



**Comune di  
Borgo Valsugana**  
(Provincia di Trento)



Certificazione ottenuta per i servizi di asilo nido, biblioteca, ICI/IMUP

# VARIANTE 02/2021

OGGETTO: Seconda Variante 2021 – Variante non sostanziale al PRG ai sensi dell'art.49 comma 4 della l.p. n.15/2015 – Area perequativa C3-AT3.

**Relazione tecnica-illustrativa Integrativa**  
a seguito di osservazioni alla variante adottata con delibera del consiglio comunale n.14 del 18 marzo 2021

Il Responsabile  
del Servizio Tecnico  
arch. Flavio Carli  
(documento firmato digitalmente)



## 1. PREMESSA

---

Con delibera del Consiglio comunale n.16 del 24 marzo 2015 è stato approvato il Piano attuativo relativo alle pp.ff.340/1-340/2-341-336/4 e pp.ed.1882-1420-1442-1443-1421-1485-1486 C.C. Borgo il relativo schema di convenzione. La Convenzione Rep.n.1067 di data 7 luglio 2015 è stata registrata a Borgo Valsugana il 7 luglio 2015 al n.19 Serie 1.

Con delibera del consiglio comunale n.11 del 29 febbraio 2016 è stata approvata la prima variante al succitato piano attuativo relativo all'area perequativa C3-AT3.

Nel frattempo:

- con Concessione edilizia n.19543/2015 dd.15 marzo 2016 sono state autorizzate le *“Opere di urbanizzazione dell'area di trasformazione perequativa C3-AT3 pp.ff. 340/1 - 340/2 - 341 - 336/7 e pp.ed. 1882 - 1420 - 1442 - 1485 - 1486 - 1443 - 1421 site in Via del Mercato”*;

- con concessione edilizia n.19863/2016 del 30 marzo 2016, è stata autorizzata la costruzione di un edificio residenziale sul lotto 4, vincolandone l'efficacia alla sostituzione del collegamento dell'acquedotto comunale tra via del Mercato e via primo Boale;

- è stata presentata SCIA n.19991 dd.31/05/2016 per *“Progetto di realizzazione piazzale comune e sottoservizi - Ambito 1 - nell'Area Perequata AT3 pp.ff. 340/1, 341, 340/2 site in Via Mercato”*.

Successivamente, con delibera del consiglio comunale n.69 di data 30 novembre 2016 è stata approvata la seconda variante al piano attuativo C3-AT3 a seguito delle mutate condizioni di realizzazione delle reti tecnologiche.

Con delibera del consiglio comunale n. 6 del 14 marzo 2017 è stata rettificata la delibera n.69 del 30 novembre 2016 e approvato lo schema integrativo alla convenzione urbanistica n.1067 di rep. Del 7 luglio 2015, che annullava lo schema approvato con deliberazione consiliare n.69 del 30 novembre 2016.

Con delibera del consiglio comunale n.16 di data 14 marzo 2017 è stata approvata la terza variante al piano attuativo C3-AT3 che non modificava la convenzione urbanistica n.1067 di repertorio di data 7 luglio 2015 e dello schema integrativo approvato con delibera del Consiglio comunale n.6 della medesima data

In data 4 maggio 2017 è stata sottoscritto l'atto n.1096 di Rep. integrativo alla convenzione urbanistica n.1067 di Rep., registrato a Borgo Valsugana il 9 maggio 2017 al n.5 Serie 1.

In data 24 ottobre 2017 è stata presentata SCIA n.20786 per *“Predisposizione riempimenti per i lotti 1 - 2 - 3 - Ambito 1 - Area Perequata AT3 - pp.ff. 340/1 - 341 - 340/2 site in Via Mercato”*.

A seguito di frazionamenti eseguiti sulle particelle ricomprese all'interno dell'area perequativa le particelle interessate hanno cambiato denominazione. L'area C3-AT3 ricomprende ora le seguenti particelle:

- p.ed.3147 (ex p.f.340/1) e p.f. 340/2 (sulla quale insiste diritto di superficie a favore della p.ed.2826 C.C.Borgo non interessata dal piano di lottizzazione), pp.ff. 341/1-341/2-341/3-341/4 (ex p.f. 341), p.f. 341/5 (ex parte della p.f.341 e parte della p.ed.1882) in C.C. Borgo;

- pp.ed. 1420-1421-1442-1443-1485-1486 e p.f. 336/7, in C.C. Borgo.

In data 24 luglio 2020 è stata acquisita al protocollo municipale n.17842/2020 domanda di approvazione della quarta variante al piano attuativo relativo all'area perequativa C3-AT3 da parte della Società CASTEL TELVANA s.r.l..

L'approvazione di questa variante al Piano attuativo C3-AT3, richiede la modifica delle previsioni del Piano Regolatore Generale vigente ai sensi dell'art.49 comma 4 della L.p. 15/2015, configurando una variante al Piano Regolatore Generale che rientra nelle fattispecie di variante considerate non sostanziali ai sensi dell'art.39 comma 2 lett.j) della medesima legge.

## **2. INQUADRAMENTO NORMATIVO**

---

Ai sensi dell'art. 39 comma 2, lett.j) della LP. 15/2015, la presente variante è riconducibile alle varianti considerate urgenti o non sostanziali e segue la procedura delineata dall'art. 37 della legge urbanistica provinciale in forma semplificata, vale a dire con riduzione a metà dei termini procedurali e prescindendo dalle forme di pubblicità, senza pertanto la necessità di pubblicazione dell'avviso preliminare all'adozione della stessa.

### 3. SECONDA VARIANTE 2021 AL PRG

---

Con la quarta Variante al Piano Attuativo C3-AT3, approvato con delibera del consiglio comunale n.16 di data 24 marzo 2015, i richiedenti propongono di modificare i lotti dell'Ambito 1, riducendoli da quattro a tre, prevedendo la costruzione di due palazzine a tre piani, anziché di tre edifici bifamiliari a due piani. A tal fine viene prevista la possibilità di spostamento sull'Ambito 1 di parte del volume realizzabile nell'Ambito 2, ambito ricompreso nel perimetro del centro storico. Conseguentemente nell'Ambito 2 verrà costruito un unico edificio, anziché due, con annesso parcheggio pubblico oggetto di cessione gratuita al comune.

Con questa variante vengono inoltre richieste delle correzioni ai perimetri dell'area perequativa ai sensi dell'articolo 49 della l.p.15/2015 e modificati i contenuti della convenzione urbanistica Rep. n.1067 del 7 luglio 2015, così come modificata con atto integrativo n.1096 di Rep. del 4 maggio 2017.

Di fatto la Variante n.02/2021 al Piano Regolatore Generale è tesa a:

1. recepire le variazioni della scheda C3-AT3;
2. ridefinire il perimetro dell'area perequativa.

#### Punto 1.

Vengono modificate la pagine 2 e 3 della scheda C3-AT3.

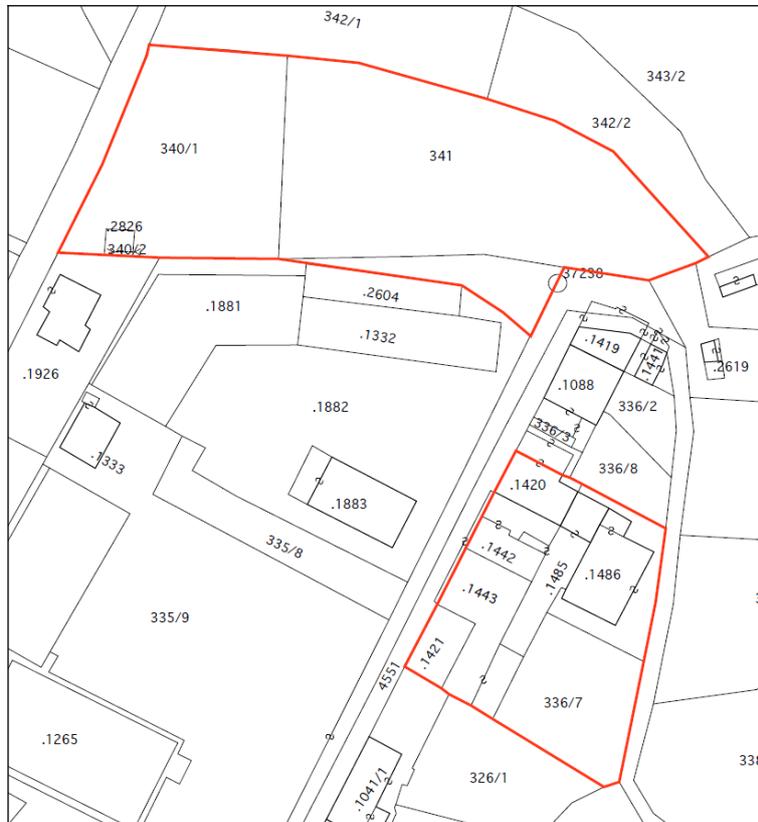
A pagina 2 cambiano le "regole di trasformazione":

- per l'Ambito 1 viene aumentato di 1 il numero di piani e di 2 m l'altezza del fronte;
- per l'Ambito 2:
  - viene corretto il punto 3, specificando che il parcheggio non è più previsto al piano terra del nuovo edificio, ma a bordo strada e che la superficie di 540mq ricomprende anche la realizzazione di un'isola ecologica;
  - viene modificato il punto 4 riportando il volume vuoto per pieno (VPP) calcolato ai sensi delle schede del centro storico vigenti e riportato negli elaborati approvati con delibera del consiglio comunale n.16 di data 24 marzo 2015. Considerato che il Piano attuativo è stato approvato prima dell'obbligo di adeguamento alla normativa provinciale, anche a seguito di approvazione del nuovo Piano del centro storico, questo valore non cambierà;
  - viene aggiunto il punto 5 che consente lo spostamento massimo di volume dall'Ambito 2 all'Ambito 1;
  - viene eliminato il paragrafo "Termine per la predisposizione dei piani attuativi" in quanto il Piano è già stato approvato e la convenzione firmata.

A pagina 3 viene rivisto lo "*schema di impianto urbanistico*" in base alle nuove variazioni.

Punto 2.

**Variante 1.** Con variante del P.R.G. del 2013 è stato definito il perimetro dell'area perequativa C3-AT3 in base alle particelle catastali, ricomprendendo parte della p.ed. 1882.

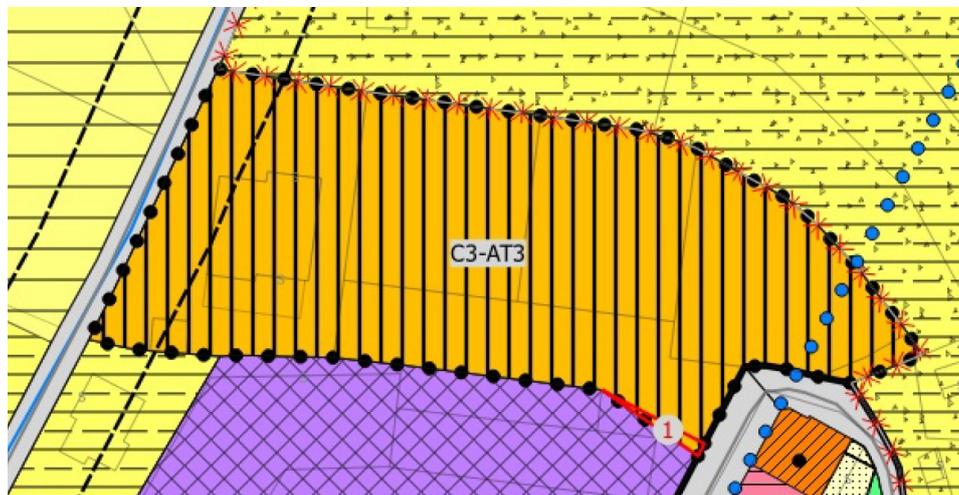


Successivamente al frazionamento della p.ed. 1882, divenuta in parte p.f. 341/5, si è creato un discostamento fra P.R.G. e mappa catastale.

Di fatto la p.f. 341/5 è completamente ricompresa nel perimetro del piano di lottizzazione.



Con questa variante si provvede a sistemare questo refuso e a ricomprendere interamente la p.f.341/5 all'interno dell'Ambito 1.



*Estratto PRG di variante*

**Variante 2.** Nella relazione illustrativa della quarta variante al Piano attuativo C3-AT3, il progettista evidenzia che nell'Ambito 2, il confine a nord rappresentato graficamente sulla mappa tra la p.ed. 1420 e la p.f. 336/8 non risulta essere corretto.

Tale scostamento è stato sistemato con la Prima Variante 2020 a seguito di adeguamento alla nuova mappa catastale.



*Estratto PRG Prima Variante 2020*

Sempre nell'Ambito 2, sul confine ad est tra la strada e l'area d'intervento, a seguito di frazionamento redatto nell'anno 2016 sono state create due nuove particelle (la p.f. 336/9 e la 4930) per una rettifica del sedime della sede stradale.

I nuovi proprietari della p.f.336/9 e della p.f.4930 chiedono che queste particelle vengano escluse dal perimetro del Piano attuativo ai sensi dell'articolo 49 comma 3 della l.p.15/2015. Ritenendo che l'esclusione delle succitate particelle non incida sul proseguo del Piano attuativo, si è inserita questa modifica come Variante 2.



*Estratto PRG di variante*

#### **4. LA RENDICONTAZIONE URBANISTICA**

Con l'entrata in vigore del d.P.P. 24 novembre 2009, n. 29/31/Leg, che modifica il d.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68 Leg. (disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10), integrandolo con le *“linee guida per l'autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale”* e le *“indicazioni metodologiche”* (queste ultime approvate con deliberazione della Giunta provinciale n. 349 di data 26 febbraio 2010), risulta completato il quadro normativo che disciplina l'obbligo di valutazione strategica dei piani territoriali di comunità e di rendicontazione urbanistica riferita ai piani regolatori generali e relative varianti.

Nel caso specifico la Variante, riferita alla procedura di cui al comma 5 dell'art. 45 della legge provinciale 15/2015, è riconducibile alla casistica prevista alla lettera a) del comma 8 dell'art. 3bis del d.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68 Leg. per la quale non sono richieste né la verifica di assoggettabilità, né la rendicontazione urbanistica. Infatti la presente variante non prevede la previsione di una nuova localizzazione o di una nuova realizzazione di interventi, ma conferma le attuali previsioni, i criteri e le regole già definite con l'approvazione del PRG vigente e non modifica effetti significativi ambientali; inoltre l'area interessata non risulta all'interno o in adiacenza ad alcuna zona di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici o classificata come sito di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica.

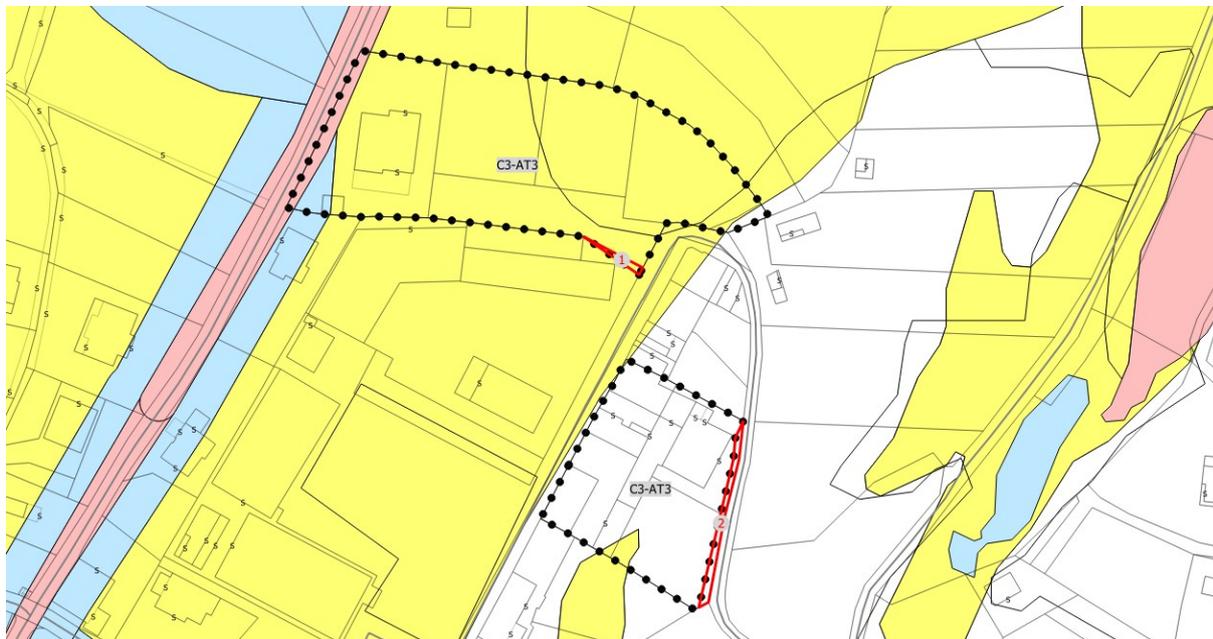
#### **5. VERIFICA BENI DI USO CIVICO - Legge provinciale 14 giugno 2005, n. 6**

In sede di predisposizione della variante è stata considerata la procedura per la *“pianificazione territoriale ed il mutamento di destinazione”* dei beni di uso civico ai sensi dell'art. 18 della L.P. 14 giugno 2005 n. 6 recante *“nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico”*, che dispone *“..se in sede di elaborazione degli strumenti urbanistici subordinati al piano urbanistico provinciale (PUP) e delle relative varianti, che non costituiscono un mero adeguamento normativo alla disciplina del PUP di natura obbligatoria, l'ente procedente intende mutare la destinazione in atto dei beni di uso civico, lo stesso ente, dopo aver verificato l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera meno onerose e penalizzanti per i beni gravati di uso civico, acquisisce il parere obbligatorio dell'amministrazione competente...”*.

In particolare si è verificato che le aree interessate dalla nuova disciplina urbanistica non rientrano tra i beni di uso civico.

## 6. VERIFICA DELLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

Il 2 ottobre 2020 è entrata in vigore la nuova Carta di Sintesi della pericolosità per l'intero territorio provinciale. Si è quindi provveduto ad eseguire una sovrapposizione della Carta di Sintesi geologica con l'area interessata dalla scheda C3-AT3 oggetto di variante.



L'Ambito 1 ricade in area *P2 – Aree con penalità basse – Art.17.*

L'Ambito 2 in area *P1 – Aree con penalità trascurabile o assente – Art.18.*

In allegato alla domanda di variante al Piano attuativo è presente la “*Relazione di compatibilità della pericolosità (L.p.27 maggio 2008, n.5 - D.G.P. n.1317 dd.04/09/2020)*” redatta dal geologo Marco Cavalieri .

## 7. ALLEGATI

La presente Variante si compone inoltre dei seguenti elaborati:

- Elaborati cartografici di raffronto (Tav.1r-2r-3r-11r);
- Elaborati cartografici di variante (Tav. 1-2-3-11).

## **8. ADOZIONE DEFINITIVA E RISPOSTA OSSERVAZIONI**

---

La presente Variante è stata adottata in via preliminare, ai sensi del combinato disposto degli articoli 37 e 39 della L.P. n.15/2015, con deliberazione del Consiglio comunale n.14 del 18 marzo 2021 divenuta esecutiva in data 5 aprile 2021.

In data 7 aprile 2021 è stato pubblicato sul quotidiano Corriere del Trentino l'avviso relativo all'adozione della variante e alla possibilità di consultare il piano e la documentazione che lo compone, con le modalità previste dal succitato comma 1. Contestualmente è stato pubblicato il medesimo avviso sul sito internet del Comune e all'Albo comunale (prot. n.9635 del 31 marzo 2021) ed è stata depositata la variante presso gli uffici comunali, a disposizione del pubblico, dal 7 aprile 2021 per trenta giorni consecutivi e pubblicata sul sito istituzionale tutta la relativa documentazione integrale.

In data 8 aprile 2021 (prot. com.le n.10316/2021 – numero domanda di variante generato da GPU: n.37961366) il piano è stato trasmesso alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio. La procedura su GPU è stata correttamente conclusa in data 21 aprile 2021 (prot. com.le n.11613/2021 – numero domanda di variante generato da GPU: n.37961392).

Durante il periodo di deposito sono pervenute le seguenti osservazioni come attestato dalla nota del Segretario generale prot.n.14382/2021 del 14 maggio 2021:

- prot. n.13261 del 05/05/2021;
- prot. n.13499 del 06/05/2021.

A partire dal 14 maggio 2021 per dieci giorni consecutivi è stato pubblicato sul sito internet del comune l'elenco delle osservazioni pervenute e una planimetria con l'indicazione delle parti di territorio oggetto di osservazioni ai sensi dell'art.37 comma 4 e art.39 comma 2 della l.p.15/2015 (prot. com.le n.14159/2021 dd.13/05/2021).

Durante il periodo di pubblicazione sono pervenute le seguenti osservazioni come attestato dalla nota del Segretario generale prot.n.17057/2021 del 11 giugno 2021:

- prot. n.15079 del 21/05/2021;
- prot. n.15081 del 21/05/2021;
- prot. n.15083 del 21/05/2021;
- prot. n.15084 del 21/05/2021;
- prot. n.15085 del 21/05/2021;
- prot. n.15087 del 21/05/2021;
- prot. n.15088 del 21/05/2021;
- prot. n.15334 del 24/05/2021;
- prot. n.15362 del 25/05/2021 (pervenuto il 24/05/2021 alle ore 17:17).

In data 4 giugno 2021 è stato acquisito al protocollo municipale n.16382/2021 parere favorevole del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento (prot.n. 404048 - Segnatura PAT/RFS013-04/06/2021-0404048).

Ai sensi del combinato disposto dell'articolo 37 comma 8 e dell'articolo 39 comma 3 della L.P. 15/2015, il comune deve ora procedere all'adozione definitiva del piano nel termine

perentorio di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione del parere espresso dalla struttura provinciale, senza un nuovo deposito. La deliberazione di adozione definitiva dovrà essere motivata anche in relazione alle osservazioni pervenute e non accolte. La mancata adozione definitiva del piano entro il termine previsto comporterebbe l'estinzione di diritto del procedimento.

Ai sensi del comma 9, il comune dovrà poi presentare il piano alla Giunta provinciale per la successiva approvazione.

Ai fini dell'adozione definitiva, il Servizio tecnico ha provveduto alla lettura e verifica delle osservazioni pervenute:

1. **prot. n.13261 del 05/05/2021:** Con questa nota viene osservato che:
  - *“a fronte dell’eliminazione di una unità abitativa è stata autorizzata la realizzazione di numero 2 unità abitative ben 2 metri più alte rispetto all’abitazione già esistente passando da un’altezza massima da 7,50mt. A 9,50mt. E che il numero di piani da 2 sia passato a 3.*
  - *l’aumento dell’altezza dei nuovi edifici sia in netto contrasto con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del contesto e non corrisponde affatto alla tipologia degli edifici presenti.*
  - *tali edifici andrebbero a sorgere al limite dell’Area di “Tutela degli insediamenti storici” del Castel Telvana e ciò appare francamente poso se non per nulla rispettoso dello stesso.*
  - *la sopravvenuta potenziale limitazione dei diritti di veduta di terzi.”*
2. **prot. n.13499 del 06/05/2021:** Con questa nota viene osservato che:
  - *“l’elevato impatto ambientale/visivo che queste due nuove palazzine andrebbero a creare rispetto al contesto esistente. (2 Nuove palazzine di 3 piani con H max. fronte 9,50 ml). Le nuove costruzioni risulterebbero stando alla simulazione a basso livello impattante ma sono viste da una sola e bassa angolazione, prese partendo dall’inizio di Via Mercato partendo in salita dopo la Piazzetta del Teatro Vecchio. Questo non rende l’idea dell’impatto visivo oltre che paesaggistico che tali nuove costruzioni andrebbero ad arrecare. Infatti solo quando si arriva alla fine di Via Mercato e la strada curva per salire verso Castel Telvana ci si rende conto di questo. Nella relazione tecnico-illustrativa si è presa in considerazione la Via del Mercato partendo dal basso e risalendo cono state realizzate ben 13 foto che mettono in evidenza lo “stato dell’arte”, molti edifici risalgono al periodo 2post-bellico.”*
  - *“le ultime costruzioni “edificate di recente” sono edifici in prossimità dell’area C3-AT3 nello specifico la p.ed.1083 e la p.ed.1332 risultano solo a due piani.”*
  - *“Si è dato poco spazio fotografico all’ambito 1 di tale area (3 foto circoscritte ad uno spazio limitato: uno ritrae il lotto 4 a ovest e corrisponde al nuovo edificio esistente, una evidenzia esclusivamente il lato nord del piazzale, la rimanente fa riferimento alla vista verso est del piazzale di accesso. Nessuna foto fatta da Via Primo Boale, dal versante Nord (a monte) e neppure una panoramica presa dall’alto (strada che scende dal Castel Telvana) questo mette in evidenza come tale area, se così edificata, senza*

*una valutazione dell'ambiente circostante andrebbe a modificare completamente e in maniera definitiva il contesto ambientale e paesaggistico in cui si trova, forse ancora una delle poche aree che conserva tali caratteristiche. Forse una panoramica a 360° avrebbe maggiormente messo in risalto che le due nuove palazzine non si addicono al contesto esistente, di questo ve ne è prova nella Relazione Tecnica Illustrativa Variante 02/2021 che nella terzultima pagina "stato di fatto e previsione urbanistiche" viene evidenziata tra gli obiettivi ed i criteri d'intervento."*

*- "Pensiamo che le eventuali palazzine potrebbero avere un'altezza che sia compatibile cioè uguale e non oltre quella contraddistinta in mappa dalla p.ed.3147, l'allineamento delle distanze degli edifici di una nuova costruzione rispetto a quello già esistente (intendendo con ciò un'incongruenza nella distanza tra l'edificio esistente con i confinanti e la diversa distanza con cui verrebbero costruite le nuove palazzine). Tutto questo permetterebbe di rispettare quanto descritto negli obiettivi e criteri d'intervento ossia "...la bassa densità dell'ambito 1 garantisce una buona qualità ecologica (alta permeabilità e verde pubblico e privato) permettendo di concludere questo brano d'abitato che ne completa le qualità paesaggistiche ed ambientali...". Tutto quanto analizzato, tenendo conto delle osservazioni evidenziate si chiede a codesta Amministrazione Comunale di voler valutare l'auspicata scelta, di rivedere i contenuti della variante per quanto attiene dimensioni, altezze, distanze.";*

3. **prot. n.15079 del 21/05/2021:** Con questa nota vengono presentate delle ulteriori osservazioni presentando *"altre riflessioni sul tema"* rispetto a quanto già osservato con nota prot. n.13261/2021. In particolare:

*- "Ora sorge spontaneo chiedersi: Perché l'amministrazione per motivi perequativi ha ottenuto in cambio di una demolizione di "edifici ad uso artigianale" abbandonati, un parcheggio pubblico quasi sempre vuoto, assicurando l'edificabilità ad un privato con un miglioramento molto superiore dal punto di vista economico. L'interesse del singolo vale più di tante altre persone che ne risulterebbero danneggiate se venissero costruite queste palazzine.*

*- L'ottima esposizione e tranquillità sarà sì, una bella presentazione per il venditore ma ci saranno poi degli acquirenti o rimarranno delle "cattedrali nel deserto"? Abbiamo numerosi esempi a Borgo di palazzine concluse fuori ma non abitate dentro, vogliamo crearne delle altre?*

*- Spesso, troppo spesso, il "piccolo" che deve fare dei lavori di sistemazione sulla sua proprietà, per esempio una tettoia, un muretto o una legnaia, viene contrastato o addirittura rifiutato un permesso per pochi centimetri, cosa che non accade così spesso per altri soggetti. Perché questa disparità? Allora mi chiedo se abbiamo cittadini di serie A e di serie B?*

*- "...si sono presi contatti...con l'Amministrazione" ma quest'ultima ha mai fatto un sopralluogo sul posto a 360°? Ho forti dubbi che questo sia avvenuto. Chiunque poteva rendersene conto andando sul posto, che le 2 palazzine a 3 piani sono in netto contrasto con l'ambiente circostante essendo in base al PRG di Borgo "Zona di rispetto e tutela degli insediamenti storici", come inserite nell'art.107 delle Norme di Attuazione. Se edificate andranno a sconvolgere in maniera definitiva, senza la possibilità di poter tornare indietro. Forse qualcuno non ha considerato tutto questo?*

*- Come ultima osservazione, ma non per questo meno importante, da non sottovalutare il numero abbastanza significativo delle nuove unità abitative*

*ipotizzate, che andrebbero ad appesantire ulteriormente la viabilità nella zona di Borgo Vecchio tenendo conto che l'area è raggiungibile da un'unica via di accesso. Pertanto ritengo che ci siano serie, valide e concrete motivazioni affinché non si proceda a tali edificazioni sull'Area C3-AT3 Ambito 1."*

4. **prot. n.15081 del 21/05/2021:** Con questa nota viene osservato che le nuove edificazioni *"non rispettano per cubatura ed altezza il contesto paesaggistico. Se così fosse si andrebbe a rovinare quest'area verde e a tutela dell'ambiente circostante, dando più peso al contesto urbanistico che a quello ambientale"*;
5. **prot. n.15083 del 21/05/2021:** Con questa nota viene chiesto *"di rivalutare l'edificazione delle 2 nuove palazzine a 3 piani nell'area c3-AT3 comparto 1, perché andrebbero a deturpare, con la loro imponenza, il paesaggio circostante"*;
6. **prot. n.15084 del 21/05/2021:** Con questa nota viene osservato che le nuove palazzine *"avrebbero un brutto impatto visivo sull'area in questione"*;
7. **prot. n.15085 del 21/05/2021:** Con questa nota viene osservato che le nuove palazzine *"andrebbero a sconvolgere l'armonia paesaggistica della zona sottostante il Castel Telvana"*;
8. **prot. n.15087 del 21/05/2021:** Con questa nota viene chiesto di rivalutare *"l'edificazione delle 2 nuove palazzine a 3 piani nell'area c3-AT3 comparto 1, perché andrebbero a deturpare, con la loro imponenza, il paesaggio circostante"*;
9. **prot. n.15088 del 21/05/2021:** Con questa nota viene osservato che le nuova palazzine a tre piani *"rovinerebbero il paesaggio e tutta l'area intorno al Castel Telvana"*;
10. **prot. n.15334 del 24/05/2021:** Con questa nota viene osservato che permettere la costruzione di *"due palazzine differenti per altezza e dimensione"* risulta *"totalmente incompatibile ed in contrasto con quanto approvato in precedenza"*;
11. **prot. n.15362 del 25/05/2021 (pervenuto il 24/05/2021 alle ore 17:17):** Con riferimento alle osservazioni pervenute durante il periodo di pubblicazione, viene osservato che *"rispetto a quanto precedentemente autorizzato nell'Ambito 1 con la 3° variante, gli edifici proposti avranno una maggiore altezza di 85cm rispetto all'edificio già realizzato (p.ed.3147). Il piano terra dei nuovi edifici corrisponde circa alla quota del piano interrato dell'edificio costruito su Via I° Boale (p.ed.3147), avendo i piani di spicco una differenza di quota di 2.65m. Per l'impatto ambientale, nella progettazione, si è tenuto in considerazione il fatto di non realizzare volumi in contrasto con il contesto già urbanizzato, mitigando l'impatto anche con l'abbassamento della quota di costruzione e proponendo una pendenza per le falde della copertura al minimo possibile. L'altezza massima degli edifici proposti è di 9,10 m, mentre solo la ristretta porzione del volume centrale, che corrisponde alle strutture di collegamento scale ed ascensore potrà avere una altezza di 9,50m. Di fatto, i volumi e l'altezza degli edifici di progetto, si ritiene, non siano in contrasto con la tipologia delle abitazioni limitrofe inserite tra l'altro nel perimetro del centro storico e sono sviluppati con un'altezza di tre piani e oltre (si veda ad esempio la p.ed.1088 - 1420 - 1041/1 - 1089)"*.

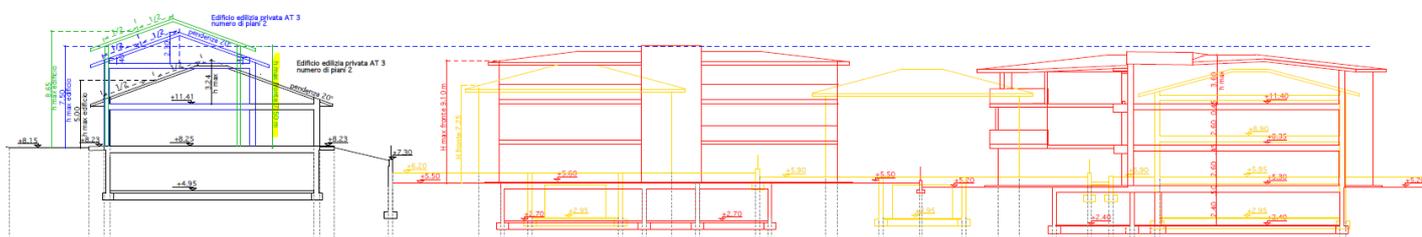
Relativamente alle osservazioni 1 e 2, sostanzialmente di analogo contenuto, si controdeduce quanto segue:

1. Altezza edifici: Alla data di realizzazione dell'edificio individuato dalla p.ed.3147 all'interno del Lotto 4 dell'Ambito 1 dell'area perequativa C3-AT3, la normativa comunale ammetteva la realizzazione di due piani fuori terra (NP2). Secondo l'art.8.4 delle Norme di attuazione del PRG al tempo vigente, l'altezza di un piano (da estradosso a intradosso dei solai) non poteva eccedere i 3,50m. Inoltre il piano sottotetto non veniva computato come piano se presentava un'altezza media ponderale minore-uguale a 2,20m. In totale, quindi, tutti gli edifici dell'ambito 1 avrebbero potuto avere un'altezza massima, misurata sul piano verticale dal piano di spiccato a metà falda, pari a 10,20m (3,50+0,50+3,50+0,50+2,20m). Quindi ben più alta di quanto approvato con la presente variante.

Con la terza Variante 2018 al PRG, a seguito dell'obbligo di adeguamento dello strumento comunale alla normativa provinciale, al vincolo "numero di piani" (NP2) è stato aggiunto il vincolo di "altezza massima del fronte" (Hmax fronte 7,50m). Il valore è stato definito su tutto il territorio comunale in base al numero di piani già ammesso dalle Norme di attuazione.

Il PRG dava quindi, di fatto, la possibilità di costruire edifici di altezza maggiore di quelli proposti con la presente variante.

Inoltre, con riferimento all'edificio identificato dalla p.ed.3147, si evidenzia che l'altezza che l'edificio potrebbe raggiungere applicando la vigente normativa è maggiore di quella prevista per le nuove palazzine. Questo è evidente dal sottoriportato schema ipotizzando un'altezza del fronte della p.ed.3147 pari a 7,50m (sagoma in verde).



Con riferimento al Piano attuativo si evidenzia inoltre che:

- Il piano attuativo approvato con deliberazione del consiglio comunale n.16 del 24 marzo 2015 prevedeva la realizzazione di quattro edifici aventi NP2, altezza a metà falda pari a 6,50m e altezza fronte 6,10 m. L'edificio sul "lotto 4" (ora p.ed.3147) presentava quota al colmo pari a +13.30m dal punto "0").
- Con la prima variante al piano attuativo, approvata dal consiglio comunale con delibera n.11 del 29 febbraio 2016, veniva modificata la tipologia dell'edificio del lotto 4, aumentandone la superficie coperta e l'altezza rispetto al punto zero (colmo a +14,65m dal punto "0") e modificata la pendenza delle coperture di tutti gli altri edifici, aumentando di fatto l'altezza al colmo.

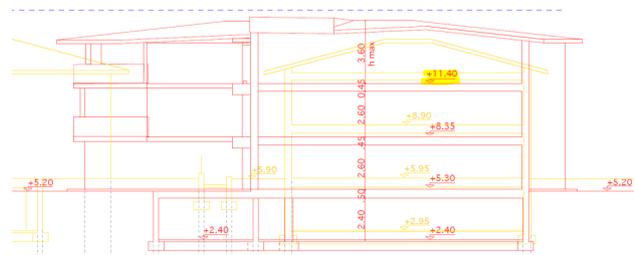
- Con la seconda variante al piano attuativo, approvata dal consiglio comunale con delibera n.16 del 14 marzo 2017, veniva modificata la quota del piano di spiccatto alzandola di 65-95cm.
- Con la terza variante veniva prevista la realizzazione di un nuovo ramo di acquedotto.

Le modifiche intervenute al Piano Attuativo e la Variante al PRG sopraccitate sono state regolarmente approvate senza nessun tipo di osservazione.

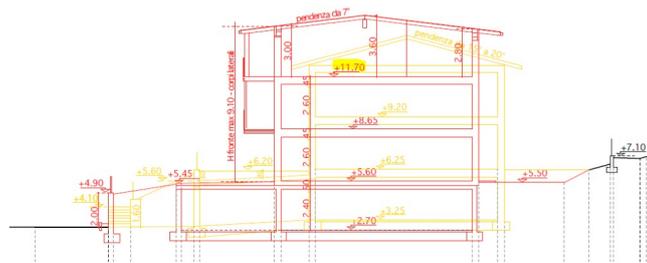
Con la presente variante (4<sup>^</sup>) viene prevista la realizzazione di due palazzine a tre piani, anziché tre edifici a due piani, abbassando la quota del piano di spiccatto. Si evidenzia, come riscontrabile nella Tav.4A2, che la quota del piano di calpestio del piano terzo delle nuove palazzine corrisponde alla quota di calpestio del piano secondo dell'edificio esistente sul "lotto 4" (p.ed.3147) e la differenza al colmo fra le palazzine e la p.ed.3147 è di 65cm (15,30-14,65m) con il "lotto 1" e di 35cm (15,00-14,65) con il "lotto 2".



Edificio "lotto 4" - p.ed.3147



Edificio "lotto 2"



Edificio "lotto 1"

Le nuove palazzine presentano quindi un'altezza massima al colmo (15,30 e 15,00m) pressoché uguale a quella dell'edificio insistente sul "lotto 4" (+14,65m – linea aranzione) e comunque al di sotto dell'altezza potenzialmente realizzabile nel "lotto 4" applicando gli indici del PRG vigente (Hfronte max 7,50 – riga tratteggiata blu).



In ogni caso, si ritiene che quanto controdedotto per le osservazioni n.1 e n.2 possa valere anche per queste osservazioni.

Relativamente all'osservazione n.11 - prot. n.15362 del 25/05/2021 (pervenuto il 24/05/2021 alle ore 17:17), si prende atto di quanto in essa contenuto.

Conseguentemente a quanto sopra l'Amministrazione non ha ritenuto di modificare quanto adottato in via preliminare con delibera n.14 del 18 marzo 2021.

Appendice: scheda C3-AT3 di raffronto e di variante

# AREA DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA

Comparto tra Via del mercato e Via 1°Boale

# AT3

## STATO DI FATTO E PREVISIONI URBANISTICHE



ESTRATTO FOTO AEREA



ESTRATTO PRG

### CARATTERISTICHE URBANISTICHE ED AMBIENTALI

L'ambito 1 è delimitato a Sud dal parco urbano, ad Est da Via del Mercato e ad Ovest da Via 1° Boale. Si tratta di un'area sul quale insistono alcuni fabbricati commerciali che necessita di riqualificazione urbanistica a conclusione della fascia sottocollinare a Nord del centro urbano. Il contesto, in considerazione del fatto che si tratta di un margine urbano, vede, a valle, il parco urbano ed i tennis pubblici circondati da edilizia residenziale di bassa densità. A monte del comparto il contesto paesaggistico ed ambientale è quello dello spazio agricolo aperto. Il comparto si sviluppa pertanto in contesto collinare con declivio poco accentuato a pendenza regolare.

Nell'ambito 2, posizionato di fronte al parco pubblico ed ai tennis, si trovano degli edifici ad uso artigianale abbandonati, oramai inglobati nel tessuto urbano cittadino e riconosciuti come relitti e incongrui all'edificio circostante.

I due ambiti sono entrambi serviti dalla rete dell'acquedotto e delle acque nere.

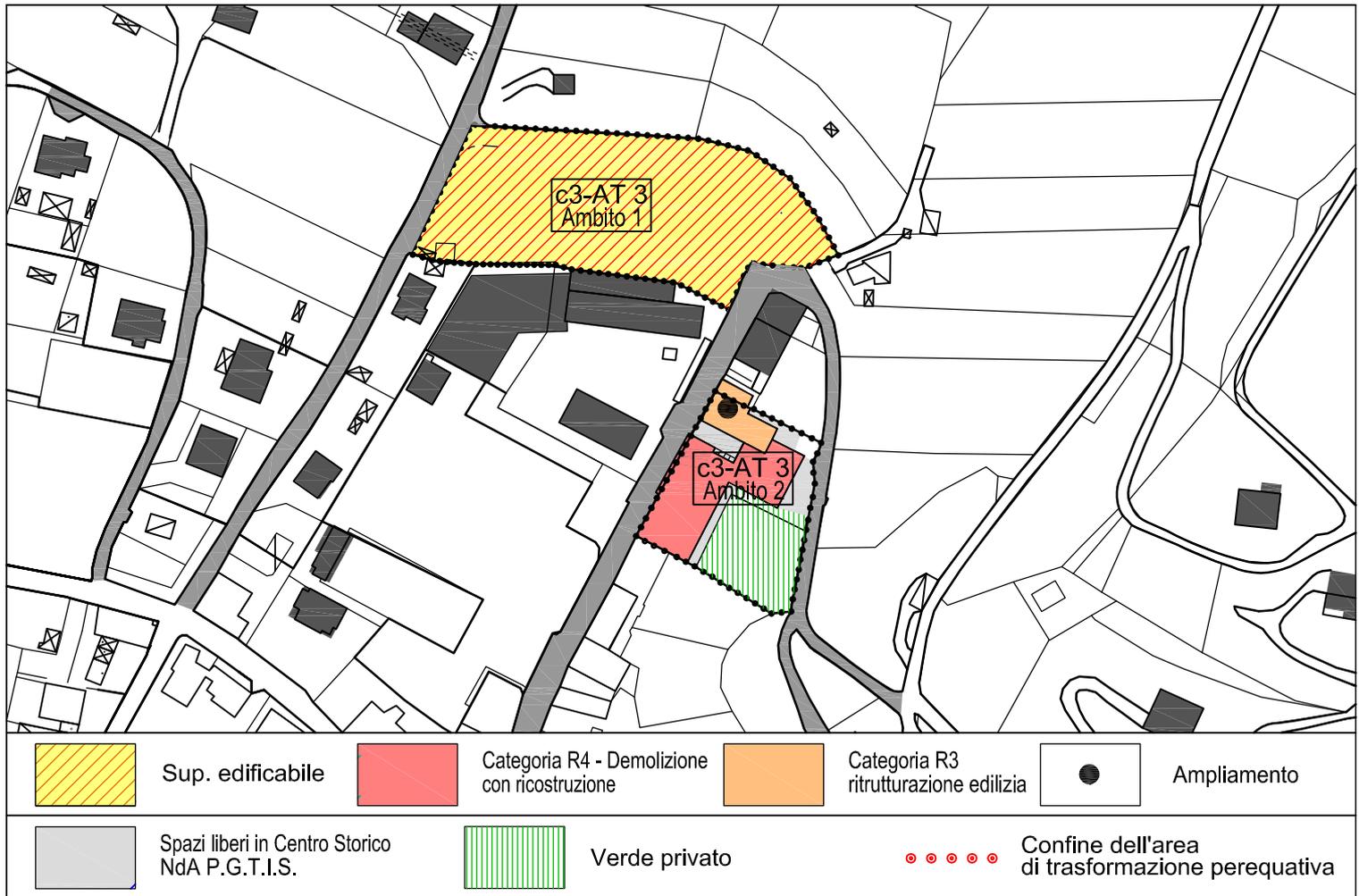
### OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

Si tratta di prevedere il recupero urbano di due ambiti creando contemporaneamente uno sviluppo urbano a coronamento marginale dell'abitato caratterizzato da un'edilizia a bassa densità e una riqualificazione di un'area dismessa inglobata nel centro storico.

La bassa densità dell'ambito 1 garantisce una buona qualità ecologica (alta permeabilità e verde pubblico e privato) permettendo di concludere questo brano d'abitato che ne completa le qualità paesaggistiche ed ambientali.

Viene inoltre prevista, a fronte strada, la realizzazione di un parcheggio pubblico all'interno dell'ambito 2 a servizio del parco urbano esistente.

# SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO E QUANTITA' URBANISTICO-EDILIZIE



## REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

### AMBITO 1

Superficie territoriale (St): 4298 mq  
 Utilizzazione territoriale (Ut) : 0.2336 mq/mq -  
 Superficie utile netta (Sun): ~~St x Ut = 1004 mq -~~  
 Numero piani (Np): ~~2~~ 3 - Hmax fronte: ~~7,50 ml.~~ 9,50 ml.  
~~Superficie edificabile (Se): 23.36% St~~

### AMBITO 2

- 1 - Dovranno essere mantenute le previsioni urbanistiche attualmente vigenti:
  - Scheda A34 - Demolizione con ricostruzione
  - Scheda A35 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento
- 2 - La tipologia del nuovo edificato dovrà mantenersi sul fronte strada
- 3 - Al piano terra, bordo strada, dovrà essere realizzato e ceduto un parcheggio pubblico di almeno 540mq. **comprensivo di isola ecologica.**
- ~~4 - I nuovi volumi non potranno essere superiori a quelli attualmente concessi dal PRG, aumentati del solo volume del parcheggio pubblico ceduto al comune.~~
- 4 - Volume V.P.P. massimo realizzabile: 5.358,96 mc
- 5 - Potrà essere utilizzato nell'Ambito 1 massimo il 38% del Volume V.P.P. della Ambito 2.

### NORMATIVA FUNZIONALE

Usi previsti: ART. 12.1 - C1°  
 Usi regolati: ART. 66.7

## INDICI ECOLOGICI E PAESAGGISTICI

### AMBITO 1

Indice di permeabilità (Ip): > 50% Se  
 > 50 % St

Assetto paesaggistico vegetazionale (Apv):  
 Verde a macchia ed alberi sparsi.

### AMBITO 2

Indice di permeabilità (Ip): vigenti previsioni del PRG

## STRUMENTO DI ATTUAZIONE

**Piano attuativo di iniziativa privata con schema di convenzione nel quale siano fissati i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi pubblici e di cessione delle aree ad essi destinate.**

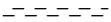
## ~~TERMINE PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PIANI ATTUATIVI~~

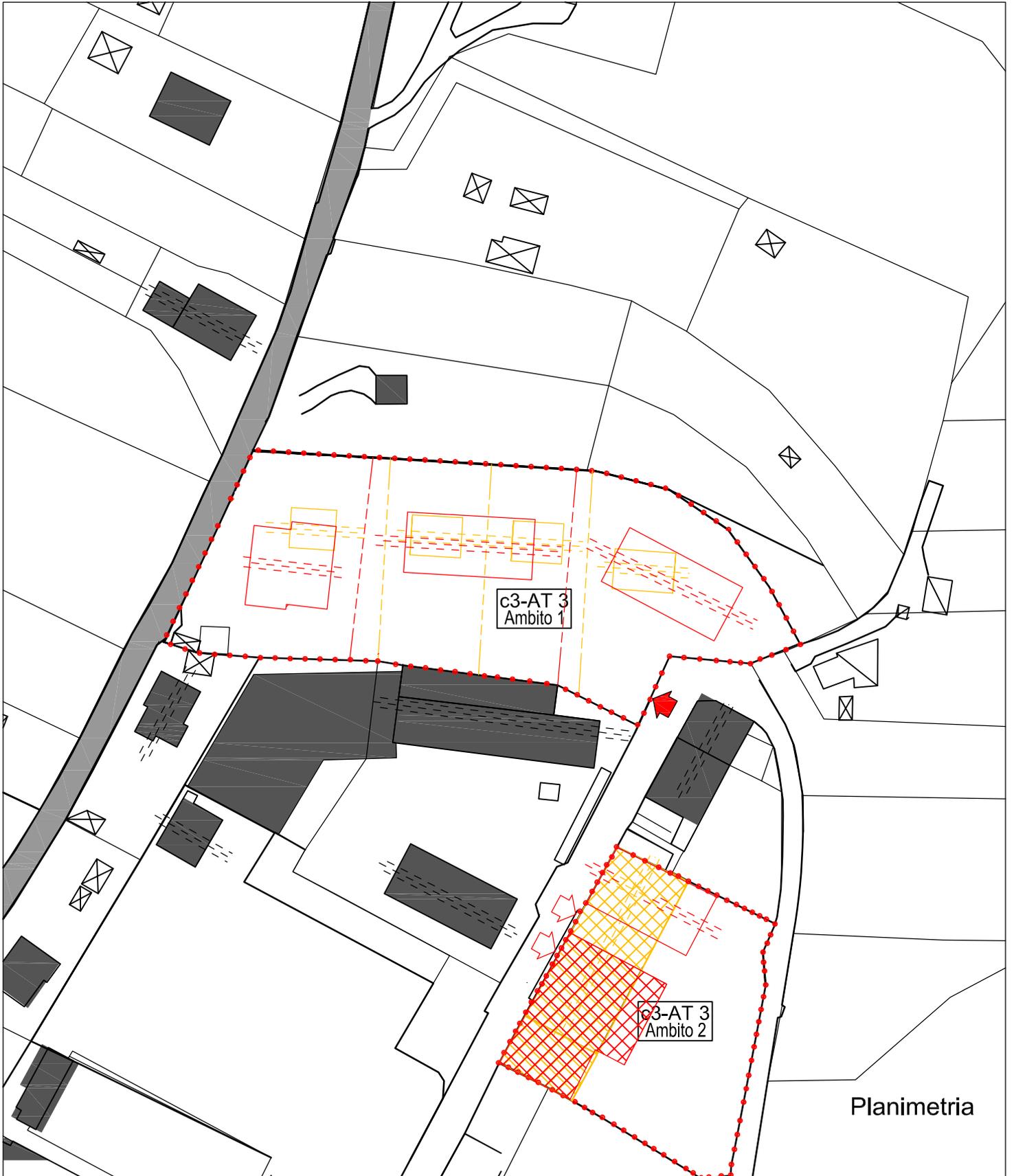
~~Anni 5 dalla data di definitiva approvazione della 1ª Variante 2013;~~

~~Gli ambiti dovranno essere attivati contemporaneamente o, in alternativa, dovrà essere attivato prima l'ambito 2.~~

~~Per quanto non espressamente citato nella presente scheda si rimanda alla Relazione Tecnico Illustrativa della 1ª Variante 2013.~~

# SCHEMA DI IMPIANTO URBANISTICO

	Area <del>parco</del> parcheggio pubblico		Sup. edificabile		Accesso
	Edificato esistente		Edificato di progetto		Confine dell'area di trasformazione perequativa
					Allineamenti



# AREA DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA

Comparto tra Via del mercato e Via 1°Boale

# AT3

## STATO DI FATTO E PREVISIONI URBANISTICHE



ESTRATTO FOTO AEREA



ESTRATTO PRG

### CARATTERISTICHE URBANISTICHE ED AMBIENTALI

L'ambito 1 è delimitato a Sud dal parco urbano, ad Est da Via del Mercato e ad Ovest da Via 1° Boale. Si tratta di un'area sul quale insistono alcuni fabbricati commerciali che necessita di riqualificazione urbanistica a conclusione della fascia sottocollinare a Nord del centro urbano. Il contesto, in considerazione del fatto che si tratta di un margine urbano, vede, a valle, il parco urbano ed i tennis pubblici circondati da edilizia residenziale di bassa densità. A monte del comparto il contesto paesaggistico ed ambientale è quello dello spazio agricolo aperto. Il comparto si sviluppa pertanto in contesto collinare con declivio poco accentuato a pendenza regolare.

Nell'ambito 2, posizionato di fronte al parco pubblico ed ai tennis, si trovano degli edifici ad uso artigianale abbandonati, oramai inglobati nel tessuto urbano cittadino e riconosciuti come relitti e incongrui all'edificio circostante.

I due ambiti sono entrambi serviti dalla rete dell'acquedotto e delle acque nere.

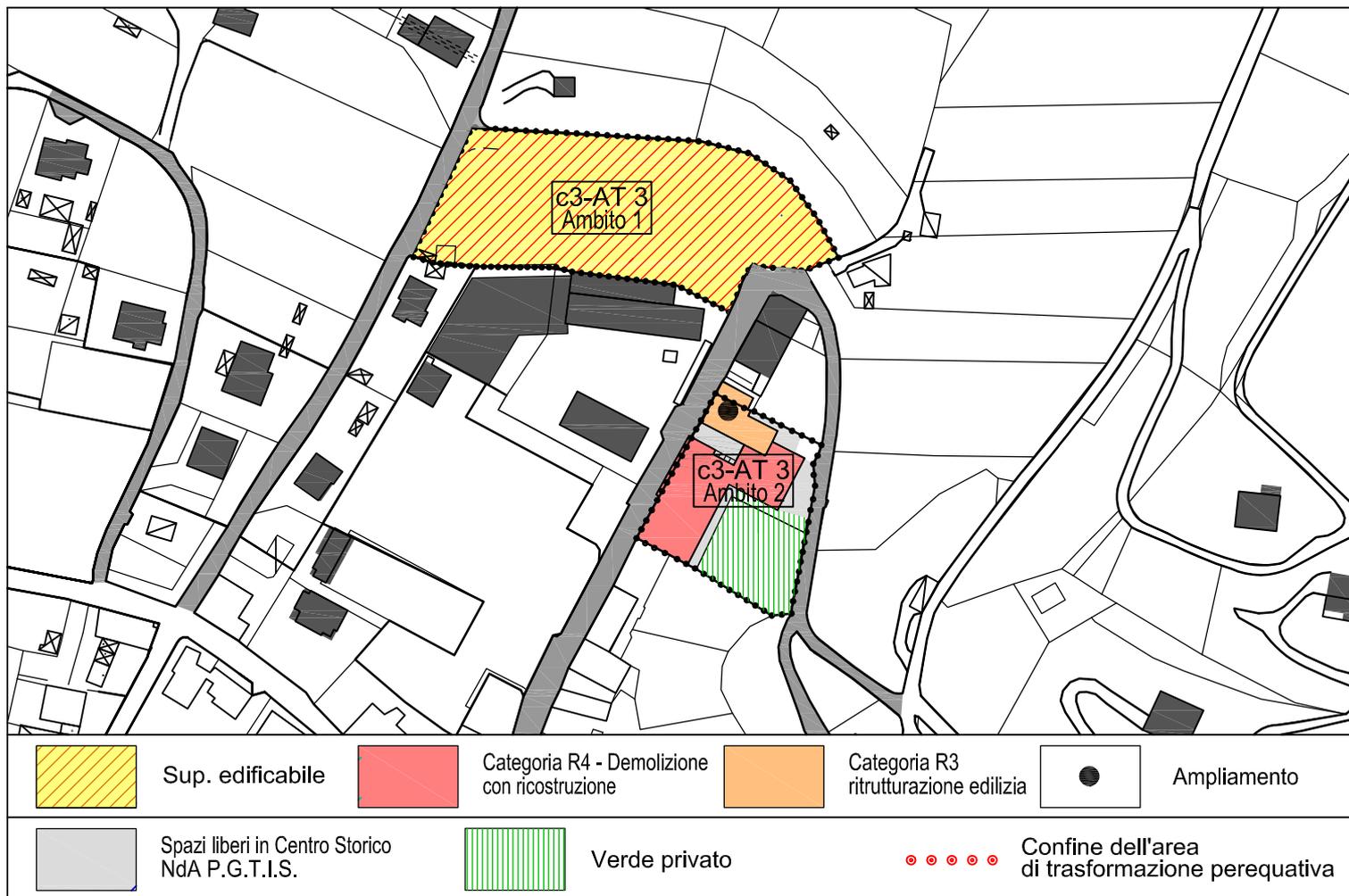
### OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

Si tratta di prevedere il recupero urbano di due ambiti creando contemporaneamente uno sviluppo urbano a coronamento marginale dell'abitato caratterizzato da un'edilizia a bassa densità e una riqualificazione di un'area dismessa inglobata nel centro storico.

La bassa densità dell'ambito 1 garantisce una buona qualità ecologica (alta permeabilità e verde pubblico e privato) permettendo di concludere questo brano d'abitato che ne completa le qualità paesaggistiche ed ambientali.

Viene inoltre prevista, a fronte strada, la realizzazione di un parcheggio pubblico all'interno dell'ambito 2 a servizio del parco urbano esistente.

# SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO E QUANTITA' URBANISTICO-EDILIZIE



## REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

### AMBITO 1

Superficie territoriale (St): 4298 mq  
 Utilizzazione territoriale (Ut) : 0.2336 mq/mq -  
 Superficie utile netta (Sun): St x Ut = 1004 mq -  
 Numero piani (Np): 3 - Hmax fronte: 9,50 ml.

### AMBITO 2

- 1 - Dovranno essere mantenute le previsioni urbanistiche attualmente vigenti:
  - Scheda A34 - Demolizione con ricostruzione
  - Scheda A35 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento
- 2 - La tipologia del nuovo edificato dovrà mantenersi sul fronte strada
- 3 - A bordo strada dovrà essere realizzato e ceduto un parcheggio pubblico di almeno 540mq comprensivo di isola ecologica.
- 4 - Volume V.P.P. massimo realizzabile: 5.358,96 mc
- 5 - Potrà essere utilizzato nell'Ambito 1 massimo il 38% del Volume V.P.P. della Ambito 2.

## INDICI ECOLOGICI E PAESAGGISTICI

### AMBITO 1

Indice di permeabilità (Ip): > 50% Se  
 > 50 % St

Assetto paesaggistico vegetazionale (Apv):  
 Verde a macchia ed alberi sparsi.

### AMBITO 2

Indice di permeabilità (Ip): vigenti previsioni del PRG

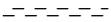
## STRUMENTO DI ATTUAZIONE

**Piano attuativo di iniziativa privata con schema di convenzione nel quale siano fissati i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi pubblici e di cessione delle aree ad essi destinate.**

## NORMATIVA FUNZIONALE

Usi previsti: ART. 12.1 - C1°  
 Usi regolati: ART. 66.7

# SCHEMA DI IMPIANTO URBANISTICO

	Area parcheggio pubblico		Sup. edificabile		Accesso
	Edificato esistente		Edificato di progetto		Confine dell'area di trasformazione perequativa
					Allineamenti

