



**COMUNE di SAGRON MIS**  
**VARIANTI PUNTUALI al P.R.G.**  
**- ADOZIONE DEFINITIVA -**  
**ANNO 2022**

**RELAZIONE SULLE VARIANTI**

Arch. Vittorio Cerqueni  
3804 Primiero S.M. di C. (Tn) Via Roma 7/a  
tel. 0439-763974  
e-mail arch.cerqueni@libero.it  
C.F. CRQVTR56T10L329A  
P.IVA 01353990227

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
  
**dott.arch. VITTORIO CERQUENI**  
ISCRIZIONE ALBO N°530

## RELAZIONE SULLE VARIANTI – ADOZIONE DEFINITIVA

(in risposta a quanto contenuto nel Verbale n.5/2023 del 15-03-2023 della Conferenza di Pianificazione del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della PAT)

In nero = considerazioni PAT in riferimento alle singole Varianti ( n. 1 e seguenti)

**in blu** = note in Adozione definitiva

1

### VERIFICA PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

Per quanto riguarda il tema delle aree residenziali, con la variante n. 1 viene introdotta in località Mis una nuova previsione in fregio alla viabilità provinciale ma in posizione isolata in area agricola; a tale proposito si esprimono perplessità sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico. Si rileva inoltre che la variante non è supportata da alcuna considerazione rispetto al dimensionamento residenziale del PRG o motivazione in relazione ai contenuti dell'art. 18 della l.p. 15/2015 in tema di riduzione del consumo di suolo. Richiamando anche la necessità che qualsiasi nuova previsione residenziale sia assoggettata al **vincolo di prima casa**, si richiedono approfondimenti.

### VIABILITA'

Va ricercata una soluzione per l'accesso dell'eventuale edificazione sulla p.f. 924/1, oggetto della variazione 1. Tale accesso dovrà rispettare le disposizioni previste dal codice della strada (D.L.vo 30/04/1992 n. 285) e relativo regolamento (D.P.R. 16/12/1992 n. 495) e quindi l'ubicazione dovrà essere individuata quanto più possibile distante dall'intersezione tra la S.S. 347 del passo Cereda e passo Duran e la S.P. 115 di Sagron Mis, non escludendo la necessità che l'innesto sulla via pubblica avvenga esternamente alla particella sopraccitata (in direzione Passo Cereda). Si dovrà presentare già in sede preliminare la proposta progettuale al fine della valutazione di competenza del Servizio Gestione Strade.

### ADOZIONE DEFINITIVA:

- 1) Si modifica da area residenziale ad area agricola di potenziale sviluppo, in modo tale che sia il Consiglio Comunale a deliberare l'accoglimento o il diniego, e con stipula della successiva convenzione inerente l'intervento.**
- 2) Nell'area di potenziale sviluppo la residenza è esclusivamente residenza ordinaria.**
- 3) In sede di progetto sarà definito con Servizio gestione strade l'accesso ecc. non in questa sede, e conseguentemente al progetto il passaggio potrà avvenire sulla p.fond. 924/6 (Demanio pubblico dello stato) oppure sulla p.fond. attigua 930/1 di proprietà privata.**

2

### VERIFICA PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

Con la variante n. 2, infatti si propone un'area agricola che con rif. normativo art. 21.12 prevede un uso a parcheggio a servizio della pizzeria adiacente. Oltre a evidenziare l'aspetto di criticità paesaggistica della proposta, si rileva la sua incoerenza con la destinazione urbanistica dell'area.

### VIABILITA'

Per quanto riguarda la variazione 2 nell'abitato di Mis, che modifica la destinazione dell'area da agricola di pregio a verde privato e sosta autoveicoli per limitrofa attività di ristorazione si prescrive di ricercare una soluzione per accedere alla nuova area (p.f. 933/2 e p.f. 956/1) direttamente dal piazzale attiguo alla p.ed. 308 senza aprire nuovi accessi dalla S.S. 347 del passo Cereda e passo Duran. Per la lunghezza del tratto di fondo interessato dal parcheggio il proponente dovrà realizzare a ciglio della S.S. 347, idonea barriera stradale onde evitare che un veicolo uscendo di strada coinvolga persone o veicoli in sosta;

### ADOZIONE DEFINITIVA

- 1) Si riduce l'area alla sola p.f. 933/2 fronte strada.**
- 2) L'area è area agricola del PUP e area agricola di pregio per il PRG**
- 3) A richiesta tutte le aree non agricole del PUP e non agricole di pregio del PUP, potranno essere modificate in "agricole locali" mentre quelle del PUP saranno riconfermate come tali.**
- 4) L'accesso come le altre modalità di parcheggio e sistemazione del verde, saranno richieste ed elaborate in sede di progettazione.**

3

**Nessuna nota PAT**

**ADOZIONE DEFINITIVA:**

**1) A seguito di osservazione n.8 e verificato lo stato dei luoghi si è accertata la presenza di un edificio in ristrutturazione.**

**2) Si elimina la Variante. L'area rimane area residenziale compatibilmente con l'edificio in essere.**



4

**VERIFICA PREVENTIVA RISCHIO IDROGEOLOGICO**

**variante n. 4:** il Servizio Foreste segnala che parte della variante comprende superfici boscate ai sensi della l.p. 11/2007, pertanto per ogni opera che comporti la modifica dei tali superfici è necessaria l'autorizzazione da parte del Servizio Foreste.

**TUTELA DEL SUOLO**

Con la Delib. n. 850 del 28 Aprile 2006 la Giunta Provinciale individua i criteri per la delimitazione delle fasce di rispetto dei depuratori (comprese le fosse imhoff) ed in particolare l'allegato parte integrante per i "Criteri per la delimitazione delle zone di rispetto degli impianti di depurazione e definizione dei vincoli di inedificabilità – Art. 59 del T.U.L.P. in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti" ne completa il quadro normativo a cui attenersi. In particolare le varianti n. 4 (area agricola) e n. 27 (struttura accessoria) sono vicine, se non sovrapposte, a delle imhoff, e quindi dovranno rispettare le disposizioni della normativa sopra citata".

**ADOZIONE DEFINITIVA: Si conferma la variante**

**1) Non viene apportata nessuna modifica. Con la variante viene eliminata solamente la possibilità data dall'art.21.6 (aree di sviluppo) , l'area rimane esclusivamente agricola, il depuratore rimane com'era, la fascia di rispetto rimane invariata.**

**2) La variante non interessa aree boscate (il perimetro dell'art.21,6 che viene tolto è perimetro all'interno di area agricola che rimane come tale; eventuali aree boscate sono e rimangono all'esterno della variante ("non oggetto di variante"))**

5

**VERIFICA PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO**

La variante in esame si occupa infine di alcune previsioni a campeggio: a fronte dello stralcio di un'area vigente (var. n.n. 5-8), in riduzione di una più ampia che viene mantenuta, si introducono due nuove previsioni con la stessa destinazione, individuate con le var. n. 11 e 12. Anche in questo caso non sono forniti in relazione elementi per la comprensione di tale scelta. In sede di conferenza, il comune ha dichiarato che le due nuove aree rappresenterebbero il riconoscimento di aree presumibilmente già predisposte all'utilizzo a campeggio. Esprimendo parere fortemente critico all'introduzione indiscriminata sul territorio di nuove aree ricettive, e sottolineando l'incompatibilità della destinazione con l'agricola di pregio (var. 12), si richiama la necessità per l'Amministrazione di verificare nelle sedi opportune se le aree in esame siano effettivamente oggetto di usi diversi da quelli ammessi dalla destinazione urbanistica, senza implicare che lo strumento urbanistico li debba automaticamente legittimare e recepire.

## **ADOZIONE DEFINITIVA**

**1) trattasi di area agricola a tutti gli effetti**

**2) la parte a bosco viene inserita in Variante ( vedi ortofoto in Var 7)**

7

### **VERIFICA PREVENTIVA RISCHIO IDROGEOLOGICO**

**varianti n. 7, 10, 19:** il Servizio Foreste chiede che la parte delle varianti che risulta coperta da superficie forestale sia destinata come tale, riportando lo stato dei luoghi. Si ricorda, infatti, che al termine dei lavori eventualmente autorizzati dalla trasformazione di coltura a scopo agrario si potranno direttamente applicare le norme della destinazione agricola di pregio.

### **ADOZIONE DEFINITIVA**

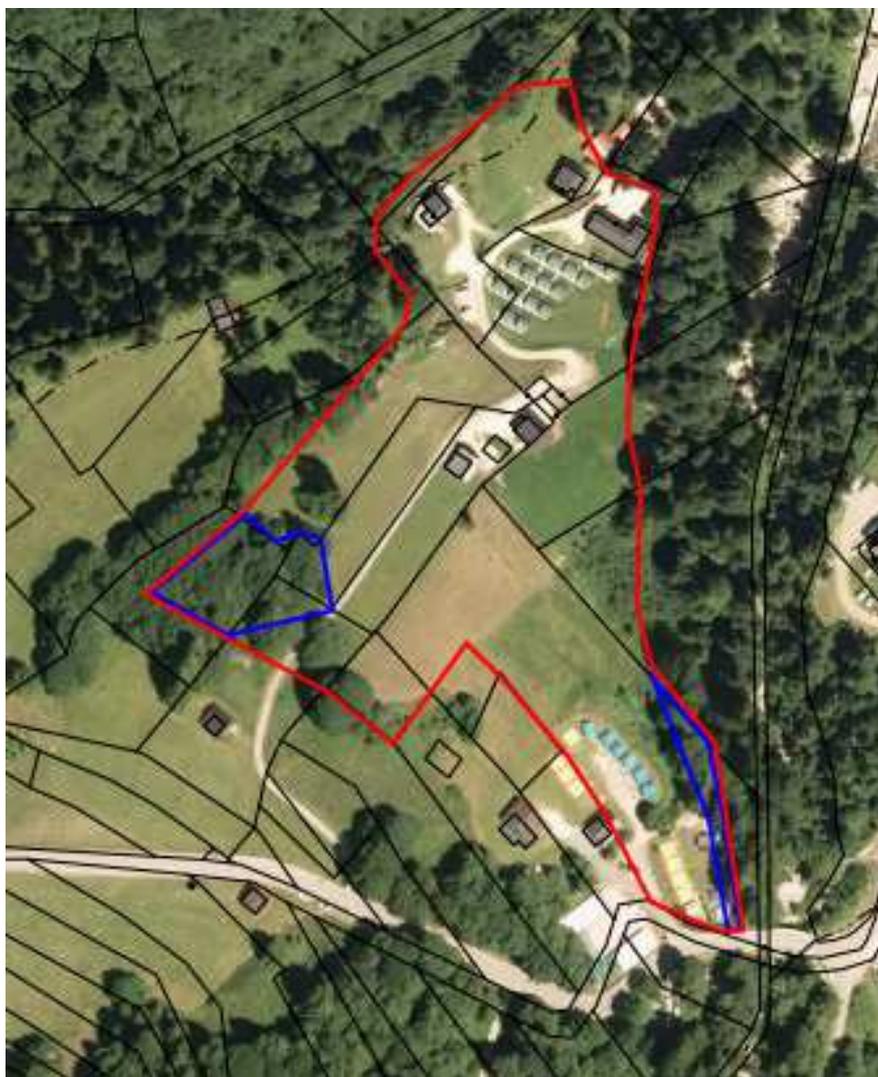
**1) Area utilizzata a campeggio "estivo" che sarà dismessa.**

**2) Si riporta lo stato dei luoghi. L'area a bosco viene ampliata ( linea BLU su ortofoto, in ROSSO il perimetro dell'area a campeggi del PRG attuale.**

**3) Non è prevista alcuna opera di trasformazione di coltura.**



**Area ex piazzole VAR 7**



8

#### VERIFICA PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

La variante in esame si occupa infine di alcune previsioni a campeggio: a fronte dello stralcio di un'area vigente (var. n.n. 5-8), in riduzione di una più ampia che viene mantenuta, si introducono due nuove previsioni con la stessa destinazione, individuate con le var. n. 11 e 12. Anche in questo caso non sono forniti in relazione elementi per la comprensione di tale scelta. In sede di conferenza, il comune ha dichiarato che le due nuove aree rappresenterebbero il riconoscimento di aree presumibilmente già predisposte all'utilizzo a campeggio. Esprimendo parere fortemente critico all'introduzione indiscriminata sul territorio di nuove aree ricettive, e sottolineando l'incompatibilità della destinazione con l'agricola di pregio (var. 12), si richiama la necessità per l'Amministrazione di verificare nelle sedi opportune se le aree in esame siano effettivamente oggetto di usi diversi da quelli ammessi dalla destinazione urbanistica, senza implicare che lo strumento urbanistico li debba automaticamente legittimare e recepire.

#### **ADOZIONE DEFINITIVA**

- 1) Area utilizzata a campeggio "estivo" che sarà dismessa.**
- 2) la parte a bosco viene inserita in Variante ( vedi ortofoto in Var 7)**

10

#### VERIFICA PREVENTIVA RISCHIO IDROGEOLOGICO

**varianti n. 7, 10, 19:** il Servizio Foreste chiede che la parte delle varianti che risulta coperta da superficie forestale sia destinata come tale, riportando lo stato dei luoghi. Si ricorda, infatti, che al termine dei lavori eventualmente autorizzati dalla trasformazione di coltura a scopo agrario si potranno direttamente applicare le norme della destinazione agricola di pregio.

#### **ADOZIONE DEFINITIVA**

- 1) non è prevista alcuna opera**
- 2) la var 10 è solamente eliminazione della possibilità di realizzo di un percorso pedonale, essendo percorso pedonale di progetto.**

11

#### VERIFICA PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

La variante in esame si occupa infine di alcune previsioni a campeggio: a fronte dello stralcio di un'area vigente (var. n.n. 5-8), in riduzione di una più ampia che viene mantenuta, si introducono due nuove previsioni con la stessa destinazione, individuate con le var. n. 11 e 12. Anche in questo caso non sono forniti in relazione elementi per la comprensione di tale scelta. In sede di conferenza, il comune ha dichiarato che le due nuove aree rappresenterebbero il riconoscimento di aree presumibilmente già predisposte all'utilizzo a campeggio. Esprimendo parere fortemente critico all'introduzione indiscriminata sul territorio di nuove aree ricettive, e sottolineando l'incompatibilità della destinazione con l'agricola di pregio (var. 12), si richiama la necessità per l'Amministrazione di verificare nelle sedi opportune se le aree in esame siano effettivamente oggetto di usi diversi da quelli ammessi dalla destinazione urbanistica, senza implicare che lo strumento urbanistico li debba automaticamente legittimare e recepire.

#### **ADOZIONE DEFINITIVA:**

- 1) Si è verificata la presenza (e/o predisposizione) sull'area in oggetto di attività di campeggio "estivo" ( basamenti metallici e lignei di tende, impianti, strutture accessorie).**
- 2) Nel PUP l'area non risulta ne area agricola, ne agricola di pregio.**
- 3) A richiesta tutte le aree non agricole del PUP e non agricole di pregio del PUP, potranno essere modificate in "agricole locali" mente quelle del PUP saranno riconfermate come tali.**



**12**

## SERVIZIO GEOLOGICO

**Variante 12** da “area agricola di pregio” a “campeggi”.

L'area in variante è ubicata in località Là di Prà, alla base di un esteso versante boscato, ma solcato da incisioni torrentizie più o meno profonde ed articolate. Gli affioramenti rocciosi presenti a quota medio alta sul versante, sono riconducibili a litotipi carbonatici e terrigeni della Formazione di Werfen. Erosioni torrentizie e nicchie di frana caratterizzano il versante.

Il contesto geologico evidenzia quindi una pericolosità da crolli con aree sorgenti poste a monte della zona destinata a nuovo campeggio.

Si ritiene opportuno proprio in virtù dell'aumento dell'esposizione al pericolo che la nuova destinazione comporta, che già in questa fase di pianificazione sia redatto uno **studio di compatibilità** da valutare in adozione definitiva, che analizzi attentamente la pericolosità dell'area ed escluda criticità dovute a possibili crolli o frane dal versante a monte che interessino anche il sedime della nuova proposta.

### BACINI MONTANI

Si rileva che una piccola parte della variante ricade in area a penalità APP della CSP e pertanto per tale parte non è ammissibile in quanto in contrasto con la disciplina dell'art 18 delle N.d.A. della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d. 18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione. Considerata la limitata superficie ricadente in area APP se ne consiglia lo stralcio.

### SERVIZIO PREVENZIONE RISCHI

... “Consultata la documentazione resa disponibile si rileva che la variante 12 (p. fond. 651/1) in località Prà di là ricade parzialmente in area a bassa penalità P2 della Carta di Sintesi della Pericolosità, determinata dalla valanga N°COA1A1V005 del Catasto delle valanghe della PAT denominata “Boal Gris Revers”. La variante prevede il cambio di destinazione da “agricola di pregio” a “campeggi” di un area già antropizzata con accesso carrabile per una più adeguata regolamentazione delle attività in essa praticabili.

In base all'Art. 17 delle NdA del PUP nelle aree con penalità basse, sono ammesse le “trasformazioni urbanistiche ed edilizie aventi caratteristiche costruttive e di utilizzazione compatibili con le locali condizioni di pericolo, secondo quanto previsto dai piani regolatori generali, tenuto conto dei criteri stabiliti dalla Giunta provinciale ai sensi dell'articolo 14, comma 3, e delle disposizioni della legge urbanistica.” Preso atto che l'area si presenta già antropizzata, la

variante 12 in esame deve essere accompagnata già in questa fase di pianificazione un'apposita relazione tecnica che attesta la compatibilità e che assicura l'adozione degli accorgimenti necessari per garantire la funzionalità anche al manifestarsi degli eventi attesi.

#### VERIFICA PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

La variante in esame si occupa infine di alcune previsioni a campeggio: a fronte dello stralcio di un'area vigente (var. n.n. 5-8), in riduzione di una più ampia che viene mantenuta, si introducono due nuove previsioni con la stessa destinazione, individuate con le var. n. 11 e 12. Anche in questo caso non sono forniti in relazione elementi per la comprensione di tale scelta. In sede di conferenza, il comune ha dichiarato che le due nuove aree rappresenterebbero il riconoscimento di aree presumibilmente già predisposte all'utilizzo a campeggio. Esprimendo parere fortemente critico all'introduzione indiscriminata sul territorio di nuove aree ricettive, e sottolineando l'incompatibilità della destinazione con l'agricola di pregio (var. 12), si richiama la necessità per l'Amministrazione di verificare nelle sedi opportune se le aree in esame siano effettivamente oggetto di usi diversi da quelli ammessi dalla destinazione urbanistica, senza implicare che lo strumento urbanistico li debba automaticamente legittimare e recepire.

#### **ADOZIONE DEFINITIVA:**

- 1) Viene richiesta la redazione di uno Studio di Compatibilità, che potrà essere fornito una volta superate le restanti disquisizioni.**
- 2) L'area si presenta come già antropizzata. Si è verificata la presenza (e/o predisposizione) sull'area in oggetto di attività di campeggio "estivo".**
- 3) A superamento delle penalità si riduce l'area come indicato dai Bacini Montani.**

<b>13</b>
-----------

#### VERIFICA PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

La variante introduce poi diverse modifiche che appaiono riconducibili alla disciplina dell'art. 45 della l.p. 15/2015 in tema di richieste di inedificabilità presentate da soggetti privati, ma non sono individuate e normate come tali nella variante in esame. Nel merito si richiedono quindi approfondimenti relativamente a diverse modifiche da residenziale ad agricola (vv. 26, 13, 14, 15) che parrebbero dover fare riferimento all'art. 45, effettuando le necessarie considerazioni e verifiche.

Si rileva inoltre che anche laddove le varianti sono state ricondotte alla disciplina ex art. 45 di cui sopra, nulla si dice rispetto all'applicazione di criteri per la valutazione dell'ammissibilità delle stesse, in particolare in riferimento alla necessaria verifica da condurre al fine di escludere che le aree in esame siano già state utilizzate per maturare gli indici edilizi per la realizzazione degli edifici su esse esistenti. Gli altri criteri riguardano la verifica delle modifiche rispetto a eventuali interferenze con diritti di terzi, la coerenza con la pianificazione sovraordinata, la compatibilità con lo sviluppo organico e razionale del tessuto insediativo.

#### **ADOZIONE DEFINITIVA:**

#### **VIENE ELIMINATA LA VAR. 13**

- 1) la p.fond., 973/2 rimane invariata (osservazione n. 2)– residenziale in fascia di rispetto cimiteriale**
- 2) la p.fond., 973/3 rimane invariata (osservazione n. 3)– residenziale in fascia di rispetto cimiteriale**

<b>14</b>
-----------

#### VERIFICA PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

La variante introduce poi diverse modifiche che appaiono riconducibili alla disciplina dell'art. 45 della l.p. 15/2015 in tema di richieste di inedificabilità presentate da soggetti privati, ma non sono individuate e normate come tali nella variante in esame. Nel merito si richiedono quindi approfondimenti relativamente a diverse modifiche da residenziale ad agricola (vv. 26, 13, 14, 15) che parrebbero dover fare riferimento all'art. 45, effettuando le necessarie considerazioni e verifiche.

Si rileva inoltre che anche laddove le varianti sono state ricondotte alla disciplina ex art. 45 di cui sopra, nulla si dice rispetto all'applicazione di criteri per la valutazione dell'ammissibilità delle stesse, in particolare in riferimento alla necessaria verifica da condurre al fine di escludere che le aree in esame siano già state utilizzate per maturare gli indici edilizi per la realizzazione degli edifici su esse esistenti. Gli altri criteri riguardano la verifica delle modifiche rispetto a eventuali interferenze con diritti di terzi, la coerenza con

la pianificazione sovraordinata, la compatibilità con lo sviluppo organico e razionale del tessuto insediativo.

**ADOZIONE DEFINITIVA:**

1) in cartografia si rimanda all'art. 21 comma 13 che richiama espressamente l'art. 45 comma 4 e 4 bis della LP 15/2015.

**2) IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO NON INFLUISCE SUI PARAMETRI URBANISTICI CHE HANNO LEGITTIMATO I VOLUMI PRESENTI**

**Relazione sui parametri edificatori**

(particelle variate: parte di p.f. 341/7 e 341/3: totali mq.357)

**AREA RESIDENZIALE B1**

Ve max 1300 - If 2 (mq. 694 x If 2 = Ve mc 1388 > mc 905,89 )

p.ed. 247- p.ed. 246 parte di p.f. 341/7 - 341/3 unico proprietario:

sup. 553 di area residenziale

p.ed. 247: mq 53,41x hm 3,5 = mc.186,93

p.ed. 246: mq 85,00 x hm8,50= mc 722,50

totale Ve = mc.909,43

**AREA RESIDENZIALE B1**

Ve max 1300 - If 2 (mq. 553 x If 2 = Ve mc 1106 > mc 909,43 )

<b>15</b>
-----------

**VERIFICA PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO**

La variante introduce poi diverse modifiche che appaiono riconducibili alla disciplina dell'art. 45 della l.p. 15/2015 in tema di richieste di inedificabilità presentate da soggetti privati, ma non sono individuate e normate come tali nella variante in esame. Nel merito si richiedono quindi approfondimenti relativamente a diverse modifiche da residenziale ad agricola (vv. 26, 13, 14, 15) che parrebbero dover fare riferimento all'art. 45, effettuando le necessarie considerazioni e verifiche.

Si rileva inoltre che anche laddove le varianti sono state ricondotte alla disciplina ex art. 45 di cui sopra, nulla si dice rispetto all'applicazione di criteri per la valutazione dell'ammissibilità delle stesse, in particolare in riferimento alla necessaria verifica da condurre al fine di escludere che le aree in esame siano già state utilizzate per maturare gli indici edilizi per la realizzazione degli edifici su esse esistenti. Gli altri criteri riguardano la verifica delle modifiche rispetto a eventuali interferenze con diritti di terzi, la coerenza con la pianificazione sovraordinata, la compatibilità con lo sviluppo organico e razionale del tessuto insediativo.

**ADOZIONE DEFINITIVA:**

1) in cartografia si rimanda all'art. 21 comma 13 che richiama espressamente l'art. 45 comma 4 e 4 bis della LP 15/2015.

**2) IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO NON INFLUISCE SUI PARAMETRI URBANISTICI CHE HANNO LEGITTIMATO I VOLUMI EDILIZI PRESENTI**

**Relazione sui parametri edificatori**

(particelle variate: parte di p.f. 342/2 e 356/6: totali mq.128)

**AREA RESIDENZIALE B1**

p.ed. 245 - p.ed. 401 - p.f. 341/8 unico proprietario:

sup. 694 di area residenziale

p.ed. 245: mq 45,43 x hm 8,50= mc 386,15

p.ed. 401: mq 79,96 x hm 6,50= mc 519,74

totale V = mc. 905,89

**AREA RESIDENZIALE B1**

**Ve max 1300 - If 2 (mq. 694 x If 2 = Ve mc 1388> mc 905,89 )**

**19**

**VERIFICA PREVENTIVA RISCHIO IDROGEOLOGICO**

**varianti n. 7, 10, 19:** il Servizio Foreste chiede che la parte delle varianti che risulta coperta da superficie forestale sia destinata come tale, riportando lo stato dei luoghi. Si ricorda, infatti, che al termine dei lavori eventualmente autorizzati dalla trasformazione di coltura a scopo agrario si potranno direttamente applicare le norme della destinazione agricola di pregio.

**NOTA:**

**1) Questa variante n.19 non prevede un cambio di destinazione d'uso che resta "residenziale" ma solo una eventuale specificazione della possibilità di un uso artigianale.**

**VERIFICA PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO**

Con la variante n. 19 l'art. 13.9 inserisce in un'area a destinazione "edilizia mista" la facoltà di stabilire una destinazione d'uso artigianale, che si ipotizza ricondurre al riconoscimento di uno stato di fatto. Si richiedono chiarimenti rispetto alle finalità della modifica.

**2) Allo stato attuale, all'interno dell'area residenziale esistono solamente immobili allo stato di rudere ed una struttura accessoria (legnaia-deposito) utilizzata, ed un orto coltivato, segno di un utilizzo del sito.**



## SERVIZIO GEOLOGICO

**Variante 20** da “bosco” ad “agricola”.

Per quanto riguarda gli aspetti geologici, si rileva che un limitato settore dell'area in variante è interferente con la penalità P3 da frana, corrispondente ad un tratto a pendenza sostenuta della sponda sinistra del Rio Cigala. Si chiede lo stralcio di questo settore. In alternativa allo stralcio, dovrà essere redatto uno studio di compatibilità geologica a supporto della variante per il settore di cui sopra, che analizzi la stabilità della scarpata in funzione della nuova destinazione, da valutare in fase di pianificazione.

## BACINI MONTANI

Si rileva che la variante ricade in area a penalità P4 e P3 della CSP e pertanto è ammissibile solo se oggetto di cambio cultura già autorizzato e concluso o ad accertamenti di stato agricolo (crf Capitolo 8.3 “Approvazione degli strumenti urbanistici” della Delibera della G.P. 379). Diversamente l'ammissibilità della variante è subordinata alla redazione di studio di compatibilità in fase di pianificazione.

## TUTELA DELL'ACQUA

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 (L.P. 11/2007 e art. 25 d.P.P. 20 settembre 2013 n. 22-124/Leg), laddove presente, 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. In particolare si segnala la variante n. 20 (agricola) adiacente al rio Cigala per la quale è necessario prevederne la distanza di almeno 10 metri, mantenendo ed incentivando l'eventuale fascia di vegetazione riparia esistente.

**ADOZIONE DEFINITIVA:**

- Trattasi di area che risulta solo in cartografia “ a bosco”, tra l'altro area pianeggiante.



## VERIFICA PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

La **var. n. 22** introduce sempre con l'art. 21.12 la possibilità di realizzare una legnaia a servizio di una p.ed nelle immediate vicinanze. Richiamando che le norme di attuazione contemplano già la facoltà di realizzare legnaie e la relativa tipologia, si chiedono chiarimenti rispetto alla finalità della variante.

**ADOZIONE DEFINITIVA: La Variante n. 22 viene stralciata**

## VERIFICA PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

Anche la disciplina di un edificio del centro storico (var. 23) viene modificata con l'apposizione di un riferimento normativo che permette usi diversi rispetto all'abitazione. Richiamando che le precisazioni rispetto alla categoria di intervento vanno riportate nella scheda dell'edificio, si suggerisce un approfondimento in quanto usi diversi dalla residenza ma con essa compatibili dovrebbero essere già ammessi all'interno del centro storico.

**ADOZIONE DEFINITIVA: La Variante n. 23 riguardante un edificio in centro storico viene stralciata. Le precisazioni saranno riportate nella scheda dell'edificio del nell'ambito della revisione generale del P.G.I.S. in corso di redazione.**

## VERIFICA PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

Oltre a evidenziare l'aspetto di criticità paesaggistica della proposta, si rileva la sua incoerenza con la destinazione urbanistica dell'area... per la variante 25, che introduce in area agricola la possibilità di realizzare dei garage a servizio di una particella dalla quale è separata da una strada.

**ADOZIONE DEFINITIVA:**

**Si conferma la variante.**

**1) si permette la costruzione di un garage a servizio non di “una particella dalla quale è separata da una strada” ma su una particella collegata direttamente all'edificio di proprietà p.ed 363 sito a monte della stessa ( unico proprietario).**

**La realizzazione di un garage interrato mantiene l'area a verde agricolo, salvo l'accesso, e rende un indispensabile servizio in termini di accesso alla residenza.**



## VERIFICA PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

La variante introduce poi diverse modifiche che appaiono riconducibili alla disciplina dell'art. 45 della l.p. 15/2015 in tema di richieste di inedificabilità presentate da soggetti privati, ma non sono individuate e nominate come tali nella variante in esame. Nel merito si richiedono quindi approfondimenti relativamente a diverse modifiche da residenziale ad agricola (vv. 26, 13, 14, 15) che parrebbero dover fare riferimento all'art. 45, effettuando le necessarie considerazioni e verifiche.

Si rileva inoltre che anche laddove le varianti sono state ricondotte alla disciplina ex art. 45 di cui sopra, nulla si dice rispetto all'applicazione di criteri per la valutazione dell'ammissibilità delle stesse, in particolare in riferimento alla necessaria verifica da condurre al fine di escludere che le aree in esame siano già state utilizzate per maturare gli indici edilizi per la realizzazione degli edifici su esse esistenti. Gli altri criteri riguardano la verifica delle modifiche rispetto a eventuali interferenze con diritti di terzi, la coerenza con la pianificazione sovraordinata, la compatibilità con lo sviluppo organico e razionale del tessuto insediativo.

**ADOZIONE DEFINITIVA:**

**1) in cartografia si rimanda all'art. 21 comma 13 che richiama espressamente l'art. 45 comma 4 e 4 bis della LP 15/2015.**

**2) IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO NON INFUISCE SUI PARAMETRI URBANISTICI CHE HANNO LEGITTIMATO I VOLUMI EDILIZI PRESENTI**

**Relazione sui parametri edificatori**

**(particelle variate: 408/3: totali mq.48)**

**La particella fondiaria è di unico proprietario, mentre l'altra area residenziale adiacente è di altro soggetto. La particella in oggetto non ha influito e non influisce sulla legittimità della attigua p.ed. 221 ( altro proprietario ) difatti la p.ed. 221 è così legittimata: superficie lotto di unico proprietario (p.ed. 221 e p.f. 408/2): mq. 471**

**p.ed. 221 = mq.  $73,21 \times 8,5 + 10,86 \times 4,5 + 5,52 \times 2,2 = 622,28 + 48,87 + 12,14 =$  mc 683,29**

**AREA RESIDENZIALE B1**

**Ve max 1300 - If 2 (mq. 471 x If 2 = Ve mc 942 > mc 683,29 )**

BACINI MONTANI

**VARIANTE 27** (da area agricola ad area agricola con struttura accessoria)

Si rileva che una piccola parte della variante ricade in area a penalità APP della CSP. Considerato che tale parte ha dimensioni limitate rispetto all'estensione della variante, valutata l'entità della pericolosità in essere (non particolarmente gravosa, in relazione alla tipologia di corso d'acqua e alla sua localizzazione), considerato altresì che l'intervento potrebbe essere previsto esternamente all'area a penalità APP, si ritiene di non subordinare la variante alla redazione di uno studio di compatibilità in fase di pianificazione.

Rimane fermo il fatto che nel caso in cui il manufatto di progetto si localizzi internamente all'area a penalità APP, il progetto deve essere supportato da studio di compatibilità, redatto secondo quanto disposto dalla normativa della CSP.

Alla luce di quanto esposto si consiglia di localizzare la struttura accessoria oggetto di variante esternamente all'area a penalità APP.

**ADOZIONE DEFINITIVA: si riduce l'area in modo tale che la porzione in APP sia esterna ad essa**

VERIFICA PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

La variante 27, infine, propone la realizzazione di una "struttura accessoria" (terminologia non coerente con quella stabilita dal RUEP) quale parcheggio privato che si propone in modo del tutto ingiustificato a servizio di una particella non localizzata nelle immediate vicinanze. Si evidenzia infine che l'art. 21.12 presenta elencate tutte queste specifiche, facendo riferimento alle relative particelle fondiarie, che non sono di immediato riscontro, e contribuendo così alla difficoltà di interpretazione delle varie eccezioni presenti in cartografia. Si raccomanda di individuare per le aree la destinazione urbanistica più coerente con la funzione prevista, che verrà valutata in adozione definitiva.

**ADOZIONE DEFINITIVA: (area agricola non in cartografia PUP)**

**Modifica dell'art. 21.12 : Sulla p.fond. 491/6 è consentita l'edificazione di "barch" e/o tettoia, secondo quanto previsto all'art.8.8**

TUTELA DEL SUOLO

Con la Delib. n. 850 del 28 Aprile 2006 la Giunta Provinciale individua i criteri per la delimitazione delle fasce di rispetto dei depuratori (comprese le fosse imhoff) ed in particolare l'allegato parte integrante per i "Criteri per la delimitazione delle zone di rispetto degli impianti di depurazione e definizione dei vincoli di inedificabilità – Art. 59 del T.U.L.P. in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti" ne completa il quadro normativo a cui attenersi. In particolare le varianti n. 4 (area agricola) e n. 27 (struttura accessoria) sono vicine, se non sovrapposte, a delle imhoff, e quindi dovranno rispettare le disposizioni della normativa sopra citata".

**ADOZIONE DEFINITIVA:**

**L'area lambisce ma non è in fascia di rispetto, come evidenziato in cartografia**

Nessuna nota PAT

**Relazione sui parametri edificatori  
(particelle variate: parte di p.fond.903/1**

**La particella fondiaria è di unico proprietario, che è lo stesso proprietario della p.ed. 301 .  
La riduzione di area residenziale non influisce sui parametri urbanistici che hanno legittimato l'edificazione della p.ed. 301 :**

**p.ed. 301 = sedime mq. 85X hm 8,5 = mc 722,25**

**AREA RESIDENZIALE B1**

**Ve max 1300 - If 2 (area residenziale di variante mq. 782x If 2 = Ve mc 1564> mc 722,5)**

Nessuna nota PAT

**ADOZIONE DEFINITIVA: a seguito di osservazione n.3 si elimina la Variante – RESTA  
AREA RESIDENZIALE**

**31**

**SERVIZIO GEOLOGICO**

**Variante n. 31** da area “agricola/agricola di pregio/agricola con r.n.” ad area “agricola con r.n.”

L'area in variante intercetta verso est il margine superiore della sponda destra del Torrente Fontane Nere. La Carta di Sintesi della Pericolosità classifica questa fascia in penalità P2, P3 e P4 (crolli rocciosi e frane), per criticità legate, in generale, alla possibilità di franamenti della scarpata stessa e di distacchi di porzioni litiche in affioramento, con possibile evoluzione regressiva del margine della scarpata.

La nuova destinazione prevede essenzialmente su tutta l'area la possibilità di uno sviluppo insediativo oltre che alberghiero e artigianale anche residenziale, come indicato al nuovo art. 21.6 delle Norme di Piano (r.n.). Si chiede pertanto che sia resa inedificabile ed interdetta a futuri sviluppi, una opportuna fascia di terreno corrispondente al margine superiore della scarpata ed interferente con l'area di variante equivalente alle aree a penalità di cui sopra della CSP. Si consiglia a tal fine un riferimento specifico, da inserire nel documento normativo.

**ADOZIONE DEFINITIVA:**

**1) In alternativa all'Inserimento di nuovo comma all'art.21,6 punto 1, si opta per la riduzione in cartografia del perimetro dell'area interessata, lasciando all'esterno dell'art.21,6 la fascia segnalata dal Servizio.**

**32**

**Nessuna prescrizione P.A.T**

**ADOZIONE DEFINITIVA: Coerentemente con gli altri casi che interessano edifici in centro storico, la Variante n. 32 riguardante un edificio in centro storico viene stralciata. Le precisazioni saranno riportate nella scheda dell'edificio del nell'ambito della revisione generale del P.G.I.S. in corso di redazione.**