modo da mantenerne comunque una distanza minima di 25 metri dal cimitero, e nella norma specifica (Art. 48 comma 11 delle NDA) scritta per quest'area si prescrive un mascheramento con alberi di alto fusto al duplice scopo di preservare la visuale e di contenere eventuali rumori connessi con la movimentazione del legname. Si vietano infine lavorazioni di qualsiasi tipo e la creazione di qualsiasi tipo di fabbricato. Si inserisce inoltre un esplicito riferimento nell'Art. 58 sulle fasce di rispetto cimiteriale, in modo da permettere la realizzazione degli interventi di cui sopra sull'area.

Si ritiene che, con queste prescrizioni, l'inserimento dell'area sia compatibile, per affinità, con quanto previsto dalla normativa vigente in materia di fasce di rispetto cimiteriali: infatti l'Art. 9 del Regolamento Urbanistico Provinciale prevede la possibilità di realizzazione di nuove opere pubbliche e di parcheggi con i relativi accessi, a qualsiasi distanza dal cimitero, e impianti sportivi a distanza di almeno 25 metri. Con le precauzioni di cui all'articolo delle NDA specifico per quest'area si ritiene che

il disturbo arrecato dal piazzale al cimitero sia paragonabile a quello delle opere permesse dal regolamento e che quindi la variante sia ammissibile per affinità.

Rispetto a quanto richiesto dal privato si ritiene tuttavia di limitare l'estensione planimetrica della nuova area, non inserendo l'intera particella ma limitandone la larghezza, come detto, fino ad arrivare ad una distanza minima di 25 metri dal cimitero, e la lunghezza fino ad arrivare al bordo dell'area artigianale esistente. (Variante n. 39)

Endrici Irma Pia

Richiede la possibilità di realizzare un baito legnaia in zona cimiteriale.

La posizione in cui si dovrebbe realizzare tale legnaia non viene meglio specificata nella domanda, ma si intuisce che essa debba ricadere nella fascia cimiteriale del vecchio cimitero ormai in disuso. Nel merito si segnala dapprima che in fascia di rispetto cimiteriale il Regolamento Urbanistico Provinciale, all'Art. 9 comma 3 punto c) ammette esplicitamente la possibilità di realizzare costruzioni pertinenziali a servizio di edifici esistenti. Pertanto la costruzione di una legnaia, classificabile come manufatto accessorio, è senz'altro ammissibile, con le precisazioni stabilite dalla norma citata..

Indipendentemente da ciò, si ritiene che in ogni caso l'estensione della fascia di rispetto attuale prevista dal PRG sia eccessivamente estesa. Essa infatti ha una larghezza di 50 metri, il che è normale se il cimitero è attivo ed utilizzato, ma in questo caso si tratta di un cimitero che non vede più inumazioni dal 2000 circa. Esso ospita ancora salme di defunti tumulati precedentemente a quella data, ma non sono presenti inumazioni più recenti, né esso viene praticamente mai interessato da cerimonie di qualsiasi tipo: l'utilizzo si limita dunque alla costante visita dei parenti sulle tombe dei congiunti deceduti prima dell'apertura del nuovo cimitero.

Pur essendo consapevoli che la presenza di salme comporta come conseguenza che il sito mantenga ancora la sua funzione di cimitero, con tutto quello che ne consegue in termini di aspetti igienico sanitari, di decoro, di rispetto dei defunti e dei loro parenti, tuttavia si ritiene che una riduzione della fascia di rispetto a 25 metri sia sostenibile e ammissibile. Pertanto, con questa variante al PRG si propone la riduzione della fascia di rispetto del vecchio cimitero a 25 metri, in attesa che un eventuale futura esumazione delle salme lì tumulate, se mai sarà eseguita, possa eventualmente condurre alla completa eliminazione della fascia di rispetto stessa.

La variante non è segnalata cartograficamente.

Endrici Monica

Richiede l'inserimento di un'area artigianale al fine di consentire l'insediamento di un'attività artigianale tipo officina o simile per il figlio, indicando due aree in alternativa.

Nell'ottica di favorire lo sviluppo economico del paese e di favorire l'imprenditoria giovanile l'Amministrazione ritiene senz'altro accettabile la richiesta, e considerate le due alternative ritiene che collocare una nuova area artigianale, per quanto "leggera", in adiacenza alle zone residenziali, sia

poco sensato dal punto di vista urbanistico. Si ritiene quindi preferibile collocare la nuova area nelle vicinanze delle aree produttive esistenti, (zone artigianali e zone per aziende agricole) poste nella parte nord dell'abitato. Richiesta accolta con la variante 36.

Endrici Monica

Con diversa richiesta, chiede la modifica della scheda dell'edificio p.ed. 16 in modo da consentire la realizzazione di un poggiolo. Considerate le caratteristiche dell'immobile, e in particolare della facciata sud-est su cui si chiede la modifica, si ritiene che sia accettabile la domanda: pur mantenendo la classificazione generale di R2 dell'edificio e quindi tutelandone le caratteristiche di pregio, si va a permettere una maggiore fruibilità dell'immobile, a prezzo del "sacrificio" di un prospetto piuttosto degradato su cui l'intervento proposto si inserirà senza snaturare l'immagine complessiva. Pertanto si modifica la scheda dell'edificio, mantenendo la classificazione R2 ma ammettendo nella scheda stessa la possibilità di realizzazione del poggiolo richiesto.

Non si indica la variante in cartografia trattandosi di una mera modifica normativa alla scheda e non di una variante cartografica generale.

Endrizzi Marco

Chiede l'inserimento di una piccola area in zona residenziale o comunque in zona edificabile atta a permettere la realizzazione di un manufatto di piccole dimensioni, interrato o seminterrato da destinare a deposito e magazzino a servizio dell'azienda artigianale ospitata nell'adiacente area residenziale. La richiesta appare condivisibile in linea generale, sempre nell'ottica di consentire il massimo sviluppo possibile alle aziende produttive del paese e garantendo all'intera comunità un ritorno in termini occupazionali e di reddito.

La collocazione dell'area è obbligata vista la collocazione dell'azienda principale, ma la richiesta di realizzare un manufatto interrato o seminterrato sicuramente garantisce che l'intervento non andrà a compromettere in maniera sostanziale la visuale del centro storico adiacente o a impattare negativamente su quest'ultimo. Pertanto si ritiene di accettare la domanda. Nella norma specifica scritta per quest'area, Art. 39 bis comma 3, si precisa che l'indice di utilizzazione fondiaria edilizio è pari a quello delle aree residenziali adiacenti, mentre si limita l'altezza a zero piani: in sostanza ciò significa che, in base alle definizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale, il nuovo manufatto potrà sporgere al massimo di 150 cm dal piano di spiccato, andando dunque a limitare l'impatto del nuovo manufatto sull'adiacente centro storico. Domanda accettata con variante 37.

Nella stessa domanda si chiede inoltre di ridurre l'estensione della fascia di rispetto cimiteriale: si veda in merito la risposta alla signora Endrici Irma Pia.

Endrizzi Walter

Chiede l'inserimento di una particella in zona artigianale per realizzare un piazzale deposito legname a servizio dell'azienda artigianale.

La richiesta viene valutata positivamente, come già altre analoghe, in quanto va nell'ottica di incentivare le attività economiche sul territorio. La particella richiesta tuttavia risulta essere interamente inserita all'interno delle aree di pregio del PUP, e per esse la normativa vigente consente la riduzione per la creazione di aree artigianali, purchè sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative e purchè siano reperite aree da trasformare in agricole come compensazione.

La localizzazione dell'area è ovviamente obbligata, nel senso che essendo il piazzale a servizio dell'azienda artigianale esistente esso deve sorgere nelle immediate vicinanze dell'azienda stessa: visto che l'azienda confina con la strada e con zone residenziali, l'unica via di espansione è a spese di aree agricole di pregio. Dal punto di vista della compensazione la normativa richiede come minimo una superficie pari all'80% dell'area a pregio consumata: nel caso specifico si sono reperite due zone a bosco di proprietà di familiari del richiedente, le quali sono collocate nelle vicinanze dell'azienda artigianale e che potrebbero facilmente essere trasformate in agricole, avendo esse anche le caratteristiche planimetriche e colturali adeguate. La superficie consumata per creare il piazzale è pari a 916 mq, mentre la somma delle superfici delle due particelle scelte per la compensazione è pari a 1029 mq, quindi abbondantemente sufficiente a soddisfare le richieste di legge. Dal punto di vista normativo, la norma specifica per la nuova area artigianale (art. 48 comma 12 delle NDA), prevede l'inedificabilità completa della particella, limitandone l'uso esclusivamente a piazzale di deposito: ciò anche in previsione del fatto che, nell'eventualità della futura dismissione dell'azienda, tale area possa facilmente essere ritrasformata in area agricola. Inoltre nella norma si cita esplicitamente la procedura prevista dalla LP 15/2015 per attuare la necessaria compensazione con le aree a bosco da assoggettare a cambio di coltura. Parallelamente nell'articolo sulle aree a bosco si esplicita il riferimento alle due particelle da trasformare in agricole, precisandone le modalità di utilizzazione attuale (a bosco) e future (agricole)

Il complesso delle varianti associate alla richiesta, accettata, è indicato con i numeri 40-40a-40b.

Mosna Maria Teresa e altri.

Chiedono il declassamento di un immobile da R2 a R3.

L'edificio in questione è individuato come edificio numero 12 sulle cartografie e le schede di piano. Si tratta di un edificio inserito all'interno di un blocco più ampio di altri edifici storici, tutti classificati R2, e la sua classificazione originaria a risanamento conservativo dunque aveva pienamente senso, viste anche le caratteristiche intrinseche dell'edificio in questione. Tuttavia esso si presenta attualmente in stato di elevato degrado, con copertura crollata, poggianti danneggiati e altri danni strutturali interni. Considerate le alternative e lo stato di abbandono, l'Amministrazione ritiene che sia utile incentivarne il recupero mediante un declassamento che consenta una demolizione

totale o parziale ed una successiva ricostruzione: l'alternativa realistica allo stato attuale infatti è mantenere una tutela nominale con la classificazione R2, ma in realtà acconsentire implicitamente al fatto che non si realizzino interventi di recupero sull'immobile con conseguente progredire del dissesto e futuro crollo totale o parziale dell'edificio. Ciò, oltre che non tutelare di fatto l'edificio stesso, potrebbe danneggiare seriamente anche gli edifici circostanti.

In definitiva, si ritiene condivisibile la domanda, e si modifica la cartografia di piano e la relativa scheda di dettaglio, portando la classificazione da R2 ad R3. (Variante 32)

Simbeni Natalia

Chiede la trasformazione di una particella da artigianale con lottizzazione ad area agricola.

La particella in questione insiste quasi per intero sull'area artigianale con lottizzazione prevista dal PRG vigente nei prati posti all'inizio del paese. Come ricordato in precedenza, quasi tutta l'area artigianale è stata trasformata in area agricola locale, e tra le particelle interessate da tale modifica di destinazione d'uso è compresa anche la p.f. 641/1 oggetto della presente richiesta.

Per le motivazioni espresse in precedenza, dunque, la richiesta si intende soddisfatta.

Straudi Danilo e altri.

Con due distinte domande chiedono il declassamento da R2 ad R2 di due edifici in centro storico. Si tratta di due edifici in centro storico individuati ai numeri 26 e 27, collocati l'uno nelle vicinanze dell'altro. L'edificio 26 pur essendo all'interno del centro storico è stato realizzato in tempi relativamente recenti, ed ha caratteristiche assolutamente non di pregio: per esso il declassamento appare senza alcun dubbio la soluzione più corretta. L'edificio 27 invece è sicuramente un edificio storico, e sicuramente ha un certo pregio dal punto di vista dello stato di conservazione e di utilizzazione, ma anche in questo caso non sembra che esso possieda caratteristiche architettoniche tali da giustificare una classificazione ad R2 come quella vigente. Si ritiene pertanto che una classificazione ad R3 possa essere corretta.

In definitiva, si accolgono entrambe le domande, e con le varianti 33 e 34 si vanno a modificare le cartografie di piano e le relative schede di dettaglio.

ALTRE VARIANTI CARTOGRAFICHE

Oltre alle varianti cartografiche descritte in precedenza si sono apportate altre varianti non segnalate in cartografia: come sarà meglio descritto in seguito, tutti gli edifici precedentemente classificati R5 sono stati ora classificati R3, dato che la categoria R5 non è più prevista dalla norma vigente; inoltre il vecchio PRG prevedeva sul centro storico un PRU esteso praticamente a tutte le strade e piazze dell'insediamento storico. Con la presente variante, considerato che la pavimentazione e l'arredo urbano del centro storico sono stati completati qualche anno fa, si ritiene corretto eliminare tale previsione dalle cartografie e dalle norme.

Infine, il PRG vigente prevedeva una lottizzazione PL1 su alcune particelle di espansione poste nei pressi del vecchio cimitero. Dato che la lottizzazione è stata attuata e le particelle sono state edificate, si provvede a rimuovere tale vincolo dalla cartografia e dalle norme di piano.

Si segnala un'importante modifica cartografica non segnalata sulla cartografia, che prevede l'introduzione su Don di un'area di protezione paesaggistica sul modello di quella prevista ad Amblar. Con l'introduzione di tale zona si va a modificare il regime di utilizzo delle aree agricole, vietando anche a Don l'installazione di colture intensive, pali, reti antigrandine, eccetera, salvo che in una zona a valle del paese, verso Ovest, che già adesso è utilizzata in gran parte a coltivazione intensiva di mele. Si tratta di un'importante modifica, la quale, oltre che uniformare la disciplina delle aree agricole sui due territori comunali, va a tutelare le coltivazioni tradizionali, garantendo nel contempo la tutela del paesaggio e dell'ambiente rurale tipico di Don, che prevede la presenza di vaste aree a prato: la loro valenza non è solo agricola ma anche e soprattutto paesaggistica ed ambientale, e la loro tutela è quindi sicuramente essenziale.

La rappresentazione dell'area di tutela paesaggistica è stata eseguita con lo shape Z203 della legenda standard. Tuttavia la resa grafica non è risultata molto chiara: si è quindi ritenuto corretto aggiungere un retino aggiuntivo, teso solo a migliorare la leggibilità delle cartografie. Questo retino copre le aree NON assoggettate a tutela paesaggistica, dato che ciò consente di rendere estremamente più leggibili le cartografie.

VARIANTI ALLE NORME DI ATTUAZIONE - ADEGUAMENTO DEL PRG

ADEGUAMENTO ALLA LP 15/2015:

Le norme di attuazione sono state adeguate alle previsioni della LP 15/2015, in particolare andando ad aggiornare tutti i riferimenti di legge vetusti con quelli dei giusti articoli di legge.

A parte ciò, le modifiche di maggiore importanza sono probabilmente quelle che riguardano le definizioni delle categorie di intervento del Centro Storico, che sono state aggiornate a quanto riportato nella legge. In particolare è molto importante la ridefinizione di Ristrutturazione Edilizia, che con la nuova legge va ora a ricomprendere anche la precedente categoria della Demolizione con Ricostruzione, la quale quindi è stata eliminata dalle norme mediante l'eliminazione dell'articolo 33 delle NDA. Anche sulla cartografia di piano, come già detto, gli edifici classificati R5 sono stati rappresentati nella variante come R3. La norma previgente sulle R5 prevedeva per esse un aumento di volume massimo del 20%, mentre per le R3 un incremento del 15%: dato che adesso le due categorie sono unificate, si è scelto di aggiornare l'articolo 32 sulla Ristrutturazione aggiungendo al comma 4 il nuovo punto c), con cui in caso di demolizione con ricostruzione completa si ammettono un aumento di volume e dei limiti di altezza identici a quelli previsti per le vecchie R5.

ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE

L'adeguamento delle norme di piano previgenti al nuovo Regolamento Urbanistico Provinciale ha comportato un notevole lavoro di verifica degli indici e delle previsioni del PRG. Nelle norme è stato fatto riferimento al Regolamento stesso tutte le volte in cui il PRG provvedeva a definire indici o a introdurre definizioni, o quando il PRG faceva riferimento a disposizioni normative abrogate dal Regolamento. Le nuove definizioni ed i nuovi indici introdotti dal Regolamento sono stati sostituiti alle vecchie definizioni ed indici cercando di mantenere intatta la sostanza della norma di Piano, onde non introdurre con la nuova definizione dei vantaggi o delle penalizzazioni indebite alle possibilità edificatorie previste dalle norme di attuazione previgente. In generale, dovunque nelle norme del PRG vigente si parlava di "volume" senza ulteriore specificazione si intendeva il "Volume lordo fuori terra", e tale nuova definizione ha sostituito pressoché ovunque la vecchia dicitura di "volume". Un'eccezione di rilievo si ha invece nella parte in cui si parla di Ristrutturazioni Edilizie, dove in base alla specificazione di cui all'art. 58 comma 1 del Regolamento si fa l'equivalenza tra il "volume" previsto dal PRG ed il "volume urbanistico".

Il lavoro di adeguamento dei riferimenti di legge e delle definizioni tuttavia non esaurisce il lavoro di adeguamento al Regolamento, dato che esso richiede esplicitamente per le aree residenziali o assimilabili la conversione degli indici edilizi preesistenti nei nuovi indici previsti dal Regolamento stesso. In dettaglio, si deve passare da un indice di tipo volumetrico "classico" misurato in mc/mq, al nuovo Indice di utilizzazione fondiaria che esprime la SUN realizzabile rapportata alla superficie fondiaria del lotto; l'altezza a metà falda in metri dev'essere sostituita dall'altezza misurata in piani, avendo come parametro di controllo dall'altezza dei fronti misurata in metri.

Il lavoro di conversione non è affatto semplice né immediato: anche con le recenti modifiche al Regolamento apportate nel giugno 2018, infatti, le variabili in gioco sono talmente tante che è impossibile convertire i vecchi indici volumetrici nel nuovo indice basato sulla SUN in maniera "matematica", cioè in modo che venga garantita l'esatta equivalenza delle possibilità edificatorie previgenti con le nuove! In particolare, il fatto che ai fini della SUN si possano non considerare i sottotetti con altezza ridotta, e che non si considerino i seminterrati che sporgono dallo spiccatto meno di 150 cm fa sì che, a parità di volume e di altezza a metà falda, una piccolissima variazione di quota possa dare SUL e quindi SUN molto diverse, e quindi anche il rapporto Volume/ SUN assume valori molto diversi a seconda dei casi considerati!

Come esempio, il Sottoscritto ha ipotizzato un semplice edificio, con piano seminterrato che sborda uniformemente dal terreno, uno o due piani fuori terra, ed un sottotetto a due falde. Ipotizzando delle superfici ragionevoli per i vari piani, ipotizzando un rapporto SUL/SUN ragionevole a seconda dei casi, e modificando leggerissimamente le altezze di seminterrato e sottotetto, si arriva a ottenere dei rapporti SUN/Volume che spaziano da 0.37 a 0.15; detto in modo diverso, a fronte di

un volume fuori terra di circa 1500 mc praticamente costante, variazioni di altezza pari a un paio di centimetri al sottotetto e/o al seminterrato fanno cambiare la SUN da 560 a 224 mq! I calcoli sono riportati nella tabella seguente, per il caso di due piani fuori terra; in questo caso, data la presenza di due piani fuori terra e quindi la probabile presenza di scale e centrali termiche comuni ai due piani, si è utilizzato un rapporto SUN/SUL pari a 0.80;

IPOTESI 1

AREA IPOTETICA LOTTO	1000	MQ	
AREA LORDA SEMINTERRATO	280.00		
AREA LORDA PIANI INTERMEDI	140.00		
DH FUORI TERRA	1.51		FA SUL E VOLUME E PIANO
ALTEZZA MEDIA PONDERALE SOTTOTETTO	1.66		FA SUL E VOLUME E PIANO
ALTEZZA MEDIA INTERPIANO PIANI FUORI TERRA	3.00		2.50 + 50
NUMERO PIANI FUORI TERRA	2.00		
NUMERO TOTALE PIANI	4.00		
ALTEZZA A META' FALDA	9.17		
VOLUME SEMINTERRATO	422.80	MC	
VOLUME PIANI FUORI TERRA	840	MC	
VOLUME SOTTOTETTO (DUE FALDE)	232.4	MC	
VOLUME TOTALE	1495.20	MC	
SUL TOTALE	700	MQ	SEMINTERRATO + PIANI + SOTTOTETTO
RAPPORTO MEDIO SUN/SUL	0.8		DUE PIANI, SCALA COMUNE
SUN	560	MQ	
COEFFICIENTE VOLUME /SUN	2.67	MC/MQ	
SUN/VOLUME	0.37		

IPOTESI 2

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

IPOTESI 3

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

IPOTESI 4

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

RIASSUNTIVO CASO DUE PIANI

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

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

IPOTESI 5

AREA IPOTETICA LOTTO	1000	MQ	
AREA SEMINTERRATO	375.00		
AREA PIANI INTERMEDI	200.00		
DH FUORI TERRA SEMINTERRATO	1.51		FA SUL E VOLUME E PIANO
ALTEZZA MEDIA PONDERALE SOTTOTETTO	1.66		FA SUL E VOLUME E PIANO
ALTEZZA MEDIA INTERPIANO PIANI FUORI TERRA	3.00		2.50 + 50
NUMERO PIANI FUORI TERRA	1.00		
NUMERO TOTALE PIANI	3.00		
ALTEZZA A META' FALDA	6.17		
VOLUME SEMINTERRATO	566.25	MC	
VOLUME PIANI FUORI TERRA	600	MC	
VOLUME SOTTOTETTO (DUE FALDE)	332	MC	
VOLUME TOTALE	1498.25	MC	
SUL TOTALE	775	MQ	SEMINTERRATO + PIANI + SOTTOTETTO
RAPPORTO MEDIO SUN/SUL	0.9		DUE PIANI, SCALA COMUNE
SUN	697.5	MQ	
COEFFICIENTE VOLUME /SUN	2.15	MC/MQ	
SUN/VOLUME	0.47		

IPOTESI 6			
AREA IPOTETICA LOTTO	1000	MQ	
AREA SEMINTERRATO	375.00		
AREA PIANI INTERMEDI	200.00		
DH FUORI TERRA SEMINTERRATO	1.51		FA SUL E VOLUME E PIANO
ALTEZZA MEDIA PONDERALE SOTTOTETTO	1.64		FA VOLUME, MA NON SUL E PIANO
ALTEZZA MEDIA INTERPIANO PIANI FUORI TERRA	3.00		2.50 + 50
NUMERO PIANI FUORI TERRA	1.00		
NUMERO TOTALE PIANI	2.00		
ALTEZZA A META' FALDA	6.15		
VOLUME SEMINTERRATO	566.25	MC	
VOLUME PIANI FUORI TERRA	600	MC	
VOLUME SOTTOTETTO (DUE FALDE)	328	MC	
VOLUME TOTALE	1494.25	MC	
SUL TOTALE	575	MQ	SEMINTERRATO + PIANI
RAPPORTO MEDIO SUN/SUL	0.9		UN PIANO, NO SCALA COMUNE
SUN	517.5	MQ	
COEFFICIENTE VOLUME /SUN	2.89	MC/MQ	
SUN/VOLUME	0.35		

IPOTESI 7

AREA IPOTETICA LOTTO	1000	MQ	
AREA SEMINTERRATO	375.00		
AREA PIANI INTERMEDI	200.00		
DH FUORI TERRA SEMINTERRATO	1.49		FA VOLUME, MA NON FA SUL E PIANO
ALTEZZA MEDIA PONDERALE SOTTOTETTO	1.66		FA SUL E VOLUME E PIANO
ALTEZZA MEDIA INTERPIANO PIANI FUORI TERRA	3.00		
NUMERO PIANI FUORI TERRA	1.00		
NUMERO TOTALE PIANI	2.00		
ALTEZZA A META' FALDA	6.15		
VOLUME SEMINTERRATO	558.75	MC	
VOLUME PIANI FUORI TERRA	600	MC	
VOLUME SOTTOTETTO (DUE FALDE)	332	MC	
VOLUME TOTALE	1490.75	MC	
SUL TOTALE	400	MQ	PIANI + SOTTOTETTO
RAPPORTO MEDIO SUN/SUL	0.9		UN PIANO, NO SCALA COMUNE
SUN	360	MQ	
COEFFICIENTE VOLUME /SUN	4.14	MC/MQ	
SUN/VOLUME	0.24		

IPOTESI 8			
AREA IPOTETICA LOTTO	1000	MQ	
AREA SEMINTERRATO	375.00		
AREA PIANI INTERMEDI	200.00		
DH FUORI TERRA SEMINTERRATO	1.49		FA VOLUME, MA NON FA SUL E PIANO
ALTEZZA MEDIA PONDERALE SOTTOTETTO	1.64		FA VOLUME, MA NON SUL E PIANO
ALTEZZA MEDIA INTERPIANO PIANI FUORI TERRA	3.00		
NUMERO PIANI FUORI TERRA	1.00		
NUMERO TOTALE PIANI	1.00		
ALTEZZA A META' FALDA	6.13		
VOLUME SEMINTERRATO	558.75	MC	
VOLUME PIANI FUORI TERRA	600	MC	
VOLUME SOTTOTETTO (DUE FALDE)	328	MC	
VOLUME TOTALE	1486.75	MC	
SUL TOTALE	200	MQ	SOLO PIANI INTERMEDI
RAPPORTO MEDIO SUN/SUL	0.9		UN PIANO, NO SCALA COMUNE
SUN	180	MQ	
COEFFICIENTE VOLUME /SUN	8.26	MC/MQ	
SUN/VOLUME	0.12		

RIASSUNTIVO CASO UN SOLO PIANO

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

RIASSUNTIVO GENERALE

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

Come si vede la variabilità è estrema! Risulta interessante tuttavia notare che modificando i parametri di altezza/superficie dei piani, e considerando le medie, esse hanno variazioni molto limitate con il rapporto SUN totale/Volume totale che si attesta sempre, mediamente, attorno a 0.27-0.30. Ciò è confermato anche da calcoli eseguiti dal Sottoscritto su alcuni edifici di conoscenza, che danno rapporti SUN/SUL variabili nel range 0.75-0.90 a seconda dei casi, e rapporti SUN/Volume variabili tra 0.20 e 0.35 per i casi considerati. In ogni caso, dovendo scegliere un solo parametro di conversione, si è deciso di utilizzare un valore medio, che molto probabilmente sarà quello che consentirà di mantenere le potenzialità edificatorie dei lotti il più possibile simili a quelle permesse dal PRG previgente con i vecchi indici. Si utilizza pertanto un coefficiente di conversione di 0.275; tale indice è comune per tutte le aree, sia di espansione che di completamento in quanto, viste le incertezze e l'estrema variabilità dei fattori di conversione possibili nei vari casi, non ha senso differenziare arbitrariamente gli indici di conversione sulle varie zone, le quali tra l'altro presentano caratteristiche di edificazione abbastanza simili tra loro.

In conclusione per le aree con indice 2.00 mc/mq, ciò porta a un Uf di $2.00 \times 0.275 = 0.55$ mq/mq, per quelle con indice 1.80 si ha un Uf di $1.80 \times 0.275 = 0.495$ mq/mq, per le aree con indice 1.50 mc/mq si ha Uf = $1.50 \times 0.275 = 0.413$ mq/mq; per le aree alberghiere si aveva un indice di 3.00 mc/mq, cui corrisponde un Uf = $3.00 \times 0.275 = 0.825$ mq/mq. Pertanto si aggiornano le norme di attuazione con il nuovo valore dell'indice Uf, come calcolato sopra.

Per quanto riguarda le altezze, nel caso del PRG di Amblar-Don le norme previgenti prevedevano altezze a metà falda variabili a seconda della zona, con le zone residenziali con altezza a metà falda variabile tra 9.50 o 10.50 metri a seconda dei casi; dalle simulazioni eseguite si vede che con quattro piani fuori terra si può arrivare ad un'altezza a metà falda dell'ordine di 9.20 metri, per cui sembra ragionevole per queste zone adottare un'altezza in piani pari a quattro. Per evitare eccessi si impone anche che l'altezza dei fronti debba essere limitata: considerate le pendenze medie dei tetti e le dimensioni medie degli edifici residenziali si ritiene ragionevole ipotizzare che la differenza di quota tra metà falda e mezzanino sia mediamente dell'ordine di un metro. Pertanto per le zone con altezza a metà falda pari a 9.50 si impone un'altezza massima dei fronti pari a 8.50, e similmente per le zone con altezza di 10.50 m si impone un'altezza dei fronti di 9.50. Nel PRG di Don

erano previste inoltre delle aree con asterisco in cui l'altezza a metà falda era stabilita in 6.50 metri, e per tale zona si impone un'altezza massima di 3 piani con altezza dei fronti limitata a 5.50 metri.

Infine per le zone alberghiere l'altezza era stabilita in 13.50, e sembra ragionevole stabilire per tale zona un'altezza in piani pari a 5.00, con limite di altezza dei fronti pari a 12.50.

Un ulteriore importante modifica di adeguamento al Regolamento Urbanistico consiste nel fatto che all'art. 12 sui manufatti accessori il PRG di Amblar prevedeva tettoie fino a 40 mq: in base alle definizioni dell'art. 4 comma 4 punto b) del Regolamento, sono manufatti accessori le tettoie solo se previste dal PRG, e solo se con superficie fino a 15 mq! Pertanto, la norma viene aggiornata in questo senso, rimanendo invariato il resto.

ALTRE MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Come detto, la base di partenza delle norme di attuazione unificate per i due territori è stata la norma di attuazione del PRG di Amblar, più recente ed aggiornata. Nell'allegato Al PRG "Norme di attuazione con modifiche evidenziate", le norme di Amblar previgenti sono indicate in nero, quelle eliminate con la presente variante sono indicate in azzurro barrato, mentre le norme di nuovo inserimento sono evidenziate in rosso.

Le norme del PRG di Don previgenti erano obsolete e spesso molto poco chiare, e sono state quasi del tutto abrogate e cassate: nella maggioranza dei casi quindi si è semplicemente fatta un'equivalenza tra le aree previste ad Amblar con quelle previste a Don, mantenendo per esse le norme di Amblar, più recenti ed aggiornate, il tutto nell'ottica raggiungere il massimo livello possibile di semplificazione normativa. Alcune Norme di Don, specifiche di questo territorio, non erano invece presenti nelle norme del territorio di Amblar. Queste norme particolari sono state confermate e sono state quindi inserite all'interno di quelle di Amblar. Si tratta di nuovi inserimenti nelle norme di Amblar, e quindi sono stati indicati con colore rosso: trattandosi però di norme specifiche per il territorio di Don, e derivando pari pari dalle norme previgenti di questo comune, in realtà non è del tutto corretto rappresentarle in rosso semplice come fossero norme introdotte con la presente variante. Si è deciso pertanto di rappresentarle in colore rosso ma in grassetto.

Per le aree residenziali il PRG di Don prevedeva indici diversi da quelli delle zone equivalenti di Amblar, e si è deciso di mantenere queste differenze onde evitare le indebite penalizzazioni dei terreni di un territorio che sarebbero sorte qualora questi fossero stati equiparati pari pari a quello dell'altro territorio. Pertanto all'atto dell'unificazione delle norme si sono inseriti dei nuovi articoli sulle aree residenziali: in particolare le aree di completamento del Comune di Don, denominate ora B2 per distinguerle dalle B1 del Comune di Amblar, sono normate dal "nuovo" articolo 39 bis, il quale riprende il vecchio articolo 34 delle norme di Don con gli adeguamenti di indice edilizio sopra descritti. Nell'articolo viene aggiunto il Comma 2, che riprende quanto specificato dal vecchio articolo

34 bis che normava l'edificio in Via Villa di Sotto prescrivendone l'allontanamento dalla strada. Sempre all'articolo 39 bis è inserito il nuovo comma 3 che regola la nuova area inserita con la variante 37 sopra descritta, mentre il comma 4 riprende pari pari quanto previsto dal vecchio articolo 34, solamente spostando la norma in posizione differente.

Similmente le aree di espansione del Comune di Don che erano normate dagli articoli 35 e 35 bis delle NDA di Don, sono ora regolamentate dall'articolo 42 bis delle NDA unificate, e sono denominate aree C3 per distinguerle dalle C1 e C2 di Amblar. L'articolo vede la conversione degli indici sopra descritti, e il comma 2 va a normare quanto previsto dal vecchio articolo 35 bis.

Le zone alberghiere, presenti solo nel Comune di Don, sono ora normate dall'articolo 42 ter, che riprende quanto previsto al vecchio articolo 36, con le conversioni degli indici sopra descritte. Il vecchio articolo 36 bis diviene ora il comma 3 del "nuovo" articolo 42 ter.

Per quanto riguarda le aree artigianali, l'articolo di riferimento ora è quello del PRG di Amblar, con i relativi indici. Per tener conto delle peculiarità di Don, all'articolo si sono aggiunti il comma 9 e 10 che riprendono integralmente quanto specificato dai vecchi articoli 37 bis e 37 ter delle NDA di Don. I nuovi commi 11 e 12 vanno a regolamentare i nuovi piazzali per legname introdotto con la presente variante e descritti in precedenza discutendo le richieste dei privati.

Inoltre nelle NDA Unificate si inserisce il nuovo articolo 48 bis, che riprende pari pari quanto previsto dal vecchio articolo 38 bis delle NDA di Don, e che regola l'area per lavorazione materiale estrattivo presente sul territorio di Don.

Il PRG di Don prevedeva un Piano Attuativo su alcuni edifici del Centro Storico classificati R2; il Piano Attuativo è stato solo in parte attuato, per cui si ritiene di riconfermarlo, indicandolo in cartografia come PR1 ed aggiungendo la normativa previgente (Art. 13 bis delle NDA di Don) come nuovo comma 7 dell'articolo 31 delle NDA unificate.

Infine, si aggiunge il nuovo articolo 53 bis sulle aree agricole di rilevanza locale inserite in adeguamento alla legenda standard ed al PUP, che vengono normate in maniera identica alle aree agricole di cui all'Art. 52 delle NDA

Oltre agli adeguamenti alle varie previsioni di legge, ed oltre alle modifiche descritte discutendo le varie varianti, si segnala come modifica importante quella dell'Art. 44 sul verde privato, in cui si ammette esplicitamente l'utilizzazione a giardino, prima non esplicitamente prevista, e soprattutto la possibilità di realizzare parcheggi fuori terra, in conformità con quanto precedentemente permesso a Don nelle aree a verde privato e di rispetto del centro storico.

Ulteriori modifiche sono state effettuate sull'articolo 17 che regola gli interventi sugli edifici esistenti, specificando che le possibilità offerte da tale articolo si applicano qualora più favorevoli rispetto agli indici di zona, e chiarendo che non è possibile trasferire l'incremento di

volume ammesso per gli edifici principali su costruzioni pertinenziali o accessorie, il tutto per evitare abusi nell'applicazione della norma che era stata evidentemente pensata per favorire il riuso di edifici residenziali principali e non di pertinenze o di accessori.

All'Art. 51 si elimina la possibilità incondizionata di realizzare due alloggi nelle aree per strutture agricole, sostituendola con quanto previsto dal Regolamento Urbanistico Provinciale, mentre all'articolo 64 ter si aggiunge il riferimento alla discarica presente nel territorio di Don, modificando il comma 3 per meglio chiarire gli interventi ammessi in accordo con le indicazioni del Servizio Provinciale competente.

All'articolo 65, in aggiunta a quanto previsto per Amblar, si inserisce la normativa specifica in tema di case per vacanza che vige sul territorio di Don: l'adeguamento alla Legge "Gilmozzi" aveva prodotto un contingente di case vacanza per il Comune pari a sei alloggi, che sono stati tutti assegnati con la variante di adeguamento e sono già stati realizzati. Pertanto al comma 3 dell'articolo si precisa che non sono realizzabili nuovi alloggi a casa per tempo libero e vacanza.

Si evidenzia infine che nelle NDA di Amblar erano presenti allegati che riportavano pedissequamente alcune delibere provinciali, e che nelle norme sul commercio erano presenti note e riferimenti pleonastici alle norme provinciali in materia. Per evitare l'appesantimento inutile delle norme di attuazione, e soprattutto per evitare discordanze in caso di modifiche successive alle normative provinciali riportate nel PRG, si è deciso di lasciare nel PRG unicamente i riferimenti alle leggi e delibere di interesse, omettendo di riportarne il testo per esteso.

ALTRE MODIFICHE AGLI ELABORATI DI PIANO

Oltre alle modifiche sopra descritte non sono state apportate altre modifiche ad elaborati di piano: il sistema ambientale ed in particolare l'area di tutela ambientale viene riportata in cartografia senza modifiche, salvo quelle connesse con la rappresentazione dell'area stessa sulla nuova base catastale. Le schede del centro storico modificate sono allegate alla presente variante al PRG, mentre tutte le altre restano invariate.

CONCLUSIONI

Con la presente variante al PRG di Amblar Don si vanno ad aggiornare cartograficamente le previsioni sul territorio di Don, lasciando invariate quelle di Amblar. Le modifiche sono connesse prevalentemente con adeguamenti cartografici obbligatori di adeguamento al PUP, ma derivano anche da verifica degli standard urbanistici e dalla verifica dei vincoli preordinati all'espropriazione. Alcune varianti sono infine connesse con il recepimento di esigenze manifestate dall'Amministrazione o da richieste di privati cittadini.

Dal punto di vista normativo si vanno ad unificare le norme valide per i due territori che compongono il Comune, prendendo come base le norme vigenti ad Amblar ed adattandole o integrandole dove necessario per tener conto delle particolarità del territorio di Don. Si procede inoltre all'adeguamento delle normative alla LP 15/2105 ed al nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale, in particolare adeguando le definizioni e convertendo gli indici edilizi così come richiesto dal Regolamento.

Nell'insieme, le varianti apportate confermano in linea generale l'impianto del PRG previgente a Don, apportando solo piccole variazioni che non stravolgono l'assetto generale del territorio.



AMBLAR



DON

COMUNE DI AMBLAR-DON

PROVINCIA DI TRENTO

Via alla Chiesa, 5 - 38011 Amblar-Don (TN)

codice fiscale/partita IVA 02401960220

Tel. 0463-875109 - Fax 0463-876647

e-mail comune@comune.amblardon.tn.it pec comune@pec.comune.amblardon.tn.it

Id. 156678012

Amblar-Don, 05.07.2017

Oggetto: Avviso preliminare per l'avvio del procedimento di variante ed adeguamento normativo e cartografico dei Piani Regolatori Generali degli ex Comuni di Amblar e di Don e loro unificazione nel nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Amblar-Don.

IL SINDACO

Ai sensi dell'articolo 37 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15

RENDE NOTO

che il Comune di Amblar-Don intende dare avvio al procedimento di variante ed adeguamento normativo e cartografico dei Piani Regolatori Generali degli ex Comuni di Amblar e di Don e loro unificazione nel nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Amblar-Don proponendosi di perseguire i seguenti obiettivi:

ex Comuni di Amblar e di Don

- unificazione nel nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Amblar-Don inserimento di eventuali nuovi interventi di interesse pubblico;
- aggiornamento dello strumento urbanistico a seguito di soggetti interessati allo stralcio di aree edificabili ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015, **precisando** fin da ora che lo stralcio comporta l'inedificabilità dell'area per almeno 10 anni;
- apportare eventuali ulteriori adeguamenti agli strumenti di pianificazione comunale in ossequio a norme e regolamenti provinciali.

ex Comune di Don

- aggiornamento cartografico del P.R.G., in conformità all'informatizzazione richiesta dalla P.A.T. con delibera n. 219/2008;
- adeguamento alla cartografia del PUP;
- aggregazione delle Norme di Attuazione mantenendo, se e per quanto possibile, le specificità delle singole norme;
- adeguamento delle Norme di Attuazione alle normative della P.A.T. anche in considerazione delle modifiche intervenute anche in tema di commercio;
- aggiornamento della cartografia centro storico ;

- verifica dello stato di attuazione della pianificazione subordinata al P.R.G. e conseguente aggiornamento/modifica degli strumenti attuativi ivi previsti (piani attuativi/lottizzazione) di cui all'art. 45 della L.P. 15/2015;
- verifica dei vincoli preordinati all'esproprio ed eventuale rimozione;
- recepimento nuove esigenze anche da parte di privati

INVITA

chiunque intenda rappresentare un interesse particolare o generale, a presentare proposte non vincolanti- in forma scritta con chiare indicazioni atte ad individuare le proposte avanzate - a fini meramente collaborativi, **entro il 04.08.2017**.

Saranno prese in considerazione solo le proposte che saranno presentate nei 30 giorni sopra indicati.

Il Sindaco
F.to Giuliano Marches



Spett.le
Amministrazione Comunale di
AMBLAR-DON

Oggetto: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica delle pp. ff. 691-692-695-696-697 in C.C. Don.

Il sottoscritto Endrici Bruno, proprietario delle pp. ff. in oggetto, chiede cortesemente la variazione della destinazione attuale, AREA AGRICOLA PRIMARIA, con una destinazione consona alle necessità di rinnovamento dell'azienda agricola zootecnica familiare (Az. Aricola Endrici Francesco).

Infatti, vista l'inadeguatezza degli edifici ora presenti ad un rifacimento, si rende necessaria l'individuazione di una nuova area dove realizzare una struttura zootecnica ex-novo completa di stalla, fienile, depositi e vasche di stoccaggio dei reflui.

Certo in un favorevole accoglimento della presente, si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

Amblar Don, 01/08/2017.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Endrici Bruno', written over a faint blue stamp.



Spett. Amministrazione Comunale di Amblar-Don

Via Alla Chiesa n° 5 38011 Amblar-Don

**OGGETTO: RICHIESTA , PROPOSTA DI MODIFICA
DESTINAZIONE URBANISTICA NELLA FUTURA VARIANTE ED
ADEGUMENTO DEL PRG DEL COMUNE DI AMBLAR-DON SULLE
PP.FF. 129/3 - 128/2 IN C.C. DON**

Il sottoscritto **ASSON MARIO** nato a **CLES** il **30/10/1967**

in qualità di proprietario delle pp. ff. 129/-128/2 in c.c. Don

Residente in **DON** via **CARRAIA** n. 7

CAP **38011** tel. **348/5120095** con domicilio presso **LO STESSO**

- **VISTA LA NECCESITA' DI REALIZZARE UNA FUTURA ABITAZIONE AD UNO DEI FIGLI
CHE LAVORANO E FANNO PARTE DELL'AZIENDA ARTIGIANA SOTTOSTANTE,**
- PRESO ATTO CHE IL TERRENO IN OGGETTO E' GIA' SERVITO DA TUTTE LE RETI IGIENICO
SANITARIE,**
- VISTO CHE IL TERRENO OGGETTO DI RICHIESTA E' ADIACENTE AD UN' AREA EDIFICABILE
ESISTENTE DI MIA PROPRIETA' E DOVE HO LA RESIDENZA ,**

CHIEDE

**CHE LE PARTICELLE IDENTIFICATE COME PP.FF. 129/3-128/2 IN C.C. DON
SIANO INSERITE IN AREA EDIFICABILE DI COMPLETAMENTO
PER REALIZZARE LA FUTURA ABITAZIONE DI UNO DEI FIGLI.**

AMBLAR DON 02/08/2017

Distinti Saluti

ALLO SCOPO ALLEGA ESTRATTO MAPPA

IL RICHIEDENTE



Spett.le

Amministrazione Comunale di
AMBLAR-DON

Oggetto: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica delle p. ed. 4/1 in C.C. Don.

I sottoscritti Endrici Silvana, Endrici Bruno, Endrici Monica, Endrici Nicoletta comproprietari della p. ed. in oggetto, chiedono cortesemente la variazione della destinazione attuale RISANAMENTO CONSERVATIVO (R2) in RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R3).

Certo in un favorevole accoglimento della presente, si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

Amblar Don, 24/07/2017.

Endrici Silvana
Endrici Bruno
Endrici Monica
Endrici Nicoletta



Spett. Amministrazione Comunale di Amblar-Don

Via Alla Chiesa n° 5 38011 Amblar-Don

**OGGETTO: RICHIESTA , PROPOSTA DI MODIFICA
DESTINAZIONE URBANISTICA NELLA FUTURA VARIANTE ED
ADEGUMENTO DEL PRG DEL COMUNE DI AMBLAR-DON SULLE
PP.FF. 129/1-130/1**

Il sottoscritto **ENDRICI GIANCARLO** nato a **ROMENO** il **11/11/1947**

in qualità di proprietario delle pp. ff. 129/1- 130/1 in c.c. Don

Residente in **DON** via **CARRAIA** n. **4**

CAP **38011** tel. **0463/875339** con domicilio presso **LO STESSO**

- **VISTA LA RICHIESTA DI ACQUISTO DELLA DITTA NORD PALLETS DI ASSON MARIO & C SNC
PREVIA POSSIBILITA' DI CREARE UN PIAZZALE DI DEPOSITO LEGNAME,**
- PRESO ATTO CHE ATTUALMENTE IL TERRENO SI TROVA IN AREA AGRICOLA E CHE QUINDI
NON SI PUO REALIZZARE IL DEPOSITO LEGNAME,**
- VISTO CHE IL TERRENO IN OGGETTO SI TROVA IN ADIACENZA ALLA ZONA PRODUTTIVA
DELLA DITTA NORD PALLETS & C SNC,**

CHIEDE

**CHE LE PARTICELLE IDENTIFICATE COME PP.FF. 129/1-130/1 IN C.C. DON
SIANO INSERITE IN AREA CON LA POSSIBILITA' DI REALIZZARE UN
DEPOSITO LEGNAME.**

AMBLAR DON 02/08/2017

Distinti Saluti

ALLO SCOPO ALLEGA ESTRATTO MAPPA

IL RICHIEDENTE



129/1

130/1

103

96

98

97

105

161

113

143

117/4

110

111/1

111/2

112

113/2

113/1

114/2

114/1

95

131

164

156

175

176

155

954

953

80/5

80/4

80/3

81

84

89/2

131/2

129/2

129/3

128/2

134

135/2

79/2

80/1

2

Spettabile Comune di Don

Ufficio Tecnico

Oggetto: pp. ff. 573/3 e 574/4 in c.c. Don

Io sottoscritta Endrici Giovanna nata a TRENTO il 26.2.1938 residente a MERATE (LC) in via S. FRANCESCO proprietaria dell'appartamento sito in nel Comune di Don in via Endrici n° 47, che utilizzo nei mesi estivi, chiedo a codesto spettabile Comune che in fase di futura revisione o variante del Piano Regolatore Generale venga esaminata la possibilità di inserire le due particelle fondiarie contigue in oggetto in **area artigianale**.

Si tratterebbe di una estensione dell'attuale area artigianale relativa alla segheria Endrici Legno con cui la p.f. 573/3 confina sul lato sud e che, pur essendo soggetta al vincolo cimiteriale, agevolerebbe la movimentazione ed il deposito del legname lavorato dalla segheria stessa.

Ringraziandovi fin da ora per quanto farete, porgo i migliori saluti

(Giovanna Endrici)

Giovanna
Endrici

Spett.le

Comune di Amblar - Don

Via alla Chiesa 5

38011 AMBLAR – DON TN

Don, 11 luglio 2017

RACCOMANDATA

Alla c.a. del Signor Sindaco

Con riferimento all'avviso Comunale del 4 luglio 2017 relativo all'avvio del procedimento di variante ed adeguamento normativo e cartografico dei Piani Regolatori Generali degli ex Comuni di Amblar e di Don e loro unificazione nel nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Amblar – Don;

rinnovo la mia richiesta di poter realizzare un "Bait della Legna" ovvero Legnaia, nel prato antistante la casa, che rientra purtroppo nella Zona Cimiteriale.

Così come già da me richiesto in data 07.11.2014 e ribadito in data 29.11.2016.

Attendo con fiducia un favorevole riscontro e nel frattempo ringraziando porgo cordiali saluti.



(in fede)

Mitt.

ENDRICI IRMA PIA

Via Madonnina, 2 - DON

Endrici Monica
Via Carraia, 4
38011 DON (Tn)



Spett.le
Comune di Amblar-Don
Via Alla Chiesa, 5
38011 DON (TN)

Oggetto: Richiesta di modifica P.r.g. del Comune di Don.
P.f. 114/1 e p.f. 709 C.C. Don

la sottoscritta Endrici Monica, nata a Cles (TN) il 29/07/1959, residente ad Amblar-Don (fraz. Don), Via Carraia, 4 e in qualità di proprietaria esclusiva della p.f. 709 e proprietaria per la quota di 1/2 delle p.f. 114/1, in C.C.Don

chiede

una variazione del piano regolatore generale del comune di Amblar-Don per poter inserire un'area di circa 1000 mq di una delle due p.f. indicate, in alternativa tra loro, in una zona con destinazione urbanistica tale da poter realizzare una struttura da dedicarsi ad attività artigianale quale, ad esempio, un'autofficina per la riparazione e la manutenzione di autoveicoli.

Entrambe le aree proposte si situano in prossimità della viabilità esistente oltre che di aree artigianali esistenti.

Di seguito vengono riportati gli estratti della mappa catastale vigente e del P.R.G. vigente con evidenziate le aree proposte e le relative destinazioni urbanistiche attuali.

Chiedo quindi cortesemente di essere contattata dalla Vostra Spettabile Amministrazione in sede di variante al piano regolatore generale per poter condividere l'area da voi ritenuta più idonea tra quelle proposte e per poter discutere eventuali osservazioni e precisazioni con l'ausilio di un tecnico da noi incaricato.

Attendendo un positivo riscontro alla mia richiesta, porgo distinti saluti.

Data 02/08/2017

In fede
Endrici Monica

ESTRATTO MAPPA C.C. DON - Scala 1:1000





Endrici Monica
Via Carraia, 4
38011 DON (Tn)



Spett.le
Comune di Amblar-Don
Via Alla Chiesa, 5
38011 DON (TN)

Oggetto: Richiesta di modifica P.r.g. del Comune di Don.
P.ed. 16 C.C. Don

la sottoscritta Endrici Monica, nata a Cles (TN) il 29/07/1959, residente ad Amblar-Don (fraz. Don), Via Carraia, 4 e in qualità di proprietaria della p. ed. 16, p.m.2, in C.C.Don

chiede

una variazione del piano regolatore generale del comune di Amblar-Don per quanto riguarda gli interventi ammessi sulla p.ed. 16 in C.C. Don, identificata dalla scheda tipologica n. 22 dal vigente P.R.G. di Don.

L'edificio è inserito nella zona omogenea definita come "Centro storico" dalle norme di attuazione vigenti e per esso è prevista la Categoria di intervento R2 – Risanamento Conservativo.

La presente richiesta, i contenuti della quale sono stati già esposti verbalmente alla Spettabile Amministrazione del Comune di Don e ai competenti uffici dell'Urbanistica della Provincia Autonoma di Trento (incontro con l'arch. Nicla D'Aquilio) nel corso del 2014, e alla quale è seguita richiesta protocollata presso gli uffici comunali (di data 01/09/2014), è finalizzata in particolare alla riqualificazione della facciata sud-est dell'edificio che è stata oggetto nel tempo di interventi di superfetazione che ne hanno snaturato il carattere originale soprattutto per quanto riguarda la tipologia e la dislocazione dei balconi a servizio delle unità immobiliari.

Si richiede quindi, in sede di variante al piano regolatore generale, la possibilità di

discutere di una modifica alla scheda n.22 nell'ottica di poter intervenire sulla facciata cercando di preservare i caratteri storico-architettonici risalenti al nucleo originario, ma allo stesso tempo di mitigare i non armonici risultati prodotti dalle superfetazioni che si sono succedute negli anni, ormai di fatto parte integrante dell'edificio, in quanto catastalmente regolari ed oggetto di recente manutenzione per quanto riguarda le superfici esterne.

Si propone quindi di stilare delle linee guida per una ridefinizione in particolare dei poggiosi e delle terrazze esistenti sia per quanto riguarda la tipologia che per quanto riguarda i materiali utilizzati, oltre che per determinare le caratteristiche di eventuali nuovi poggiosi da realizzare a servizio delle unità immobiliari.

Tale richiesta è anche il risultato di un iter non concluso e partito all'incirca nel 2003 durante il quale si è cercato di risolvere il problema della riqualificazione della facciata sud-est dell'edificio in oggetto. In tale sede i privati proprietari delle unità immobiliari inserite nella p.ed. 16 si erano adoperati, attraverso risorse proprie, nel cercare di risistemare il disegno del prospetto. Il tutto però non è andato a buon fine definendo di poter realizzare gli interventi richiesti sui poggiosi a patto di demolire poggiosi e terrazze in calcestruzzo esistenti che però risultano ad oggi, come detto, catastalmente regolari ed oggetto di recenti interventi di manutenzione.

Risulta quindi chiaro che la situazione debba in qualche modo essere sbloccata in quanto crediamo sia obiettivo comune quello della riqualificazione e del risanamento della facciata oltre che di un utilizzo più funzionale possibile dei volumi ricadenti nel centro storico.

La sottoscritta richiede in particolare di poter realizzare un nuovo poggioso a servizio dell'appartamento di mia proprietà sito all'ultimo piano della p.ed. 16 p.m. 2, con una superficie indicativa di 6 mq: tale intervento, come evidenziato dalla fotografia riportata di seguito, si inserirebbe in corrispondenza della terrazza presente al piano primo, richiamando il vicino poggioso oggetto di recente ridefinizione relativo alla p.m. 4 e garantendo un'importante sbocco verso l'esterno e quindi una maggior funzionalità per l'appartamento di mia proprietà.



Chiedo quindi cortesemente di essere contattati dalla Vostra Spettabile Amministrazione in sede di variante al piano regolatore generale per poter condividere le modalità di ridefinizione degli interventi ammessi sulla p.ed. 16 con l'ausilio di un tecnico da noi incaricato.

Attendendo un positivo riscontro alla mia richiesta, porgo distinti saluti.

Data 02/08/2017

In fede
Endrici Monica

Endrici Monica



Spett.le UFFICIO TECNICO
del Comune di Amblar - Don

OGGETTO: richiesta modifica classificazione area

Con la presente, il sottoscritto Endrizzi Marco nato a Cles il 16/10/1959 in qualità di proprietario della p.f. 62/4 in c.c. Don

CHIEDE

la possibilità di modificare la classificazione dell'area individuata nell'attuale PRG come area di pertinenza del centro storico.

Attualmente sono proprietario anche della P. Ed. 171 dove risiedo e dove svolgo la mia attività di consulente per le aziende zootecniche. Ho un piccolo garage come pertinenza per l'abitazione ed un locale adibito a deposito per l'attività.

Visto lo spazio sempre esiguo dell'andito attorno a casa e per mantenere un certo decoro, vista la vicinanza con il centro storico, la mia intenzione sarebbe quella di realizzare un manufatto di modeste dimensioni (circa 10 m x 13 m) quasi totalmente interrato (da verificare la linea naturale del terreno e la distanza dai confini, da destinare a magazzino e deposito per l'azienda. Sopra il solaio riproporrei una parte verde (giardino) ed una parte andito con il posizionamento di un manufatto accessorio (legnaia).

Con l'occasione si chiede anche l'eliminazione o almeno la riduzione della fascia cimiteriale del vecchio cimitero (non più utilizzato dall'anno 2000).

- Allegati:
- documentazione fotografica
 - estratto prg

Data: 10.07.2017

Firma

Spett.

COMUNE DI AMBLAR – DON

Via Alla Chiesa, 5

38011 AMBLAR – DON (TN)

Oggetto: Richiesta cambio di destinazione d'uso p.f. 89 C.C. Don.

Il sottoscritto Endrizzi Walter residente nel Comune di Amblar – Don in via S. Romedio n. 2, in qualità di neo proprietario della p.f. 89 C.C. Don, con la presente

CHIEDE

Il cambio di destinazione d'uso in Area Artigianale della totalità della superficie, o eventualmente della parte confinante con la p.ed. 122 C.C. Don se non possibile, della p.f. 89 in C.C. Don. La richiesta viene motivata dalla necessità di ampliare l'attività esistente sita sulla p.ed. 122 C.C. Don.

Amblar – Don, 20/07/2017

Firma

Endrizzi Walter

Don, 3 agosto 2017



Alla gentile attenzione

Ufficio tecnico

Comune di Don

Le sottoscritte :

Mosna Maria Teresa, nata a Bressanone il 10/09/1954 e residente a Mezzolombardo in via Garibaldi 18;
codice fiscale MSNMTR54P49B160W

Mosna Paola nata a Bolzano il 2/10/1958 e residente a Mezzolombardo in Via Degasperi 4;
codice fiscale MSNPLA58R42A952O;

Mosna Adelina nata a Trento il 10/04/1961 e residente a Trento in Via Bolzano 7/1
Codice fiscale MSNDLN61D50L378T

In qualità di proprietarie dell'immobile sito nel C/C di Don/Amblar in Via Endrici (via alla Chiesa)
P. ed. 6 sub 1, P. ed. 6 sub 2 e P. ed. 23 sub 1

Chiedono

Di declassare il sopracitato immobile dalla classe R2 alla classe R3.

Per qualsiasi informazione siamo a disposizione, cordiali saluti

In fede Mosna Maria Teresa Mosna Maria Teresa

Mosna Paola Mosna Paola

Mosna Adelina Mosna Adelina

Num . 347 4738024 email paolacarla.pm@gmail.com

AL Sig. SINDACO
Comune di
38011 AMBLAR - DON (TN)
Via alla Chiesa, 5.

Oggetto: Proposta di variazione del Piano Regolatore Generale.

La sottoscritta **SIMBENI NATALIA**, nata a Romeno in data 06/01/1935 e residente in Via Carraia 8 nel Comune di Amblar-Don, preso atto che codesto Comune intende dare avvio di variazione e adeguamento normativo e cartografico del Piano Regolatore Generale,

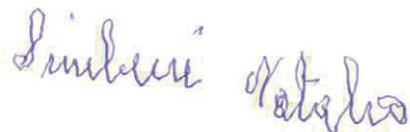
PROPONE e CHIEDE

- 1) lo stralcio della **p.f. 641/1 in C.C. di Don**, classificata dal vigente PRG per circa il 86% della propria superficie come "Area artigianale con Piano di Lottizzazione" e per il restante 14% come "Zone agricole di interesse secondario",
- 2) la conseguente nuova classificazione della medesima p.f. 641/1 come "zona agricola" nel prossimo nuovo PRG.

Fiduciosa che tale proposta venga positivamente accolta, porge cordiali saluti.

38011 Amblar-Don, 19 luglio 2017.

Simbeni Natalia





Spett.le UFFICIO TECNICO
del Comune di Amblar - Don

OGGETTO: declassamento P. Ed. 10 in c.c. Don

Con la presente, i sottoscritti Straudi Danilo nato a Don il 12/08/1946, Straudi Serafino nato a Don 07/06/1939, Endrizzi Bianca nata a Don il 07/02/1941, Straudi Francesco nato a Bolzano il 01/07/1967, Straudi Gianluca nato a Bolzano il 22/11/1971 in qualità di comproprietari della P. Ed. 10 in c.c. Don in via Endrici n° 4

CHIEDONO

la possibilità di declassare l'edificio in oggetto a R3. Attualmente classificato con R2 (Risanamento conservativo) non presenta particolari costruttivi o elementi architettonici degni di tale classificazione. Si fa notare che ben tre edifici nelle immediate vicinanze sono classificati R3 (Ristrutturazione edilizia).

Avremmo intenzione di apportare un intervento di riqualificazione energetica dell'intero fabbricato con la sostituzione dei serramenti esterni e posa del cappotto termico, la realizzazione di una scala esterna per accedere direttamente al primo piano.

Allegati:

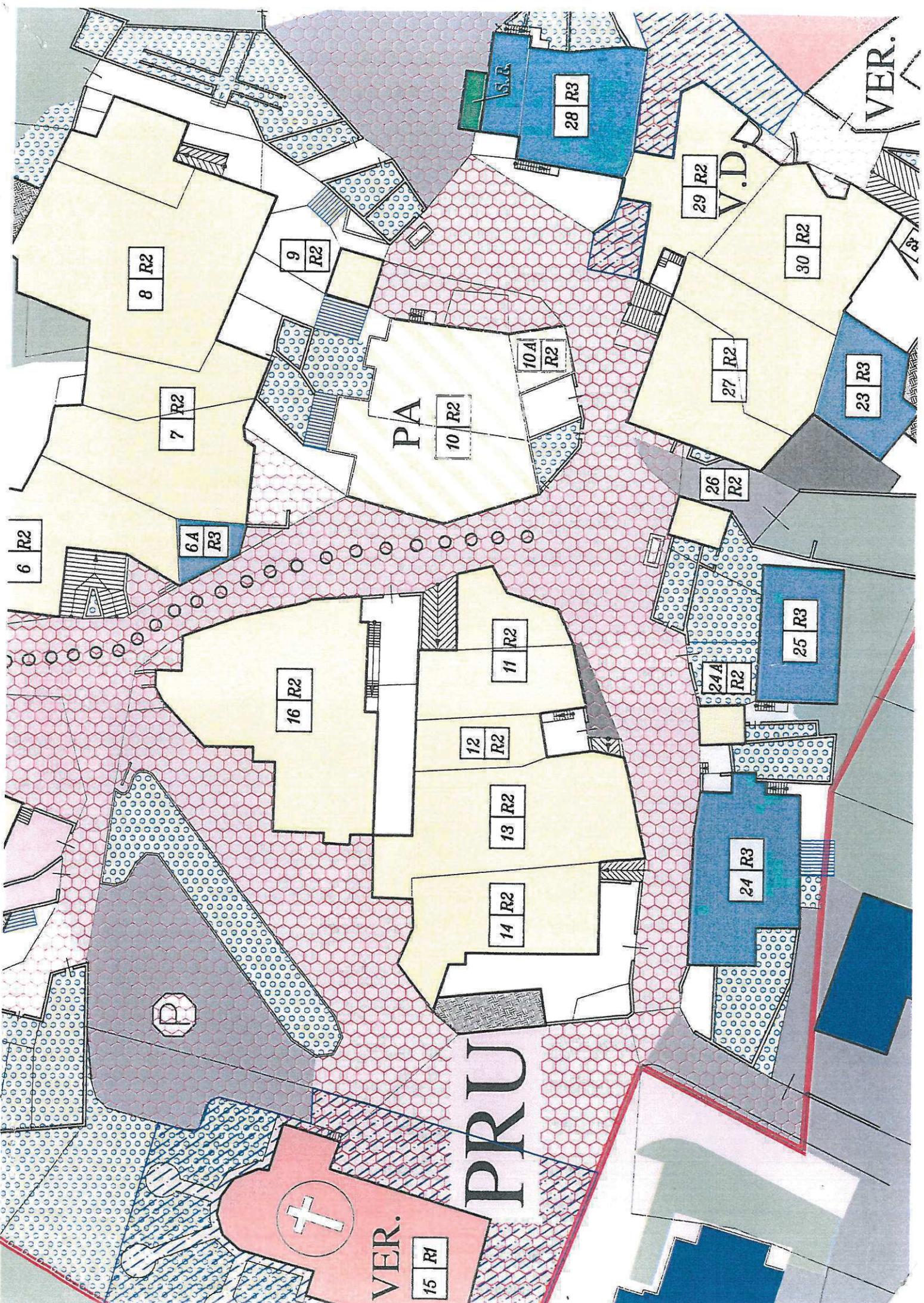
- documentazione fotografica
- estratto prg

Data: 01.06.2017

Firme

(Handwritten signatures in blue ink)

Straudi Danilo
 Straudi Serafino
 Endrizzi Bianca
 Straudi Francesco
 Straudi Gianluca



8 R2

9 R2

7 R2

PA

10 R2

10A R2

29 R2

V.D.D.

30 R2

27 R2

23 R3

26 R2

6 R2

6A R3

16 R2

11 R2

24A R2

25 R3

12 R2

13 R2

24 R3

14 R2

PRU

VER.  VER. 15 R1

VER.

Sig. Straudi Danilo
Via Roma 18/k
39100 Bolzano



Spett.le UFFICIO TECNICO
del Comune di Amblar - Don

OGGETTO: declassamento P. Ed. 12/1 in c.c. Don

Con la presente, i sottoscritti Straudi Danilo nato a Don il 12/08/1946, Straudi Serafino, Endrizzi Bianca, in qualità di comproprietari della P. Ed. 12/1 in c.c. Don in via Endrici n° 4

CHIEDONO

la possibilità di declassare l'edificio in oggetto a R3. Attualmente classificato con R2 (Risanamento conservativo) non presenta particolari costruttivi o elementi architettonici degni di tale classificazione. Si fa notare che ben tre edifici nelle immediate vicinanze di cui uno in aderenza sul lato sud della P. Ed. 12/2 sono classificati R3 (Ristrutturazione edilizia).

Avremmo intenzione di apportare un intervento di riqualificazione energetica dell'intero fabbricato con la sostituzione dei serramenti esterni e posa del cappotto termico. Prima di quest'ultimo intervento però, si pensava di realizzare anche un nuovo balcone a secondo piano (l'attuale appartamento è privo di qualsiasi oggetto).

Allegati:

- documentazione fotografica
- estratto prg

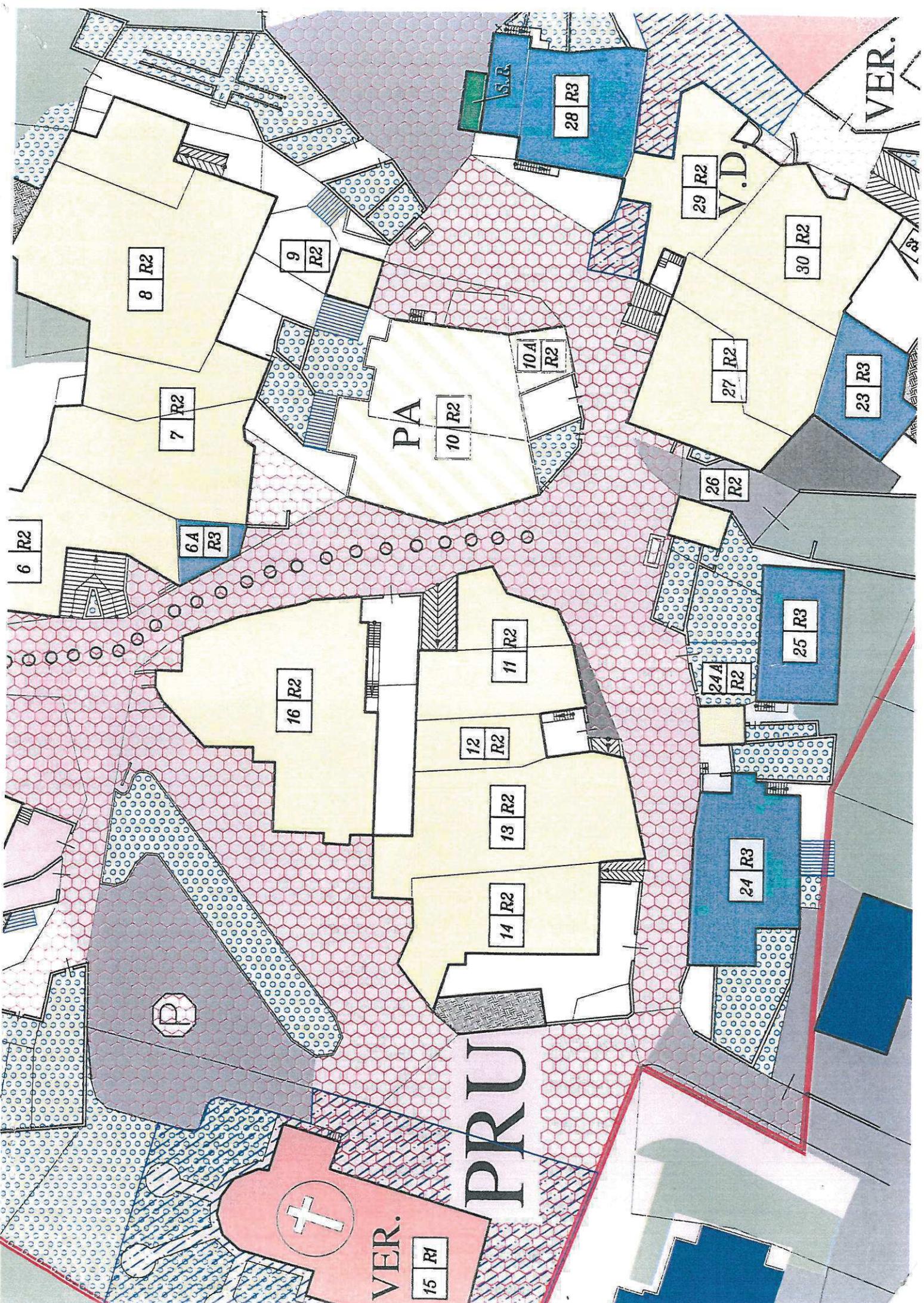
Data: 01.06.2017

Firma

Handwritten signatures of the property owners: Danilo Straudi, Serafino Straudi, Bianca Endrizzi, and another individual.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





8 R2

9 R2

7 R2

10 R2

10A R2

29 R2

30 R2

27 R2

23 R3

26 R2

6 R2

6A R3

16 R2

11 R2

12 R2

13 R2

14 R2

24A R2

25 R3

24 R3

PRU

VER.

15 R1

VER.

V.D.



S.R.

28 R3

31



AMBLAR



DON

**COMUNE DI AMBLAR-DON
PROVINCIA DI TRENTO
IL COMMISSARIO AD ACTA**

Prot. n. 157 /2019

Amblar-Don, 15 gennaio 2019

Egregio Signor/Gentile Signora

OGGETTO: VARIANTE 2018 AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI AMBLAR-DON.

In riferimento alla variante 2018 al Piano Regolatore Generale del Comune di Amblar-Don sono a comunicarLe, che negli elaborati di variante alla pianificazione urbanistica comunale è previsto lo stralcio dell'area artigianale con piano di lottizzazione, identificata, nella cartografia del territorio di Don del vigente P.R.G., con il numero 11; le particelle oggetto di tale variazione saranno inserite in "area agricola di rilevanza locale".

Al fine di garantire una corretta valutazione della nuova pianificazione, la S.V. è invitata a presentare osservazioni scritte, in merito alla modifica della destinazione urbanistica precedentemente citata, alla Segreteria del Comune di Amblar-Don - Via alla Chiesa, 5 - 38010 Amblar-Don (TN), entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della presente comunicazione.

Disponibile per qualsiasi chiarimento, in data MARTEDI' 5 FEBBRAIO 2019 dalle ore 09.00 alle ore 12.00 presso il Comune di Amblar - Don, Via alla Chiesa, 5 (ex Municipio di Don), colgo l'occasione per ringraziare della collaborazione e per porgere i più sinceri saluti.

IL COMMISSARIO AD ACTA
- *arch. Andrea Mascotti* -
(documento firmato digitalmente)

BORZAGA FRANCA
VIA MARCONI, 13
38011 SARNONICO (TN)



Spettabile
COMUNE DI AMBLAR – DON

Egregio Commissario ad acta
Arch. Andrea Mascotti

Sarnonico, 18 febbraio 2019

Oggetto: Osservazioni alla variante 2018 al P.R.G. del Comune di Amblar – Don.

Io sottoscritta Borzaga Franca, in riferimento alla R.A.R., ricevuta in data 21.01.2019, Prot. n. 157/2019 del 15.01.2019, con la quale mi è stata comunicata l'intenzione da parte dell'Amministrazione Comunale di stralciare l'area artigianale con piano di lottizzazione, identificata con il n. 11, in cui rientra la p. f. 642 di mia proprietà, per poi inserire tale area in "area agricola di rilevanza locale", osservo quanto segue:

- In data 28 marzo 2014 ho acquistato dai signori Pellegrini Albertina, Bruno, Emanuela, Renato e Tullio la p.f. 642 in C.C. Don, con l'affidamento di poter realizzare, in virtù della lottizzazione, un insediamento artigianale, come da P.R.G. e da destinazione urbanistica allegata all'atto di acquisto. Il prezzo di acquisto del terreno è stato di € 40,90 a metro quadrato per l'area artigianale e di € 8,36 per l'area agricola, per un totale di € 32.810,00, oltre ad € 3.030,00 per imposte.
- La p.f. 642 confina su due lati con insediamenti artigianali dimostrando una vocazione obiettivamente più artigianale che agricola; pertanto non si ravvisa quale interesse generale possa giustificare una variante di destinazione su tale area. Se la scelta urbanistica dovesse tener conto essenzialmente delle caratteristiche logistiche dei terreni per individuare la loro ideale e più confacente vocazione, in questo caso non si individuano interessi generali nel trasformare la p.f. 642 in un meletto o in un'altra coltivazione, data la sua stretta adiacenza ad un'officina meccanica ed un capannone edile. Più confacente sarebbe invece uniformare la particella in questione all'area artigianale attigua, anche perché il piano di lottizzazione e la realizzazione della nuova strada di collegamento previsti e necessari per l'edificazione sono ancora da eseguire, ritardando di fatto ogni progetto a danno dell'imprenditorialità locale.
- Il Comune di Amblar – Don ha inviato regolarmente alla sottoscritta proprietaria i modelli F24 per il pagamento dell'IMIS per la p.f. 642, quale area artigianale, che sono sempre stati puntualmente pagati, ma la scrivente mai è stata interpellata in merito a consultazioni fra i proprietari dei terreni relativamente ad eventuali varianti per il perseguimento di un qualche diverso interesse. Non si riesce, d'altro canto, a comprendere quale sarebbe l'interesse pubblico e generale tale da indurre gli amministratori ad optare verso tale scelta urbanistica, quanto meno con riguardo alle caratteristiche logistiche ed alla naturale vocazione artigianale della p.f. 642 C.C. Don.

Dai fatti sopra esposti emerge anche il grave danno economico che il previsto stralcio dell'area artigianale arrecherebbe alla deducente. Si chiede pertanto che la

variante non preveda tale stralcio, almeno per quanto concerne la p.f. 642 C.C. Don, che confina direttamente su più lati con la zona artigianale identificata con il n. 10 e che, semmai, tale particella venga uniformata alla affine e contigua zona artigianale, senza lottizzazione.

Confidando nell'accoglimento delle presenti motivate osservazioni, e della conseguente richiesta che la p.f. 642 C.C. Don – per le illustrate oggettive ragioni, tra cui anche la tutela costituzionalmente garantita dall'art. 41 della libera iniziativa economica a fronte degli investimenti fatti e del legittimo affidamento riposto sugli stessi, ancor più nel presente momento di crisi - rimanga in area artigianale, si porgono distinti saluti.

BORZAGA FRANCA

France Borzaga

PARTE SECONDA:

OSSERVAZIONI E PARERI SULLA PRIMA ADOZIONE



Spettabile
COMUNE di AMBLAR-DON
alla cortese attenzione
del Commissario *ad acta*
Arch. ANDREA MASCOTTI
38011 – **AMBLAR-DON** (TN)

e p.c.
Spettabile
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
Vicepresidenza e Assessorato
urbanistica, ambiente e cooperazione
Via Vannetti, n. 32
38122 - **TRENTO**

Amblar-Don, 10 giugno 2019.

**OGGETTO: OSSERVAZIONE ALLA DELIBERAZIONE N. 1 DEL 2019 PRIMA ADOZIONE
VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE 2019 DELLA GIUNTA DEL COMUNE DI
AMBLAR-DON ADOTTATA DAL COMMISSARIO AD ACTA IN DATA 28 MARZO 2019**

I sottoscritti

ENDRIZZI MARCO, nato a Cles (TN), il 16.10.1959, residente ad Amblar-Don (TN), in Via
Madonnina, n. 4, tel. 335/601123, in qualità di proprietario delle particelle fondiarie n.
486/1, 486/2 e 488/2 in località Colture C.C. DON,

VISINTIN CLAUDIA, nata a Bolzano, il 07.02.1967, residente ad Amblar-Don (TN), tel.
340/1673632, in qualità di proprietaria delle particelle fondiarie n. 488/1, 489 e 490 in C.C.
DON e titolare dell'**AZIENDA AGRICOLA VISINTIN CLAUDIA** con sede in Amblar-Don (TN), via
Madonnina, n. 4 (C.F. VSN CLD 67B47 A952B P.I. 01819630227 N. REA 185365) conduttrice
delle particelle fondiarie n. 486/1, 486/2, 488/2, 488/1, 489 e 490 in località Colture C.C.
Don,

ENDRIZZI PAOLO, nato a Canale d'Agordo (BL), il 09.09.1940, residente a Mezzolombardo
(TN), Via Romedio De Scari, n. 12, tel. 0461/601474, in qualità di proprietario della particella
fondiaria n. 467/1 in località Colture C.C. Don,

in riferimento all'oggetto formulano le seguenti osservazioni:

La variante al PRG in oggetto riclassifica come area di difesa paesaggistica la quasi totalità del territorio comunale non boscata di Don (con i vincoli di cui all'art. 62 delle nuove norme attuative).

Dalla totalità del territorio comunale non boscata di Don, oltre alle particelle fondiarie già coltivate a frutteto, sono state escluse quattro particelle fondiarie, le uniche che rimangono classificate come area non interessata da difesa paesaggistica che si trovano nella zona in Località Colture a ovest del paese di Don. Come risulta dalla nuova cartografia del PRG e dalle foto allegate queste quattro particelle ora uniscono le due zone già interessate da frutteti sul territorio di Don.

La Località Colture è una storica zona agricola del territorio di Don particolarmente vocata a coltivazioni agricole diverse dal prato-pascolo, e proprio per questa sua caratteristica è chiamata così da diverse generazioni. E' una zona molto fertile, ben esposta dal punto di vista climatico e soprattutto inserita nel perimetro irriguo del Catasto di Don definito dall'Ufficio Acque di Trento. Si trova lontana dal centro abitato e confina con l'area boscata che scende a valle e poi risale verso il vicino paese di Romeno dove l'agricoltura intensiva è presente da decenni e in continuo sviluppo. Per la sua particolare posizione geografica questa zona agricola non influenza assolutamente lo sviluppo turistico, economico e sociale del Comune perché non offre la possibilità di altre attività diverse da quella agricola e non preclude le caratteristiche territoriali del comune di montagna e la tutela dell'aspetto paesaggistico-ambientale. Lo sviluppo agricolo di questa zona nel rispetto delle norme vigenti e dei protocolli stipulati dagli organi competenti non può creare alcun danno proprio per la sua posizione geografica distante dal paese e confinante con il bosco. Si fa presente anche che nell'abitato di Don l'attività agricola zootecnica che utilizza le aree a prato-pascolo è limitata a due stalle di medie dimensioni e quindi la possibilità di uno sviluppo delle colture intensive, sia pure anche limitato, rappresenta per la comunità una voce tradizionale ed economicamente utile anche per il futuro. Inoltre le aree agricole di pregio rappresentano una peculiarità che caratterizza non solo il nostro paese ma tutta la Val di Non.

Dalla delibera in oggetto si percepisce chiaramente la totale volontà della Giunta Comunale di eliminare tutta la zona agricola di pregio del territorio comunale di Don: perché non lasciare una soluzione alternativa nella zona Colture che non si riduca solo a quattro particelle fondiarie per creare un unico retino con le due zone già interessate da colture intensive, perché non lasciarne anche altre, soprattutto quelle che si trovano più a valle verso il bosco e ancora più lontane dal centro abitato per dare un po' di spazio allo sviluppo agricolo di oggi e di domani. In questa zona è presente anche un'Azienda Agricola che coltiva culture sotto serra su un terreno (non compreso nel retino rosso) che ora è in zona di difesa paesaggistica e quindi con uno sviluppo futuro molto limitato o nullo.

E' opportuno prendere in considerazione anche l'aspetto economico legato al valore dei terreni che inevitabilmente si svaluta di circa il 50%.

Quanto fin qui esposto penalizza molto i terreni interessati e soprattutto limita ed ostacola l'attività delle Aziende Agricole, presenti da generazioni sul territorio comunale, sia per il presente che per il futuro. Non potendo più coltivare i terreni non ci sarà più la richiesta di acquisto-vendita-affitto per ampliare la propria attività nel territorio comunale, ma dovranno vendere quelli di proprietà e/o abbandonare quelli in affitto per continuare la loro attività altrove.

Un'Amministrazione Comunale attenta alle attività in loco dovrebbe mettere in atto gli strumenti per un possibile sviluppo economico sia presente che futuro in considerazione del principio che un'Azienda per poter contenere i costi deve avere la possibilità di lavorare e di crescere. Le attività agricole presenti sul territorio comunale devono essere sostenute con spazi confacenti alla loro attività, come avviene per tutte le altre attività economiche.

Se c'è la possibilità o la necessità economica di coltivare dei terreni di proprietà e non, perché devono essere lasciati come sono sempre stati?

Se questi terreni si trovano in una zona particolarmente idonea all'agricoltura come la località Colture dove da decenni è già presente la coltura intensiva, perché non si possono coltivare nel rispetto dei regolamenti, delle norme e dei protocolli vigenti?

Oltre alla necessità di adeguamento ed unificazione delle norme di attuazione per il territorio del Comune di Amblar-Don, quali sono le motivazioni dell'applicazione di una normativa così restrittiva (art. 62 delle norme di attuazione) sulle aree agricole di pregio di quasi tutto il territorio comunale non boscato di Don e in particolare della zona Coltura oggetto della presente osservazione?

Nella valutazione di una decisione così importante dal punto di vista economico che riclassifica ad area di difesa paesaggistica la quasi totalità del territorio di Don avrebbero dovuto essere consultati e coinvolti i cittadini e le Aziende Agricole presenti sul territorio comunale i quali erano a conoscenza delle precedenti norme attuative ma non potevano sapere le eccessive restrizioni che sarebbero state adottate a partire dal 28 marzo 2019. In tal modo ci sarebbero stati maggiori interesse e partecipazione in una decisione che riguarda gli aspetti economici, insediativi e di valorizzazione delle risorse e delle identità locali, sia presenti che futuri.

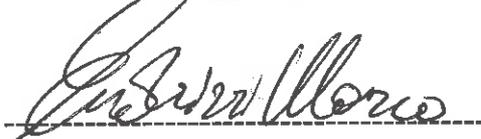
Auspichiamo che queste osservazioni vengano attentamente valutate per fare in modo che le attività agricole locali rimangano sul territorio comunale, in particolar modo i giovani di cui spesso ci preoccupiamo solo a parole; forse i giovani rimangono se hanno un reddito soddisfacente perché il problema del lavoro esiste anche nelle nostre piccole realtà comunali di montagna.

Quali proprietari di altre particelle fondiari in C.C. Don (oltre a quelle sopra citate) dove ora non è più possibile uno sviluppo dell'attività agricola, ci permettiamo di chiedere che almeno la storica località Coltura del territorio di Don sia esclusa dalla zona di difesa paesaggistica (art. 62 delle norme attuative) e possa rimanere area agricola di pregio per permettere uno sviluppo agricolo, che non sia limitato a prato-pascolo, sia per il presente che per il futuro.

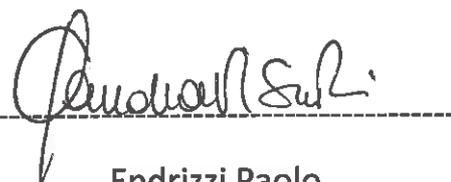
In fede

Azienda Agricola
VISINTIN CLAUDIA
Via Madonnina, 4
38011 AMBLAR-DON (TN)
Partita Iva 01819630227
Cod. Fisc. VSN CLD 67B47 A952B
Tel. 0463.875285 | Cell. 340.1673632

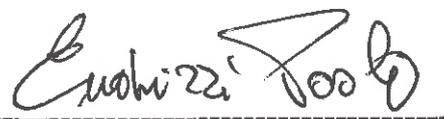
Endrizzi Marco



Visintin Claudia

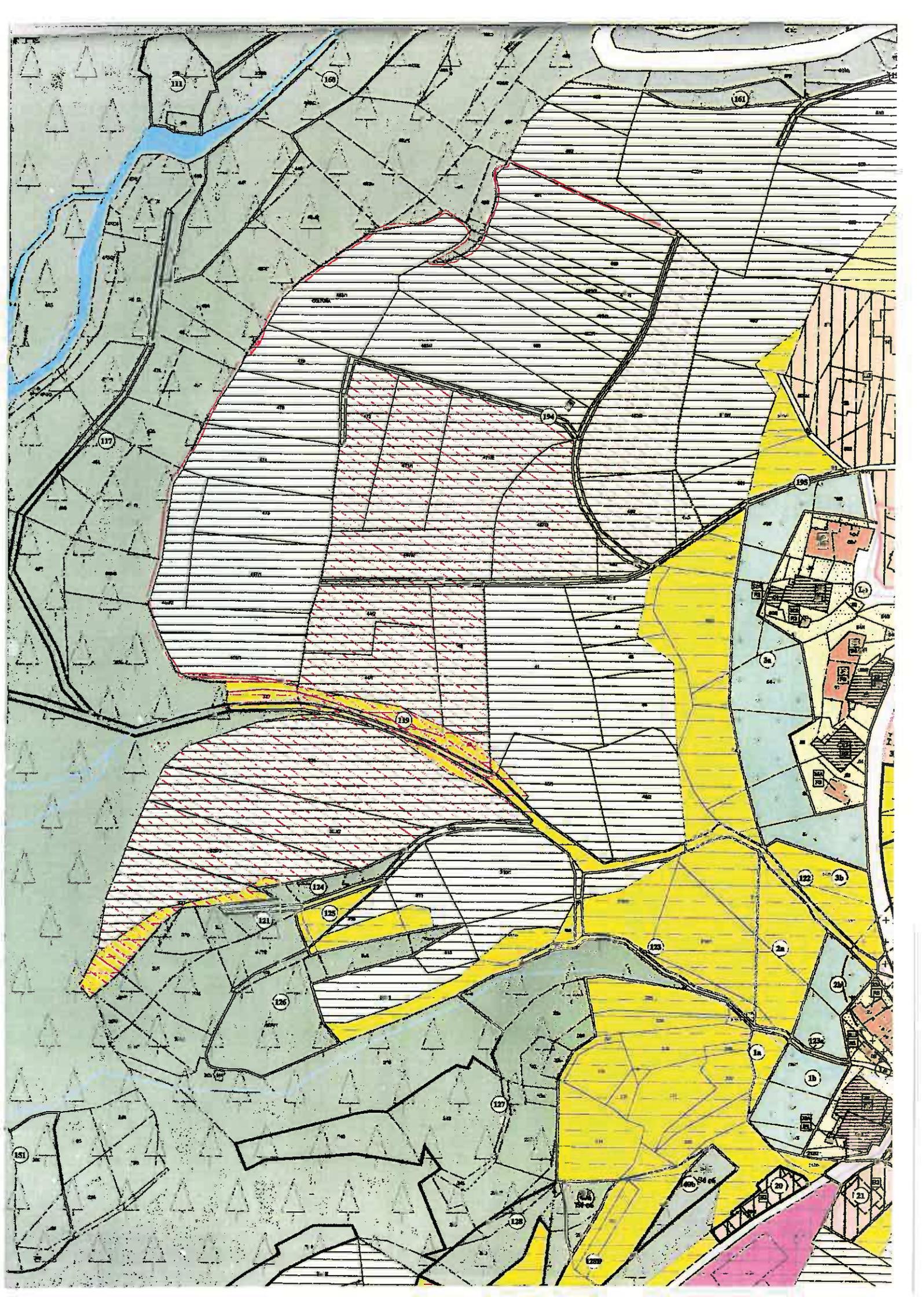


Endrizzi Paolo



Allegati:

- stralcio del P.R.G. con individuata l'area oggetto della richiesta
- documentazione fotografica





Spett. Amministrazione Comunale di Amblar-Don

Via Alla Chiesa n° 5 38011 Amblar-Don

OSSERVAZIONI AL PIANO URBANISTICO COMUNALE DEL COMUNE DI AMBLAR - DON

Adottato con Delibera n° 1 del 28 marzo 2019

OSSERVAZIONI

PROPONENTE :

Il sottoscritto **ASSON MARIO** nato a **CLES** il **11/12/1963**

legale rappresentante della ditta **Nord Pallets & C snc**

Con sede in **DON** via **CARRAIA** n. 7

CAP **38011** tel. **348/5120095** con domicilio presso **LO STESSO**

Chiedeva sostanzialmente :

1) Togliere asterisco dalla p.ed. 207, capannone appena realizzato con destinazione deposito, in modo da usare il manufatto di recente costruzione come zona per il taglio, assemblaggio e chiodatura dei pallets.

La struttura attualmente è aperta su un lato come imposto dall'attuale norma di attuazione, quindi si chiede che l'area sia inserita come area artigianale in modo da chiudere con portoni la struttura esistente, posizionare al suo interno la linea di taglio, assemblaggio, e chiodatura pallets riducendo quasi definitivamente il disturbo acustico grazie alla chiusura del capannone.

L'edificio in questione esistente è stato ritenuto dall'ispettorato del lavoro idoneo sotto tutti gli aspetti per la salute e il confort degli operai infatti è molto luminoso e dotato anche di riscaldamento a pavimento.

Si ricorda che i rilevamenti acustici fatti sulla zona hanno chiaramente determinato che l'area di lavorazione messa sotto al capannone seminterrato esistente e la chiusura con portoni vetrati risolverebbe il problema del disturbo acustico, vedasi relazioni acustiche depositate presso il Comune di Amblar Don.

2) Usare il piazzale nella zona a sud, colorata in azzurro sulla planimetria allegata alla presente richiesta, come area per il parcheggio dei mezzi (autotreni, pale, muletti ecc.), area per lo stoccaggio del materiale finito e, saltuariamente in caso di necessità per deposito di legname in tronchi.

In questo modo si andrebbe a regolarizzare una situazione che altrimenti risulterebbe anomala vista l'attuale destinazione di zona come area agricola secondaria, piazzale con pavimentazione in conglomerato bituminoso autorizzato dallo stesso comune di Amblar-Don.

Il piazzale attuale viene usato come unico deposito di materiale in tronchi con evidente continua presenza di macchine operatrici per la movimentazione del materiale creando un disturbo acustico alla zona residenziale esistente.

Si chiede quindi di usare il piazzale per il deposito del materiale lavorato, parcheggio per gli autotreni, muletti, pale e solo in caso di necessità come deposito di legname in tronchi riducendo quindi la presenza delle macchine operatrici evitando ogni tipo di lavorazione.

3) Inserire parte della superficie delle pp. ff. 117/1-117/3 evidenziate in colore giallo sulla planimetria allegata come area per il deposito del legname in tronchi carico e scarico merci, no lavorazioni e no indice di zona.

L'inserimento del piazzale evidenziato con colore giallo consente di eliminare al minimo il rumore che attualmente troviamo sul piazzale con colore azzurro.

Il nuovo piazzale acconsentirebbe anche di migliorare la sicurezza in quanto si andrebbe a risolvere il problema della strozzatura esistente tra la segheria e l'attuale muro di confine e si andrebbe a diminuire la distanza percorsa dai mezzi pesanti per il trasporto del materiale dalla zona di stoccaggio alla zona di prima lavorazione.

Ridurre il tempo di movimentazione dei materiali con i mezzi andrebbe a diminuire di molto il tempo di disturbo acustico alla zona residenziale come evidenziato anche nella relazione acustica depositata presso il comune.

Si ricorda comunque che la ditta Nord Pallets si è impegnata e già realizzato barriere antirumore, insonorizzazione delle attrezzature e tutto quanto necessario per ridurre l'impatto acustico e paesaggistico, migliorando maggiormente quello che le relazioni acustiche hanno già previsto e in parte realizzato.

La variante in oggetto al piano regolatore generale del comune di Amblar Don non recepisce nessuna delle richieste sopra citate, ma non solo, andava a modificare ulteriormente la cartografia riducendo di fatto le potenzialità della azienda stessa.

Addirittura il piazzale esistente nella zona a sud della azienda, con pavimentazione in conglomerato bituminoso usato come piazzale deposito del legname al servizio della segheria, veniva inserito come area agricola di pregio. Il piazzale è stato a suo tempo autorizzato con giusta concessione di edificare n° 12 del 25/08/1999 , successivamente realizzato e usato come tale dalla fine lavori del settembre 1999. Si chiede pertanto di modificare la destinazione e inserirla come area artigianale.

Si chiede contestualmente che una piccola parte di area sottostante al piazzale abbia la possibilità di essere accorpata come area artigianale per ampliare leggermente il piazzale esistente e risolvere definitivamente il problema del cedimento della rampa esistente con la realizzazione di una terra armata.

Le pp.ff. 117/1-117/2-117/3 sono state inserite in area agricola di pregio, precedentemente avevano una destinazione a verde privato che dava la possibilità di allargare la strada pericolosa di accesso alla azienda artigianale e di eseguire sbancamenti per il deposito del legname.

Ora con il cambio di destinazione tutto questo viene negato dalle norme di zona penalizzando fortemente l'azienda stessa.

Si ricorda che le p.f. 117/1-117/3-117/2 sono usate dalla ditta Nord Pallets di Don con giusto contratto di affitto registrato per la durata di 6+6 anni e con l'autorizzazione scritta a eseguire i lavori necessari per eventuale allargamenti della viabilità stradale e eventuali depositi di legname.

La p.ed. 207, realizzata di recente, usata come deposito e forno per essiccazione del legname , è attualmente inserita in area artigianale con asterisco.

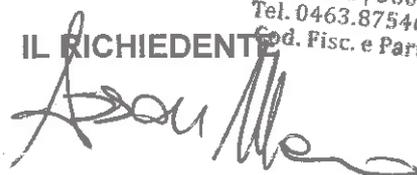
Si chiede pertanto che tale zona sia inserita come area artigianale senza limitazioni in modo da realizzare una nuova linea di lavorazione.

AMBLAR DON giugno
2019

Distinti Saluti

ALLO SCOPO ALLEGA ESTRATTO MAPPA E PLANIMETRIA.

IL RICHIEDENTE



SEGHERIA - IMBALLAGGI - PALLETS
NORD PALLETS
di Asson Mario & C. s.n.c.
Via Carraia | 38011 AMBIARDON (TN)
Tel. 0463.875466 Fax 0463.875466
Cod. Fisc. e Part. IVA 01382290227


TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

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

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

VERBALE N.25/19 DEL 23 luglio 2019

OGGETTO: COMUNE DI AMBLAR-DON: variante 2019 al piano regolatore generale. Rif. delib. comm. n. 1 dd. 28 marzo 2019 – prima adozione (pratica 2645).

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 07.08.2003, n. 7, "Approvazione della variante 2000 al Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 04.03.2008, n. 1, "Pianificazione urbanistica e governo del territorio";
- 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 2019, il giorno 23 del mese di luglio alle ore 09.00, presso il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, via Mantova, n. 67 a Trento, si è riunita la Conferenza di pianificazione, convocata con nota prot. n. 325282 di data 22 maggio 2019, per la verifica di coerenza del piano in argomento rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.

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

Nome e Cognome	ente /servizio	Qualifica/ titolo	parere/delega
Arch. Andrea Mascotti	Comune di Amblar-Don	Commissario ad Acta	
Ing. Roberto Battocletti	Comune di Amblar-Don	Tecnico progettista	
	Comunità Val di Non	Parere	Prot. n. 457558 del 22/07/2019
	Servizio Geologico		Prot. n. 351078 del 03/06/2019 Verbale Conferenza PGUAP del 19 giugno 2019
	Servizio Bacini Montani		Verbale Conferenza

			PGUAP del
	Agenzia Provinciale per le Risorse Idriche e l'Energia (APRIE)– Ufficio Studi e Pianificazione	Parere	Prot. n. 389743 del 18/06/2019
	Servizio Foreste e Fauna		Verbale Conferenza PGUAP del 19 giugno 2019
	Servizio Agricoltura	Parrere	Prot. n. 458514 del 22 luglio 2019
	Servizio Turismo e Sport	Parere	Prot. n. 459741 del 22/07/2019
	Servizio Artigianato e Commercio	Parere	Prot. n. 417237 del 02/07/2019
Ing. Mario Mazzurana	APPA – Settore tecnico per la tutela dell'ambiente	Parere	Prot. n. 461811 del 23/07/2019
		Funzionario delegato	Prot. n. 460702 del 23/07/2019
	Servizio Opere Stradali e Ferroviarie	Parere	Prot. n. 456173 del 19/07/2019
	Servizio Gestione Strade	Parere	
	Soprintendenza per i Beni Culturali	Parere	Prot. n. 460468 del 22/07/2019
	Servizio Prevenzione Rischi (Ufficio previsioni e pianificazione)		Verbale Conferenza PGUAP del 19 giugno 2019
	Servizio Autorizzazioni e Valutazioni Ambientali (Ufficio previsioni e pianificazione)	Parere	Prot. n. 462475 del 23/07/2019
Arch. Elisa Coletti	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio	Relatore	
Arch. Angiola Turella	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio	Presidente	

La Conferenza ha inizio alle ore 9,05

Premessa

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

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

Con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 di data 28 marzo 2019, pervenuta in data 9 maggio 2019, il Comune di Don-Amblar ha adottato una variante sostanziale allo strumento urbanistico comunale.

Il Presidente della Conferenza di pianificazione illustra in sintesi i temi principali della Variante in oggetto. La variante pone come obiettivo l'omogeneizzazione dei PRG degli ex comuni di Don e di Amblar; a tale fine interviene aggiornando l'apparato cartografico riferito all'abitato di Don (con riferimento alla legenda standard di cui alla Deliberazione della Giunta provinciale n. 1227 di data 22 luglio 2016 e in base alle previsioni urbanistiche del PUP) e riconducendo ad un unico documento normativo le diverse discipline dei due territori. Interviene contestualmente introducendo modifiche ad alcune previsioni urbanistiche riferite ad aree ricadenti entro il territorio dell'ex comune di Don. Si chiede che la variante venga corredata da un elaborato cartografico di sintesi, che rappresenti congiuntamente i due abitati. E' inoltre opportuno assicurare che i centri storici dei due abitati siano trattati secondo il principio dell'omogeneità, assicurando per entrambi i nuclei uguale livello di approfondimento delle scelte pianificatorie e degli elementi di lettura del tessuto; le puntuali indicazioni in merito all'affinamento della rappresentazione sono rese al paragrafo "Cartografia".

Il Commissario ad acta e il progettista condividono l'opportunità di fornire una visione di insieme. Precisano inoltre che l'aggiornamento dell'apparato cartografico è stato condotto con riferimento alla nuova mappa catastale e allo stato dei luoghi. L'adeguamento alla nuova mappa catastale è stato condotto trasponendo su di essa la rappresentazione dell'assetto del vigente PRG, verificando la conformazione delle aree anche con riferimento ad immagini zenitali e ortofotopiano.

Analisi degli elaborati cartografici di piano

Gli atti allegati alla presente variante comprendono la relazione illustrativa, le norme di attuazione (versione di progetto e di raffronto, oltre alle vigenti norme del Comune di Don che vengono abrogate), la rendicontazione urbanistica, le schede del centro storico modificate, la relazione per la verifica preventiva del rischio idrogeologico, la verifica degli usi civici e gli elaborati cartografici. Questi ultimi consistono in Estratto "sistema insediativo e produttivo Territorio di Don" - raffronto, "Sistema insediativo e produttivo Territorio di Don" - nuova sistemazione (scale 1: 5.000, 1:2.000 e 1:1.000), "Sistema ambientale territorio di Don" e "Carta della pericolosità PGUAP con indicazione delle varianti".

Con riferimento ai contenuti degli elaborati qui richiamati, il presidente ha chiarito che l'istruttoria ha evidenziato la presenza di talune modifiche non espressamente evidenziate negli elaborati di raffronto. Nel corso dell'esame delle varianti, attraverso i chiarimenti resi dal Commissario e dal progettista, vengono approfonditi i casi rilevati, verificando quali di questi siano riconducibili a varianti di adeguamento cartografico e quali, invece, si configurino a tutti gli effetti come modifiche da esaminare da parte delle strutture di merito. Nel corso della conferenza sono stati esaminati i casi segnalati dall'istruttoria ed affrontati congiuntamente ad alcune specifiche varianti. Le considerazioni inerenti le ulteriori modifiche sono riportate al paragrafo "Cartografia".

Si ricorda che in sede di adozione definitiva la relazione illustrativa deve essere aggiornata rispetto alle modifiche apportate a seguito dell'adozione preliminare e alle integrazioni richieste in occasione della Conferenza di pianificazione. Le integrazioni dovranno essere rese evidenti.

Valutazione del piano ai sensi dell'articolo 20 della l.p. 15/2015 e verifica degli standard

L'autovalutazione del piano è resa attraverso il documento "Rendicontazione urbanistica", che al capitolo 7 esclude effetti significativi per l'ambiente o motivi di incongruenza con la pianificazione provinciale vigente. In merito alle procedure di monitoraggio previste al paragrafo 5 si valuti la possibilità di introdurre i dati quantitativi riferiti agli indicatori prescelti, al fine di poter procedere, in futuro, con un confronto.

Il dimensionamento residenziale, ricondotto entro la rendicontazione urbanistica nel rispetto dell'art. 18 della l.p. 15/2015, evidenzia come dall'anno 2006 il numero dei residenti è rimasto sostanzialmente invariato e che la necessità di prevedere l'introduzione di nuove aree residenziali si rende necessaria in ragione del completamento dell'edificazione nelle aree destinate all'espansione o al completamento. La variante introduce una sola nuova previsione di area residenziale, in risposta al fabbisogno abitativo primario (variante n. 38).

La rendicontazione fornisce inoltre chiarimenti in merito all'eliminazione di alcune previsioni urbanistiche che assoggettano beni a vincoli preordinati all'espropriazione, che hanno perso

efficacia. Precisa che sono state eliminate le previsioni che interessano proprietà private – in quanto tutte vigenti almeno dall'anno 2004 – e che permangono le sole previsioni di zone di interesse collettivo che interessano proprietà pubbliche (e un bene di proprietà della Parrocchia, interessato da accordi di cessione al comune).

La contrazione delle aree riferite a dotazioni territoriali è supportata dalla verifica del soddisfacimento degli standard ai sensi del D.M. 1444/1968. Tale verifica, redatta considerando i residenti, gli abitanti non residenti e le presenze turistiche, accerta il soddisfacimento dei limiti minimi con riferimento alle indicazioni di cui all'art. 10 del regolamento.

Dovranno essere ricondotti entro la rendicontazione urbanistica gli approfondimenti richiesti dal Servizio Autorizzazioni e Valutazioni ambientali, il cui parere viene riportato nel prosieguo.

Si ricorda che in adozione definitiva il documento di valutazione dovrà contenere gli elementi di verifica delle previsioni adottate e dare conto di quanto emerso in sede di esame da parte della Conferenza di pianificazione nonché nel periodo di deposito del piano medesimo. Il documento va quindi rivisto e integrato in modo organico anche con gli elementi di risposta al presente verbale e alle osservazioni pervenute.

Verifica preventiva del rischio idrogeologico

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

Per quanto riguarda la compatibilità della variante in esame con il PGUAP e la Carta di sintesi geologica provinciale, in data 19 giugno 2019 si è tenuta la Conferenza di Servizi per la verifica preventiva del rischio idrogeologico determinato dalle varianti ai PRG, secondo la metodologia definita dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1984 del 22 settembre 2006 e precisata nel punto B4 dell'allegato alla delibera.

Sotto il profilo della verifica preventiva del rischio idrogeologico determinato dalla proposta di nuove previsioni urbanistiche, in tale sede i Servizi provinciali competenti hanno espresso il seguente parere sulla variante al PRG di Don-Amblar:

n. VAR. PRG	PARERE CONFERENZA DI SERVIZI
1 a	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che in corrispondenza della variante esiste un tratto coperto di un corso d'acqua.
1 b	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che in corrispondenza della variante esiste un tratto coperto di un corso d'acqua.
2 a	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che in corrispondenza della variante esiste un tratto coperto di un corso d'acqua.
2 b	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante ricade in prossimità di un tratto coperto di un corso d'acqua.
3 a	POSITIVO
3 b	POSITIVO
4 a	POSITIVO
4 b	POSITIVO
5	POSITIVO
6	POSITIVO
7 a	POSITIVO
7 b	POSITIVO
8	POSITIVO
9	POSITIVO

10	POSITIVO
11	POSITIVO
12	POSITIVO
13	POSITIVO
14	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che la variante intercetta una particella demaniale (Rio di Don). Inoltre, ricorda che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76 e che tali interventi in fase di progettazione devono essere accompagnati da valutazioni di carattere idraulico che valutino la loro compatibilità con la pericolosità dell'area.
15	POSITIVO
16	POSITIVO
17	POSITIVO
18	POSITIVO
19	POSITIVO
20	POSITIVO
21	POSITIVO
22	POSITIVO
22 A	POSITIVO
23	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che la variante si colloca in prossimità di un rio del quale si deve tener conto in fase di progettazione.
24	POSITIVO
25	POSITIVO
26	POSITIVO
27	POSITIVO
28	POSITIVO
29	POSITIVO
30	POSITIVO
31	POSITIVO
32	POSITIVO
33	POSITIVO
34	POSITIVO
35	POSITIVO
36	POSITIVO
37	POSITIVO
38	POSITIVO
39	POSITIVO
40	POSITIVO
40 a	Il Servizio Foreste e fauna chiede di considerare aree alternative alla presente non ritenendo l'area proposta idonea a costituire area agricola di pregio.
40 b	Il Servizio Foreste e fauna chiede di considerare aree alternative alla presente non ritenendo l'area proposta idonea a costituire area agricola di pregio.
60	POSITIVO
60 a	POSITIVO
61	POSITIVO
62	POSITIVO
63	POSITIVO

64	POSITIVO
65	POSITIVO
66	POSITIVO
66 A	POSITIVO
67	POSITIVO
68	POSITIVO
69	POSITIVO
70	POSITIVO
71	POSITIVO
72	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante si localizza in prossimità di un tratto coperto di un corso d'acqua.
73	POSITIVO
74	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che la variante intercetta la rete idrografica (coperta e a cielo aperto) della quale si deve tener conto per eventuali interventi. Il Servizio Foreste e fauna esprime parere positivo condizionato all'esito dell'istruttoria del cambio di coltura.
75	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante si localizza in prossimità di un tratto coperto di un corso d'acqua.
76	POSITIVO
77	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante si localizza in prossimità di un tratto coperto di un corso d'acqua.
78	POSITIVO
79	POSITIVO
80	POSITIVO
81	POSITIVO
82	POSITIVO
83	POSITIVO
84	POSITIVO
85	POSITIVO
86	POSITIVO
87	POSITIVO
101	POSITIVO
102	POSITIVO
103	POSITIVO
104	POSITIVO
105	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
106	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
107	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
108	POSITIVO
109	POSITIVO
110	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
111	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.

112	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
113	POSITIVO
114	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
115	POSITIVO
116	POSITIVO
117	POSITIVO
118	POSITIVO
119	POSITIVO
120	POSITIVO
121	POSITIVO
122	POSITIVO
123	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante si localizza in prossimità di un tratto coperto di un corso d'acqua.
123a	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante si localizza in prossimità di un tratto coperto di un corso d'acqua.
124	POSITIVO
125	POSITIVO
126	POSITIVO
127	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che la variante intercetta la rete idrografica (coperta e a cielo aperto).
128	POSITIVO
128 A	POSITIVO
128 B	POSITIVO
129	POSITIVO
130	POSITIVO
131	POSITIVO
132	POSITIVO
133	POSITIVO
134	POSITIVO
135 a	POSITIVO
135 b	POSITIVO
136	POSITIVO
137	POSITIVO
138	POSITIVO
139	POSITIVO
140	POSITIVO
141	POSITIVO
142	POSITIVO
143	POSITIVO
144	POSITIVO
145	POSITIVO
145	POSITIVO
146	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante intercetta un tratto di un corso d'acqua.

147	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante intercetta un tratto di un corso d'acqua.
148	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
149	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante intercetta un tratto di un corso d'acqua.
150	POSITIVO
151	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante intercetta un tratto di un corso d'acqua.
152	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante intercetta un tratto di un corso d'acqua. Inoltre ricorda che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
153	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante intercetta un tratto di un corso d'acqua. Inoltre ricorda che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
154	POSITIVO
155	POSITIVO
156	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante intercetta un tratto di un corso d'acqua.
157	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante intercetta un tratto di un corso d'acqua.
157	POSITIVO
158	POSITIVO
159	POSITIVO
160	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
161	POSITIVO
162	POSITIVO
163	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
164	POSITIVO
165	POSITIVO
166	POSITIVO
167	POSITIVO
168	POSITIVO
169	POSITIVO
170	POSITIVO
171	POSITIVO
172	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76 e che la variante intercetta una particella demaniale e un corso d'acqua.
173	POSITIVO
174	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76 e che la variante intercetta una particella demaniale e un corso d'acqua.
175	POSITIVO
176	POSITIVO
177	POSITIVO
178	POSITIVO

179	POSITIVO
180	POSITIVO
181	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che la variante intercetta la rete idrografica.
182	POSITIVO
183	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che la variante intercetta la rete idrografica e ricorda che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
184	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che la variante intercetta la rete idrografica e ricorda che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
185	POSITIVO
186	POSITIVO
187	POSITIVO
188	POSITIVO
189	POSITIVO
190	POSITIVO
191	POSITIVO
192	POSITIVO
193	POSITIVO
194	POSITIVO
195	POSITIVO
196	POSITIVO
197	POSITIVO
198	POSITIVO
199	POSITIVO
200	POSITIVO

Le precisazioni rese con riferimento alle varianti nn. 40A, 40b e 74 sono richiamate ed approfondite nel proseguo. Il richiamo agli interventi ammessi riferiti alla variante n.14 dovranno essere tenuti in debita considerazione all'attuazione degli interventi ammessi.

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Aree produttive

La variante n. 30 propone l'eliminazione di un'area artigianale con vincolo di piano di lottizzazione e l'introduzione di un'area agricola. La relazione motiva la scelta indicando che paiono "mancare del tutto le concrete prospettive in merito all'attuazione" anche se, come chiarito dal progettista, il piano attuativo è stato approvato da Consiglio comunale. La proposta di eliminazione della previsione insediativa è stata avallata sentiti i proprietari. Rispetto alla medesima area è stata confermata la destinazione produttiva in corrispondenza della p.f. 642, tenuto conto della richiesta della proprietà e della contiguità con la zona artigianale adiacente non interessata da modifiche: gli elaborati della variante dovranno evidenziare l'area come variata, in quanto interessata dallo stralcio della previsione del piano attuativo.

Per la nuova area produttiva - variante 36 - viene individuata all'interno di un tessuto tessuto agricolo compatto, entro un lotto non contiguo ad altre ampie aree produttive e non servito da viabilità. Sotto il profilo urbanistico e, come indicato anche dal Servizio agricoltura, la scelta localizzativa non è condivisibile ed è opportuno valutare soluzioni alternative. Vanno evitate previsioni che inducano alla disseminazione di zone insediabili entro il territorio aperto, peraltro prive di idonee viabilità di servizio, ed è preferibile cercare risposta alle esigenze del richiedente in

adiacenza alle aree produttive esistenti. Si suggerisce al riguardo di valutare zone attigue ed adiacenti alle produttive esistenti, anche con riferimento alla variante n. 30.

La variante 39 introduce una nuova area produttiva locale entro un'area agricola primaria del PRG vigente individuata come area agricola non di pregio del PUP. La previsione è accompagnata dallo specifico riferimento normativo di cui all'art. 48 comma 11 delle norme di attuazione. Esso stabilisce che l'utilizzo dell'area è ammesso unicamente al fine di collocare e movimentare il legname lavorato dalla adiacente segheria ed individua misure di mitigazione a verde. Dal punto di vista urbanistico si rileva che le attività ammesse e la destinazione di zona prevista non rientrano tra quelle ammesse dall'art. 9 "Opere realizzabili nelle fasce di rispetto cimiteriale" del regolamento", anche se la relazione illustrativa che accompagna la variante motiva la scelta in ragione dell'affinità tra le funzioni proposte e talune di quelle ammesse dalla disciplina provinciale (opere pubbliche, parcheggi e impianti sportivi). La variante va espunta va contestualmente eliminato l'ultimo periodo di cui all'art.58 "Aree di protezione cimiteriale" introdotto quale richiamo allo specifico riferimento normativo di cui sopra.

La variante n. 40 trasforma un'area agricola di pregio del PUP in area produttiva locale con lo specifico riferimento normativo di cui all'art. 48 comma 12 che ammette il solo deposito di legname. Come chiarito in conferenza, non è possibile destinare a tale funzione l'area agricola di rilevanza locale posta a sud del manufatto esistente in quanto trattasi del giardino pertinenziale dell'edificio che ospita anche funzioni residenziali. La nuova destinazione delle aree in compensazione deve essere agricola di pregio e non bosco e lo specifico riferimento normativo deve chiarire che il cambio di coltura diviene presupposto per il rilascio del titolo edilizio riferito agli interventi edificatori di cui alla variante n.40. Dal punto di vista urbanistico si considera opportuno individuare le aree a compensazione del suolo trasformato in continuità ad aree agricole di pregio esistenti e visti inoltre i rilievi del Servizio Foreste e fauna, si invita ad individuare una diversa area ai fini della compensazione. Il Commissario segnala che la scelta delle aree 40 a e 40 b come brano di boschi da bonificare discende dal fatto che essi risultano di proprietà del richiedente della trasformazione urbanistica. Si conviene che la scelta vada verificata e puntualmente supportata dalle dovute motivazioni in adozione definitiva e che l'autovalutazione del piano dovrà essere integrata con gli elementi utili ad attestare la potenzialità di utilizzo a fini agricoli dei terreni individuati come compensazione dei suoli trasformati.

Modifiche alle categorie di intervento degli edifici del centro storico

La variante propone per taluni edifici storici la trasformazione delle categorie di intervento da "risanamento conservativo" a "ristrutturazione" e in alcuni casi introduce modifiche al paragrafo "Precisazioni specifiche".

In merito alle schede nn. 21 e 22 del vigente piano si prende atto che, come indicato dal progettista in occasione della conferenza di pianificazione, la modifica interessa la sola introduzione di un poggolo di dimensioni contenute in corrispondenza della loggia esistente al secondo piano e che la categoria di intervento non viene variata.

Con riferimento alla neointrodotta scheda n.41 (risanamento conservativo) relativa alla fontana di via Endrici (variante n.87) il Commissario ha chiarito che gli interventi di demolizione e ricostruzione ammessi al paragrafo "Precisazioni specifiche" - che in prima battuta risultavano non pienamente coerente con la categoria di intervento assegnata - riguardano le sole parti lignee, di recente realizzazione. L'indicazione progettuale può dirsi pertanto coerente con la scelta di considerare soggetta a risanamento conservativo la parte basamentale e storica della fontana.

In merito alla richiesta di valutare l'opportunità di individuare nell'elaborato di raffronto gli edifici soggetti alla categoria di intervento il progettista indica che provvederà alla rappresentazione degli edifici interessati da modifica. Si condivide che possa essere scelta la soluzione che il Comune ritiene più opportuna e di più immediata predisposizione, assicurando la leggibilità delle modifiche.

Nuove previsioni residenziali

La variante n. 38 propone la trasformazione di un'area agricola primaria – agricola di pregio del PUP – in residenziale al fine di soddisfare motivate esigenze abitative primarie. Si prende atto dell'interpretazione dell'area agricola di pregio del PUP che in parte si sovrappone all'area, considerato quanto evidenziato dal progettista circa la non piena coincidenza tra stato reale e la

base catastale. Il rimando all'art. 90 del regolamento, citato dallo specifico riferimento normativo di cui all'art. 42 bis comma 4 va corretto in quanto non pertinente.

Edifici ricadenti in area agricola

Le varianti nn. 19, 20, 21 e 23 riconducono edifici sorti in area agricola secondaria (non agricola o agricola di pregio dal PUP) ad aree residenziali di completamento. Con riferimento all'articolo 112 della l.p. 15/2015 si richiama che gli edifici sorti come strutture a supporto dell'attività agricola non possono essere ricondotti ad altra destinazione urbanistica e che lo stesso articolo ammette interventi sugli edifici esistenti aventi destinazione diversa da quella agricola. Il Commissario chiarisce che la modifica è stata introdotta al fine di uniformare la destinazione urbanistica di edifici ad oggi utilizzati per fini non agricoli. Si richiama pertanto che la modifica potrà essere avallata solo se si attesterà che tali edifici non risultino vincolati ad un utilizzo per fini agricoli e si attesti legittimità delle funzioni oggi in essere anche con riferimento all'epoca di costruzione.

Introduzione dell'area di difesa paesaggistica

Uno dei temi trattati della variante in esame è l'introduzione di una nuova disciplina di tutela delle aree destinate a coltivazione presenti sul territorio comunale, che, come chiarito in occasione della Conferenza, si configura come una scelta basata su motivazioni paesaggistiche e culturali. L'Amministrazione ha inteso estendere al territorio di Don le forme di tutela già vigenti per il territorio di Amblar (area di difesa paesaggistica – art.62). La disciplina, che riconosce la valenza paesaggistica e identitaria delle tradizionali aree a prato e pascolo, pone limitazioni alla messa in opera di strutture di sostegno a supporto di taluni tipi di colture e di reti protettive, oltre a serre e tunnel. L'area interessata dal vincolo di difesa paesaggistica si estende sino ad inglobare buona parte delle aree agricole, ad eccezione di un gruppo di appezzamenti che trovano collocazione lungo il versante ovest. La scelta di escludere tale area discende, come chiarito in Conferenza, dal riconoscimento dell'esistenza di colture intensive in atto.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha ritenuto condivisibile l'introduzione di una disciplina volta alla tutela del ruolo strategico dal punto di vista paesaggistico ed ambientale delle ampie aree prative. Tale scelta non deve però comportare misure che esorbitano dal profilo urbanistico ed edilizio e che attengono alla mera coltivazione dei fondi. Proprio in ragione della valenza paesaggistica che supporta la scelta adottata, va resa espressa la motivazione che ha determinato l'introduzione dell'area di difesa e l'esclusione da essa di una porzione di territorio agricolo. Ai fini dell'approfondimento e della verifica della conformazione di tale area si suggerisce di chiarirne la valenza con riferimento all'articolazione morfologica del versante, alla relazione anche visiva con l'abitato di Don, Romeno ed Amblar e, più in generale, con i rilevati circostanti ed i punti di vista preferenziali.

In merito ai contenuti del piano, evidenzia che l'introduzione dell'area di difesa paesaggistica, risulta descritta in relazione ma non è stata evidenziata negli elaborati di raffronto né verso lo shape V100. Dovrà essere resa evidente in adozione definitiva sia rappresentandola attraverso lo shape V100, che rendendone meglio evidente il perimetro negli elaborati cartografici. Non è necessario che questi ultimi - e la relativa legenda - rappresentino le aree non interessate dall'area di difesa.

Aree agricole e aree agricole di pregio del PUP – adeguamento della cartografia

In merito alle varianti che si configurano come adeguamenti al PUP o aggiornamenti in base allo stato dei luoghi vengono annoverati i casi di ripermetro delle aree agricole. Esse vengono distinte tra aree di pregio e non, in base al PUP, e, conseguentemente, le restanti aree vengono ricondotte ad "agricole di rilevanza locale". Si aggiornano inoltre le delimitazioni delle aree a bosco e quelle a pascolo, in base al PUP e alla consultazione dell'ortofotopiano come chiarito dal progettista.

In merito alle scelte del piano e, in generale, all'adeguamento cartografico il Servizio Agricoltura ha evidenziato quanto segue:

“Relativamente alle norme di attuazione delle zone agricole, in vari passaggi viene citata la “legge urbanistica” senza citare quale. In particolare nell’art. 62 ci citano riferimento non corrette alla Sottocommissione CUP. Nell’art. 52 la numerazione dei commi va corretta.

Relativamente alla varianti proposte, la cartografie sono relative allo stato nuovo, manca la situazione precedente, per cui alcune valutazioni delle modifiche sono state problematiche. Si sono riscontrate alcune incongruenze tra cartografia ed elenco varianti sull’indicazione delle zone agricole (del PUP o locale).

Riguardo al contenuto delle varianti, si esprime perplessità unicamente relativamente alla variante v36, in cui si vuole passare da agricola di pregio del PUP ad artigianale una piccola area centrale, in mezzo ad un prato. Si ritiene opportuno individuare una localizzazione diversa”.

In merito alle modifiche a carattere puntuale, si richiama in via generale che qualora si ridefinisca la destinazione urbanistica in base alla lettura del territorio è necessario assicurare l’omogeneità delle destinazioni urbanistiche evitando l’introduzione di destinazioni che interessano aree molto contenute e non omogenee con l’intorno (es. 124, 145, 176).

Si chiede di verificare se l’area interessata dalla variante n 155 – che trasforma un’area agricola primaria del vigente PRG in area a bosco – sia stata in parte interessata da opera di bonifica. In caso affermativo, si mantenga la previsione di agricola di pregio.

In merito alle aree interessate da cambi di cultura da bosco ad agricola, si richiama che per le aree interessate si applica la disciplina delle aree agricole di pregio del PUP sino alla modifica del PRG, che aggiorna la destinazione urbanistica. Il PRG deve scegliere la destinazione agricola coerente con le previsioni del contesto e secondo il principio di omogeneità.

Il Commissario ed il progettista hanno condiviso i rilievi espressi e l’opportunità di chiarire le scelte in adozione definitiva.

Altre varianti

La variante n. 35 propone l’introduzione, in area agricola del PUP, della previsione di “Aree per strutture produttive dell’agricoltura”. Dal punto di vista urbanistico si chiede di valutare l’opportunità di mantenere l’asta della rete viaria di riferimento (espunta con la variante n. 178), trattando la nuova al pari dell’altra area per strutture affini, esistente sul territorio.

La variante n. 74 introduce entro l’area a bosco una zona a verde pubblico di dimensioni particolarmente significative entro cui vengono ammessi gli interventi di cui all’art. 46 delle norme di attuazione secondo gli accorgimenti di cui allo specifico riferimento normativo del comma 5 che richiama la necessità di armonizzare gli interventi al contesto boschivo e di limitare il taglio degli alberi. La relazione illustrativa indica che l’area interessata dagli interventi sarà di dimensioni più contenute rispetto all’estensione della variante, ma che l’amministrazione ritiene di assicurare la massima libertà nella collocazione degli interventi. Dal punto di vista urbanistico si ritiene necessario rivedere l’estensione dell’area in ragione della conformazione del territorio e all’andamento orografico del versante. Si richiama la valutazione condizionata resa dal Servizio Foreste e fauna evidenziando che la norma di riferimento – si legge - mira all’inserimento armonioso degli interventi nel bosco e limita il taglio degli alberi al minimo indispensabile. Si rinvia inoltre ai rilievi del Servizio Autorizzazioni e Valutazioni ambientali riportati nel parere di competenza.

Cartografia

Relativamente alla rappresentazione cartografica del piano in esame, si evidenzia quanto emerso in sede di istruttoria tecnica condotta dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio al fine della necessaria verifica e integrazione dei relativi contenuti in sede di adozione definitiva.

- La rappresentazione della viabilità principale di quarta categoria va adeguata alla legenda standard (campitura bianca con sovrapposta linea rossa).
- Lo specifico riferimento normativo introdotto per l’area artigianale posta a sud-est dell’abitato (p.f. 117/4) fa richiamo all’art. 49 comma 9, anziché al 48 comma 9.
- Si rilevano casi di sovrapposizione tra varianti diverse (es. nn. 10 e 36, 40 A e 128). Le varianti non devono sovrapporsi e devono indicare ciascuna una modifica di destinazione urbanistica, sia ai fini della leggibilità della proposta di variante sia al fine di rendere possibile la corretta valutazione da parte dei servizi competenti.

- Si chiedono elementi in merito ad aree perimetrare come variate per le quali la destinazione urbanistica non risulta modificata (es. variante 110).
- La numerazione delle aree modificate non risulta essere sequenziale: si chiede conferma dell'assenza di modifiche corrispondenti ai numeri 8, 9, da 25 a 29, da 41 a 59, da 88 a 100. Si chiedono ulteriori elementi in merito alla variante n. 120, non presente negli elaborati e nei file in formato shape, ma richiamata nella "relazione di verifica preventiva del rischio".
- Per talune delle varianti, si rilevano casi di incoerenza tra quanto previsto dal piano vigente o dalla variante e quanto riportato nella "relazione di verifica preventiva del rischio" (es. varianti nn. 106, 107 e 108).
- Per assicurare una più efficace consultazione delle varianti si chiede di non utilizzare la stessa numerazione per modifiche distinte, ricorrendo eventualmente a sottonumerazioni (es. nn. 145, 157).
- Dall'esame della cartografia risultano permanere taluni tratti di "marciapiedi di progetto" ricondotti al file shape F419_L riferito ai percorsi pedonali. La vestizione del tematismo va corretta secondo la legenda standard.

Come anticipato in premessa, nel corso dell'istruttoria della variante sono state individuate alcune modifiche cartografiche non espressamente evidenziate negli elaborati di raffronto. Alcune di queste risultano desumibili da descrizioni rese dalla relazione illustrativa, ma in taluni casi risulta comunque complesso comprendere a quale zona dell'abitato facciano riferimento.

Di seguito a titolo collaborativo si richiamano in prima battuta le modifiche non espressamente evidenziate negli elaborati di raffronto e, in seconda battuta, le modifiche non espressamente evidenziate negli elaborati di raffronto ma desumibili dalla relazione illustrativa:

- 1) il vincolo di piano attuativo presente sulle pp.edd. 21/2 e 21/1 (soggetta a risanamento conservativo) risulta essere stato rivisto, includendo una porzione dello spazio aperto (lato est). Non si riscontra la perimetrazione dell'area variata e non si rilevano indicazioni in relazione. Il progettista ha chiarito che il piano di recupero è stato approvato nell'anno 2009. Si richiede quindi la verifica puntuale dei termini di efficacia della previsione, indicando che qualora il piano risultasse vigente il perimetro non va modificato. In caso contrario, se risultasse scaduto e se gli obiettivi risultassero tuttora attuali, va ricondotto ad una concessione convenzionata stante la superficie inferiore ai limiti posti dalla l.p. 15/2015.
- 2) L'eliminazione del PL1, descritta in relazione, non trova corrispondenza nella perimetrazione delle aree variate e, in fase di istruttoria, non è stata individuata l'area di riferimento. Il progettista riferisce che, probabilmente, si tratta della modifica del PL3, richiamato al punto seguente; la verifica verrà approfondita in adozione definitiva.
- 3) Il PL3 previsto dal PRG vigente viene trasformato in "area residenziale di nuova espansione – C3" con specifico riferimento normativo all'art. 65 comma 3 (alloggi tempo libero e vacanza). La modifica non è resa evidente nell'apparato cartografico e pare non essere descritta in relazione. In merito allo stralcio il progettista attesta l'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione, presupposto per l'eliminazione del vincolo. Si rivedano i riferimenti normativi, che fanno rimando sia all'art. 5 che all'art. 42 bis.
- 4) È stata introdotta la zona B2 in corrispondenza della p.ed. 78 C.C. Don, posta al limitare nord del centro storico. Il progettista chiarisce che non è stata evidenziata, ma che si tratta del mero riconoscimento dello stato di fatto dei luoghi.
- 5) In merito alle modifiche definite dalla relazione "non significative" o "adeguamenti obbligatori" come ad esempio quanto descritto con riferimento all'aggiornamento di un sito bonificato e della rete idrografica il progettista ha chiarito che la modifica è semplicemente riferita all'aggiornamento della base catastale. Non sarà necessario evidenziare tali perfezionamenti quali aree variate. In merito alla eliminazione dei vincoli indiretti, ricondotti dalla relazione entro il tipo di varianti in esame, si rimanda al parere della Soprintendenza.

In merito alle modifiche di cui sopra, considerato l'approfondimento condotto in seno alla Conferenza di pianificazione, si considerano le modifiche di cui ai punti 4 e 5 come riconducibili ad adeguamenti cartografici che non necessitano di essere resi evidenti negli elaborati. Le modifiche

di cui ai punti da 1 a 3 dovranno invece essere evidenziate negli elaborati di adozione definitiva e dovranno essere accompagnate dagli approfondimenti sopra richiesti; si dovrà procedere analogamente con gli ulteriori casi di modifiche non evidenziate richiamate nel presente verbale.

Le ulteriori modifiche non espressamente evidenziate negli elaborati di raffronto ma desumibili dalla relazione illustrativa riguardano la disciplina del centro storico e le contrazioni delle fasce di rispetto cimiteriali dei due cimiteri. In occasione della conferenza i due temi sono stati affrontati con riferimento agli aspetti di competenza dei Servizi che vi hanno preso parte.

Si precisa che non possono essere considerate come valutate eventuali ulteriori modifiche non evidenziate negli elaborati.

In merito agli elaborati agli atti e riferiti al vigente PGTIS, già richiamati in precedenza, si rileva quanto segue.

Ad oggi il centro storico di Don è disciplinato attraverso previsioni dal carattere puntuale, che interessano gli edifici esistenti, i manufatti accessori e quelli da demolire, i diversi tipi di spazi aperti, le aree soggette a vincoli indiretti, le aree per attrezzature pubbliche, etc. Gli elaborati di cui alla presente variante aggiornano la rappresentazione degli spazi aperti distinguendoli tra "area libera del centro storico" e "viabilità locale esistente". Si chiede di verificare se l'elemento areale che individua le aree libere, per un errore nella stampa, sia risultato sovrapposto ai manufatti accessori non schedati e agli edifici da demolire, schedati. Si corregga la cromia assegnata agli spazi aperti, con riferimento alla legenda standard.

Si chiedono, conseguentemente, chiarimenti in merito ai corpi di fabbrica o manufatti individuati come "Sr – demolizione senza ricostruzione" dal vigente PRG che, nella presente variante non risultano sempre rappresentati (es. "Sr" scheda edificio 1, p.ed. 45/2). Il progettista ha chiarito che taluni manufatti sono risultano rappresentati in quanto demoliti e che per altri casi provvederà a condurre le necessarie verifiche e ad integrare la rappresentazione. Si richiama che, se si confermasse la cancellazione, vanno eliminate le schede corrispondenti. Per i casi ricondotti alla categoria di intervento R6 (art.34) risulta essere confermata la demolizione al fine di progetti di riqualificazione urbana, ma l'individuazione planimetrica delle aree da essi interessate è stata eliminata. Si corregga l'articolo di riferimento aggiornando la finalità. In merito ai manufatti accessori esistenti e oggi riportati nella cartografia del centro storico, come concordato in seno alla conferenza, si introdurrà una norma che chiarisca che se c'è già un manufatto non è ammissibile la realizzazione di un'ulteriore struttura. L'introduzione di tale norma sopperisce alla rappresentazione cartografica degli stessi. Si chiarisce inoltre che i manufatti accessori non costituiscono volume urbanistico e che all'eventuale demolizione può corrispondere la sola ricostruzione che dovrà essere coerente con le tipologie ammesse dal PRG. A tale proposito il Commissario informa che, come segnalato dall'ufficio tecnico comunale, risulta assente la documentazione relativa alla definizione delle previsioni tipologiche e dimensionali. Se ne condivide l'introduzione in occasione dell'adozione definitiva, con riferimento all'articolo 3 del regolamento.

Si chiarisca se il richiamo ad edifici classificati come "R5" è riferita agli "R4 – demolizione con ricostruzione".

Le contrazioni e le riconformazioni delle fasce di rispetto cimiteriali dei due cimiteri risultano descritte in relazione l'una al paragrafo riferito alla variante n. 39 (prossima al cimitero nord) e l'altra in seno alla descrizione di una richiesta di un privano non accolta (zona cimitero sud), ma non sono state evidenziate negli elaborati. Non è stato fornito il parere favorevole dell'Azienda provinciale per i servizi sanitari per l'adozione che il comune deve acquisire ai sensi dell'art.62 della l.p. 15/2015 e che dovrà essere trasmesso a corredo dell'adozione definitiva. In merito alla modifica che interessa il cimitero a nord - richiamata in relazione (con riferimento alla variante n. 39) – si nota che nel piano vigente la previsione urbanistica riferita al cimitero è limitata alla superficie delimitata dai muri dello stesso, mentre, nella variante essa viene estesa anche agli spazi pertinenziali. Come chiarito dal progettista non è previsto l'ampliamento del cimitero e che i cinquanta metri sono stati rappresentati con riferimento dalla cinta cimiteriale, che andrà rappresentata. Si segnala altresì che il cartiglio "C" non trova riferimento nelle norme di attuazione e in legenda. Entrambe le modifiche vanno rese evidenti negli elaborati dell'adozione definitiva.

Norme tecniche di attuazione

Come anticipato in premessa, la presente variante fa sintesi delle norme di attuazione che accompagnavano i PRG dei due ex comuni di Don e di Amblar. Dal punto di vista metodologico il progettista ha assunto come riferimento le norme del PRG di Amblar ed ha ricondotto ad esse le specifiche previsioni del PRG di Don o inserendo per intero articoli riferiti a destinazioni di zona assenti ad Amblar (es. aree di completamento B2, zone alberghiere, etc) o introducendo specifici riferimenti normativi in articoli già esistenti (es. aree produttive del settore secondario).

Le norme tecniche di attuazione vengono contestualmente riviste ed aggiornate con riferimento alla legge per il governo del territorio e al regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con d.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg. e s.m. Le definizioni e i parametri, così come modificati, fanno correttamente rimando alle disposizioni provinciali. I parametri edificatori che il piano vigente assume come riferimento sono, nel complesso, coerenti con le definizioni ed i metodi di misurazione che la disciplina provinciale ha di recente introdotto. La conversione dei parametri è stata redatta assumendo alcuni casi studio di interventi edilizi quali riferimento per la trasposizione degli indici.

Il testo, nel suo complesso, necessita di alcuni affinamenti.

E' necessario rivedere l'art. 12 (tettoie, manufatti accessori e legnaie) riconducendo la disciplina dei manufatti alle costruzioni accessorie di cui all'art. 3 del regolamento. Si aggiornino i richiami presenti nel testo.

Si rivedano gli articoli che riportano indici e parametri non convertiti (quali quelli che definiscono incrementi volumetrici, altezza, etc.) o si forniscano elementi di merito anche alla luce di quanto chiarito con la Circolare provinciale di data 11 marzo 2019 prot. 160674. Si chiede di accertare se vi siano previsioni di ampliamenti puntualmente ricondotte entro le schede degli edifici storici; qualora presenti si provveda alla conversione dei parametri. Vanno aggiornati la definizione di altezza di cui all'art. 45, 46 e 48, oltre agli indici che sono risultano essere ancora espressi con riferimento al volume (es. agli artt. 17 comma 2, 32 comma 4, 46, 55, 68 eccetto per la residenza per il tempo libero e vacanze). La variante provvede a tradurre le altezze del vigente PRG in "numero di piani" e in "altezza del fronte". Vanno riviste le ulteriori diverse definizioni di altezza che permangono nel testo (es. art. 51). E' inoltre necessario integrare con l'indicazione dell'altezza massima dell'edificio, necessaria ai fini dell'applicazione delle disposizioni provinciali in materia di distanze.

La formulazione del comma 2 lett. a) dell'art. 17 pare poco chiara; non si comprende a pieno se l'obiettivo sia ammettere l'incremento volumetrico anche con aumento dei piani, ma nel rispetto dell'altezza massima dei fronti (esistenti o di zona), nel rispetto dell'indice di riferimento. Al comma 2 lett. i) sia chiarito cosa si intende con il concetto di "trasferibilità" dei volumi in ampliamento su altri corpi di fabbrica.

Gli artt. 28, 29, 30, 31, 32 e 34 conservano la definizione delle diverse categorie di intervento e delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, che vanno invece rinviate all'articolo 77 della l.p. 15/2015, nel rispetto del principio della non duplicazione e per assicurare la coerenza delle descrizioni e definizioni.

Il comma 7 dell'art. 31 "Risanamento conservativo" richiama un piano attuativo di recupero, già previsto dal vigente PRG e la cui disciplina viene ripresa integralmente dalle norme di Don. La l.p. 15/2015 all'art.49 comma 2 individua puntualmente gli interventi ammessi sino all'approvazione dei piani attuativi; si faccia rimando a tali disposizioni.

L'art. 33 riferito alla demolizione con ricostruzione (R5) viene abrogato. All'articolo riferito alla ristrutturazione edilizia va precisato che la relativa disciplina si applica anche agli edifici soggetti a demolizione con ricostruzione (R5) presenti ad Amblar.

L'art. 42 bis "Aree di espansione – C3" fa riferimento all'art. 35 "C) – di espansione" delle norme di attuazione di Don; la trasposizione non richiama i vigenti limiti minimi di estensione del lotto né la superficie coperta minima. Siano forniti chiarimenti in merito.

L'art. 42 ter "Zone alberghiere" presenta al comma 3 uno specifico riferimento normativo in coerenza con il vigente PRG. Si rileva che la definizione di "volume urbanistico" va ricondotta al "volume entro terra o interrato" di cui al regolamento, posto che si fa riferimento a costruzioni in interrato.

Si chiede di chiarire quali ragionamenti siano stati condotti – anche sotto il profilo degli effetti paesaggistici –

Si rileva che l'unificazione delle norme comporta l'incremento dell'altezza massima prevista per gli edifici produttivi di cui all'art. 48, posto che il limite degli 8,50 metri previsti dal PRG di Don viene uniformato al limite di 10,50 metri secondo le vigenti norme di Amblar. In seno alla Conferenza di pianificazione viene chiarito che la modifica discende dalla volontà di omogeneizzare i parametri di riferimento per i due centri abitati che presentano caratteristiche affini.

In merito alle aree agricole e agricole di pregio di cui agli artt. 52 e 53, si segnala che continua a trovare applicazione il "volume lordo fuori terra" esclusivamente quale riferimento per gli indici volumetrici espressi dalle norme del PUP agli articoli 37 e 38, come precisato dalla circolare esplicativa del Regolamento a cui si rimanda. E' necessaria la conversione degli altri parametri riferiti, ad esempio, agli ampliamenti volumetrici.

All'art.59 si corregga il richiamo alla Carta delle risorse idriche, di cui è in vigore il terzo aggiornamento (Delibera G.P. n°1941/2018).

In merito alla disciplina degli alloggi per il tempo libero e vacanze di cui all'art. 65 delle norme di attuazione si segnala che il dimensionamento previsto dal PRG vigente per il territorio di Amblar e non assegnato a specifiche previsioni insediative (comma 2), va ridotto della metà secondo le disposizioni dell'art. 130 comma 2 della l.p. 15/2015. La definizione di "volume lordo fuori terra" di cui all'art.3 del regolamento va introdotta quale riferimento per l'applicazione dei contingenti volumetrici per residenza per tempo libero e vacanze, definiti dai PRG, come chiarito dalla circolare dell'Assessorato alla Coesione territoriale, Urbanistica, Enti Locali ed Edilizia Abitativa di data 4 giugno 2018. A tale fine si introduca una tabella che renda espressa la conversione del parametro e il dimezzamento del contingente (una volta dimezzato il numero di alloggi, si moltiplichino il numero di alloggi per il volume previsto per ciascuno). In merito al dimensionamento previsto dal PRG di Don e assegnato a specifiche previsioni insediative, si rileva che la presente variante attesta l'avvenuto utilizzo del contingente.

Le modifiche e le integrazioni che verranno introdotte nelle norme tecniche di attuazione in sede di adozione definitiva dovranno essere rese evidenti.

Beni architettonici, beni archeologici

La Soprintendenza per i beni culturali ha fornito in data 22 luglio 2019 il seguente parere di competenza:

"Con riferimento alla nota di codesto spett.le Servizio, prot. n. S013/2019/325282/18.2.2 - 2018-108 dd. 22.05.2019 e la successiva rettifica prot. n. S013/2019/347052/18.2.2 - 2018-108 dd. 30.05.2019, 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

Essendo trascorsi 12 mesi dall'entrata in vigore della Legge provinciale per il governo del territorio, 4 agosto 2015, n.15 la presente variante introduce la possibilità di sopraelevazione degli edifici ai sensi dell'art. 105 della citata legge; ferma restando in capo alla scrivente Soprintendenza la competenza autorizzativa dei lavori da effettuarsi su beni culturali vincolati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio* - al fine di chiarire quanto accade a questo riguardo laddove esiste contiguità tra un edificio vincolato ed uno passibile di sopraelevazione, si richiamano gli artt. 877 e 879 del Codice Civile. Si conferma la competenza della Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del citato Codice dei beni culturali e del paesaggio a valutare se sussistano le condizioni per concedere l'autorizzazione all'esecuzione delle opere in aderenza al bene vincolato; questo in relazione alle finalità delle norme speciali in materia di beni culturali, volte alla conservazione e tutela del bene. Tale competenza potrebbe interessare anche immobili non sottoposti dal Piano regolatore alla categoria d'intervento di restauro, ad esempio nella fattispecie che venga dichiarato di interesse un immobile di proprietà pubblica sottoposto a verifica dell'interesse culturale, al quale era precedentemente stata attribuita una diversa categoria d'intervento.

Nelle norme di Attuazione del PRG, laddove viene citata la *Soprintendenza* (ad esempio all'art. 64: *Manufatti di interesse storico culturale*), il nome deve essere corretto in quanto a decorrere dal 1° giugno 2014 la denominazione dell'ente preposto alla tutela è "*Soprintendenza per i beni culturali*", che ha in sé l'Ufficio beni architettonici, l'Ufficio per i beni storico-artistici e l'Ufficio beni archeologici.

Nella relazione illustrativa al piano si legge che con la presente variante si è operata una "(...)Rappresentazione corretta dei vincoli culturali, in base ai dati forniti dalla Soprintendenza ai beni culturali: in particolare, ciò ha comportato l'eliminazione dei vincoli indiretti presenti sul PRG vigente presso la chiesa e presso casa Endrici, in quanto in base ai dati forniti dalla Soprintendenza essi non sono presenti; (...)": quanto asserito corrisponde al vero, ma c'è da osservare come le particelle fondiarie che attorniano la chiesa (p.f. 30/1, 30/3 e p.ed.4/3 C.C. Don), essendo di proprietà privata e avendo più di settanta anni, devono essere sottoposte a verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del decreto legislativo 42/2004 e risultano pertanto vincolate *ope lege*, a prescindere dall'intavolazione del vincolo; qualsiasi intervento su di essi deve ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza, fintantoché non verrà esperita la verifica di interesse culturale. Dato il contesto nel quale si collocano, attorno alla Chiesa di Santa Brigida - bene culturale vincolato direttamente - potrebbe essere utile evidenziarle con la perimetrazione dello shape Z327_P atto a ricordare la competenza della Soprintendenza sulla valutazione dei progetti che le coinvolgeranno. Caso analogo vale anche per le pp.ff. 74/1 e 74/4 C.C. Don, limitrofe a casa Endrici e di proprietà del Comune di Don. Anche il cimitero antico identificato dalle pp.ff. 61/1 e 61/2 C.C. Don andrebbero perimetrati con il codice shape Z327_P che evidenzia gli elementi storico culturali non vincolati. Nella cartografia di piano la cappella di Santa Brigida è evidenziata con il codice shape Z303_P che individua i siti archeologici, ma tale perimetrazione oscura quella - pur presente - del codice shape Z327_P che definisce gli elementi storico culturali non vincolati; sarebbe opportuno trovare una soluzione che permetta di visualizzare le due fattispecie di vincolo, contemporaneamente presenti sul bene.

Per gli aspetti relativi ai beni archeologici

Si esprime nulla osta alla variante del PRG in oggetto".

Tutela dell'ambiente

Con riferimento alla disciplina per la protezione dell'ambiente e alle scelte pianificatorie comunali, in occasione della Conferenza di pianificazione sono state esaminate le proposte di modifica del vigente PRG ricondotte alla variante in esame e, come richiesto dal Commissario, sono stati assunti elementi utili al fine di rispondere alle osservazioni pervenute nel periodo di deposito del piano. In particolare, è stata prospettata al Comune l'esigenza di ampliare l'area produttiva di livello locale, interessata da una segheria, posta a sud-est dell'abitato e immediatamente confinante con l'area residenziale esistente. Tenuto conto delle problematiche di inquinamento acustico già affrontate dal Comune rispetto all'area in esame, si è chiesto uno specifico approfondimento all'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente - Settore tecnico per la tutela dell'ambiente che riguardo al piano in esame e al caso specifico ha espresso il seguente parere:

"TUTELA DELLE ACQUE

Nell'ottica di una maggior tutela delle acque, si ricorda l'importanza di mantenere, in generale lungo tutti i corsi d'acqua, la fascia di vegetazione riparia di almeno 10 metri, laddove presente (come indicato come riferimento nelle norme di attuazione della Variante al PRG), evitando interventi di modifica di destinazione d'uso che possano compromettere o ridurre tale fascia. La vegetazione riparia, infatti, effettua un'importante azione tampone che regola i flussi di nutrienti dal territorio verso i corsi d'acqua e quindi applicabile per la variante n. **172**, che si trova vicino al Rio di Don, con destinazione ad area agricola.

INQUINAMENTO ACUSTICO

Aree residenziali in prossimità di sorgenti di rumore

In merito all'impatto acustico si vuole mettere in risalto l'importanza di pianificare il tessuto urbano anche in considerazione delle possibili interazioni, positive o negative, che possono intervenire tra le diverse destinazioni d'uso sotto il profilo acustico.

In altre parole, l'accostamento di aree residenziali con aree commerciali/produttive sarebbe da evitare, in quanto presumibilmente aree appartenenti a classi acustiche che si discostano in misura superiore a 5 dB(A) (tra l'altro vietato dall'art. 4, comma 1, lettera a), della Legge quadro 447/95): da porre l'attenzione, pertanto, alla variante n. **16**, con la quale si prevede la vicinanza tra un'area residenziale di completamento ed un'area artigianale.

Per quanto riguarda la proposta di variante al P.R.G. di Amblar-Don della Ditta Nord Pallets & C. S.n.c. (d'ora innanzi semplicemente Ditta) relative ad un insediamento produttivo già oggetto di verifica da parte di questa Agenzia, preme voler manifestare quanto segue.

P.R.G. VIGENTE

L'attuale destinazione d'uso prevede che l'insediamento produttivo sia composto da un'area artigianale con asterisco e una piccola parte posta ad Est di area artigianale con doppio asterisco, oltre ad una porzione a Sud in area agricola secondaria, insistente sulla pertinenza della p.ed. 95 CC Don, attualmente utilizzata come piazzale per il deposito di legname.

Nell'area artigianale con asterisco, corrispondente alla p.f. 117/4 CC Don, è stata permessa la realizzazione di una tettoia di copertura ricoperta di terreno per ripresentare il profilo del pendio del terreno originario, al di sotto della quale "...è consentita la realizzazione di locali tecnici a servizio dell'azienda artigiana situata nelle vicinanze, nonché la collocazione di tunnel per l'essiccazione dei prodotti della lavorazione del legno", nella quale "...ogni altra edificazione è vietata: è vietato inoltre utilizzare la superficie fondiaria di questo lotto per realizzare degli ampliamenti su altre zone, anche contigue".

Mentre, nell'area artigianale con doppio asterisco, corrispondente alla p.ed. 95 CC Don, "...è ammessa la realizzazione di una struttura di collegamento tra i due edifici esistenti", inoltre "qualsiasi domanda di concessione edilizia o denuncia di inizio attività relativa ad interventi di costruzione di nuovi impianti produttivi o a interventi di sostanziale modifica ai fini acustici di impianti produttivi esistenti, ai sensi della Legge Quadro n. 447/95, dovrà essere preceduto dalla presentazione in Comune di un'apposita relazione di valutazione previsionale dell'impatto acustico, redatta da un tecnico competente in acustica iscritto all'apposito albo".

P.R.G. IN ADOZIONE

L'insediamento produttivo inserito all'interno dell'area produttiva locale rimane inalterato ed è accompagnato da un asterisco che permette la realizzazione di una struttura di collegamento tra i due edifici esistenti, mentre la parte del parcheggio posta a Sud è inserita in area agricola di rilevanza locale.

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

La classificazione acustica del territorio comune di Don, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 29.07.2008, associa l'area artigianale alla Classe IV - aree di intensa attività umana; mentre la restante parte del territorio ad essa limitrofa, compreso anche il piazzale lato Sud, è stata inserita in Classe III - aree di tipo misto.

PROPOSTA DI MODIFICA

Sulla scorta di tali preminenti elementi, è stata vagliata l'istanza promossa dalla Ditta del giugno 2019 (allegata alla predetta nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio), la quale ha inteso proporre:

- 1) Togliere l'asterisco dall'area artigianale insistente sulla p.ed. 207 CC Don nella quale è stata realizzata la tettoia;
- 2) Usare il piazzale nella zona Sud a destinazione agricola di rilevanza locale come area di parcheggio mezzi (autotreni, pale, muletti, etc.);
- 3) Inserire parte della superficie insistente sulle pp. ff. 117/1-117/3, situate nella parte N-E e destinate ad Area agricola di rilevanza locale, come nuova area di deposito dei tronchi di legname.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE

L'attuale assetto urbanistico, nonché la previsione del piano in adozione mirano ad invocare un ridotto impatto acustico assicurato sia attraverso la limitazione dell'edificato, riconosciuto da apposito asterisco, sia richiamando alla preventiva presentazione di una adeguata documentazione di previsione dell'impatto acustico, prevista ai sensi dell'articolo 8, comma 4, della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e s.m.i., recante "Legge quadro sull'inquinamento acustico", che rappresentano l'intendimento del Comune di voler offrire adeguata salvaguardia alla popolazione esposta al rumore della Ditta dedita ad attività di segheria.

Tali elementi traggono altresì sostegno dagli esiti del procedimento amministrativo istituito dal Comune di Amblar-Don nel corso del 2018 in conseguenza dell'accertato supero, da parte di APPA, dei valori limiti differenziali di immissione di cui all'articolo 4, comma 1, del d.P.C.M. 14 novembre 1997, recante "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", che ha portato alla definizione e successiva realizzazione del Piano di Risanamento Acustico e alla contestuale valutazione previsionale dell'impatto acustico conseguente alla realizzazione del nuovo capannone a servizio del reparto di chiodatura sulla p.ed. 95 CC Don (precedentemente destinato a tettoia e ripristino a tettoia dell'unità produttiva insistente sulla p.ed. 207 CC Don) prodotto in data 09.11.2018, i cui risultati sono stati attestati attraverso il "collaudo acustico" presentato nella Relazione conclusiva intervento di risanamento acustico del 18.06.2019. nella quale viene riconosciuto l'avvenuto adeguamento dell'attività ai limiti di Legge.

PARERE

In via generale, per assicurare il rispetto della compatibilità acustica dell'area artigianale nella quale opera la Ditta, è necessario che le scelte urbanistiche siano compatibili con quanto pianificato dalla Classificazione acustica del territorio comunale, essendo questa riconosciuta quale principale strumento di sviluppo e salvaguardia del territorio in materia di rumore. A tal fine, è necessario che la costituzione del nuovo assetto urbanistico oggetto di istanza alla variante al P.R.G. non trascuri i possibili effetti riversati sulla popolazione esposta al rumore.

Inoltre, si raccomanda di non voler disperdere quella preziosa opera di tutela della salute delle persone esposte al rumore, in carenza della quale alimentare quei conflitti perseguiti dalla Legge n. 447/95 e ad oggi sanati con l'opera di contenimento del rumore eseguita dalla Ditta a seguito dell'accertato supero dei valori limite da parte dell'APPA (misurazioni eseguite nel corso del 2017 e 2018). Per questo, si ritiene utile che le varianti proposte dalla Ditta vogliano perlomeno considerare che:

- le modifiche invocate al P.R.G. non dovranno comportare un incremento del rumore prodotto dalla Ditta nei pressi dei ricettori (edifici) ad uso abitativo esistenti;
- le attività eseguite nelle aree oggetto di proposta di variante al piano dovranno risultare compatibili con la normativa in materia inquinamento acustico, ovvero dovranno prevedere idonei sistemi atti a ridurre al minimo la diffusione del rumore verso l'ambiente esterno all'area artigianale nella quale opera la Ditta, sotto il

distinto profilo della salute ambientale e della salute umana, quali fasce cuscinetto, schermi protettivi o l'insediamento esclusivo di impianti o attività a basso impatto, quali aree di deposito, al fine di evitare l'insorgere di possibili "salti di classe" richiamati dall'articolo 4, comma 1, lettera a), della L.447/95;

- le varianti eventualmente introdotte dovranno tenere conto delle preesistenti destinazioni d'uso del territorio e delle relative ricadute in termini di rumore, operando un adeguato ed opportuno raccordo fra le previsioni del piano urbanistico e la classificazione acustica vigente, ricordando che il peggioramento della classificazione acustica del territorio è, in linea di principio, contraria allo spirito invocato dalla normativa di settore in capo alla L.447/95.

Alla luce di quanto sopra esposto, risulta utile che il Comune voglia riconoscere, così come peraltro ha già previsto nell'attuale definizione dell'area artigianale nella quale è inserita la Ditta, opportuni vincoli edificatori attraverso cui offrire sufficienti elementi di salvaguardia atti ad evitare che le scelte urbanistiche prospettate dalla Ditta non aggravino il disturbo a carico della popolazione esposta al rumore dell'attività, nel rispetto della regola tassativa che, nella redazione dei nuovi strumenti urbanistici o nell'adozione di varianti, le destinazioni d'uso devono, a pena di nullità, essere stabilite in modo da prevenire o contenere i disturbi causati alla popolazione esposta al rumore.

Da quanto sopra esposto, resta in ogni caso fatto salvo che la domanda di autorizzazione all'edificazione o all'installazione di nuovi impianti deve essere accompagnata da una documentazione di previsione di impatto acustico, redatta ai sensi dell'articolo 8, comma 4, della menzionata L.447/95, da un Tecnico Competente in Acustica Ambientale di cui all'articolo 2, comma 6, della medesima Legge quadro".

Visto quanto indicato dall'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente e in ragione di quanto concordato nel corso della conferenza di pianificazione, si conferma l'opportunità di integrare nelle norme tecniche di attuazione, in ragione dei rilievi riferiti alla variante 172, la disciplina delle fasce di rispetto che specifica la conservazione della vegetazione riparia.

Considerati i rilievi inerenti la variante n. 16 e viste le precisazioni rese dal progettista - che chiarisce che la finalità della modifica è meramente riferita all'aggiornamento cartografico e non ad esigenze di ampliamento dell'edificio esistente - si concorda di ricondurre la previsione urbanistica al verde privato evitando di ridefinire il perimetro dell'area residenziale.

In merito all'osservazione presentata al Comune di Don-Amblar e riferita all'area produttiva attigua alla variante n. 38, stante gli approfondimenti condotti dai Servizi interessati e visti i rilievi di cui sopra, la Presidente precisa che gli approfondimenti resi da APPA si configurano come strumenti a disposizione del Comune per rispondere alle osservazioni dei privati. Gli strumenti di riferimento sono il piano di classificazione acustica del territorio comune di Don, rispetto al quale andranno verificate eventuali modifiche urbanistiche, rinviando a quanto dettagliatamente l'APPA ha evidenziato. In sostanza, con riferimento all'istanza si evidenzia che è necessaria una preventiva ed attenta valutazione da rendersi con riferimento al piano di classificazione acustica.

Questo vale anche per l'aggiornamento della destinazione urbanistica del piazzale di deposito posto a sud dell'area in esame; va verificato il contenuto del titolo edilizio rilasciato e se il piano di classificazione acustica ha considerato l'attività di deposito allocata nel piazzale e con quali forme di mitigazione. Si richiama quindi la necessità di assicurare la coerenza tra lo strumento urbanistico e il piano di classificazione acustica.

Infrastrutture e viabilità

In merito ai contenuti della variante in esame il Servizio Opere stradali e ferroviarie e il Servizio Gestione strade hanno fornito in data 19 luglio 2019 il seguente parere congiunto:

"Con riferimento alla richiesta n. prot. 325282, di data 22 maggio 2019 si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alla pratica richiamata in oggetto, subordinato alle seguenti prescrizioni e raccomandazioni:

1. In merito ad ogni tipo di intervento previsto in fascia di rispetto stradale, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nella delibera della giunta provinciale n.890 dd. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 1 luglio 2011 e n. 2088 d.d. 04 ottobre 2013. Si raccomanda altresì di evidenziare graficamente negli elaborati di piano, per lo meno lungo le sedi viarie di competenza provinciale, l'ingombro determinato dalle relative fasce di rispetto, determinate ai sensi della sopraccitata delibera. Dette fasce devono essere riportate in maniera continua e con il corretto rapporto scalare anche all'interno dei centri abitati.
2. Indipendentemente dal parere qui espresso, qualora gli interventi previsti dalla variante in esame riguardino, sia direttamente, come nel caso di ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche, sia indirettamente, come nel caso di accessi a diversi utilizzi anche parziali, strade provinciali e/o statali, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti.

3. Per migliorare ed incentivare la mobilità sostenibile in bicicletta, con riferimento all'allegato A della L.P.6/2017 "Pianificazione e gestione degli interventi in materia di mobilità sostenibile", si valuti la possibilità di inserire nelle norme di attuazione quanto segue: *"Negli edifici pubblici e di interesse pubblico di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, prevedere degli spazi coperti e sicuri per il ricovero dei veicoli biciclette (in misura adeguata), compatibilmente con la disponibilità di spazio"*.

Programmazione urbanistica del settore commerciale

In merito alla disciplina commerciale, si riporta il parere di competenza fornito dal Servizio Artigianato e commercio in data 2 luglio 2019:

"Con riferimento alla Vostra nota pari oggetto, prot. S013/2019/325282/18.2.2-2019-108 di data 22 maggio 2019 relativamente alla variante in oggetto, viste in particolare le disposizioni contenute nell'articolo 49 delle norme di attuazione, si ritiene che le stesse risultino conformi ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale approvati con deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 1 luglio 2013 e ss.mm..

Fermo restando quanto stabilito con l'articolo 49.6, si richiede di approfondire la materia del commercio all'ingrosso, esercitato in maniera autonoma: il Piano stralcio per la disciplina dell'attività commerciale della Comunità della Val di Non con l'articolo 4 delle norme di attuazione, ha demandato infatti ai PRG comunali la localizzazione del commercio all'ingrosso, secondo quanto stabilito dal punto n. 8 dell'allegato n. 1 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339/2013.

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

Con riferimento al "Piano stralcio del settore commerciale e dell'integrazione economica", redatto come stralcio del Piano Territoriale dalla Comunità della Val di Non, la stessa ha espresso parere positivo trasmesso in data 22 luglio 2019.

Ulteriori precisazioni

Si richiamano di seguito i pareri resi dai diversi Servizi provinciali che non hanno preso parte alla conferenza di pianificazione.

Il Servizio Turismo e sport ha trasmesso il proprio parere in data 22 luglio 2019, esprimendosi favorevolmente e segnalando l'opportunità di inserire all'art. 42 ter c.2 il riferimento al Decreto del presidente della Provincia n. 8-61/Leg di data 19 maggio 2017.

L'agenzia provinciale per le risorse idriche e l'energia in data 18 giugno 2019 si è espressa favorevolmente.

Il Servizio Autorizzazioni e Valutazioni ambientali a espresso il seguente parere in data 23 luglio 2019:

"Facendo seguito alla vs. nota di prot. n. 325282 di data 22 maggio 2019 con la quale è stata convocata la conferenza di pianificazione relativa alla Variante in oggetto per la verifica di coerenza rispetto al PUP e per l'acquisizione dei pareri di merito, si comunica quanto segue.

Premesso che ai fini della valutazione ambientale strategica (VAS) la struttura ambientale che ai sensi dell'art. 5 bis, comma 2, del D.P.P. 14 settembre 2006, n.15-68/Leg, dovrà esprimersi "con parere obbligatorio e vincolante sui profili ambientali del piano o del programma, compresa la valutazione dei possibili effetti sull'ambiente", è individuata nella struttura competente in materia di ambiente dell'ente cui spetta l'adozione del piano stesso, lo scrivente Servizio si esprime in merito ai contenuti del documento "Rendicontazione Urbanistica" fornendo le seguenti osservazioni.

Rispetto a quanto riportato nelle premesse generali del documento, preme innanzitutto sottolineare che la normativa urbanistica provinciale ha superato il concetto di rendicontazione urbanistica dato dalla precedente L.P. n. 1 del 2008: l'art. 20 della L.P. n. 15 del 2015 specifica infatti che la valutazione dei PRG ai sensi della direttiva 2001/42/CE deve essere finalizzata ad integrare le considerazioni ambientali, territoriali e socio-economiche nell'elaborazione e nell'adozione dei piani, verificando ed esplicitando su scala locale anche (ma non solo) la coerenza con la valutazione dei PTC o, se non approvati, del PUP.

Ciò premesso, si prende atto che la Variante in oggetto nasce dall'esigenza di uniformare gli strumenti urbanistici dei territori di Amblar e Don, recentemente unificati nel Comune di Amblar-Don, e, con l'occasione, ricomprende anche alcuni adeguamenti alla normativa provinciale, nonché alcune modifiche in risposta ad esigenze pubbliche e a specifiche richieste della cittadinanza.

Entrando nel merito dei contenuti si pone l'attenzione sulla variante n. 74 che individua un'ampia zona a verde pubblico, attualmente destinata a bosco, dove il Comune intende ampliare e qualificare un piccolo parco giochi esistente. Posto che il progetto del nuovo parco non è ancora disponibile e tenuto conto che l'intenzione dichiarata dall'Amministrazione è quella di utilizzare un'area ridotta rispetto a quella individuata in cartografia (pari a circa 27.000 m2), si evidenzia l'opportunità di approfondire le analisi ambientali qualora l'obiettivo fosse quello di realizzare un'attrazione rivolta anche ad utilizzatori esterni al territorio comunale e ai turisti. In tal caso, infatti, andrebbero analizzate le eventuali ricadute in termini di traffico indotto e di nuove esigenze di infrastrutturazione dell'area (parcheggi ed altri servizi).

Analogamente, in riferimento alla variante n. 35, che prevede la destinazione di una nuova area di circa 5.000 m2 per una nuova azienda zootecnica, si invita a valutare la capacità di carico del territorio per verificare la sostenibilità della nuova attività anche in riferimento all'utilizzo e smaltimento degli eventuali reflui prodotti.

In conclusione, relativamente ad entrambi i progetti di intervento che potranno essere elaborati a seguito dell'approvazione della Variante, si ricorda di verificare l'ambito di applicazione della L.P. n. 19 del 2013 con particolare riferimento all'art. 3, comma 1, relativo alla sottoposizione dei progetti alla verifica di assoggettabilità a VIA. Si citano, in particolare, la tipologia 8.r) - parchi tematici e la tipologia 1.c) - impianti per l'allevamento intensivo di animali dell'allegato IV alla parte seconda del d.lgs. n. 152 del 2006. Al riguardo si ricorda di considerare i criteri definiti dal D.M. 30 marzo 2015 al fine dell'eventuale riduzione percentuale delle soglie indicate nell'allegato stesso".

Osservazioni

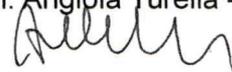
Infine riguardo alle osservazioni di privati, pervenute direttamente o indirettamente a questo Servizio, ferma restando la competenza del Comune di Don-Amblar all'adozione delle scelte di piano e all'esame delle osservazioni presentate nel periodo di deposito degli atti, si rileva che il presente parere 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 del Comune di Don-Amblar debbano essere rivisti e integrati secondo le osservazioni di merito sopra esposte, al fine dell'approvazione del piano. La seduta è conclusa alle ore 10,30.

Termine conferenza ore 10,30

Il Presidente della Conferenza
- Arch. Angiola Turella -



EC
EC




Azienda Provinciale *per i Servizi Sanitari*
 Provincia Autonoma di Trento

Dipartimento di Prevenzione
U.O. Igiene e Sanità Pubblica
 Centro per i Servizi Sanitari
 Viale Verona palazzina A – 38123 Trento
 tel. 0461 904686-4677 – fax 0461 904697
igienepubblica@pec.apss.tn.it
[mail.:segreteria.uoisp@apss.tn.it](mailto:segreteria.uoisp@apss.tn.it)

Trento, 28 OTT. 2019

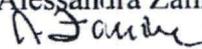
Preg.mo Signore
Arch. Andrea Mascotti
 Comune di Amblar Don
 Via Alla Chiesa , 5
 38011 AMBLAR DON

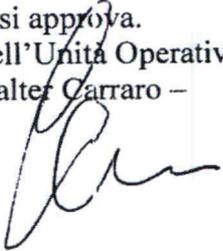
Prot. 016465
 Class. 9.4

Oggetto: variante al PRG; riduzione fascia di rispetto del vecchio cimitero di Don nel comune di Amblar Don. Richiesta parere .

In riferimento alla richiesta di parere, nostro prot. N. 0153735 di data 9 ottobre 2019, presa visione della documentazione allegata, ai sensi della L.P. 15/2015, art. 62, comma 5, lettera B, si esprime parere favorevole, per quanto di competenza, alla riduzione della fascia di rispetto del vecchio cimitero di Don nel comune di Amblar Don da 50 a 25 metri, viste le motivazioni esplicitate sulla relazione illustrativa.

Distinti saluti

Il Dirigente Medico
 - Dott.ssa Alessandra Zanin –


Visto si approva.
 Il Direttore dell'Unità Operativa
 - dott. Valter Carraro –




PARTE TERZA:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI ADOZIONE DEFINITIVA

PREMESSA

Con deliberazione del Commissario ad Acta Arch. Andrea Mascotti n. 1 di data 28.03.2019 il Comune di Amblar-Don ha approvato in prima adozione la variante 2019 al PRG. Il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio con parere n. 25/19 del 23.07.2019, pervenuto in Comune in data 07/08/2019, ha fatto pervenire al Comune le proprie osservazioni in merito alla variante sopra menzionata; nel periodo di pubblicazione inoltre sono arrivate in Comune alcune osservazioni da parte di privati. In allegato alla presente relazione si riportano sia le osservazioni dei privati che il parere della Conferenza dei Servizi.

Con l'adozione definitiva si apportano alcune modifiche al PRG per tener conto delle osservazioni contenute nei pareri e osservazioni sopramenzionati: nella presente relazione si illustrano le motivazioni delle eventuali varianti e si danno le necessarie risposte alle osservazioni ed ai rilievi espressi dai privati e dai vari servizi coinvolti.

Come indicazione generale, si evidenzia che al fine di mantenere il massimo della chiarezza espositiva e nella lettura degli elaborati, anche al fine di tenere traccia dell'iter che ha portato alla presente adozione definitiva partendo dallo stato previgente e passando attraverso la prima adozione, si è deciso di indicare tutte le varianti apportate in prima adozione con lo shape V100_P, e di indicare le ulteriori modifiche apportate in seconda adozione con lo shape V110_P. Dato che rappresentare tutte le varianti su un unico elaborato cartografico avrebbe comportato un'estrema difficoltà di lettura, si è deciso di presentare due elaborati di raffronto, uno che rappresenta le varianti di prima adozione ed un altro specifico per le sole varianti dell'adozione definitiva.

Nel primo elaborato si sono inoltre rappresentate in colore nero le varianti che erano già state riportate in cartografia di prima adozione (eventualmente modificandone la numerazione oppure la descrizione negli attributi dello shape come richiesto dal parere della conferenza servizi e come descritto nel seguito), e con colore blu le varianti che erano state apportate in prima adozione ma che in quella sede si era deciso di non rappresentare. La numerazione di tali varianti di prima adozione non rappresentate va dal numero 201 al 206; esse sono state riportate anche nella tabella allegata alla valutazione preventiva del rischio ai sensi del PGUAP, indicando chiaramente la loro natura di varianti di prima adozione non rappresentate inizialmente.

Nell'elaborato specifico relativo alle varianti di seconda adozione si sono rappresentate tutte le modifiche che sono intervenute rispetto allo stato approvato in prima adozione, e la descrizione negli

attributi dello shape ed anche nella tabella di verifica PGUAP prende come stato iniziale quello della prima adozione: in alcuni casi si tratta di varianti completamente nuove, per cui lo stato di prima adozione è identico allo stato del PRG previgente, in altri casi si tratta di modifiche, parziali o totali a varianti di prima adozione, per cui in questo caso lo stato iniziale indicato è quello di prima adozione. In questo caso, ovviamente, la variante complessiva va letta come composizione delle due varianti applicate in sequenza: come esempio, in prima adozione si era inserita con variante 74 una zona a verde pubblico partendo da bosco, ed in seconda adozione si va a ridurre quest'area, mediante la variante 2-13 che riporta a bosco parte dell'area in verde pubblico: si ha pertanto una prima variante bosco → verde pubblico, ed una seconda variante verde pubblico → bosco, che complessivamente ovviamente conduce ad una variante complessiva bosco → bosco, quindi al ripristino dello stato previgente; si procede in modo simile per altre varianti, la cui descrizione sarà dettagliata nel seguito indicando chiaramente la variante di partenza e la variante di modifica di adozione definitiva. Si ritiene che in tal modo si salvaguardi la chiarezza di lettura degli elaborati di piano e che si possa agevolmente tenere traccia della sequenza di approvazione-osservazione-modifica che si è seguita per arrivare alla presente adozione definitiva.

ANALISI DELLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

Come detto, nel periodo di pubblicazione del piano sono pervenute in Comune due osservazioni da parte di soggetti privati; non sono pervenute invece in Comune osservazioni o controdeduzioni in merito alle due osservazioni sopra citate. Nel seguito si discuteranno le osservazioni e le modifiche apportate al PRG in conseguenza di esse.

Endrizzi Marco e altri

Chiedono l'estensione dell'area libera da difesa paesaggistica ad alcune particelle attigue a quelle inserite in prima adozione, esponendo varie motivazioni sia economiche sia di tipo paesaggistico.

In particolare si richiede l'eliminazione del vincolo di difesa da una serie di particelle, che si possono distinguere sommariamente in una zona a nord dell'area libera da vincolo individuata in prima adozione, (particelle dalla 483/2 fino alla p.f 491) ed in una fascia ad ovest, che separa il bosco dall'area in oggetto (particelle da 483/1 fino a 466/1).

La prima di queste zone (quella a nord) presenta caratteristiche simili a quelle degli appezzamenti adiacenti esclusi dal vincolo di difesa e risulta parzialmente nascosta alla vista apprezzabile dall'altro lato della valle, grazie alla presenza della cortina boscata situata a ridosso del Moscabio.

La seconda (quella ad ovest), al contrario, si configura come fondamentale fascia di tutela paesaggistico-ambientale del rio; infatti l'esclusione dal vincolo e la conseguente possibilità di

insediare coltivazioni intensive nelle immediate vicinanze del rio stesso potrebbe costituire una seria minaccia per la tutela di tale risorsa idrica.

Alla luce di quanto sopra si accoglie parzialmente l'osservazione escludendo dall'area di difesa paesaggistica solamente le particelle inserite nella zona nord, precedentemente citata, (cfr. variante 2-14).

Asson Mario

Chiede una serie di modifiche di destinazione urbanistica oppure normative su varie parti dell'area in cui insiste la propria azienda artigianale; in particolare chiede:

- di poter usare la tettoia, recentemente realizzata, sulla p.ed. 207, come locale di assemblaggio e chiodatura dei pallets, stralciando lo specifico riferimento normativo che lo vieta;
- di modificare la destinazione urbanistica del piazzale situato sulla p.ed 95, lamentando che la pianificazione adottata ha inserito la stessa in area agricola di pregio e richiamando la concessione di edificare nr 12 del 25/08/1999, che ne autorizzava tale utilizzo;
- di poter accorpare all'area artigianale esistente parte dell'area sottostante al piazzale precedentemente citato;
- di poter utilizzare parte della superficie delle pp.ff. 117/1-117/3 come area per deposito legname, lamentando che la pianificazione adottata ha inserito le stesse in area agricola di pregio.

Tali richieste vengono giustificate con considerazioni di tipo organizzativo, sostenendo inoltre che le modifiche così apportate produrrebbero miglioramenti in ordine all'impatto acustico provocato dalla presenza dell'azienda in un contesto prettamente residenziale.

Preliminarmente, si evidenzia che:

- nessuna delle aree agricole citate nel parere era stata classificata in prima adozione tra le aree di pregio, come sostenuto dal Richiedente; infatti la pianificazione adottata ha inserito tali zone in area agricola di rilevanza locale;
- che il piazzale situato sulla p.ed. 95 era inserito in area agricola anche dalla pianificazione vigente, nonostante la realizzazione del piazzale risalisse al 1999;

Ciò premesso appare opportuno distinguere le richieste di variazione della pianificazione per presunti errori materiali dalle richieste presentate per consentire il miglioramento del layout produttivo dell'Azienda.

Nel primo caso (errori materiali), considerato che il piazzale realizzato sulla p.ed. 95 risulta effettivamente autorizzato con concessione di edificare nr 12 del 25/08/1999 e che il Piano di

Risanamento Acustico presentato dalla ditta nel novembre 2018, successivamente validato dall'APPA, ne consente l'utilizzo ad uso deposito di legname e di prodotti finiti connessi con le lavorazioni della segheria, secondo i limiti ivi precisati, si ritiene di accogliere le richieste adeguando la destinazione urbanistica allo stato di diritto di parcheggio privato (cfr. variante 2-15), approntando contestualmente, per tale zona, uno specifico riferimento normativo, che consenta l'utilizzo secondo quanto riportato nel Piano di Risanamento Acustico precedentemente citato (cfr. Art. 47 bis c 5).

Nel secondo caso (miglioramento del layout produttivo) le richieste, che prevedono la riorganizzazione globale del sito, si configurano invece come una previsione sostanziale ex novo alla pianificazione, anche alla luce delle criticità dal punto di vista acustico, evidenziate dall'APPA in merito a questa osservazione nel verbale della conferenza dei servizi relativa alla prima adozione del PRG, cosicché in questa fase le stesse non possono trovare accoglimento.

Si evidenzia che sarà possibile ripresentare tali richieste a seguito dell'avvio del procedimento per una nuova variante, oppure predisponendo un piano attuativo, secondo quanto stabilito dal Capo I del Titolo II del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (DPP 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.).

ANALISI DELLE OSSERVAZIONI DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI

Nel seguito si darà risposta alle osservazioni contenute nel parere della conferenza dei Servizi.

Per maggiore chiarezza espositiva, si seguirà lo stesso ordine dei paragrafi contenuti nel parere stesso.

Premessa.

Si allega alla presente adozione definitiva un elaborato generale contenente lo stato della pianificazione del sistema insediativo di tutto il territorio comunale.

Analisi degli elaborati cartografici di piano

Come accennato in premessa, si allega un elaborato di raffronto, in cui si riportano tutte le varianti di prima adozione, indicando anche quelle che nel seguito del parere sono state espressamente indicate come varianti da segnalare. La numerazione va da 201 a 206, lo shape V100, ed esse sono riportate anche nella tabella di verifica del rischio. A quelle espressamente segnalate nel parere si aggiunge, come già detto in precedenza, la variante 204 relativa all'introduzione dell'area di difesa paesaggistica nella zona dei Nozari.

Valutazione del piano ai sensi dell'Articolo 20 della LP 15/2015 e verifica degli standard

Si veda l'aggiornamento eseguito nell'elaborato Rendicontazione Urbanistica

Verifica preventiva del rischio idrogeologico

Il parere riporta la lista delle varianti, con parere generalmente positivo; in molti casi si segnala la prossimità con corsi d'acqua: si tratta nella massima parte dei casi di varianti di adeguamento allo stato di fatto, quindi connesse con la corretta rappresentazione del bosco e delle aree agricole, oppure connesse con l'eliminazione dalla cartografia di strade forestali e/o agricole. In definitiva, varianti "obbligate". In ogni caso la norma di attuazione contiene lo specifico articolo 59 che rimanda all'obbligo del rispetto delle normative vigenti in materia di fasce di rispetto fluviali.

Per quanto riguarda le varianti 40A e 40B, esse individuavano due piccole aree a bosco su cui veniva posto l'asterisco ad indicarne l'utilizzabilità ai fini della compensazione del pregio di cui alla variante n. 40 di prima adozione. Come indicato anche nel seguito del parere, tali aree non sono adatte, in quanto le aree a compensazione devono essere destinate ad area agricola di pregio e quindi devono trovarsi in contiguità con altre aree di pregio, il che non si verifica per le due aree in questione. In definitiva quindi si eliminano le due varianti 40A e 40B, rispettivamente con varianti 2-17 e 2-18, che riportano lo stato dei luoghi alla situazione originaria di bosco; di conseguenza si elimina il comma 6 dell'articolo 54 a cui si riferiva l'asterisco messo in cartografia.

Ai fini della compatibilità della variante 40 si individuano in compensazione le aree indicate con la variante 2-15; si tratta di aree in località Nozari, che sia il PRG vigente che in prima adozione venivano classificate a bosco, destinazione confermata anche dalle ortofoto e dallo stato dei luoghi; il PRG individua un'area in compensazione di circa 1400 mq, tracciata in modo da dare continuità con le adiacenti aree agricole di pregio ed in modo da non interessare l'area ad alta pericolosità geologica prevista dal PGUAP nelle vicinanze della zona in questione. Le norme di attuazione specificano che la superficie minima che dovrà essere interessata dal cambio di coltura dovrà essere almeno pari all'80% della superficie del nuovo piazzale artigianale. La norma di attuazione relativa al piazzale di cui alla variante 40 (Art. 48 comma 12) viene leggermente modificata facendo riferimento ora al corretto articolo delle NDA sulle aree agricole di pregio, e nell'articolo 53 relativo a queste ultime si aggiunge di conseguenza il nuovo comma 9 che regola nello specifico le aree individuate per la compensazione: in particolare, in tale articolo si specifica che fino all'esecuzione del cambio di coltura l'utilizzazione delle particelle sarà quella delle aree a bosco.

Per quanto riguarda la variante n. 74 si rimanda a quanto sarà illustrato nel seguito.

Infine per quanto riguarda la variante 14, si ribadisce quanto detto in prima adozione, e cioè che si tratta unicamente della ridefinizione ai sensi della legenda standard delle vecchie aree agroindustriali, che in prima adozione sono state ridenominate, a seconda dei casi, come aree per impianti zootecnici oppure aree produttive locali. Quindi, non si tratta dell'inserimento di una nuova attività sulla zona, ma della mera presa d'atto che l'attività presente sulla zona ormai da decenni è

un'attività di tipo artigianale, realizzata nel rispetto della pianificazione vigente. Di conseguenza, non si ritiene di dover inserire modifiche in merito.

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Aree produttive

Come richiesto, si inserisce in cartografia come variante di prima adozione con shape V100_P l'eliminazione del piano di lottizzazione sull'area artigianale indicata nel parere. La variante è la numero 201, indicata con colore blu in quanto non originariamente indicata.

Per la variante 36 si condividono le considerazioni espresse nel paragrafo nonché anche più avanti nel parere, e si procede all'eliminazione dell'area artigianale: la variante di adozione definitiva è la numero 2-2, che riporta ad agricola locale la destinazione d'uso. Per chiarezza sull'iter, si evidenzia che nel PRG vigente la destinazione dell'intera zona era di verde privato, che con variante n. 10 era stata portata ad area agricola locale; su questa situazione di partenza si era innestata la variante 36 che da agricola locale portava la destinazione di zona ad area artigianale, e quindi con variante 2-2 si ritorna ad agricola locale.

Si evidenzia infine che la variante 36 era stata introdotta a seguito della richiesta di un privato, il quale proponeva due aree, in alternativa tra loro, per l'individuazione della nuova area artigianale. In prima adozione era stata prescelta l'area di cui alla variante 36, qui eliminata, poiché l'altra area non risultava idonea allo scopo, per effetto dei problemi di convivenza acustica cagionati dall'accostamento tra zone residenziali e produttive, cosicché in questa sede non risulta possibile accogliere la richiesta in oggetto.

Per quanto riguarda la variante 39 che introduce un piazzale di deposito legname in fascia di rispetto cimiteriale, si prende atto dell'osservazione, tuttavia in considerazione del fatto che ai fini del miglioramento del layout produttivo dell'azienda, l'area risulta utile anche come parcheggio pertinenziale, funzione ammessa dalla disciplina provinciale, si propone di trasformare la destinazione d'uso da zona produttiva a parcheggio di progetto.

In ragione di quanto sopra si va quindi ad eliminare la previsione di area produttiva e si elimina lo specifico riferimento normativo previsto nell'articolo 48 comma 11 nonché il riferimento inserito all'articolo 58 comma 1; conseguentemente, con variante 2-1 si va a modificare la destinazione di zona, da produttiva locale della prima adozione alla nuova destinazione di parcheggio privato di progetto, con un richiamo al nuovo articolo 47 bis delle NDA sui parcheggi privati (prima assente dalle NDA), e nello specifico al comma 4, in cui, al fine di tutelare nella migliore maniera possibile l'area cimiteriale, si inserisce l'obbligo di realizzare una cortina arborea di mascheramento.

Infine per quanto riguarda la variante 40, si rimanda a quanto precedentemente detto in merito alle varianti 40A e 40B nella risposta alle osservazioni sull'assetto idrogeologico.

Modifiche alle categorie di intervento degli edifici del centro storico

Si inserisce in cartografia di raffronto l'indicazione della modifica della scheda dell'edificio 21-22; trattandosi di modifica di prima adozione non segnalata si utilizza lo shape V100 con colore blu e numerazione 202

Nuove previsioni residenziali

Si elimina il riferimento normativo erroneamente introdotto, come richiesto.

Edifici ricadenti in area agricola

Si chiede di verificare se gli edifici in questione siano stati realizzati con finalità agricole e la legittimità delle funzioni in essere.

Da verifica negli archivi comunali condotta dal Tecnico Comunale, si evince che tutti gli edifici sono regolarmente classificabili come residenziali; sono presenti titoli edilizi di vario genere anche in sanatoria, comunque risalenti agli anni settanta/ottanta ed in un caso al 2002; si conferma quindi la correttezza della scelta di prima adozione e si confermano le varianti citate.

Introduzione dell'area di difesa paesaggistica.

Si chiede di esporre le motivazioni che abbiano condotto alla definizione dell'area così come introdotta in prima adozione.

Si evidenzia che tale scelta nasce dalla volontà di riconoscere, come già fatto nella pianificazione di Amblar, la valenza paesaggistica e identitaria delle tradizionali aree a prato pascolo della frazione di Don. In particolare la zona dei Nozari è in continuazione di una bellissima pianura ben visibile per esempio da Cavareno e da Romeno; la zona all'ingresso del paese di Don, oltre ad essere piuttosto vicina all'abitato, è sicuramente ben visibile dallo stesso e costituisce una sorta di biglietto da visita per chi arriva in paese; infine la zona a sud verso la valle di san Romedio è una conca stupenda, "frequentata" anche da animali selvatici, pienamente visibile dalle abitazioni del paese, con particolare riferimento a quelle poste in alto a est dell'abitato.

Ciò premesso l'esclusione dall'area di difesa paesaggistica di una parte dei terreni situati nella località "Colture", le cui peculiarità paesaggistiche possono peraltro essere paragonate a quelle delle aree precedentemente citate, risulta giustificata dal fatto che tale territorio, dove sono già presenti appezzamenti con colture intensive, è situato in posizione defilata rispetto all'abitato di Don e alla vista che si può apprezzare dall'altro lato della valle del Moscabio, per esempio da Romeno.

Si rappresenta in cartografia, con variante numero 203, shape V100 e colore blu, l'introduzione dell'area di difesa paesaggistica in prima adozione.

In questa sede sembra inoltre opportuno sottolineare come in prima adozione, per un errore materiale, l'area di difesa paesaggistica rappresentata con lo shape Z203_P non fosse stata rappresentata sull'area agricola dei Nozari; si tratta evidentemente di un errore grafico, stante il fatto che in prima adozione era stato inserito un retino rappresentante l'area non tutelata dal vincolo e tale retino non interessava l'area dei Nozari. In seconda adozione ci si è accorti del problema, e quindi si è provveduto a rappresentare in maniera corretta il perimetro della difesa paesaggistica comprendendo anche l'area dei Nozari. Trattandosi di una variante che doveva essere indicata in prima adozione ma che non era stata segnata per errore, si è ritenuto corretto segnalare questa variante con lo shape V100, che individua le varianti di prima adozione, ed un colore Blu che rappresenta le varianti di prima adozione non segnalate in quella sede; il numero della variante è il numero 204.

Si aumenta la scala della linea che perimetra l'area di difesa paesaggistica ai sensi della legenda standard, cercando di rendere più evidente la linea stessa ed eliminando di conseguenza sia dalla cartografia che dalla legenda il retino corrispondente all'area "libera" non interessata da difesa paesaggistica.

Aree agricole e aree agricole di pregio del PUP - adeguamento della cartografia

La "legge urbanistica" citata nel parere era la legge LP 1/2008, citata nel comma 5 dell'articolo 52 sulle aree agricole di pregio, nel quale si citavano le modalità per la realizzazione di costruzioni in area agricola, tra cui il parere della sottocommissione CUP; si elimina l'intero riferimento normativo sostituendolo con i corretti riferimenti al PUP, alla LP 15/2008 ed al Regolamento urbanistico Provinciale.

Si corregge la numerazione dei commi.

Per quello che riguarda l'incongruenza tra l'elenco varianti e le cartografie, si provvede ad eseguire una completa ricognizione delle varianti di prima adozione. Effettivamente nelle tabella (e negli attributi dello shape), spesso si indicava come destinazione finale semplicemente la destinazione di area agricola, al posto della più corretta denominazione di "area agricola locale". Si è pertanto corretta la tabella delle varianti allegata alla verifica PGUAP e si sono aggiornati gli attributi degli shape, in modo da avere perfetta congruenza tra cartografia ed altri elaborati

Per la variante 36 si veda in precedenza in merito al paragrafo sulle aree produttive.

Per la variante 155, dopo un nuovo controllo sulle ortofoto ed un sopralluogo sul posto si conferma che effettivamente parte dell'area interessata dalla variante è attualmente utilizzata ad area agricola, e che sulla p.f. 162 esisteva un'autorizzazione al cambio di coltura del 2013. Si provvede pertanto a

destinare la p.f. 162 e parte dell'adiacente 156/2 ad area agricola di pregio, in conformità allo stato dei luoghi ed alle autorizzazioni di cambio coltura. La scelta di destinare l'area in questione a pregio deriva sia dalla immediata vicinanza con altre aree analoghe, sia dall'effettiva conformazione dei luoghi, oltre che dalla necessità di evitare isole di piccole dimensioni con destinazioni diverse. La variante di seconda adozione è la numero 2-12.

Infine, nel parere si ricorda che è necessario assicurare l'omogeneità delle destinazioni urbanistiche: si rimanda in proposito all'apposito paragrafo sulle aree agricole della rendicontazione urbanistica aggiornata in adozione definitiva: in questa sede si evidenzia come sia stata condotta una ricognizione completa delle aree agricole, e che sono state apportate alcune varianti cartografiche eliminando alcune zone precedentemente destinate ad area agricola locale per accorparle, a seconda dei casi, alle aree di pregio oppure alle aree agricole. Le varianti di questo tipo sono state numerate dal numero 2-50 al numero 2-71, quindi introducendo un salto di numerazione delle varianti per evidenziare meglio la natura di "adeguamento" ed omogeneizzazione di queste specifiche varianti.

Altre varianti

Si condivide l'opportunità di rappresentare la strada di collegamento con la nuova azienda agricola; si provvede pertanto a rappresentare in cartografia la strada esistente, e contestualmente si vanno a rappresentare come aree agricole due piccoli sfridi precedentemente in area agricola locale creati dalla rappresentazione della strada. Le varianti sono numerate come 2-4, 2-5 e 2-6

Per quanto riguarda la variante 74, già citata anche nel parere in merito al rischio idrogeologico, si accetta il rilievo contenuto nel parere e si provvede quindi a rideterminare l'estensione dell'area, riducendola verso est e cercando di seguire il più possibile il profilo delle curve di livello come desumibili dalla cartografia tecnica PAT. La riduzione è individuata come variante 2-13. Per quanto riguarda gli approfondimenti richiesti dal Servizio Valutazioni Ambientali, si rimanda alla rendicontazione urbanistica aggiornata in adozione definitiva.

Cartografia

Si adegua la rappresentazione della viabilità principale in cartografia ed in legenda; si corregge lo specifico riferimento normativo

Il parere evidenzia che esistono sovrapposizioni tra varianti diverse e chiede di correggere la situazione. Nel merito delle varianti 10 e 36, come già indicato in precedenza sulla risposta in merito alle aree produttive, si tratta di due varianti che sono state volutamente indicate con numeri diversi per evidenziare la sequenza logica delle modifiche alle destinazioni. Si ritiene di confermarle.

Per la 40A e 128, anche qui si tratta di varianti separate che vanno lette in sequenza: con la prima si trasforma in bosco un'area precedentemente a destinazione di tipo agricolo, e successivamente si va

ad apporre su tale area l'asterisco. Anche in questo caso si ritiene di confermarle. Si evidenzia che entrambe le varianti 36 e 40A sono poi state modificate con successive varianti in seconda adozione che le hanno annullate, come descritto in precedenza. In linea generale, comunque, si evidenzia che la sovrapposizione della varianti è inevitabile: per esempio, viene richiesto di indicare come variante cartografica la riduzione della fascia di rispetto cartografica, oppure l'introduzione dell'area di difesa paesaggistica: evidentemente, trattandosi di modifiche a vincoli e non a destinazioni urbanistiche, tali varianti vanno inevitabilmente a sovrapporsi tra loro ed a molte altre varianti....

Per la variante 110 si conferma la correttezza della valutazione: nel PRG vigente l'area era a verde secondario, ed è stata messa a bosco in prima adozione.

La numerazione delle varianti non è sequenziale, volutamente, perché a sequenze di numeri diversi corrispondono varianti di tipo diverso, come indicato in relazione ed in tabella di valutazione del rischio (varianti comunali, varianti private, varianti di adeguamento, ecc); la variante 120 invece appariva erroneamente nella tabella di valutazione del rischio, e ad essa non corrisponde nessuna variante cartografica. In merito all'incongruenza tra varianti e verifica del rischio, si ammette che effettivamente c'erano delle discrepanze in quanto spesso si è scritto genericamente "area agricola" non distinguendo tra area agricola di pregio, area agricola ed area agricola locale. Come già detto in precedenza, si è provveduto a correggere le discrepanze e a fare concordare tra loro cartografie, attributi degli shape e tabella PGUAP: in nessun caso si è comunque modificata la cartografia (tranne ovviamente che con varianti di seconda adozione debitamente segnalate)

Le varianti erroneamente chiamate con lo stesso numero, sono state rinominate, apponendo ad una di esse una lettera distintiva (es 145 e 145A)

Si va a correggere la rappresentazione dei marciapiedi di progetto modificando la scalatura della linea onde rendere leggibile il tematismo.

Come richiesto, si vanno infine a rappresentare come varianti di prima adozione, con shape V100_P e colore blu, le varianti di prima adozione non segnalate richieste nel parere, in particolare la riduzione della fascia cimiteriale, l'introduzione della zona di tutela paesaggistica, e l'eliminazione del Piano di Lottizzazione sull'area residenziale: in merito a quest'ultimo, si chiarisce che la numerazione PL1 e PL2 utilizzata in sede di relazione illustrativa non trovava in effetti nessuna corrispondenza nelle norme di attuazione previgenti, ma è stata utilizzata dal sottoscritto solo per distinguere i due piani tra loro. Il Piano di lottizzazione relativo all'area residenziale citata nel parere era stato chiamato PL1 in relazione, ma il cartografia del piano vigente esso era indicato solo come PL. Il numero 3 citato nel parere in effetti non era il numero della lottizzazione, ma solo un richiamo grafico che la cartografia del PRG vigente apponeva sull'area in modo da evidenziare come l'area in questione fosse da classificare come area di espansione, che in legenda oltre che con il colore era appunto individuata dal codice 3.

In ogni caso, l'eliminazione del vincolo di lottizzazione viene evidenziata con variante 206, V100_P e colore Blu. La variante 206 ovviamente si sovrappone per esempio alla variante 76 di individuazione del parcheggio

Per quello che riguarda i centri storici, si chiedono precisazioni in merito alla rappresentazione delle aree libere: il colore è corretto in base alla legenda standard (255,255,194), e la rappresentazione è corretta nel senso che non si hanno sovrapposizioni tra aree libere del centro storico e manufatti schedati. Il PRG previgente aveva rappresentato nella tavola del centro storico gli edifici schedati e poi una serie di elementi quali orti, muretti, tettoie, eccetera, che non trovano corrispondenza nella legenda standard, e che è parso quindi corretto rappresentare come aree libere del centro storico. Eventuali manufatti presenti su tali aree sono da considerarsi come non schedati. Si conferma quindi la rappresentazione di prima adozione.

Per quanto riguarda gli edifici classificati in precedenza come SR cioè demolizione senza ricostruzione o R6, il blocco presente a fianco dell'edificio numero 1 era una vecchia scala sporgente sulla proprietà comunale, che è stata demolita, e che quindi correttamente non è stata rappresentata in prima adozione. L'altro edificio "SR" era rappresentato dalla scheda 28B, ed esso, essendo ancora presente, è stato correttamente rappresentato in cartografia nella categoria della demolizione, shape A208_P. Si provvede come richiesto ad aggiornare il riferimento normativo nell'articolo delle NDA relativo alla demolizione, articolo 34, eliminando completamente il comma che faceva riferimento alle finalità pubbliche di riqualificazione.

Per quanto riguarda i manufatti accessori si introduce come richiesto una precisazione nel comma 5 dell'articolo 35 sulle aree libere del centro storico, precisando che è possibile realizzare costruzioni accessorie per edifici che abbiano nelle loro pertinenze delle aggiunte, costruzioni precarie e simili, ma si vincola la costruzione della nuova costruzione accessoria, con tipologia e dimensioni standard, alla preventiva demolizione dei manufatti incongrui.

Si provvede infine ad introdurre come allegato del PRG un elaborato grafico illustrante la tipologia standard delle costruzioni accessorie, con dimensioni coerenti con le previsioni della norma di attuazione specifica per tali costruzioni, di cui si discuterà nel seguito.

Per quello che riguarda la distinzione tra R4 e R5, si chiarisce che il PRG vigente prevedeva in cartografia la classificazione R4 che chiamava "demolizione con ricostruzione", e così in norma di attuazione; la norma di attuazione di Amblar, utilizzata come riferimento per l'unificazione normativa, prevedeva pure essa la categoria R4 demolizione e ricostruzione. Dato che usualmente si utilizzava la sigla R4 per la sostituzione edilizia e la R5 per la demolizione con ricostruzione, nella relazione si è spesso utilizzata la dicitura R5 al posto della R4, che in linea di principio sarebbe stata più corretta. In ogni caso, entrambe le categorie sono ora assorbite dalla ristrutturazione edilizia "R3", per cui il problema non si pone più. Per consentire la corretta corrispondenza tra le nuove

norme e le vecchie schede che riportano ancora la categoria precedente, nell'articolo 32 sulla ristrutturazione si aggiunge per chiarezza il comma 6 che precisa che la ristrutturazione edilizia si applica anche agli edifici che risultano ancora schedati come R4 oppure R5.

In merito alle fasce di rispetto cimiteriali, la riduzione della fascia di rispetto del vecchio cimitero da 50 a 25 metri è stata approvata dall'Azienda Sanitaria, tramite parere che si allega alla presente relazione: essa dunque può essere confermata, e come richiesto si indica come variante di prima adozione numero 205. Per quello che riguarda la fascia cimiteriale del cimitero attuale posto a nord dell'abitato, si conferma che i 50 metri di estensione sono stati misurati correttamente a partire dai muri del cimitero, che per chiarezza si vanno a rappresentare anche se non sono rappresentati catastalmente. Il parere chiede di rappresentare come variante la modifica di rappresentazione della fascia di rispetto cimiteriale nord che sarebbe stata eseguita in prima adozione: in realtà, non si tratta di una vera modifica, ma piuttosto del fatto che in conseguenza dell'inserimento in PRG della cartografia catastale corretta invece che della cartografia molto approssimativa utilizzata dal PRG vigente, il confine corretto della fascia di rispetto cimiteriale sembra intersecare le particelle circostanti in posizioni differenti rispetto a quanto rappresentato sul PRG vigente: tuttavia non si tratta di una variante, ma solo del fatto che la mappa adesso è corretta, mentre prima differiva sostanzialmente dalla mappa catastale, e quindi perimetri delle varie zone differivano dai confini attuali adeguati al catasto.

Infine, si rappresenta in cartografia il cimitero con lo shape F801_P ed il relativo cartiglio "c"

Norme tecniche di attuazione

Si corregge l'articolo relativo ai manufatti accessori, correggendo innanzi tutto la denominazione in costruzioni accessorie, e lo stesso in varie parti del testo. Contestualmente, dove necessario si aggiorna in vari punti il riferimento all'articolo delle costruzioni accessorie, visto che nelle norme attuali in qualche caso si faceva riferimento all'art. 12 comma 3 invece che all'articolo 12 comma 2 lett b) come corretto. In merito agli indici utilizzati per le costruzioni accessorie, in prima adozione si era sostituita la vecchia dicitura di "dimensioni massime in pianta" con il parametro della SUL previsto dal regolamento. Ad un'analisi più attenta si ritiene che sia più conveniente utilizzare invece il parametro della superficie coperta, che in questo caso particolare è equivalente di fatto alla SUL, ma che non presenta rischio di fraintendimenti: dato che le costruzioni accessorie per loro natura non hanno volume urbanistico né SUN, l'utilizzo della SUL come parametro edilizio per costruzioni di questo tipo potrebbe dare adito a interpretazioni distorte, che non si hanno invece con il parametro della Superficie coperta. Infine, la norma vigente distingueva le altezze al colmo ed in gronda, ma in maniera non del tutto chiara: si è quindi ricondotto tutta la normativa all'altezza H_f a metà falda, che non presenta problemi interpretativi, differenziando le altezze tra legnaie addossate ad edifici e

legnaie isolate come nel PRG vigente. Nella conversione si è ipotizzato che l'altezza al colmo fosse quella all'estradosso dei travetti, come sembra logico intuire, e che l'altezza in gronda fosse quella utile interna alla banchina. Pur con l'incertezza interpretativa su questo fatto, ipotizzando uno spessore medio dei travetti di 20 cm, l'altezza all'estradosso dei travetti in gronda sarebbe stata dunque di 2.40 metri, che mediati sui 3.00 metri al colmo portano al valore di 2.70 metri di altezza a metà falda utilizzati nella conversione. Per le legnaie addossate la norma non specificava l'altezza di gronda ma solo un'altezza al colmo maggiore di 50 cm rispetto alle legnaie singole e ciò si traduce quindi in un'altezza a metà falda di 3.20 m.

Si aggiornano i parametri ancora riferiti a volume: in particolare nell'articolo 17, nell'articolo 32 comma 4, nell'articolo 46 e 55 si esprimono gli ampliamenti di volume come ampliamenti di SUN, per quanto in caso di edifici con altezza piuttosto variabile come quelli di tipo non residenziale tale equivalenza sia discutibile.

Per quanto riguarda gli indici edificatori espressi in termini volumetrici, si passa all'indice di utilizzazione fondiaria (SUN/sup. fondiaria) nell'articolo 46 sul verde pubblico (parametro di conversione 0.275 come le aree residenziali, per semplicità), e poi nell'articolo 52 sulle aree di pregio e 53 sulle aree agricole. In questo caso, il calcolo di conversione è stato fatto ipotizzando per le strutture agricole un'altezza media dei vari edifici pari a 4.00 metri, il che sembra ragionevole considerando l'altezza notevole dei fienili; con questa ipotesi, dato un volume di 1000 mc ciò corrisponde ad una superficie lorda di 250 mq, che moltiplicati per un fattore 0.90 che tiene conto delle spesse delle murature conduce ad un valore di superficie utile netta medio di circa 225 mq, quindi con un fattore di conversione $225/1000 = 0.225$ mq/mc. E' evidente l'estrema aleatorietà di una simile conversione, fatta su edifici produttivi che per le loro caratteristiche possono avere caratteristiche diversissime tra loro, con altezze molto diverse e quindi volumi molto diversi a parità di SUN: in ogni caso, il valore medio utilizzato nella conversione sembra rappresentare un compromesso accettabile, in mancanza di meglio: pertanto gli indici espressi in volume sono stati trasformati in indici di superficie utile netta, moltiplicando i vecchi indici per il coefficiente 0.225 sopra ottenuto.

Si conferma che non esistono schede di edifici con indicazione di parametri specifici da convertire; si aggiorna la definizione di altezza come richiesto agli articoli 45, 46 e 48: dal contesto era evidente che essendo l'altezza espressa in metri si trattasse dell'altezza a metà falda, tuttavia si aggiorna la definizione utilizzando il simbolo Hf utilizzato dal regolamento per chiarezza, e lo stesso anche all'articolo 48 bis, 51, 52, 53 e 55.

Si introduce poi come richiesto il parametro dell'altezza al fine del calcolo delle distanze in tutti gli articoli in cui l'altezza era espressa in numero di piani, e cioè tutte le zone residenziali e le zone alberghiere: dato che in precedenza per tale calcolo si utilizzava la vecchia altezza a metà falda, e che

L'altezza dei fronti in sede di conversione è stata ricavata a partire dall'altezza a metà falda meno un metro, per avere parametri coerenti con la situazione antecedente l'entrata in vigore del Regolamento, il parametro dell'altezza per il calcolo delle distanze è stato scelto come "altezza dei fronti + 1.00 m", riottenendo come ovvio la vecchia altezza a metà falda.

Si segnala inoltre che per chiarezza, e per adeguamento al Regolamento, negli articoli 40,41,45,51,52 e 53 dove si parlava semplicemente di superficie del lotto si è specificato che si tratta di superficie fondiaria.

Si riscrive il comma 2 dell'articolo 17: scopo dell'articolo era quello di permettere l'aumento di altezza degli edifici anche oltre il limite di altezza di zona; si esprime questo fatto facendo riferimento ora all'altezza dei fronti invece che all'altezza a metà falda, ed ammettendo che si possa superare l'altezza di zona fino ad un massimo di 8.50 metri di altezza dei fronti. Se però l'edificio fosse già stato più alto, si ammette la possibilità di raggiungere ancora l'altezza precedente: in tutto questo ragionamento deve entrare l'altezza dei piani, che è un parametro stabilito dalle norme di zona: evidentemente se prima bastava un solo parametro per definire l'altezza massima raggiungibile, adesso ne servono due, e pertanto se si deroga all'altezza di zona in termini di altezza dei fronti, si deve poter derogare anche in termini di numero dei piani. La vecchia norma era pensata essenzialmente per permettere il recupero dei sottotetti, ed ammetteva deroghe all'altezza legando tali deroghe all'aumento di volume: passando alla SUN però è del tutto possibile che un aumento di altezza per rendere abitabile un sottotetto non comporti nessun aumento di SUN, come ovvio: per evitare problemi interpretativi, si aggiunge il comma b1, chiarendo che si può derogare all'altezza di zona per rendere abitabili i sottotetti, anche senza legare la deroga all'aumento di SUN. Nei punti successivi si esplicitavano alcuni ampliamenti volumetrici sempre ammessi: passando ora alla SUN, questi interventi non creano probabilmente nessun aumento di SUN, e quindi si riscrivono i commi suddetti in maniera da renderli compatibili con i nuovi indici ed ammettere in ogni caso cambi di pendenza oppure aumenti di spessore delle coperture; il comma g) viene abrogato, in quanto non più pertinente visto che si sta ragionando in termini di SUN.

Per quanto riguarda il comma i), si intendeva precisare che l'aumento volumetrico, anche oltre l'indice di zona, era riservato ai soli edifici principali o pertinenziali al fine di aumentarne la funzionalità: non rientrava nello spirito della norma sfiorare dai limiti di zona per ampliare il volume di una loggia o di una costruzione accessoria: pertanto, il calcolo del volume disponibile per l'ampliamento doveva essere limitato al volume esistente degli edifici principali o pertinenziali, escludendo le costruzioni accessorie, e parimenti il volume disponibile in aumento doveva essere applicato solo a costruzioni principali, e non poteva essere utilizzato per aumentare la volumetria di costruzioni accessorie o pertinenziali; si riscrive il comma in termini di SUN cercando di chiarire meglio il senso della norma.

Si eliminano le descrizioni delle varie categorie di intervento inserendo il mero richiamo alla Legge, come richiesto.

Per quello che riguarda il Piano di recupero, dopo verifica si è riscontrato che il Piano Attuativo è stato approvato nel 2009: esso prevedeva la suddivisione dell'edificio in due comparti separati, prevedendo dettagliatamente gli interventi ammissibili sulla parte orientale dell'edificio, e non prevedendo invece nulla sul rimanente comparto occidentale, demandando la definizione degli interventi su quella parte di edificio ad una futura pianificazione. Gli interventi sulla parte orientale dell'edificio sono stati tutti realizzati, permettendo il risanamento conservativo di quella parte; per la parte rimanente, come detto il Piano Attuativo non definiva nulla di specifico. Essendo il Piano Attuativo attuato per la parte Est già risanata e scaduto per la parte Ovest, considerata anche la superficie nettamente inferiore a 2500 mq, si ritiene corretto procedere alla rimozione dalla cartografia e dalle norme della previsione di Piano Attuativo. La variante cartografica viene indicata con il V110 e il numero 2-7, e viene eliminato il comma 7 dell'articolo 31 che si riferiva al Piano Attuativo; viene inoltre eliminato il riferimento dalla legenda

Si inserisce la precisazione richiesta nell'articolo 32 sulla ristrutturazione edilizia, al comma 6.

Si conferma che erroneamente non sono stati riportati nell'articolo 42 bis tutti i parametri previsti nelle norme previgenti: si provvede quindi alla trasposizione richiesta.

Si corregge il comma richiesto dell'articolo 42 ter, specificando che possono essere realizzati solo volumi interrati.

In merito all'unificazione delle norme relative alle aree produttive, si è ritenuto che non fosse paesaggisticamente particolarmente impattante il fatto di aumentare l'altezza permessa a Don per equipararla ad Amblar: si tratta di territori contigui e paragonabili da ogni punto di vista, quindi l'unificazione delle norme non fa altro che parificare anche l'eventuale impatto paesaggistico delle strutture produttive sui due territori. Si conferma quindi quanto fatto in prima adozione.

In merito alla conversione degli indici nelle aree agricole si veda quanto specificato sopra: per quello che riguarda l'abitazione del proprietario invece si riporta tutto al volume lordo fuori terra, come da PUP.

Si corregge l'articolo 59 sulle risorse idriche: per evitare discordanze in occasione di futuri ulteriori aggiornamenti della Carta delle Risorse idriche, si introduce la generica dicitura "con le successive modifiche ed integrazioni"; a proposito di questo articolo, si anticipa che come richiesto dall'APPA nel seguito del parere, ed al fine di migliorare la tutela ambientale e la protezione dei corsi d'acqua, si introduce il nuovo comma 3 che richiama l'obbligo previsto dalle norme vigenti di tutelare la fascia di vegetazione riparia attorno ai corsi d'acqua; lo stesso comma si introduce anche nelle norme relative alle aree agricole e agricole di pregio, in quanto si ritiene che gli interventi in queste due zone siano

quelli che più probabilmente potrebbero andare inavvertitamente a rimuovere tali fasce di vegetazione.

Per quello che riguarda gli alloggi per tempo libero e vacanza, si inserisce in norma di attuazione il conteggio richiesto (vedi articolo 65 comma 2); il resto del capitolo V rimane invariato rispetto alla prima adozione.

Come richiesto, ovviamente tutte le modifiche alle norme apportate in adozione definitiva sono rese evidenti: l'elaborato di raffronto delle norme contiene in realtà la traccia completa delle modifiche, evidenziando con colori e grafica diversi sia le aggiunte che le rimozioni avvenute in entrambe le due adozioni.

Beni archeologici e architettonici

Si introduce negli articoli relativi al risanamento conservativo ed alla ristrutturazione, oltre che nell'articolo 64 sui beni culturali, il richiamo all'obbligo di autorizzazione per sopraelevazioni in aderenza di beni tutelati; in varie parti del testo si corregge la denominazione della Soprintendenza; si inserisce il vincolo richiesto sulle particelle indicate (varianti 2-8, 2-9, 2-10): per il cimitero l'estensione del vincolo indiretto ad una superficie più ampia consente di rendere più evidente la presenza del vincolo archeologico.

Tutela dell'Ambiente:

Per la parte relativa alla tutela delle acque si veda in precedenza in merito alle modifiche all'articolo 59; per la parte acustica si rimanda invece alle risposte all'osservazione del Signor Asson Mario. Si veda anche quanto espresso in rendicontazione urbanistica

Infine, si modifica come richiesto la variante 16 modificando la destinazione della "stradina" in verde privato (variante 2-11).

Infrastrutture e viabilità:

Come richiesto dal Servizio Gestione, si è provveduto a ricontrollare la fascia di rispetto della viabilità esistente di quarta categoria che arriva all'abitato di Don: effettivamente si è riscontrato che in prima adozione e sul PRG vigente essa era segnata con larghezza costante di 5.00 metri, sia nelle zone destinate all'insediamento che al di fuori di esse, nelle quali invece la tabella B delle NDA prevedeva una larghezza di 15 metri. Si provvede ad aggiornare al rappresentazione della fascia di rispetto, indicando la modifica con varianti 2-19, 2-20 e 2-21; si provvede, come suggerito, ad inserire il comma richiesto nelle NDA relative agli spazi pubblici (articolo 45 sui Servizi e attrezzature pubbliche, art. 46 sul verde pubblico)

Programmazione Urbanistica del settore commerciale

Non si ritiene di dover normare in maniera specifica il commercio all'ingrosso senza commercio al dettaglio, si confermano le norme di prima adozione.

Ulteriori precisazioni:

Per le valutazioni del servizio Valutazioni Ambientali, si rimanda a quanto espresso nell'aggiornamento della rendicontazione urbanistica di adozione definitiva

ALTRE VARIANTI - USI CIVICI

Dal punto di vista della verifica degli usi civici, le modifiche di seconda adozione non interessano particelle gravate da uso civico, salvo quanto discusso nel seguito.

La prima variante che interessa particelle gravate da uso civico è la variante 2-13, che va a destinare bosco (come nel PRG previgente) parte di una particella, la p.f. 792/1, che in prima adozione era stata messa a verde pubblico. Dal punto di vista dell'uso civico è sicuramente una variazione positiva.

Le altre varianti che interessano particelle gravate da uso civico sono le varianti 2-19 e 2-20, con cui si va a rappresentare correttamente la fascia di rispetto stradale; le due varianti interessano rispettivamente la p.f. 612/2 e la p.f. 612/1. Trattandosi di una mera correzione di un errore grafico, che riporta correttamente in cartografia le larghezze della fascia di rispetto stradale così come già prevista sia dalle NDA del PRG vigente sia da quelle di prima adozione, le due varianti in realtà non hanno nessun effetto dal punto di vista del godimento dell'uso civico.

Con la presente adozione definitiva si vanno ad aggiornare le cartografie e le norme come sopra diffusamente descritto; non si apportano modifiche al perimetro di tutela ambientale, mentre si aggiorna la verifica di pericolosità del PGUAP, con esito positivo, come descritto in precedenza e come riportato nell'apposita relazione. Le schede del centro storico modificate in prima adozione non sono state ulteriormente modificate in adozione definitiva: per chiarezza si allegano comunque al PRG; come detto, infine, si inserisce tra gli allegati del PRG un elaborato grafico relativo alle costruzioni accessorie.

PARTE 4:

NOTA DEL SERVIZIO URBANISTICA



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Via Mantova 67 - 38122 Trento

T +39 0461 497010 F + 39 0461 497079

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

@ serv.urbanistica@provincia.tn.it

AI COMUNE DI AMBLAR-DON
SEDE

S013/18.2.2-2020

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

OGGETTO: COMUNE DI AMBLAR-DON – variante 2019 al piano regolatore generale con adeguamento al regolamento urbanistico-edilizio provinciale. Rif. delib. comm. n. 02 del 3 dicembre 2019 – adozione definitiva (PRAT. 2645)

Con deliberazione commissariale n. 1 del 28 marzo 2019 il Comune di Amblar-Don ha adottato in via preliminare la variante 2019 al PRG relativa anche all'adeguamento al regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Riguardo alla variante al PRG, relativa in particolare alle scelte urbanistiche che interessano il territorio dell'ex comune di Don, la Conferenza di Pianificazione nel verbale n. 25/19 del 23 luglio 2019 ha evidenziato una serie di osservazioni al fine del coerente adeguamento dello strumento urbanistico comunale.

Con deliberazione commissariale n. 2 del 3 dicembre 2019, pervenuta in data 14 gennaio 2020, il Comune di Amblar-Don ha provveduto alla adozione definitiva della variante al PRG in oggetto.

Verificata la documentazione di piano definitivamente adottata dal Comune, si rileva che il piano è stato complessivamente rivisto coerentemente con le osservazioni emerse in Conferenza di pianificazione, fatta eccezione per quanto di seguito indicato. Il documento di rendicontazione urbanistica è stato integrato con un capitolo specifico relativo agli elementi prodotti a supporto della adozione definitiva del piano. La relazione illustrativa è relativa invece alla sola descrizione del piano definitivamente adottato, mancando di tutti gli elementi relativi agli obiettivi e ai contenuti del piano così come avviato dall'Amministrazione comunale.

Si prende atto che, al fine dell'aggiornamento delle aree agricole di pregio del PUP, la variante 40 è stata compensata con la variante 2-15, relativa a un'area a bosco suscettibile di trasformazione posto che è limitrofa alle aree agricole di pregio e non presenta particolari problematiche sotto il profilo idrogeologico.

Per quanto riguarda l'inserimento in area residenziale degli edifici sorti in area agricola il Comune ha condotto un approfondimento nei propri archivi, potendo confermare le previsioni alla luce del fatto che tutti gli edifici sono regolarmente classificabili come residenziali, sono presenti titoli edilizi di vario genere anche in sanatoria, comunque risalenti agli anni settanta/ottanta e in un caso al 2002.

Come detto, permangono le seguenti criticità e incongruenze, da risolvere al fine della approvazione della variante al PRG.

La variante 36, considerate le problematiche evidenziate dalla Conferenza di pianificazione, è stata stralciata. Va tuttavia corretto il corrispondente attributo del file in formato .shp dello stato di raffronto che riporta ancora la previsione.

Riguardo all'area di difesa paesaggistica si richiama che il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio aveva ritenuto condivisibile l'introduzione di una disciplina volta alla tutela del ruolo strategico dal punto di vista paesaggistico ed ambientale delle ampie aree prative, chiedendo però misure coerenti con il profilo urbanistico ed edilizio dello strumento; si chiedeva inoltre, in ragione della valenza paesaggistica che supporta la scelta adottata, di rendere espressa la motivazione che ha determinato l'introduzione dell'area di difesa e l'esclusione da essa di una porzione di territorio agricolo. Il Comune di Amblar-Don ha confermato la volontà di riconoscere sul territorio di Don, come già fatto nella pianificazione di Amblar, la valenza paesaggistica e identitaria delle tradizionali aree a prato-pascolo. In particolare, ha spiegato che "la zona dei Nozari è in continuazione di una bellissima pianura ben visibile per esempio da Cavareno e da Romeno, la zona all'ingresso del paese di Don, oltre ad essere piuttosto vicina all'abitato, è sicuramente ben visibile dallo stesso e costituisce una sorta di biglietto da visita per chi arriva in paese; infine la zona a sud verso la valle di san Romedio è una conca stupenda, frequentata anche da animali selvatici, pienamente visibile dalle abitazioni del paese, con particolare riferimento a quelle poste in alto a est dell'abitato. Ciò premesso l'esclusione dall'area di difesa paesaggistica di una parte dei terreni situati nella località 'Colture', le cui peculiarità paesaggistiche possono peraltro essere paragonate a quelle delle aree precedentemente citate, risulta giustificata dal fatto che tale territorio dove sono già presenti appezzamenti con colture intensive è situato in posizione defilata rispetto all'abitato di Don e alla vista che si può apprezzare dall'altro lato della valle del Moscabio per esempio da Romeno."

Pur preso atto delle motivazioni prodotte si chiedono ulteriori elementi per motivare, anche rispetto alle osservazioni pervenute, l'ampliamento dell'area di tutela paesaggistica con la variante 2-14. Si ribadisce che la cartiglio utilizzato non risulta chiaro rispetto all'individuazione delle aree soggette o meno a tutela.

Per quanto riguarda le norme di attuazione si osserva:

art. 7, c. 2: per gli interventi ammessi va unicamente rinviato all'articolo 49, c. 2 della l.p. n. 15/2015;

artt. 8-9: gli articoli possono essere stralciati;

art. 12, c. 2, 2): si ribadisce che le tettoie sono ricomprese nelle costruzioni accessorie solo nei limiti di superficie comprensiva degli sporti, indicati dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale;

art. 14: si suggerisce di aggiornare la disposizione con riferimento alle sole categorie di viabilità che interessano il territorio comunale;

art. 15: la disposizione deve specificare l'eventuale percentuale di ampliamento, di norma del 20%, degli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale;

art. 32, c. 4, lett. c): non si comprende se l'ampliamento laterale è alternativo alla sopraelevazione; nel caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio va confermato il rispetto del limite di altezza esistente, ferma restando l'eventuale sopraelevazione ammessa;

art. 62: come già evidenziato si chiede di assicurare che le disposizioni attengano ad aspetti urbanistico-edilizi e paesaggistici.

Ciò premesso, si ritiene che la variante al PRG di adeguamento in oggetto possa essere approvata subordinatamente alla modifica dei relativi contenuti come sopra espresso. Fino alla consegna di quattro copie degli elaborati modificati, comprensivi della versione di raffronto del testo finale rispetto a quello vigente, la procedura di approvazione della variante al PRG è sospesa.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE
- arch. Angiola Turella -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

PARTE 5:
RELAZIONE SULL'ADEGUAMENTO ALLE OSSERVAZIONI DEL SERVIZIO
URBANISTICA

Nella nota del Servizio urbanistica e Tutela del Paesaggio sopra riportata, in linea generale si prende atto con parere positivo delle previsioni di cui all'adozione definitiva; sono tuttavia presenti alcune richieste di modifica o integrazione, che si discutono nel seguito.

- **Relazione illustrativa:** nel parere si evidenzia che la relazione è relativa solo all'adozione definitiva e non contiene gli elementi relativi agli obiettivi e ai contenuti del piano. Si concorda con l'osservazione, e di conseguenza la presente relazione viene ora presentata in maniera completa, cioè, come indicato in premessa, inserendo nello stesso elaborato la relazione di prima adozione, le relative osservazioni, la relazione di adozione definitiva, la nota del Servizio Urbanistica in merito all'adozione definitiva, ed infine la presente relazione che illustra le modifiche apportate in adeguamento a tali osservazioni. In tal modo in un unico elaborato sono presenti le descrizioni di tutte le varianti adottate nelle varie fasi di approvazione del PRG con le relative motivazioni, ed in tal modo è sicuramente più facile comprendere l'iter che ha portato alla presente versione finale del PRG

- **Variante 36:** Si chiede di modificare lo shape della variante 36 che è ancora presente.

Come spiegato in relazione di adozione definitiva, in quella sede sono stati presentati due elaborati di raffronto, al fine di tener traccia dell'iter delle modifiche apportate.

Nel primo elaborato di raffronto sono riportate le varianti V100 apportate in prima adozione (e inoltre sono state evidenziate con un colore diverso le varianti di prima adozione che inizialmente non erano state rappresentate, ma che la Conferenza dei Servizi aveva chiesto di rappresentare); nel secondo elaborato sono state inserite le varianti apportate in adozione definitiva: esse rappresentano quindi le modifiche dell'adozione definitiva rispetto alla prima adozione. Queste ultime sono rappresentate con shape V110.

In pratica, per capire come è stata modificata la destinazione di una zona, bisogna leggere prima le V100 e poi le V110. Nel caso specifico della variante 36, la destinazione iniziale era di verde privato (che è stato messo ad agricola locale con variante generale n.10), poi con variante 36 si andava da agricola locale ad area produttiva; con la V110 n. 2-2 di adozione definitiva si andava poi

da area produttiva ad area agricola locale. In definitiva dunque la variante complessiva riporta la destinazione ad area agricola locale, non cambiando la destinazione di partenza.

Questo era stato fatto proprio per evitare confusioni, e sicuramente consente di comprendere al meglio l'iter di approvazione del piano: in caso contrario infatti leggendo le relazioni delle varie adozioni e consultando le cartografie, non si troverebbe traccia delle varianti citate nelle relazioni, ed ovviamente ciò non sarebbe assolutamente chiaro.

Si evidenzia infine che la stessa procedura di cui sopra è stata adottata anche per altre varianti: per esempio la 39 è stata modificata dalla 2-1, la 74 è stata in parte annullata dalla 2-13, le varianti 40a e 40B sono state eliminate con le varianti 2-17 e 2-18, eccetera, e tutte queste varianti sono presenti negli shape consegnati, negli elaborati grafici, ed anche nella tabella riassuntiva delle varianti allegata alla verifica di pericolosità del PGUAP.

In definitiva, si ritiene di confermare l'impostazione del PRG così come presentato in adozione definitiva, e di non andare a modificare gli elaborati grafici e gli altri elaborati del PRG, il tutto per permettere una corretta comprensione dell'iter di approvazione del piano.

- Area di difesa paesaggistica:

Si chiedono ulteriori elementi per motivare l'ampliamento dell'area di difesa paesaggistica e si chiede di modificare ulteriormente la grafica utilizzata per renderla più leggibile; nel seguito del parere si chiede inoltre di assicurare che nell'articolo 62 le disposizioni attengano ad aspetti urbanistico edilizi e paesaggistici

Per quanto riguarda la rappresentazione grafica dell'area di difesa paesaggistica, essa è rappresentata in conformità con quanto previsto dalla legenda standard, ed in adozione definitiva si era cercato di aumentare la scala della linea perimetrale al fine di renderla più evidente; per cercare di rispondere positivamente all'osservazione, in questa sede si aumenta ulteriormente la scala della linea, e si introduce un nuovo retino puntinato che copra l'area di difesa paesaggistica in modo da renderla più evidente; essendo il nuovo retino di tipo puntinato, con esso non si interferisce eccessivamente da punto di vista grafico con gli altri retini previsti dalla legenda standard e presenti sulla cartografia, ed in questo modo, pur introducendo un elemento grafico diverso da quelli standard, si va a migliorare la leggibilità complessiva del Piano.

Contestualmente all'apposizione del retino suddetto, in questa sede ci si è accorti che erano rimaste escluse dalle aree sottoposte a difesa paesaggistica due piccole aree agricole locali poste in mezzo al bosco, la prima in località Molini (corrispondente alla p.f. 435 e all'adiacente p.ed. 71), l'altra nella zona sud del territorio, presso il sentiero per San Romedio (corrispondente alla p.f. 196). In base a tutto quanto detto in prima adozione ed in adozione definitiva, considerata la posizione e le caratteristiche delle aree in oggetto e la loro vicinanza la bosco, è palese che non aver incluso tali

particelle nel perimetro di difesa paesaggistica è da considerarsi un errore materiale, e pertanto si provvede a correggere l'errore assoggettando anche queste due particelle al vincolo di difesa paesaggistica; dato che tale operazione si sarebbe dovuta fare già in prima adozione, l'inserimento in cartografia del vincolo viene riportato sulla tavola che descrive il raffronto tra lo stato previgente e la prima adozione, indicando le varianti con Shape V100 ed individuando le due varianti rispettivamente con i numeri 204A e 204B e colore blu; le due varianti vengono inoltre segnalate nella tabella riassuntiva delle varianti allegata all'elaborato di verifica del rischio PGUAP.

Nel parere vengono richieste motivazioni ulteriori per l'ampliamento dell'area di tutela paesaggistica effettuata con la variante 2-14; si precisa che con tale variante in realtà si va a ridurre l'area di difesa paesaggistica, ampliando invece l'area agricola libera da vincoli.

Sulle motivazioni di tale scelta, si ribadisce quanto detto nella relazione di adozione definitiva in sede di risposta al Signor Endrizzi Marco e poi più avanti; l'area esclusa dalla difesa paesaggistica per mezzo della variante 2-14 è contigua ad altre aree già escluse dal vincolo suddetto in quanto già coltivate a frutteto, e l'area in questione è poco visibile da Romeno grazie alla presenza del bosco sottostante che in qualche modo la maschera; il Signor Endrizzi chiedeva di escludere dalla difesa paesaggistica anche altre aree vicine al bosco, ma questo non è stato accettato perché si è ritenuto corretto mantenere una fascia di tutela paesaggistico-ambientale del Rio Moscabio per tutelare la risorsa idrica.

Infine, per quello che riguarda la parte normativa, nel seguito del parere del Servizio Urbanistica si chiede di assicurarsi che la norma (Art. 62) attenga ad aspetti urbanistico edilizi e paesaggistici; in accoglimento dell'osservazione si ritiene consigliabile riscrivere parzialmente il comma 4 per chiarire in maniera migliore i tipi di interventi ammissibili o vietati, anche in coerenza e conformità con le formulazioni adottate da altri Comuni della Valle di Non che hanno inserito norme simili nei loro strumenti urbanistici. Inoltre, sempre in accoglimento dell'osservazione, si ritiene corretto stralciare per intero il comma 6 dell'articolo, in quanto esso andava a normare aspetti non prettamente urbanistici o paesaggistici, i quali dovranno eventualmente essere normati da appositi regolamenti comunali e non dal PRG

Si evidenzia infine che la norma vigente, al comma 4, vieta i tunnel sia permanenti che temporanei stagionali in tutte le zone di Difesa, ed al comma 5, in parziale "deroga", li ammette tuttavia nelle aree libere dei centri abitati. Si mantiene tale impostazione anche nella riscrittura della norma, tuttavia per chiarezza si ritiene consigliabile aggiungere al successivo articolo 63 su tunnel e serre un ulteriore comma 4 con cui si ribadisce che i tunnel temporanei sono ammessi solo nelle zone non coperte da difesa paesaggistica ed inoltre, in conformità al precedente articolo 62, nelle zone coperte da difesa paesaggistica all'interno dei centri abitati.

Norme di attuazione:

- **Art. 7 comma 2:** si modifica l'articolo come richiesto;

- Si stralciano gli **articoli 8 e 9** come richiesto;

- Si modifica l'**articolo 12** nella parte relativa alle tettoie, eliminando il riferimento alla Superficie Coperta ed introducendo il riferimento alle previsioni del regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale;

- Si aggiorna l'**articolo 14** lasciando i riferimenti alle sole categorie stradali presenti sul territorio Comunale, quindi Strade di 4° categoria ed "Altre strade"; di conseguenza si aggiornano le tabelle B e C del successivo Articolo 15.

- **Articolo 15:** Nel parere si chiede di specificare le percentuali di ampliamento massime permesse in fascia di rispetto stradale; nell'articolo in questione gli interventi ammessi sono stabiliti dal comma 2, il quale fa semplicemente riferimento alla Delibera Provinciale in materia di fasce di rispetto stradale. Quest'ultima all'art. 6 comma 4 stabilisce che gli ampliamenti degli edifici esistenti sono stabiliti dalla pianificazione comunale; si ritiene che le norme di zona già stabiliscano le possibilità edificatorie delle varie parti del territorio, dato che su ogni parte del territorio comunale il PRG prevede un retino corrispondente alla destinazione di zona (con i propri indici, diversi caso per caso), su cui viene poi sovrapposto il vincolo della fascia di rispetto che introduce limitazioni particolari all'edificazione. In definitiva, si ritiene che non sia conveniente specificare nell'articolo delle fasce di rispetto una percentuale di ampliamento diversa da quella stabilita dalle norme di zona, anche e soprattutto al fine di evitare confusioni e/o discordanze tra i vari articoli; si ritiene quindi lasciare invariato l'articolo, e di aggiungere per chiarezza un nuovo comma 3, in cui si chiarisce che le percentuali di ampliamento sono quelle stabilite dalle norme di zona.

Articolo 32: Si richiedono chiarimenti sull'art. 32 comma 4 lettera c), e si richiede che l'altezza per la ricostruzione dopo la demolizione sia mantenuta come quella dell'edificio esistente.

Al comma 4 lettera b) dell'Articolo 32 si dice che è sempre possibile aumentare l'altezza fino ad allinearsi agli edifici adiacenti oppure con un massimo di 50 cm, e che l'ampliamento di SUN del 15% disponibile per ampliamento laterale è cumulabile con l'eventuale aumento di SUN che dovesse essere realizzato per una sopraelevazione. In altre parole, l'articolo alle lettere a) e b) prevede che si possa sempre sopraelevare, e che in più si possa ampliare lateralmente del 15%; si evidenzia che nella norma attuale alla lettera a) del comma 4 si parla di sopraelevazione solo in riferimento ad edifici in aderenza a non per edifici isolati. Sembra giusto quindi chiarire questo punto ed inserire

esplicitamente la stessa possibilità di sopraelevazione per un massimo di 50 cm anche per gli edifici isolati

Per quanto riguarda la demolizione completa con successiva ricostruzione, trattata alla lettera c) del comma 4, nella norma in questione si era ripreso quanto previsto dalle norme previgenti di Amblar per le R5, le quali appunto prevedevano un'altezza di 9.50 metri a metà falda oppure l'altezza esistente, se maggiore di 9.50; era possibile inoltre allinearsi agli edifici adiacenti se più favorevole rispetto ai 9.50, il tutto naturalmente nel rispetto del limite di incremento del 20%. Dato che la categoria della demolizione con ricostruzione non esiste più in quanto assorbita dalla ristrutturazione, era sembrato giusto riprendere questa norma previgente anche nella ristrutturazione, perchè altrimenti si sarebbero limitate le possibilità edificatorie degli edifici "ex R5" rispetto a quanto era possibile prima della conversione di categoria. Di conseguenza, dato che non si possono più distinguere i vecchi R3 dai vecchi R5 se non attraverso una modifica delle singole schede, forzatamente questa norma dev'essere estesa a tutte le R3, come è stato fatto.

Si concorda tuttavia sul fatto che nel riprendere la norma delle vecchie R5 si era adottata una formulazione non molto chiara, in cui effettivamente non si capiva se l'ampliamento in altezza fosse cumulabile o no con l'ampliamento di SUN: pertanto, in armonia con quanto previsto dall'articolo previgente per le R5, si introduce nella lettera c) del comma 4 un'apposita precisazione in merito. In pratica dunque è possibile aumentare l'altezza degli edifici, ma sempre nel rispetto del limite di aumento di SUN del 20%.

Si segnala inoltre che in tutto il PRG, nell'ambito della conversione degli indici che si è eseguita per l'adeguamento al Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale, si era sempre calcolata l'altezza dei fronti come "altezza a metà falda meno 1.00 metro". In questo caso per errore si è passati dai 9.50 metri previsti dal vecchio PRG ai 9.00 metri del nuovo PRG. Per uniformità quindi si ritiene di modificare le previsioni di altezza massima previste dal comma in questione, portando l'altezza massima dei fronti a 8.50 metri e non a 9.00 metri come precedentemente previsto.

Articolo 62: si rimanda a quanto detto in precedenza in merito all'area di difesa paesaggistica.

Il Tecnico