

**Provincia Autonoma di Trento**  
**COMUNE DI ALA**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**



**VARIANTE N. 1/2023**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
**ADOZIONE DEFINITIVA**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**  
**Ing. Nicola Passamani**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA**  
**geom. LUCIANO BALDI**

**IL TECNICO**  
**dott. arch. GIORGIO CAMPOLONGO**

Rovereto, Novembre 2023

Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione	n. 9 dd.13.04.2023
Parere PAT, Conferenza di Pianificazione	verbale n. 7/2023 dd.11.07.2023
Adottato definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione	n. dd.
Approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione	n. dd.

***In vigore dal***

1. Il Piano Regolatore Generale (P.R.G) è lo strumento di pianificazione urbanistica del Comune di Ala ed è redatto ai sensi della L.P. 4 agosto 2015, n. 15. Esso definisce direttive, prescrizioni e vincoli da osservare nella formazione dei piani attuativi e dei piani di lottizzazione e per l'esecuzione degli interventi sul territorio del comune di Ala.
2. Il P.R.G è stato elaborato secondo le disposizioni del Piano Urbanistico Provinciale approvato con L.P. 27 maggio 2008 n. 5 e al PTC in vigore dal 27 settembre 2019, e si applica secondo le disposizioni contenute nelle planimetrie, nella relazione illustrativa e norme di attuazione.
3. Ogni intervento di trasformazione dell'assetto edilizio, infrastrutturale e dell'uso del suolo esistenti è ammesso solamente con le modalità e in conformità alle prescrizioni fornite dal PRG. Quanto non esplicitamente previsto nelle presenti Norme tecniche di attuazione viene disciplinato dalle leggi, dalle norme e dai regolamenti vigenti.

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente Relazione Illustrativa di Adozione Definitiva viene integrata in ogni sua parte, sia descrittiva che di contenuti, al fine di rispondere al meglio alla Valutazione espressa dalla Conferenza di Pianificazione con Verbale 7/2023 di data 11.07.2023.

### PREMESSA

La Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 “Legge provinciale per il governo del territorio”. ha delineato la futura programmazione e gestione di uno dei beni primari di competenza della Provincia Autonoma di Trento, vale a dire il proprio territorio.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G) è lo strumento di pianificazione urbanistica del Comune di Ala ed è redatto ai sensi della L.P. 4 agosto 2015, n. 15. La disciplina urbanistica in esso contenuta è in conformità al PUP approvato con L.P. 27 maggio 2008 n. 5 e al PTC in vigore dal 27 settembre 2019, e si applica secondo le disposizioni contenute nelle planimetrie, nella relazione illustrativa e nelle norme di attuazione. Tali disposizioni sostituiscono in ogni loro parte tutte quelle del precedente strumento urbanistico.

### CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA NUOVA VARIANTE

Il Piano di Variante, è redatto conforme alla legenda standard della PAT, pertanto si rende immediatamente leggibile il contenuto urbanistico. Preme evidenziare invece che la base catastale, la stessa utilizzata per la Variante 2019, risulta datata e in via di aggiornamento da parte del Servizio Catasto.

***A termine di questa procedura quando le basi catastali saranno tutte aggiornate, sarà cura da parte dell’Amministrazione provvedere a realizzare un adeguamento tecnico per risolvere tale problematicità.***

Rispetto all’impianto cartografico del Sistema Insediativo, produttivo ed infrastrutturale del PRG vigente la Variante coglie l’occasione di redigere un restyling cartografico più coerente con la legenda standard.

La rappresentazione del Sistema Ambientale Vigente già prevede l’indicazione dei Beni Ambientali, Beni culturali e archeologici, e degli Ambiti Fluviali di interesse ecologico e paesaggistico, pertanto non è stato necessario doverla modificare.

I contenuti e obiettivi della nuova Variante che si intende perseguire (riportati anche nell’Avviso del

Sindaco ai sensi del comma 1, dell'art. 37 della L.P. 4 agosto 2015 n.15 pubblicato in data 16 settembre 2021) sono:

1. Verifica e aggiornamento dimensionamento residenziale  
ai sensi dell'art. 30 del PUP, determinazione del fabbisogno residenziale.
2. Varianti di interesse pubblico proposte dall'Amministrazione e dall'Ufficio Tecnico;
3. Varianti di iniziativa privata, con lo scopo di verificare la possibilità o meno di concedere alcuni spazi alla nuova edificazione per prima casa solo in contesti già urbanizzati;
4. La reiterazione dei vincoli di natura espropriativa;
5. Previsioni decadute non realizzate;
6. Richieste di stralcio aree ai sensi del comma 4 dell'art. 45 della L.P. 15/2015.
7. Insediamenti Storici e Storici Isolati (Malghe della Lessinia)  
Al fine della promozione e gestione del territorio e del turismo ecosostenibile si valuta la modifica in scheda di alcune malghe della Lessinia al fine di realizzare punti ristoro nelle aree alpeggio e introduzione di uno specifico riferimento;
8. Modifiche aree produttive del settore secondario di livello locale
9. Correzione errori materiali convenuti nella Variante 2019 approvata;
10. Aree agricole;
11. Cambi di Coltura - Bonifiche Agrarie;
12. Adeguamento dei siti inquinati bonificati (SIB), potenzialmente inquinati (SPI) e non contaminati (SNC)
13. Stralcio delle discariche di inerti non più operative.
14. Aggiornamento e integrazione delle Norme tecniche di Attuazione con integrazione delle stesse con quelle approvate del PGTIS;
15. Verifica degli usi civici

L'amministrazione si pone sempre come obiettivo la salubrità e il buon vivere nei contesti urbani ad alta densità attraverso l'individuazione di polmoni verdi o aree libere che incentivino il ricircolo dell'aria, l'eventuale piantumazione di alberi o arbusti. Pertanto dove vi è l'occasione di un cambio di destinazione d'uso, sia pubblico che privato, che predilige aree verdi o agricole al posto di residenziale, queste vengono accolte positivamente.

L'obiettivo di questa Variante è la valorizzazione di un contesto paesaggistico locale che porta con sé molteplici caratteristiche territoriali che sempre lo hanno caratterizzato. Questa Variante è stata predisposta a seguito della Variante ai Centri storici ora vigente in quanto approvata in marzo 2022 a firma dell'arch. Giorgio Losi. Dedicarsi dopo al Centro Storico anche al resto dell'intero

territorio con le sue problematiche, criticità e potenzialità vuole essere la dimostrazione dell'attenzione che sia l'Amministrazione che i privati hanno verso il Governo e la gestione dei propri territori.

Si evidenzia che a livello Normativo questa variante recepisce in tutto la normativa relativa ai Centri Storici ora vigente e pertanto quanto inserito nelle norme di attuazione non risulta motivo di raffronto. In Prima Adozione il documento di Raffronto riportava erroneamente come nuova (in verde) che tutta la parte di recepimento delle norme del CS e pertanto sembrava motivo di discussione invece si evidenzia che essendo la Variante al CS già vigente in tutte le sue forme e contenuti in fase di stesura del Definitivo il raffronto alle norme lo si considera solo per la parte aggiornata e integrata in questa fase di Variante Generale al PRG.



**COMUNE DI ALA**

**Provincia di Trento**

Piazza S. Giovanni, 1 – 38061 ALA ( TN) – Tel. 0464/678767 – C.F. 85000870221

[www.comune.ala.tn.it](http://www.comune.ala.tn.it)

pec: [comuneala.tn@legalmail.it](mailto:comuneala.tn@legalmail.it)

# AVVISO

## IL SINDACO

*ai sensi del comma 1, dell'art. 37 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15*

### RENDE NOTO

- che in data 12 agosto 2015 è entrata in vigore la nuova legge provinciale per il governo del territorio (L.P. 4 agosto 2015, n. 15) che, per la pianificazione territoriale, ha evidenziato il principio della limitazione del consumo del suolo, quale bene comune e risorsa non rinnovabile;
- che in data 06 settembre 2019 è entrato in vigore il nuovo Piano Territoriale di Comunità in materia di aree agricole e delle aree agricole di pregio, aree produttive del settore secondario di interesse provinciale, reti ecologiche e ambientali ed aree di protezione fluviale;
- che in data 19 giugno 2020 è entrato in vigore il nuovo Piano Regolatore Generale Variante 2019 del Comune di Ala;
- che in data 02 ottobre 2020 è entrata in vigore la Carta di Sintesi delle Pericolosità di tutto il territorio della Provincia Autonoma di Trento;
- che l'Amministrazione intende rivedere alcune scelte adottate anche alla luce di quanto emerso nei primi mesi di applicazione del nuovo Piano Regolatore Generale.

La variante intende, pertanto, perseguire gli obiettivi di seguito indicati:

- 1) varianti per interesse pubblico (pianificazione nuova area parco giochi nella frazione di Chizzola, modifica destinazione urbanistica della struttura "Handycamp" ai Ronchi di Ala);
- 2) aggiornamento al nuovo P.T.C. della Comunità Vallagarina e pianificazione delle aree "bianche" conseguenti;
- 3) valutazione richieste pervenute dai privati cittadini ai sensi dell'art. 45 comma 4 della l.p. 15/2015;
- 4) applicazione degli strumenti di partenariato tra soggetti pubblici e privati, quali l'accordo previsto dall'articolo 25 e seguenti della L.P. n.15/2015, per l'acquisizione di aree da destinare ai servizi e alle attrezzature pubbliche;
- 5) modifica alle Norme di Attuazione per la concessione del ampliamento in sopraelevazione degli edifici non conformi a fini residenziali, nel rispetto del principio della limitazione del consumo del suolo;
- 6) aggiornamento del dimensionamento residenziale (art. 30 del PUP) e la

conseguente determinazione del fabbisogno abitativo per la quantificazione delle aree residenziali, tenuto conto del principio della limitazione del consumo del suolo e favorendo il riuso e la rigenerazione urbana delle aree insediate, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e di densificazione;

- 7) modifica della destinazione urbanistica per alcune malghe della Lessinia allo scopo di realizzare dei punti di ristoro nell'area ad alpeggio della Lessinia nell'ottica della promozione del territorio e del turismo ecosostenibile;
- 8) correzione errori materiali contenuti nella Variante 2019 approvata;
- 9) valutare le richieste di modifica delle categorie di intervento edilizio degli edifici e costruzioni accessorie, degli spazi di pertinenza e delle Norme Tecniche di Attuazione all'interno del Piano Generale a Tutela degli Insediamenti Storici (PGTIS);

che, a sensi dell'articolo 19 della L.P. 15/2015, nella formazione dello strumento di pianificazione territoriale, il Comune conferma la propria attività al metodo della partecipazione per la definizione delle scelte sulla base dei nuovi principi e criteri indicati dal presente avviso e comunque nel rispetto della L.P. 15/2015;

#### PRESO ATTO

che, gli effetti ambientali prodotti dall'attuazione delle strategie previste in variante saranno sottoposti, nelle forme previste dalla legislazione vigente in materia di Valutazione Ambientale Strategica, a verifica di assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica, in quanto l'attuazione degli obiettivi proposti, coinvolgendo per lo più gli ambiti urbanizzati del territorio comunale, esclude qualsiasi intervento che possa interessare gli ambiti appartenenti alla Rete Natura 2000 (quali SIC e ZPS). Tra gli obiettivi della Variante, non rientrano interventi e opere soggette a procedimento di Screening o di Valutazione di Impatto ambientale.

#### INVITA

chiunque intenda rappresentare un interesse particolare o generale, a presentare delle proposte di modifica allo strumento urbanistico comunale **entro trenta giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso**. Si evidenzia che, ai sensi del comma 1 dell'art 37 della L.P. n. 15/2015, le proposte pervenute si intendono presentate a fini meramente collaborativi e pertanto non sono vincolanti per l'amministrazione comunale. Si ricorda che come precisato nelle premesse in data 02 ottobre 2020 è entrata in vigore la Carta di Sintesi delle Pericolosità e pertanto le proposte presentate dovranno essere compatibili con quanto previsto da questo strumento urbanistico verificate preventivamente con le classi di penalità al fine di non creare interferenze con le nuove previsioni urbanistiche. Si precisa infine che le **osservazioni già pervenute**, a far data dall'entrata in vigore del nuovo Piano regolatore Generale Variante 2020, se invariate non necessitano di ulteriore ripresentazione.

Ala, li 16 SET. 2021

PROT. 16989



\*\*\*

DATA DI PUBBLICAZIONE: 16 SET. 2021

## **I TEMI DELLA VARIANTE**

In coerenza con la disciplina vigente la presente Variante al PRG ha preso in considerazione la verifica e il confronto delle proposte di modifica al PRG vigente da parte sia dei privati che le richieste dell'Amministrazione comunale. Inoltre si è colta l'occasione per aggiornare cartograficamente i perimetri delle Discariche, aree estrattive, le aree agricole bonificate e quanto altro introdotto in questi anni a seguito dell'approvazione della ultima Variante 2019 al PRG vigente.

### ***Il contenimento dell'espansione dei centri abitati e la riduzione del consumo di suolo***

La vigente pianificazione conferma la valorizzazione della "cinta urbana" evidenziata nel Piano vigente proposta per il contenimento dell'espansione dei centri abitati. Questa Variante al PRG prende atto della Variante al PGTIS appena approvata in merito alla perimetrazione dei Centri Storici in coerenza con il PTC e ne condivide gli obiettivi. Di seguito verranno presentate le Varianti proposte in aumento e riduzione degli ambiti residenziali. Quanto proposto verte ad una riorganizzazione organica delle aree ad usi insediativi, evitando così fenomeni di edificazione diffusa o disaggregata. (es. stralcio VAR 41 Cumerlotti vd. controdeduzioni e il non accoglimento di alcune osservazioni di carattere "espansivo residenziale").

Per la presente Variante, a fronte di alcune previsioni a carattere insediativo nei termini dell'art. 45 della l.p. 15/2015, il comune ha proposto l'introduzione di nuove aree edificabili in continuità con aree limitrofe residenziali sature lavorando sulle dimensioni del lotto minimo. Nel merito il Comune dichiara che i nuovi lotti soddisfano il requisito del fabbisogno residenziale contenuto sia nell'art. 18 della l.p. 15/2015, che nella Deliberazione della Giunta provinciale 1281/2006.

### ***La reiterazione dei vincoli di natura espropriativa***

La variante ha affrontato anche le tematiche relative alla reiterazione dei vincoli di natura espropriativa secondo le indicazioni contenute nell'art. 48 della L.P. 4 agosto 2015, n.15.

Nel merito si richiama lo studio contenuto nella Relazione Illustrativa parte integrante della Variante 2019 al PRG (ora vigente) ove sono indicate e descritte le aree oggetto di reiterazione. L'Amministrazione Comunale dichiara che la presente Variante 2023 non prevede modifiche ai vincoli precedentemente indicati e previsti al PRG vigente.

### **Aree inedificabili art. 45 della l.p. 15/2015**

Nel merito delle aree inedificabili e l'applicazione dell'art. 45 della l.p. 15/2015 il Comune dichiara che, ha seguito del verbale della Conferenza dei Servizi, ha verificato tutte le richieste da parte dei privati e nessuna di quelle accolte comprende la richiesta di inedificabilità ai sensi Legge Provinciale.

A differenza della modalità di progettazione urbanistica riscontrata con la Variante 2019 dove

tutto quello che veniva trasformato da area residenziale in verde privato o agricolo veniva in automatico reso inedificabile, l'Amministrazione in fase di Adozione Definitiva ha verificato e dove ha accolto la trasformazione delle aree residenziale in verde privato o agricola, se non richiesto non ha applicato l'inedificabilità togliendo dalla precedente adozione sia il riferimento normativo che cartograficamente il retino.

### **Aree agricole e agricole di pregio**

Dal punto di vista conformativo di variante, per le aree agricole di pregio (art. 38 PUP), non vi sono modifiche e pertanto il PRG risulta coerente sia col PUP che con il PTC, si segnala comunque che alcune aree agricole di pregio presenti nel PRG non trovano riscontro sia nel PTC che nel PUP in quanto sono state inserite dallo stesso a cuscinetto dei tessuti urbani al fine di aumentare la salvaguardia dei nuclei storici.

Preme evidenziare che solo una area agricole "normali" (art.37 PUP) sono coinvolte in modifiche minimali per esigenze strettamente necessarie alla risoluzione di puntuali richieste a cui si è ritenuto corretto dare accoglimento (rif. **VAR\_04**).

### **Modifiche aree produttive del settore secondario di livello locale**

Le modifiche sulle aree produttive che questa variante propone sono in gran parte limitate alla presa d'atto delle situazioni in essere e pertanto anche il loro ampliamento è da intendere come riconferma dello stato attuale già consolidato. Ove si è previsto lo stralcio è stata integrata la modifica con il vincolo per l'inedificabilità decennale (Z610).

Tra le modifiche si segnalano le seguenti note ulteriori:

#### **AM11\_Area Bellamoli, Estensione area produttiva e indicazione strada esistente.**

Aggiornamento sullo stato di fatto dell'area con nuova perimetrazione dell'Area Produttiva locale e inserimento strada locale esistente.

L'estensione dell'area produttiva nasce principalmente da una richiesta da parte dell'Amministrazione pubblica per un aggiornamento del PRG su una situazione che era vigente dal 1974 (vedi foto aerea) e che era disciplinata con il Piano Comprensoriale della Vallagarina vigente dal 02.10.1991 (vd.. estratto cartografico Foglio 4 territorio di Ala). Preme inoltre evidenziare che per quanto riguarda la destinazione d'uso delle aree utilizzate dalla ditta Bellamoli Granulati spa, localizzate a valle della Ex Cava Val di Serra, oltre a quanto previsto dal PUC del 1991, è disponibile agli atti presso gli uffici comunali ampia documentazione comprovante il fatto che l'attività estrattiva è iniziata negli anni '60 del novecento (Rif. Prot. 3725 di data 22.05.1982 "Cava di marmo grigio perla Val di Serra). Di quell'epoca sono anche le strutture a servizio realizzate nell'area in oggetto posizionata sotto alla cava ed utilizzata per la lavorazione del materiale scavato con il raggiungimento negli anni previa citata documentazione agli atti della perimetrazione attuale. Come precedentemente descritto dalla

documentazione fotografica aerea si evince che già nel 1974 l'area era utilizzata per le attività sopra descritte.



*ortofoto 1974*

Purtroppo a seguito di una ricostruzione degli strumenti urbanistici che si sono avvicinati negli anni si è preso atto che quanto descritto dal PUC non è mai stato recepito con la perimetrazione corretta dai PRG vigenti in quanto il PUP aveva considerato quella parte Bosco e pertanto il cambio di destinazione d'uso comprovava un certo iter non considerando il fatto che quell'area dal 1960 non era mai stata a Bosco.

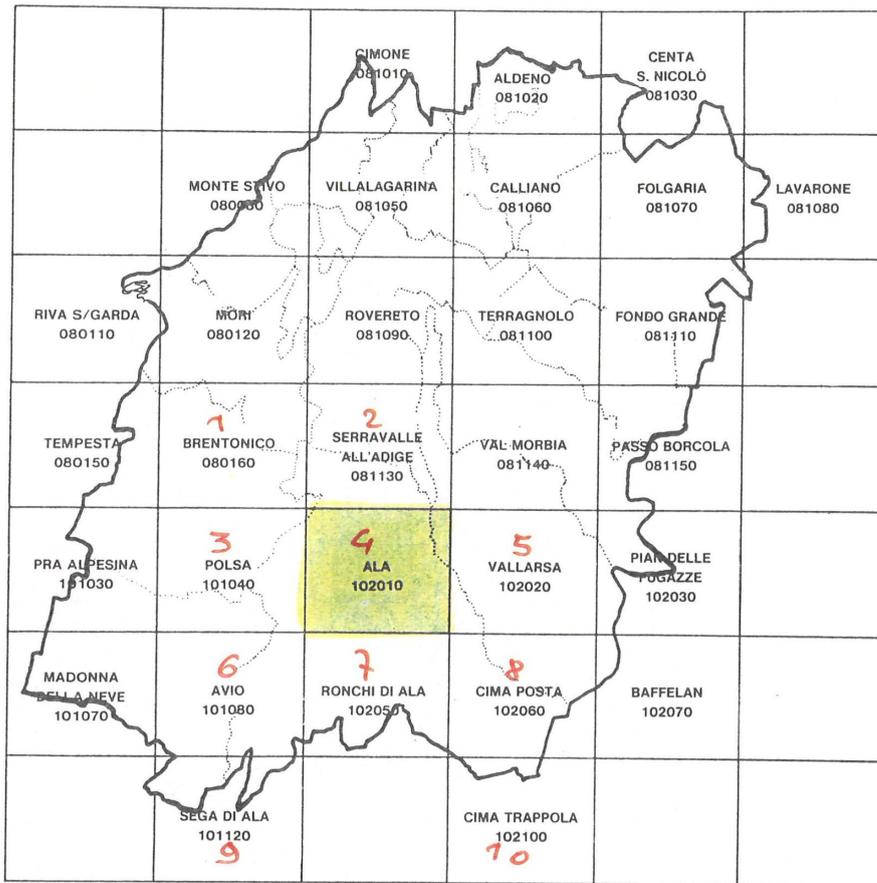


AL

4

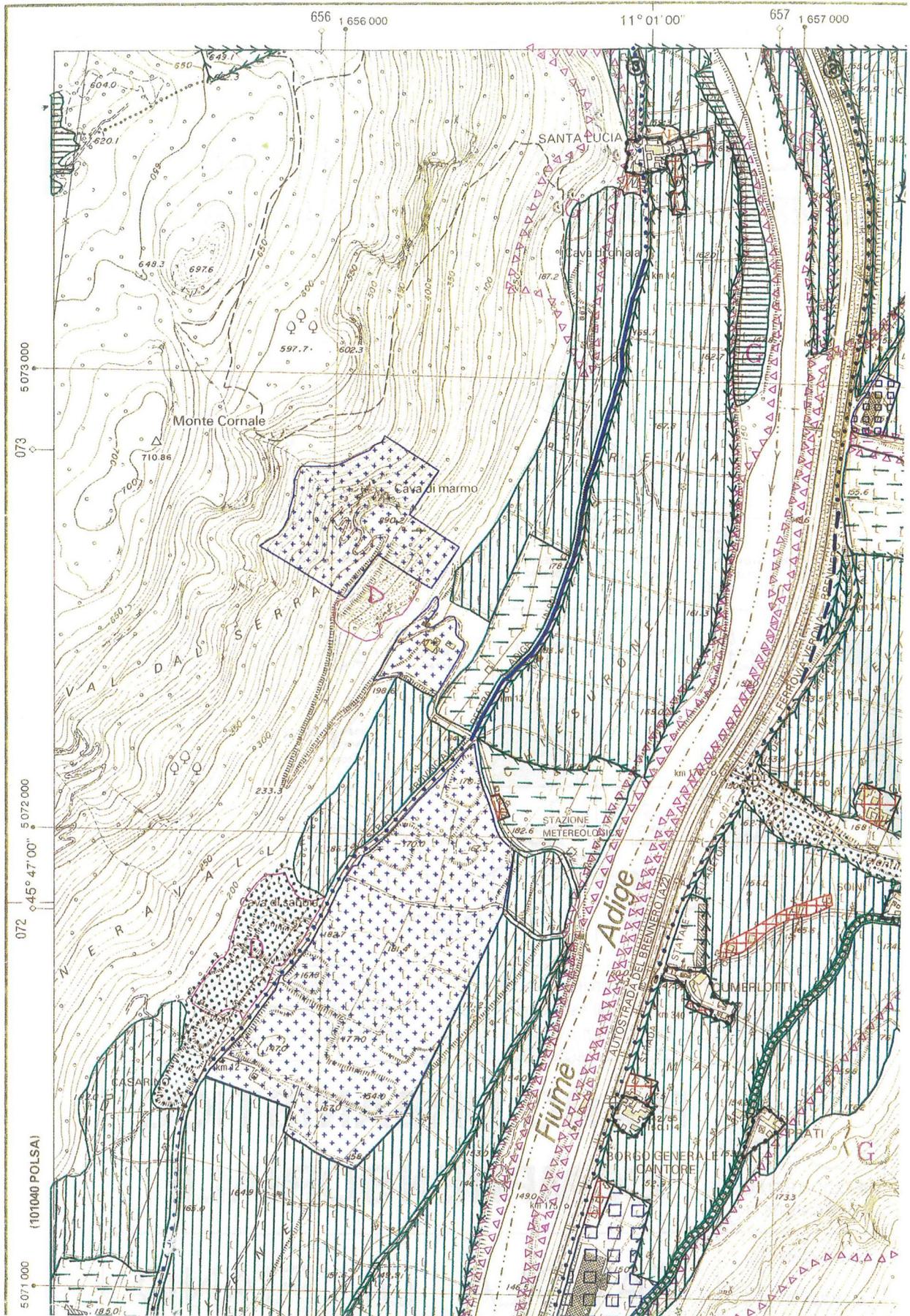
# PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO COMPrensorio DELLA VALLAGARINA

CARTA TOPOGRAFICA GENERALE 1 : 10.000



Adozione dell'Ass.Comp.le delib. ne 41 dd. 13.11.1989. Edizione conforme  
 al parere espresso dall'Ass.Comp.le ai sensi dell'art.7 ultimo comma L.P.  
 53/75, con le modifiche imposte dalla G.P. delib.nr.12153 d.d. 20.9.91  
 IN VIGORE DAL 21.9.91

 UFFICIO TECNICO URBANISTICO	<h2>PIANO URBANISTICO COMPrensoriaLE</h2>
AGGIORNATO LUGLIO 1991	<h2>TAVOLA DI PIANO</h2>



Estratto cartografia PUC 1991

Ora, quello che si propone e con la presente Variante è la corretta perimetrazione dell'area produttiva ricomprendendo quel pezzettino di area ora a destinazione Bosco, peraltro di modesta entità rispetto al totale delle aree, nell'area produttiva in quanto erroneamente non riportata nelle precedenti versioni dello strumento urbanistico PRG, ma di fatto ha la stessa destinazione dallo stesso periodo delle altre aree utilizzate a scopo produttivo che risultano invece correttamente rappresentate. *La variante è supportata da uno Studio di Compatibilità predisposto in fase di pianificazione allegato alla seguente Relazione.*

**La VAR\_34** proposta in prima adozione viene stralciata in Adozione Definitiva in quanto il privato non ha voluto far predisporre lo Studio di Compatibilità correlato alla Variante espressamente richiesto dal Servizio Bacini Montani in base alla normativa della CSP, *(non sono ammesse varianti urbanistiche che determinino un aggravio rispetto alla situazione vigente in aree a penalità P4, P3 e APP, a meno che non siano supportate da studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa di riferimento, in fase di pianificazione, come specificato al Capitolo 8.3 'Approvazione degli strumenti urbanistici' della Delibera della G.P. 379 d.d.18 marzo 2022)*

**VAR\_42\_Chizzola**, p.ed. 223/1, Richiesta modifica destinazione urbanistica da aree per attività produttive del settore secondario di interesse locale produttiva ad area di Riqualficazione Urbana R.U.2\_Chizzola con specifico riferimento normativo inserito nelle Norme di Attuazione contenuto nel QUANDRO A.

Nel merito si riconosce l'opportunità di stralciare un'attività poco compatibile per la vicinanza ai centri abitati, in favore di funzioni più affini al suo collocamento strategico. In particolare lo strumento più opportuno è individuato nel R.U. (Riqualficazione Urbana, art. 50 comma 3 lettera b della l.p. 15/2015) dove si prevederà una destinazione mista (già prevista nelle Norme di Attuazione del PRG) commerciale/residenziale, oltre alla cessione di un'area per la creazione di un marciapiede che colleghi i due nuclei storici di Chizzola e Villetta fondamentale per l'Amministrazione Comunale.

Gli edifici dovranno presentare caratteristiche volumetriche e formali in armonia col contesto architettonico posta anche la vicinanza con l'insediamento storico. Unitamente alla documentazione necessaria ad ottenere il permesso di costruire, dovrà essere presentato il frazionamento approvato relativo al terreno ceduto al comune per il marciapiede. *La variante è supportata da uno Studio di Compatibilità predisposto in fase di pianificazione allegato alla seguente Relazione.*

### **Aree produttive del settore secondario di livello locale a carattere multifunzionale**

Le localizzazioni delle aree produttive multifunzionali sono a supporto di alcune principali attività quali autotrasporti e relativi spazi per la logistica (**VAR\_67 e 7**), e rimessaggio Camper (**VAR11**). Nel merito l'Amministrazione a seguito di verifica accoglie positivamente purché rimangano all'interno della perimetrazione vigente senza interessare nuove riduzioni di aree a bosco o destinazioni limitrofe. In fase di Adozione Definitiva, come richiesto dalla Conferenza dei Servizi, si dichiara che le aree proposte sono essere raggiunte da strade pubbliche esistenti.

*Descrizione delle Varianti private a carattere Multifunzionale:*

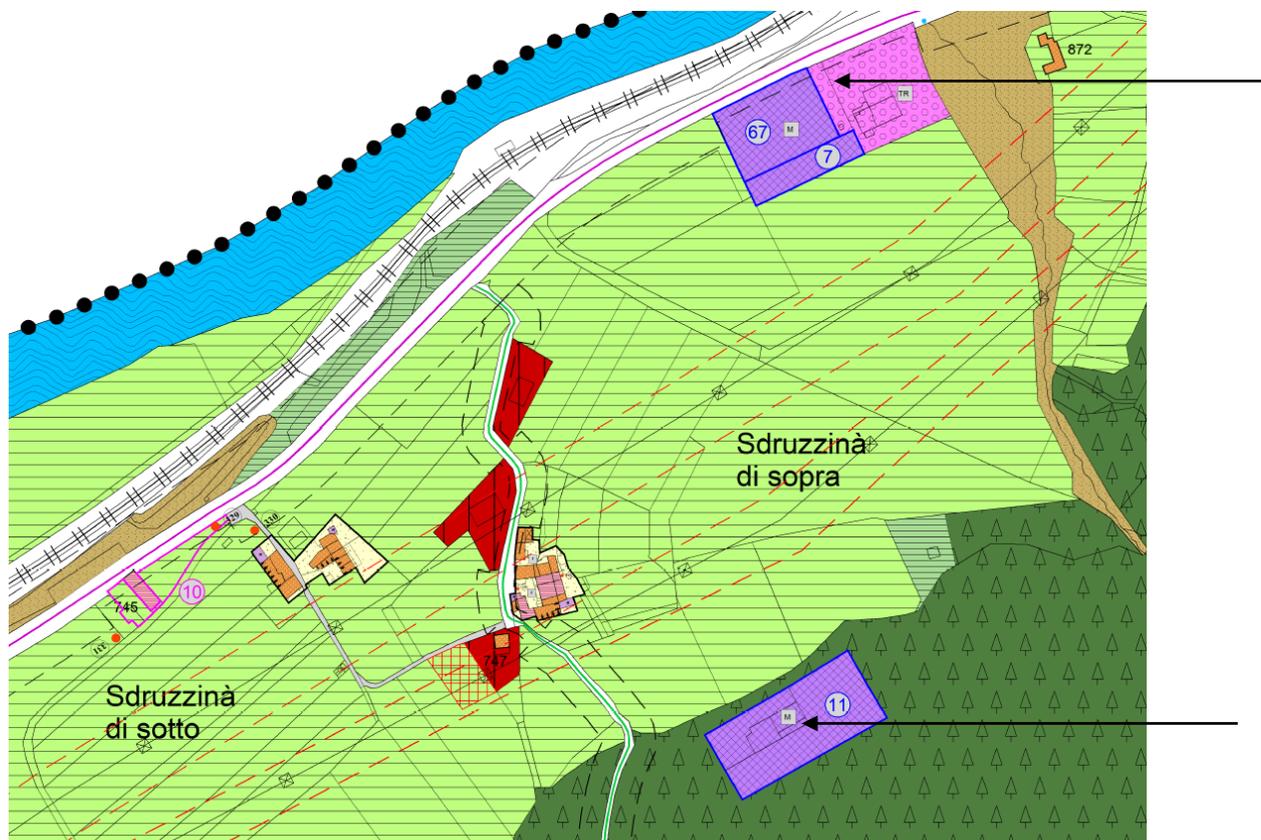
**VAR\_07\_Ala.** P.f. 697 Correzione Errore materiale mediante la richiesta rettifica di ripristino destinazione urbanistica. Da Area Attrezzature ricettive a Produttiva locale multifunzionale.

Il Comune prende atto che nella Variante precedente l'area oggetto di interesse era stata erroneamente declassata senza la richiesta del proprietario. Pertanto ora la nuova variante è volta alla rimessa in ripristino della precedente destinazione.

**VAR\_67\_Ala,** p.ed. 1270, Richiesta cambio di destinazione urbanistica da attrezzature ricettive a area produttiva locale multifunzionale.

La richiesta nasce dalla necessità per il privato di trovare spazi destinati alla logistica per l'autotrasporto. Visto e considerata la vicinanza con la via Nazionale del Brennero SS12 e la coerenza e continuità con l'area limitrofa (individuata dalla VAR\_07) l'Amministrazione comunale dopo previa verifica l'accoglie positivamente.

**VAR\_11\_Ala** p.f. 2639/16 e p.ed. 1344, Il Comune prende atto positivamente della richiesta di cambio destinazione urbanistica da area per attività produttive del settore secondario di livello locale a carattere multifunzionale senza modifica del perimetro esistente; Preme evidenziare come la strada di accesso all'area sia esistente e di proprietà pubblica e che la stessa sia utilizzata per accedere anche all'edificio presente a Nord est. La trasformazione della destinazione urbanistica dell'area in oggetto non prevede un aumento del carico antropico rispetto alla destinazione attuale (e pertanto non vi è un aggravio su esso).

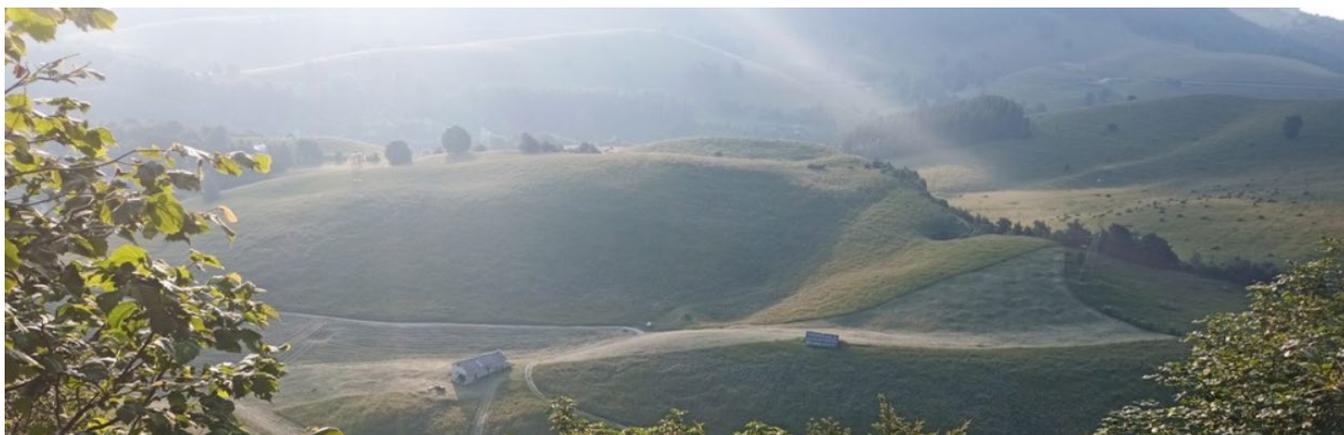


*estratto cartografico*

## **Valorizzazione e promozione turistica di alcune Malghe della Lessinia**

La Variante 2023 pone la sua attenzione anche al recupero, la Valorizzazione paesaggistica e Gestione del Territorio dell'altipiano dei Monti lessini maggiormente destinati all'escursionismo e allo studio botanico, storico, geologico oltre ad un buon meritato giorno di relax.

Al fine di supportare questa vocazione che già è fortemente attiva (i numeri ad oggi delle presenze sull'altopiano sono già molto alti e destagionalizzati) il Comune ha deciso di per alcune Malghe di proporre una integrazione alla normativa vigente legata agli insediamenti storici isolati e disciplinata dalla catalogazione degli edifici contenuto nel piano PRGTIS appena approvato.



Per fare questo l'Amministrazione Comunale propone che per alcune malghe presso le località Cornafessa, Fratte, Sega e Boldera, al fine di scongiurare l'abbandono/perdita dell'immobile e promuoverne un reale recupero edilizio, sociale e funzionale, è ammessa oltre all'attività già ammessa a scopo silvo-pastorale, agricolo, l'attività di ristorazione purché gestita da imprenditori o società. Le opere di urbanizzazione primaria non sono a carico dell'Amministrazione comunale e non dovranno provocare alterazioni ai caratteri paesaggistico ambientali del contesto.

Le malghe sopracitate sono individuate con scheda edifici storici isolati n. 928-929-940-941-942-943-946 ove si trova lo specifico riferimento normativo che ne racconta la storia e ne disciplina sia l'uso che gli interventi. Preme evidenziare che esse insistono su aree a pascolo, al di fuori delle aree Rete Natura 2000 (ZSC), risultando "ritagliate" rispetto al tematismo del PUP. Inoltre in merito alla gestione degli spazi di pertinenza l'amministrazione sottolinea l'importanza di rendere evidente l'obbligo di gestirli attraverso la disciplina vigente e nel rispetto del contesto paesaggistico in cui si inseriscono.

Per fare questo in prima adozione si sono modificate solo alle schede legate alle malghe della Lessinia (nn. 928, 929, 940, 941, 942, 943 e 946) non trovando riscontro dal punto di vista cartografico in quanto si pensava non doveroso perché la proposta semplicemente perfezionava il contenuto presente in scheda per gli interventi ammessi e la relativa valorizzazione dal punto di vista paesaggistico.

A seguito del Verbale della Conferenza di Pianificazioni e successivi incontri si è previsto di indicarle cartograficamente con il tematismo V100 e predisporre una tavola di raffronto.

Come anticipato precedentemente già attualmente il territorio della Lessinia accoglie un numero molto elevato di turisti ed escursionisti in tutto l'arco dell'anno e questo comporta che già il Comune ha nel tempo garantito una presenza sul territorio di parcheggi di attestazione oggi già disponibili (Fittanze, Villaggio S. Rocco, S. Michele, Busa della Maja, Loc. Sega) e che soddisfano a pieno "l'ospitalità". Le stesse saranno sufficienti anche per supportare il futuro l'utilizzo delle Malghe oggetto di proposta. Si rende noto che già oggi l'accesso ai siti escursionistici e alle Malghe (attive e non) avviene a piedi o attraverso le strade forestali ad uso esclusivo delle proprietà e rimarrà tale anche a seguito del nuovo utilizzo delle stesse.

Le malghe Sega e Cornafessa sono annoverate tra i beni ambientali del PUP segnate di pregio per le relazioni con il paesaggio, le tecniche costruttive ed il loro essere monumento dell'architettura rurale. Quanto proposto dalla Variante va a sottolineare questo rapporto e lo si evince attraverso la specifica scheda che riporta vincoli, pregi e modalità di intervento tutte caratterizzate alla salvaguardia della costruzione e del territorio in cui si colloca. L'integrazione normativa supporta ancora di più questa volontà di valorizzare il territorio senza inserire nulla di disarmonico in un luogo così "incontaminato". Resta comunque fondamentale sottolineare che se questi luoghi rimangono chiusi in sé stessi per paura di essere contaminati imploderanno in uno stato di abbandono e di degrado. Dare la possibilità di utilizzare queste Malghe non vuol dire perdere l'identità di un luogo ma presidiandolo sarà mantenuto e valorizzato al meglio.

In fase di Adozione Definitiva a seguito di una precisazione da parte del Servizio beni Culturali si sono integrate le Schede 941-942-943 con l'inserimento in scheda riportano al punto 8.3 la dicitura "Presenza di interesse D.Lgs. 42/2004" e altre correzioni di testo.



### ***Il dimensionamento residenziale***

Ai sensi dell'art. 30 del PUP, "determinazione del fabbisogno residenziale" si richiama il capitolo 6 della RENDICOLTAZIONE URBANISTICA allegata. Si evidenzia comunque che preso atto di quanto calcolato nella Variante vigente e nelle modifiche apportate nella variante in essere risulta in sintesi un saldo positivo, anche in adozione definitiva, in cui le superfici e le metrature delle aree stralciate superano le nuove previsioni.

## MODIFICHE CARTOGRAFICHE APPORTATE

### 1. Variazioni richieste dall'Amministrazione Comunale

**AM01\_Chizzola** Richiesta di trasformazione da verde privato a verde pubblico di progetto. La p.f. 192/8 in C.C. Chizzola rappresenta l'elemento di completamento per cucire il tessuto urbano del centro storico con la lottizzazione vicina in parte già attuata, ed in parte in fase di completamento. L'amministrazione ha acquisito la p.f. 192/9 con destinazione a parcheggio, ed ha soddisfatto così la richiesta di parcheggi della zona, con la previsione di un'area a verde pubblico si vuole migliorare la disponibilità di aree verdi di questo centro in espansione demografica.

**AM02\_A Ronchi "Handycamp"** Ronchi – L'area è stata acquisita al patrimonio comunale nel 2019, pertanto per consentire una miglior fruizione degli immobili esistenti ad utilizzo pubblico. La proposta del Comune è dare la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti e renderli polifunzionali ma soprattutto, trovare una destinazione più precisa e coerente con quanto previsto. Nel merito rispetto alla prima adozione dove si proponeva Area per attrezzature di interesse collettivo con specifico riferimento normativo, l'Amministrazione a seguito di vostra indicazione e incontro con il funzionario tecnico ha ritenuto opportuno stralciare la proposta di Prima Adozione e mantenere la destinazione vigente ZONA F Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale evidenziando così le possibilità di cui all'art. 24 commi 9 e 10 della l.p. 15/2015, oltre alle consuete modalità derogatorie, proponendo il cambio della funzione da Scolastica a Civile Amministrativa. Con l'occasione si è corretto un refuso all'art. 47 delle Norme modificando edificio in edifici.

**AM03\_Ala, Area "ex Pasqualini"** – Da produttiva locale a destinazione aree per servizi pubblici in parte esistenti ed in parte di progetto (art. 57); L'area acquisita dall'amministrazione nel 2022 verrà adibita alla realizzazione del nuovo edificio polifunzionale di Protezione Civile con vigili del fuoco, soccorso alpino e stella d'oro e del nuovo Cantiere Comunale. Si dichiara inoltre a risposta del Verbale del parere della PAT che l'area denominata ex Pasqualini ricade in CLASSE acustica VI e pertanto risulta compatibile con la nuova destinazione in quanto l'Amministrazione in essa prevede la collocazione futura della Protezione Civile e Cantiere Comunale.

**AM04\_Pilcante, Kartodromo.** La Variante prevede un cambio di destinazione da zona per attrezzature pubbliche sportive a zona per servizi privati con specifico riferimento normativo art. 59 comma 3 con altezza massima 2 piani fuori terra; Il kartodromo è stato venduto ad un gestore privato nel 2022. La modifica è necessaria per aggiornare la destinazione da pubblica

a privata ritenendo opportuno, visto la delicatezza del sito e la sua destinazione inserire in normativa alcuni elementi “costruttivi e non” da concordare in fase di progettazione anche se non considerati puramente “urbanistici”.

**AM05\_ Pilcante** zona aree estrattive e discariche Si chiede la trasformazione delle aree da destinazione discarica a Agricola locale con inserimento di uno specifico riferimento normativo a disciplina sulla p.f. 600 C.C. Pilcante e quella a monte della SP90 sulle p.f. 770/2 ed altre. Aggiornare la perimetrazione dei siti inquinati (uno non esiste e uno non corrisponde come estensione al reale). L’aggiornamento della perimetrazione dei siti inquinati è necessario per correggere una perimetrazione errata. Si evidenzia che in fase di adozione definitiva AM05c\_b sono state stralciate dalla proposta di prima adozione come richiesto dalla Conferenza di Pianificazione. Erano state inserite per una richiesta di perimetrazione da parte dell’Appa.

~~AM06\_ Errore materiale coincideva con AM11\_ bellamoli (vd. descrizione successiva)~~

**AM07\_ Il Piano di Lottizzazione PL4** è scaduto e non vi sono richieste per il mantenimento dello stesso pertanto si chiede che la destinazione diventi Area Agricola di interesse locale; Il piano di lottizzazione non è stata attivata entro i termini previsti. L’area pertanto vedrà la sua destinazione come area agricola di rilevanza locale a supporto della preservazione del nucleo storico di Pilcante in continuità con le aree adiacenti già presenti nel PRG tutte agricole locali.

**AM12\_ Località Valfredda:** Stralcio parziale dell’area estrattiva e aggiornamento destinazione da Bosco a strada locale esistente e da agricola locale ed estrattive a parcheggio pubblico di progetto; L’amministrazione propone la realizzazione di un parcheggio su un’area in disponibilità, a servizio dello sfruttamento ciclo-pedonale della zona. Parallelamente la previsione di sfruttamento estrattivo della zona non è più di interesse e viene tolta tale previsione, e viene inserita la pianificazione di una strada di progetto per accedere al parcheggio, che attualmente esiste come strada nel bosco. *La variante è supportata da uno Studio di Compatibilità predisposto in fase di pianificazione allegato alla seguente Relazione.*

**AM13\_:** Da Area servizio ferrovia esistente a parcheggio esistente; L’amministrazione intende completare il parcheggio pubblico esistente inserendo un’area che era originariamente adibita ad ospitare un manufatto di servizio delle Ferrovie dello Stato, e che oggi non è più esistente. L’area per la sua configurazione interferisce con lo sfruttamento razionale del parcheggio, soprattutto alla luce della prevista realizzazione della rotatoria sulla SS12 che ne ridurrà l’accesso. Preme evidenziare che l’accesso all’area oggetto di trasformazione urbanistica sarà ricavato sulla strada comunale esistente che si immette sulla SS 12 al km 338+580 evitando

ulteriori accessi diretti sulla Statale stessa.

**AM14**\_Richiesta di trasformazione da parcheggio pubblico di progetto con specifico riferimento normativo e verde privato. L'amministrazione non ha più interesse a realizzare un parcheggio pubblico in quella zona, proponendo il verde privato. L'obiettivo è di restituire comunque nella zona un piccolo spazio verde sempre per rispondere agli obiettivi posti inizialmente di salubrità e nuovi spazi aperti.

**AM15\_Chizzola, Santa Cecilia** Presa d'atto, stato attuale da strada di terza categoria di progetto a esistente. A fronte del potenziamento della SP90 che è stato realizzato tra la località Chizzola e Santa Cecilia, si propone la modifica dello stato da progetto ad esistente, con relative modifiche delle fasce di rispetto stradali.

**AM16\_Chizzola**, riorganizzazione delle aree destinate a residenziale di completamento con trasformazione delle stesse in parcheggio di progetto, strada locale esistente, residenziale consolidata, verde pubblico di progetto e spazio privato degli edifici. A seguito del collaudo e dell'acquisizione delle aree della lottizzazione Ex PL Chizzola, si inseriscono aree consolidate quelle edificate, di completamento quelle da edificare, e si individuano le aree a viabilità, parcheggio e verde pubblico.

**AM17\_Chizzola**, Errore materiale da Strada locale esistente a Spazio privato edifici e individuazione manufatto accessori. L'Amministrazione prende atto dell'Errore materiale cartografico che è stato fatto nella Variante al PGTIS appena approvata e pertanto coglie l'occasione di correggerlo in questa fase. In fase di Adozione definitiva sono stati integrati gli elaborati cartografici con una tavola di raffronto generale ma in cui si trova quanto appena evidenziato

**AM18\_Muravalle**, Ampliamento parcheggio esistente con cambio di destinazione delle aree limitrofe da area bosco e agricola locale in parcheggio di progetto; Al fine di rendere il tessuto del Centro Storico di Muravalle compatto ponendo ai margini di esso le aree di interesse collettivo siamo a confermare la previsione di ampliamento del parcheggio pubblico prevedendo l'allargamento dello stesso alle aree limitrofe verso monte in quanto lateralmente risulterebbe difficile sia per la vicinanza degli edifici che per la curva a monte che rende il parcheggio poco visibile e alquanto pericolosa per chi scende a Valle. Inoltre la pericolosità deriva anche dal fatto che l'immissione dei veicoli in strada con un parcheggio a profondità ridotta andrebbe ad invadere la carreggiata. *La variante è supportata da uno Studio di Compatibilità predisposto in fase di pianificazione allegato alla seguente Relazione.*

**AM19\_Ala** Errore Materiale\_L'Amministrazione comunale al fine di correggere un errore materiale inserito nel PRG Vigente (Variante 2019) propone questo cambio di destinazione d'uso dell'intera particella da Area per attrezzature ricettive ad Area Residenziale Saturata in quanto l'edificio in questione è residenziale privata senza continuità con le aree adiacenti. Nel merito si evidenzia anche l'individuazione in cartografia della strada privata di accesso e proposta all'interno della stessa Variante.

**AM20\_Ponzolotti** La seguente proposta nasce dall'individuazione di un parcheggio pubblico da collocare a servizio del nucleo abitativo di Ponzolotti che inevitabilmente necessita di posti auto esterni al Centro Storico in quanto desiderio dell'amministrazione e dei locali è riuscire a tenere esterne il più possibile le macchine dal tessuto rurale. Nel merito è stata trovata una area di proprietà pubblica a nord del Centro. *La variante è supportata da uno Studio di Compatibilità predisposto in fase di pianificazione allegato alla seguente Relazione.*

**AM21\_Località Valfredda** Errore materiale. L'Amministrazione inserisce in Adozione Definitiva questa nuova proposta in collegamento con la proposta già evidenziata in prima adozione SI9 dove a seguito della verifica e valutazione della Conferenza di Pianificazione era stato evidenziato che per errore materiale era stato escluso il riferimento normativo presente. Pertanto in questa fase si ripropone attraverso il Z602 lo specifico riferimento normativo che richiama la norma 49.6 dove valgono le prescrizioni contenute nella deliberazione di approvazione della Giunta provinciale n. 311 del 25 febbraio 2005.

## **2. Varie richieste da privati accolte**

Nel periodo sia antecedente che per i trenta giorni successivi alla pubblicazione dell'Avviso pubblico del Sindaco ai sensi del comma 1, dell'art. 37 della L.P. 4 agosto 2015 n.15 pubblicato in data 16 settembre 2021 sono pervenute alcune osservazioni da privati con richieste di correzioni errori materiali, cambi di destinazione d'uso, aggiornamenti cartografici etc. Alcune di queste, insieme alle istanze proposte dalla stessa Amministrazione sono state accolte in quanto coerenti con gli obiettivi sopradescritti dalla Variante al PRG.

Di seguito vengono descritte e motivate quelle accolte al fine di rendere puntuale e chiaro quali sono state le modifiche riportate all'interno della Variante al Piano

**VAR\_02\_Ala**, p.f. 2385/2 Il Comune prende atto della richiesta da parte del privato di trasformazione dell'area residenziale di completamento in area a verde privato. La richiesta risponde alla volontà del Comune di mantenere all'interno di alcune aree residenziali lotti a destinazione verde quali piccoli polmoni per la salubrità dell'aria in un contesto residenziale. In

fase di adozione definitiva è stato tolto il vincolo di inedificabilità perché come evidenziato nel paragrafo specifico non risultava espressamente richiesta dal privato.

**VAR\_04\_Ala**, p.ed. .756 e p.f. 608/1 Richiesta per entrambe le particelle il cambio destinazione urbanistica da zona agricola non di pregio a area residenziale consolidata; Preso atto che la richiesta privata richiede un prolungamento dell'area consolidata esistente per la realizzazione di un edificio al fine di rimanere in zona e non abbandonare la proprietà e visto la preesistenza dell'accesso all'area, il comune ritiene positiva e accoglie la proposta.

**VAR\_07\_67\_Ala**: *Descrizione riportata nel capitolo Aree produttive del settore secondario di livello locale a carattere multifunzionale*

**VAR\_08\_Chizzola** Pp.ff. 57-58 e Pp.ed. 235-236, Stralcio delle aree a destinazione produttiva locale per variazione in area verde agricola di rilevanza locale, trasformazione urbana e strada locale esistente; L'area trova in sito l'abitazione di un agricoltore e la richiesta di trasformazione in area agricola risulta coerente con la destinazione dell'abitazione stessa. Si prende atto della richiesta evidenziando che da una attenta analisi per questa area non siano mai stati usati gli indici urbanistici vigenti. Nel merito l'Amministrazione ha espresso parere favorevole al cambio di destinazione sottolineando che lo sgravio dell'Area da Produttiva.

**VAR\_10\_Ala** p.f. 727, Richiesta cambio destinazione urbanistica da Area per attrezzature ricettive e alberghiere ad area agricola. La richiesta da parte dei privati viene accolta da parte dell'Amministrazione in quanto risponde alla richiesta di attenzione da parte dei privati nell'obiettivo di ridurre il consumo di suolo ed incentivare spazi liberi che possano mantenere intatto il contesto paesaggistico e territoriale in cui si collocano.

**VAR\_11\_Ala**: *Descrizione riportata nel capitolo Aree produttive del settore secondario di livello locale a carattere multifunzionale*

**VAR\_13\_Serravalle** p.f. 499, Richiesta cambio destinazione urbanistica da destinazione produttiva locale multifunzionale in area agricola. Al fine di rispondere alla richiesta di declassamento dell'area ai fini agricoli seppur in un contesto prettamente produttivo il Comune ritiene di accogliere la richiesta del privato per venire incontro ad una situazione dove nell'immediato futuro non vi è nessuna programmazione dal punto di vista della destinazione vigente.

**VAR\_43\_Santa Margherita**, P.ed. 286 e PP.ff. 767/2, 766/1, Richiesta modifica destinazione urbanistica della p.ed. 286 da aree residenziali di completamento a residenziale consolidata e

in parte ad aree a verde privato e sulle ppff parte di variazione da destinazione urbanistica aree residenziali di completamento ad aree a verde privato. La richiesta risulta coerente dal punto di vista urbanistico e agli obiettivi della Variante in quanto verte a rendere sia i lotti più funzionali e legati tra loro anche mediante medesima destinazione urbanistica sia garantire una più salubrità dell'area mediante l'inserimento di uno spazio "libero" a verde. Preme evidenziare comunque che l'accesso alle aree viene garantito da Nord e da Sud non modificando l'attuale accesso esistente.

**VAR\_44\_Serravalle**, Pp.ff. 416/1, 416/2, 414/1, 414/3, 415/1 - P.ed. 231, Osservazioni di pubblico interesse del piano di lottizzazione **PL.8 Coleri** con lo scopo di ridefinire le modalità attuative del Piano Attuativo alla luce delle mancanze e degli errori emersi nella stesura del Piano di lottizzazione che non permettono di sviluppare quanto è invece previsto nella scheda dello stesso. 1. Estrapolare dal piano attuativo la casa privata identificata dalla p.ed 231 CC Serrava/le. L'edificio privato è stato inserito nel piano attuativo con una destinazione di piano "Aree per attività produttiva del settore secondario di interesse Provinciale" e pertanto la destinazione non è adeguata alla tipologia esistente. Modifica del sedime dell'area a Verde Privato che si sviluppa su parte della p.f. 414/1 prevedendo una fascia di barriera vegetale a cucino tra i nuovi edifici e il magazzino Georocce. Verifica della viabilità interna. A seguito del parere della PAT in fase di adozione si propone solo un unico accesso (stralciando il VAR44d) in quanto quello proposto in prima adozione intaccava le aree agricole normali e pertanto in contrasto con il PUP. *La variante è supportata da uno Studio di Compatibilità predisposto in fase di pianificazione allegato alla seguente Relazione.*

**VAR\_45\_50\_Chizzola**, Pp.ff. 433, 430/2 e 425/3, Richiesta di trasformazione delle aree agricole di pregio a residenziale di completamento per realizzazione nuova edificazione. Con deliberazione del consiglio della Comunità di Valle n. 1 dd. 06.02.2019 è stato adottato definitivamente il Piano stralcio in materie di aree agricole di pregio, ridefinendo l'area in oggetto trasformando la destinazione da area agricola di pregio ad area bianca. Il PRG vigente definisce l'area agricola di pregio a seguito della necessità di dare una destinazione di zona, ora al fine di poter realizzare due lotti edificabili viene richiesto di trasformare l'area in completamento edificabile in continuità con gli edificati limitrofi esistente lungo la viabilità provinciale. Si prende atto che tale richiesta risponda alla richiesta di non creare aree edificabili isolate e pertanto questa "continuità compatta" possa essere una buona risposta urbanistica alle nuove richieste residenziali.

**VAR\_47\_Pilcante**, Pp.ff 409/1, 410/1, 411/3, 424/1, Richiesta cambio destinazione urbanistica da area agricola locale a residenziale di completamento. Si prende atto della richiesta da parte del privato di rendere edificabile parte del terreno di proprietà al fine di costruirvi una

prima casa. Attualmente il terreno è agricolo e vi si accede dalla strada comunale "via dei Capitelli" e l'amministrazione accoglie parzialmente la richiesta del privato dando disponibilità, previo studio di compatibilità, al solo lotto minimo in quanto quello richiesto era maggiore e erodeva troppo l'area agricola locale importante elemento a valenza paesaggistica sulla destra orografica del Fiume Adige. *La variante è supportata da uno Studio di Compatibilità predisposto in fase di pianificazione allegato alla seguente Relazione.*

**VAR\_55\_Santa Margherita**, P.f. 769/2 e P.ed. 334, Richiesta adeguamento grafico come da concessione e convenzione dell'area a viabilità e parcheggio da rappresentare come realmente è stata realizzata. Si prende positivamente atto della richiesta da parte dei privati dove evidenziano errori grafici relativi alle p.f. e p.ed.in oggetto. A seguito di cessione e convenzione dell'area a viabilità e parcheggio di proprietà comunale e dell'area residenziale consolidate privata come da stipula e cessione si chiede che gli elaborati grafici rappresentino la corretta realtà dei luoghi.

**VAR\_56\_Chizzola**, Pp.ee. 206, 207, 208, 301 e Pp.ff. 605/1, 605/2. Richiesta modifica destinazione urbanistica da aree agricole di pregio a verde privato. Premesso che obiettivo dell'Amministrazione e non toccare le aree agricole di pregio, in questa proposta si prende atto che tale modifica possa essere valutata solo per evitare un possibile ampliamento dell'area residenziale ma con poco ottenere un servizio comune. La richiesta nasce dall'esigenza di usufruire dell'attuale accesso agricolo esistente anche per accedere all'area residenziale limitrofa posto a confine tra l'area residenziale stessa e quella agricola. Nel merito si esprime parere favorevole alla proposta.

**VAR\_68\_Chizzola**, p.f. 53, Richiesta cambio di destinazione urbanistica da area a Bosco ad Area Agricola. Si prende positivamente atto della richiesta del privato ritenendo idoneo e coerente con gli obiettivi della variante il fatto di mantenere un cuscinetto di "aria" tra il limitare dell'edificato e il bosco in coerenza con i lotti limitrofi verso est coltivati a vigneto.

**VAR\_69\_77\_Chizzola**, P.f. 285/1, Richiesta cambio di destinazione urbanistica da zona residenziale-area satura a Verde Privato. La richiesta privata nasce dalla richiesta di rendere inedificabile i due lotti e pertanto non pagare per essi tasse (IMIS). Si prende positivamente atto della trasformazione in quanto si va a creare un cuscino di verde all'interno di un tessuto residenziale dando più respiro/salubrità alla zona. Su tali aree verrà applicata l'inedificabilità.

**VAR\_73\_Ala Molino**, p.f. 232 e p.ed. 770, Richiesta cambio di destinazione urbanistica da area residenziale Satura ad Area Agricola. Preme evidenziare che la richiesta nasce dall'esigenza di poter restituire una funzione agricola all'intera area eliminando il francobollo di area satura

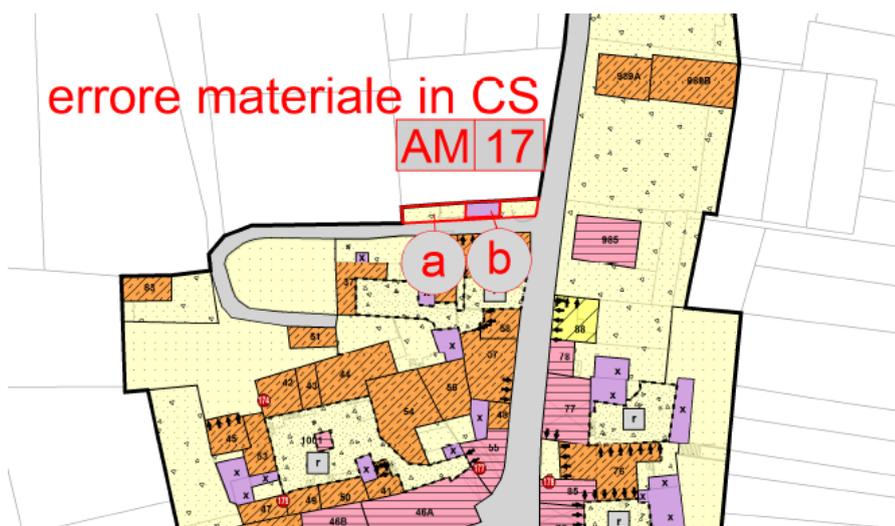
esistente. L'area agricola è presente dal 1988 e pertanto anche il Comune vuole restituire la sua funzione originaria dando la possibilità, con il recupero del rudere ai fini agricoli, di ottenere così un presidio che mantenga così lo stato dei luoghi pulito e ordinato e non degradato come allo stato attuale.

#### Osservazioni pervenute ai sensi dell'art. 37 comma 4 della l.p.15/2015

In uno specifico documento, allegato alla presente Relazione Illustrativa, sono state raccolte in una tabella le osservazioni pervenute a seguito dell'avviso e durante la predisposizione del Piano e contestualmente sono state descritte le motivazioni per l'accoglimento o il non accoglimento delle stesse in fase di Adozione Definitiva.

### **3. Correzione errore materiale convenuto nella Variante PGTIS approvata nel 2022;**

Richiamata l'attuazione del nuovo PRG Centro Storico di Ala in vigore dal 15 aprile 2022 si evidenzia che in sede di variante è stato corretto solo un errore materiale presente in cartografia TAV\_P2 Centri Storici ove attualmente uno spazio libero del centro storico era stato disegnato come strada esistente, comprendendo in esso anche un garage esistente. (rif. VAR 04)



*Estratto Tav Raffonto B\_Varie*

### **4. Cambi di Coltura – Bonifiche Agrarie**

Negli anni sono state concesse Bonifiche agrarie che non sono ancora state riportate all'interno delle cartografie vigenti. A seguito della Segnalazione da parte Servizio Foreste si è preso atto che alcune di queste autorizzazioni non avevano il requisito della Fine Lavori e pertanto lo stesso servizio ne ha richiesto lo stralcio. Pertanto preso che alcune Bonifiche non hanno presentato ancora la Fine Lavori si stralciano le seguenti Varianti proposte in prima adozione CC\_01-05-07-12-19-20-21.

Si confermando invece per in Adozione Definitiva i seguenti **Cambi di Coltura CC\_02-03-04-08-09-10-13-17-18-22** da Area a Bosco a Aree Agricole locali (E109) e di pregio (E104).

Si sottolinea che la scelta di ricondurre le aree interessate da bonifica a zona agricola (art. 37) deriva da una valutazione di coerenza con le zonizzazioni limitrofe. Il pregio è stato dato solo alle aree che assicuravano una continuità di pregio.

Si prende atto di quanto autorizzato dagli uffici di competenza e pertanto viene adeguata la rappresentazione cartografica.

Nel merito della Bonifica individuata dalla CC\_22 il Comune evidenzia che l'area risulta essere agricola dal 1963 come si evince dalla foto allegata e coltivata ad Uliveto e pertanto la destinazione a Bosco risulta essere un errore del precedente PRG.



*Estratto ortofoto 1963*

## 5. Aree estrattive, siti inquinati e discariche

Con la presente Variante l'amministrazione comunale ha effettuato anche una ricognizione in merito alle perimetrazioni e codifiche dei siti inquinati bonificati, dei siti potenzialmente inquinati o non contaminati e delle discariche presenti nel proprio territorio comunale. Le modifiche e gli aggiornamenti, frutto degli approfondimenti condotti di concerto con i servizi provinciali competenti dell'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente e dell'Agenzia provinciale per la depurazione, sono stati riportati negli elaborati oggetto di variante. In particolare le modifiche hanno interessato:

**SI-1, SI-2, SI-3** (ex distillerie Cipriani): aggiornamento della perimetrazione del sito (iscritto all'anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica come "sito non contaminato" cod. SNC001004) a seguito della conclusione del procedimento di bonifica. Permane il divieto di utilizzo dell'acqua di falda all'interno del sito.

**SI-4** (distributore carburante ESSO fr. S. Margherita): aggiornamento della perimetrazione del sito (iscritto all'anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica come "sito non contaminato" cod. SNC001007) a seguito di certificazione di avvenuta bonifica;

### **SI-5-6-8-AM5: AREA ESTRATTIVE**

L'area estrattiva "Pilcante" è divisa dalla strada provinciale S.P. n. 90 in due zone distinte: la parte a monte della strada denominata "Neravalle" e la parte a valle denominata "Sabonè-Chiesurone";

Per l'area estrattiva "Neravalle" viene confermata la previsione di un'area agricola pregiata di rilevanza locale E109 sottostante a tutto il retino di cava L108;

Con lo scopo di effettuare l'aggiornamento della perimetrazione dei siti inquinati bonificati Z604, nell'area estrattiva "Neravalle" il PRG introduce: - la variante puntuale "**SI5**", che prevede l'ampliamento della zonizzazione Z604 già presente nella porzione di area già stralciata dal Piano cave (nota: Stralcio effettuato in occasione del 4° aggiornamento del Piano cave approvato con delibera della Giunta provinciale 2533 di data 10.10.2003);

La variante puntuale "**SI6**" a Sud della sopracitata area (già stralciata dal Piano cave) con la quale viene stralciata la zonizzazione Z604. In sovrapposizione alla zonizzazione Z604 così aggiornata è presente anche la zonizzazione Z602 (area con specifico riferimento normativo) normata dall'art. 53, comma 3 delle Norme di Attuazione, per la quale si specifica che l'utilizzo dell'area è ammesso senza interventi costruttivi o trasformativi che comportino movimentazione del terreno;

Viene altresì introdotta la variante "**AM5a**" identificata dalla zonizzazione Z602 (area con specifico riferimento normativo) normata dall'art. 53, comma 4 delle Norme di Attuazione

dove viene imposto che l'utilizzo di tale area sia vincolato alla preliminare caratterizzazione del sito;

Riguardo all'area estrattiva "Sabonè-Chiesurone", la variante al PRG conferma la previsione di un'area agricola pregiata di rilevanza locale E109 sottostante a tutto il retino di cava L108; Sempre riguardo all'area estrattiva "Sabonè-Chiesurone", in corrispondenza della zonizzazione Z602 che delimita un impianto di recupero di rifiuti inerti (nota: Autorizzato con delibera della Giunta provinciale n. 311 del 25.02.2005", viene rappresentato in cartografia il riferimento all'art. 49, comma 6 delle Norme di Attuazione mentre sulle medesime si fa riferimento all'art. 49, comma 5;

Infine, sul sedime dell'area individuata dalla cava esercita dalla ditta Cave di Pilcante s.a.s. di Manara Fabrizio e Giorgio & C. (la cui coltivazione è peraltro quasi esaurita), il PRG introduce la variante puntuale "**SI8**" che prevede lo stralcio dell'area adibita a discarica di materiali di rifiuto inerte L101, come previsto dal Piano Comprensoriale di Smaltimento dei Rifiuti Speciali, ( approvato con deliberazione di giunta provinciale n. 2295 del 30 dicembre 2020 ) per mancato rispetto dei criteri di localizzazione vigenti.

**SI-6** (ex discarica Pilcante-Casarino): stralcio dell'area e rettifica di un errore materiale presente nella precedente cartografia. Si tratta di un'area estrattiva nella quale l'attività di coltivazione di cava risulta completata e deve essere ancora eseguito il ripristino ambientale (l'area si configura attualmente come una fossa). L'ex discarica Pilcante-Casarino (iscritta all'anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica come "sito inquinato bonificato" cod. SIB001002) interessa le pp. ff. 380 e 364/2 C.C. Pilcante.

**SI-7** (discarica rifiuti inerti): stralcio dell'area per rettifica errore materiale presente nella precedente cartografia.

**SI-9** L'area estrattiva è stato rettificata in cartografia in loc. Valfredda secondo quanto approvato con deliberazione della giunta provinciale n.2354 del 16 dicembre 2022 per effetto della richiesta di stralcio parziale da parte dell'amministrazione comunale. Il PRG introduce la variante "**SI-9**" con la quale viene recepito lo stralcio parziale dell'area estrattiva verso Sud-Est (nota: Stralcio effettuato in occasione della variante puntuale del Piano cave approvata con delibera della Giunta provinciale n. 2354 del 16.12.2022). Lo stralcio si è reso necessario per consentire il ritombamento di una vecchia discarica di RSU rinvenuta durante la coltivazione della cava; Viene confermata la previsione della localizzazione di area agricola pregiata di rilevanza locale E109 sottostante a tutto il retino di cava L108; Preme evidenziare che la base catastale sottostante quest'area estrattiva non risulta ancora essere aggiornata e quindi la rappresentazione cartografica del perimetro dell'area estrattiva L108 non coincide con quello del Piano cave vigente.

## MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Le Norme di Attuazione del presente Piano si presentano sulla base dell'impianto del vigente solo aggiornato e integrato in coerenza con il PUP approvato con L.P. 27 maggio 2008 n. 5 e al PTC in vigore dal 27 settembre 2019, in recepimento al nuovo PGTIS in vigore dal 15 aprile 2022 nonché alcune piccole modifiche sulla base dell'esperienza urbanistica di gestione del territorio suggerite dallo stesso servizio tecnico del comune.

Le modifiche introdotte dalla Variante in oggetto sono facilmente leggibili nell'elaborato di Raffronto sia per la prima che per l'Adizione Definitiva. I Quadri sono integrati senza modifiche in coerenza con quelli approvati nella Variante PGTIS appena approvata.

- art. 1 Contenuti e validità del Piano Regolatore Generale, modifica ai commi 1 e 2
- art. 2 Elementi costitutivi del PRG, modifiche al comma 1,
- art. 3 Efficacia delle norme e modalità generali di attuazione, modifica al comma 2
- art. 4 Trasformazione urbanistica ed edilizia, modifica generale e puntuale al comma 5,  
7,9,11,12,18
- art. 6 Indici urbanistici ed edilizi, comma 1 e alcune precisazioni
- art. 7 Disciplina delle distanze del P.R.G, modifica al comma 2
- art. 12 Disciplina del settore commerciale, integrazione.
- art. 13 Organizzazione del territorio, comma 7
- art. 14bis Definizione degli usi, comma 10
- art. 35 Aree ad uso prevalentemente residenziale, Generalità modifica ai commi 7, 8 e 10
- art. 37 Aree di completamento, comma 3,4 e il 5 diventa 3
- ~~art. 38 bis Edilizia residenziale sparsa~~
- art. 39 Verde privato, modifica al comma 3
- art. 43 Aree per attività produttive del settore secondario di interesse locale modifica al  
comma 5
- art. 46 Aree per attrezzature ricettive ed alberghiere modifica al comma 5
- art. 47 Aree per attrezzature di interesse collettivo modifica ai commi 1 e 2
- art. 49 Aree estrattive modifica al comma 3 inserimento nuovo comma 5 modifica 6 e 7
- art. 50 Aree destinate alle attività agro-silvo-pastorali, Generalità modifica al comma 3
- art. 51 Aree agricole di pregio modifica al comma 2 e 3
- art. 52 Aree agricole sostituito
- art. 53 Aree agricole di rilevanza locale modifica al comma 1, nuovo comma 4
- art. 54 Aree a pascolo, modifica comma 4
- art. 59 Aree per servizi privati, modifica al comma 3
- art. 60 Verde pubblico, modifica al comma 2
- art. 77 Rete Natura 2000 e Riserve Naturali provinciali, comma 1,2,3,4,5,7

art. 79 Aree a tutela archeologica, sostituito intero articolo  
art. 82 Fasce di rispetto stradali, comma 3,4,5  
art. 85 Siti inquinati da bonificare e siti inquinati bonificati, modifica al comma 2  
art. 90 Criteri per l'ambientazione dell'edilizia corrente, modifica al comma 4  
art. 92 Criteri generali per la qualificazione del verde e degli spazi non edificati nei fondi privati. Protezione paesaggistica nei centri storici, modifica al comma 6  
art. 103 Norme di carattere geologico-geotecnico e idrogeologico, sostituito  
art. 104 Utilizzo degli edifici esistenti, modifica al comma 2

Quadro A . inserimento R.U.2  
Stralcio PL4 Pilcante  
PC1 permesso di costruire convenzionato, modiche generali  
PL8 Coleri modifica comma 1  
Quadro C Adeguamento Tabella A  
Quadro D Adeguamento Tabella B e C

### **Allegati alla Relazione Illustrativa**

**Allegato 1**\_RELAZIONE DI ACCOGLIMENTO O MENO ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE  
IN PRIMA ADOZIONE

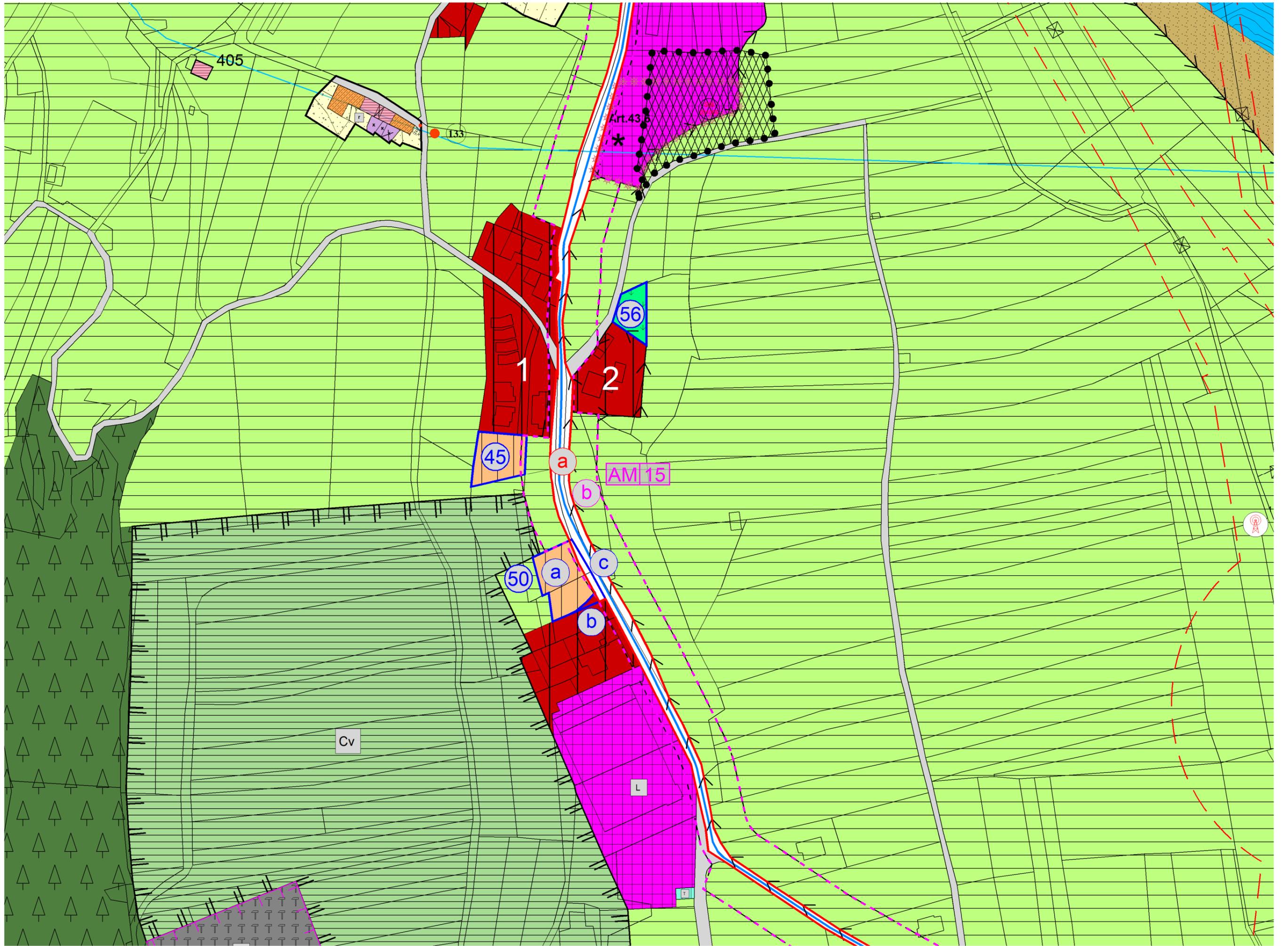
**Allegato 2**\_RENDICONTAZIONE URBANISTICA

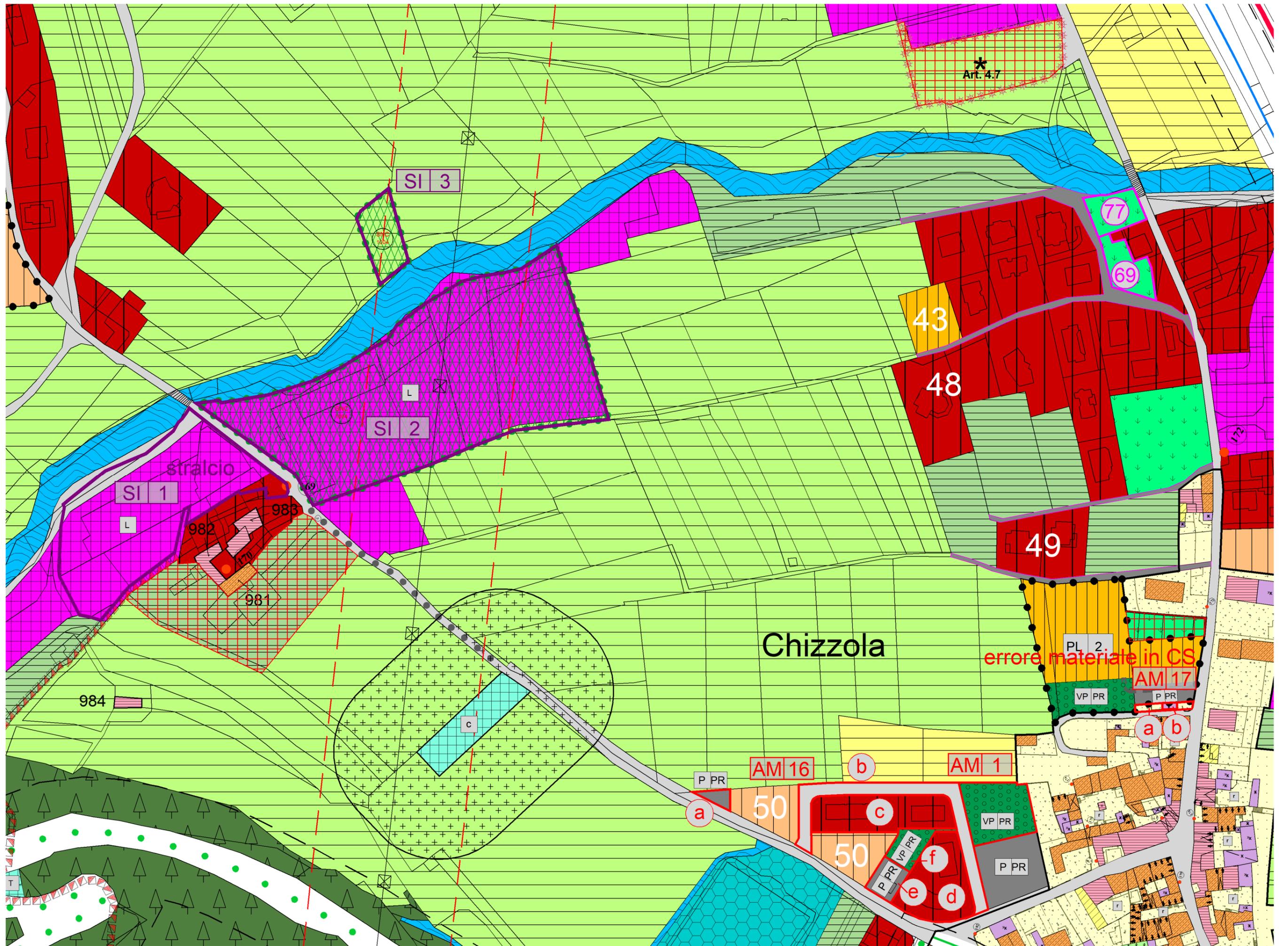
**Allegato 3**\_RELAZIONE VERIFICA USI CIVICI

**Allegato 4**\_VALUTAZIONE SULLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' (CSP)

**Allegato 5**\_STUDI DI COMPATIBILITA' per le Varianti VAR\_42-44-47 e AM\_11-12-18-20

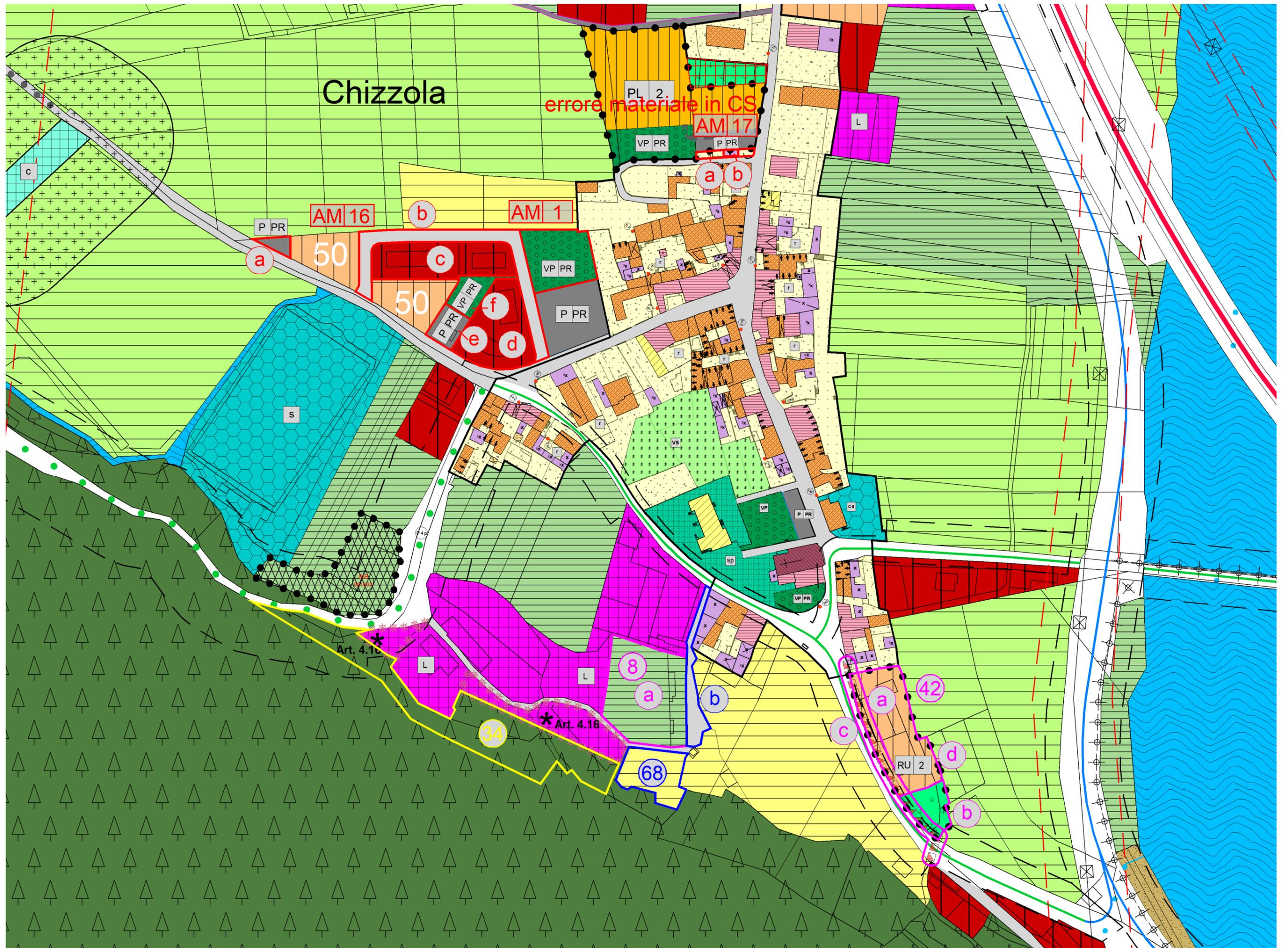
*Di seguito di riportano per una facilità di lettura gli Estratti al 2000 relativi alle proposte  
oggetto di Variante al PRG 2023*



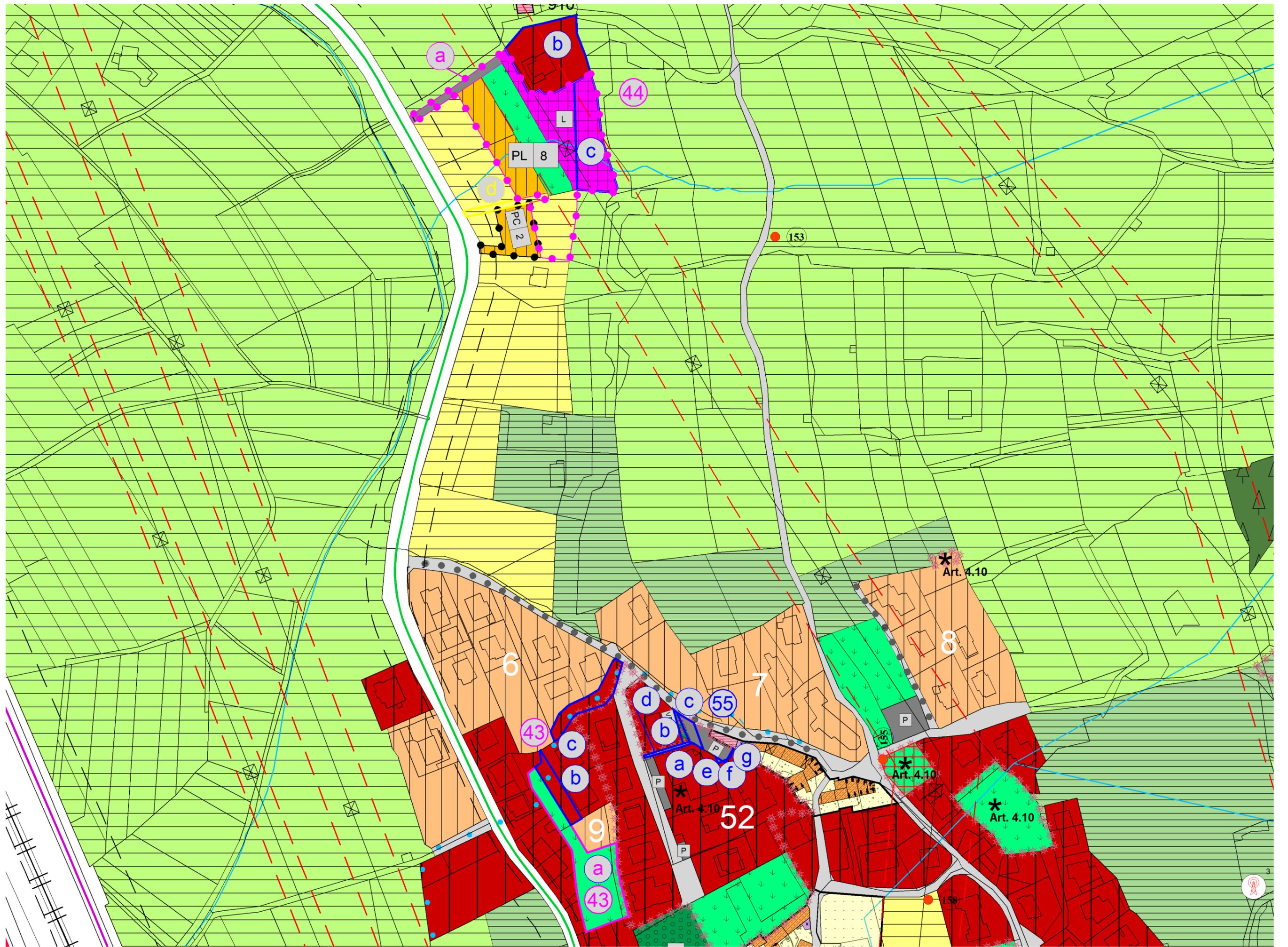


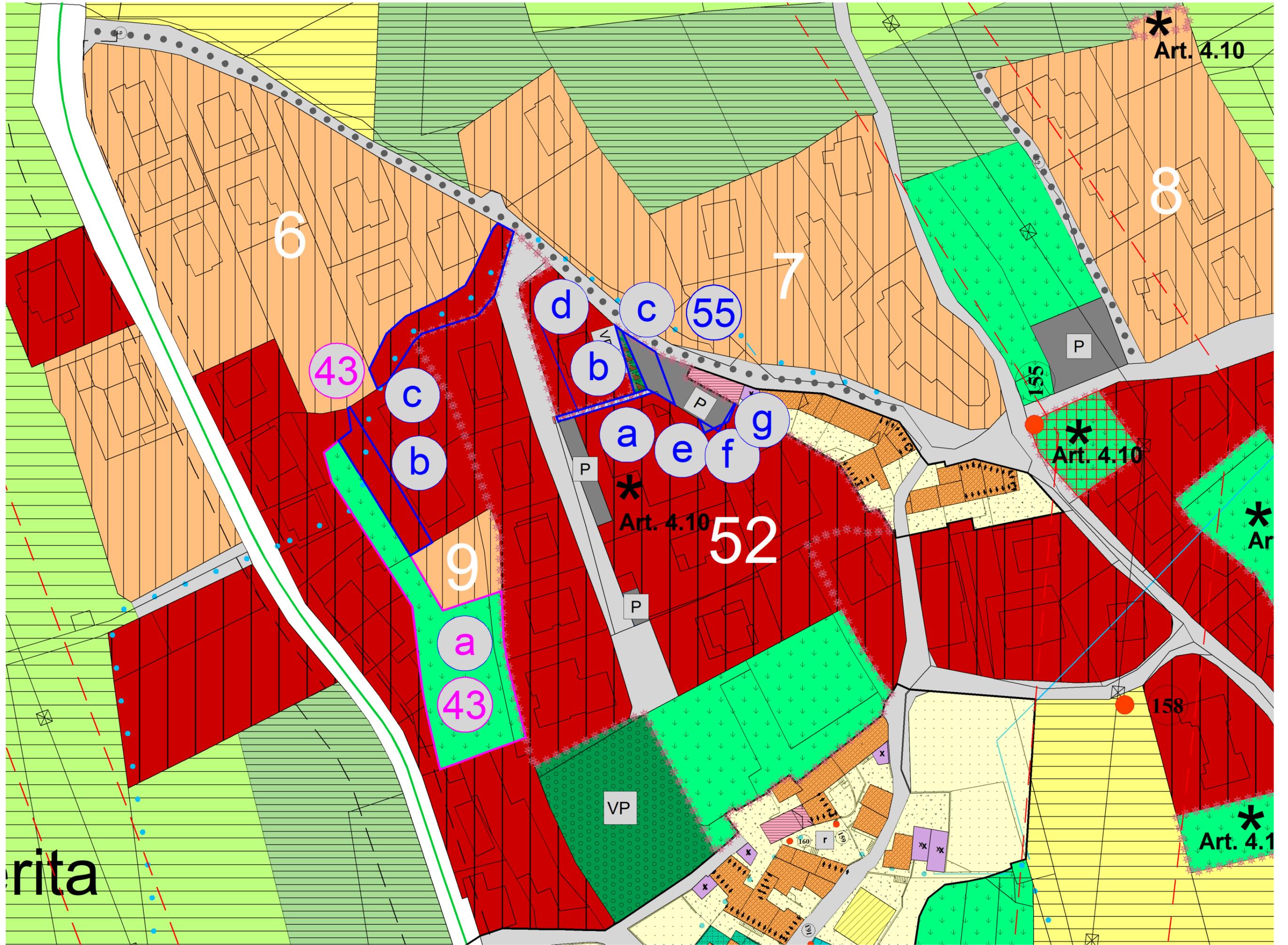
# Chizzola

errore materiale in CS









\* Art. 4.10

6

8

7

d c 55

43

c b

b

a

e

f

g

P

P

P

\* Art. 4.10

\* Art. 4.10

52

9

a

43

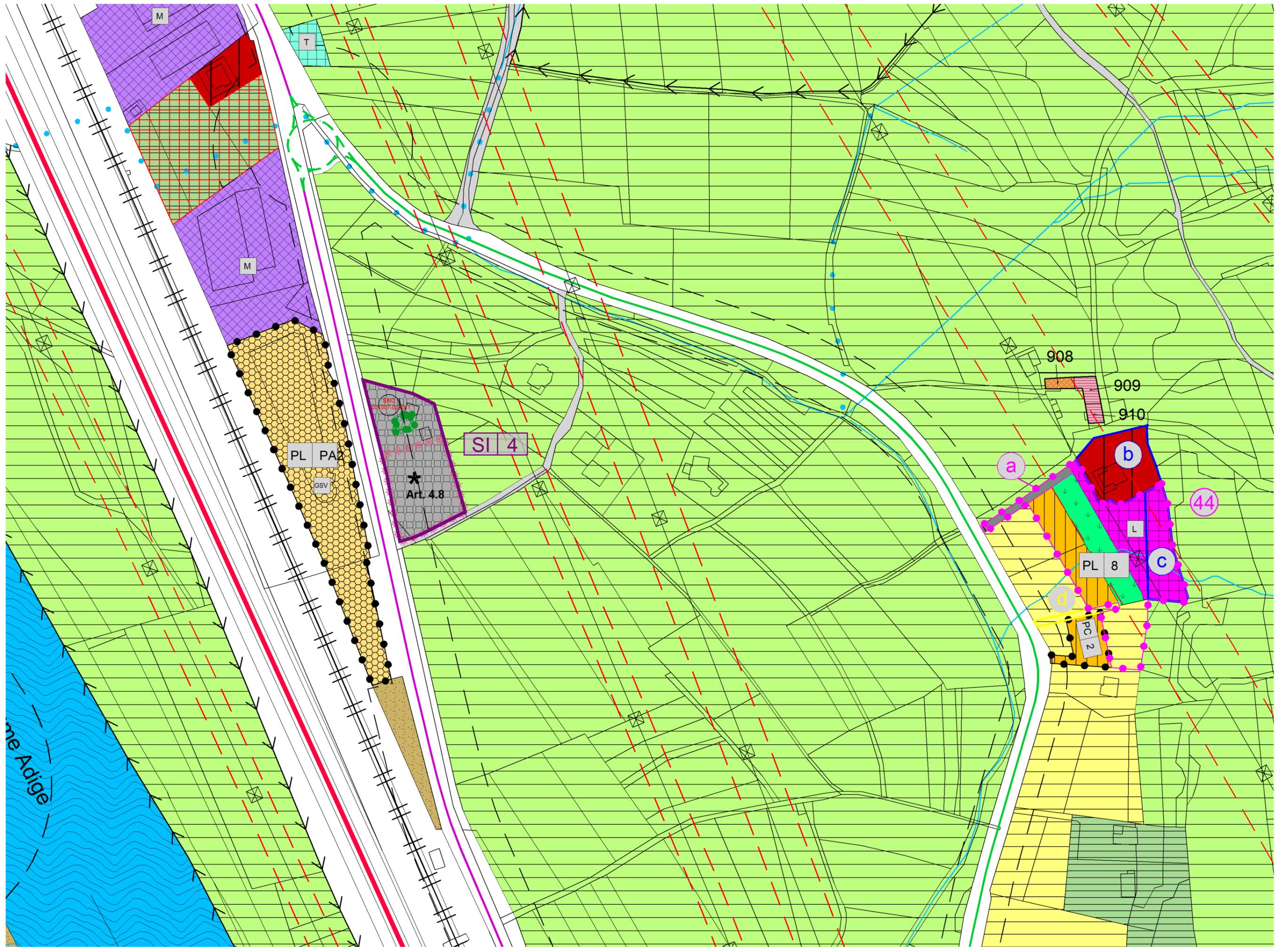
P

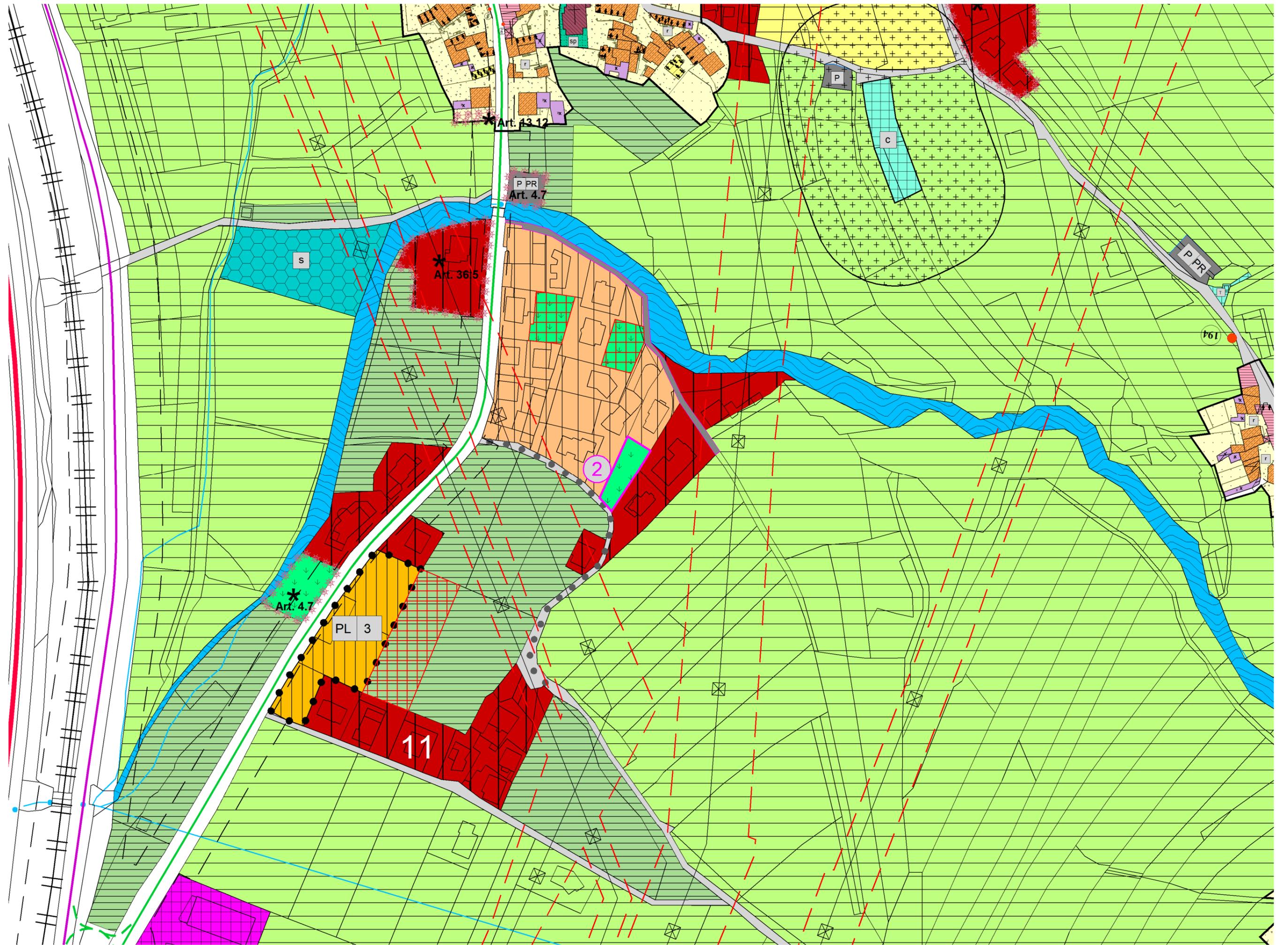
VP

158

\* Art. 4.1

rita









AM 5

a

b

c

\*  
Art. 53.4

estensione

SI 5

\*  
Art. 53.3

stralcio

SI 6

\*  
Art. 49.5

SI 7

stralcio discarica

272

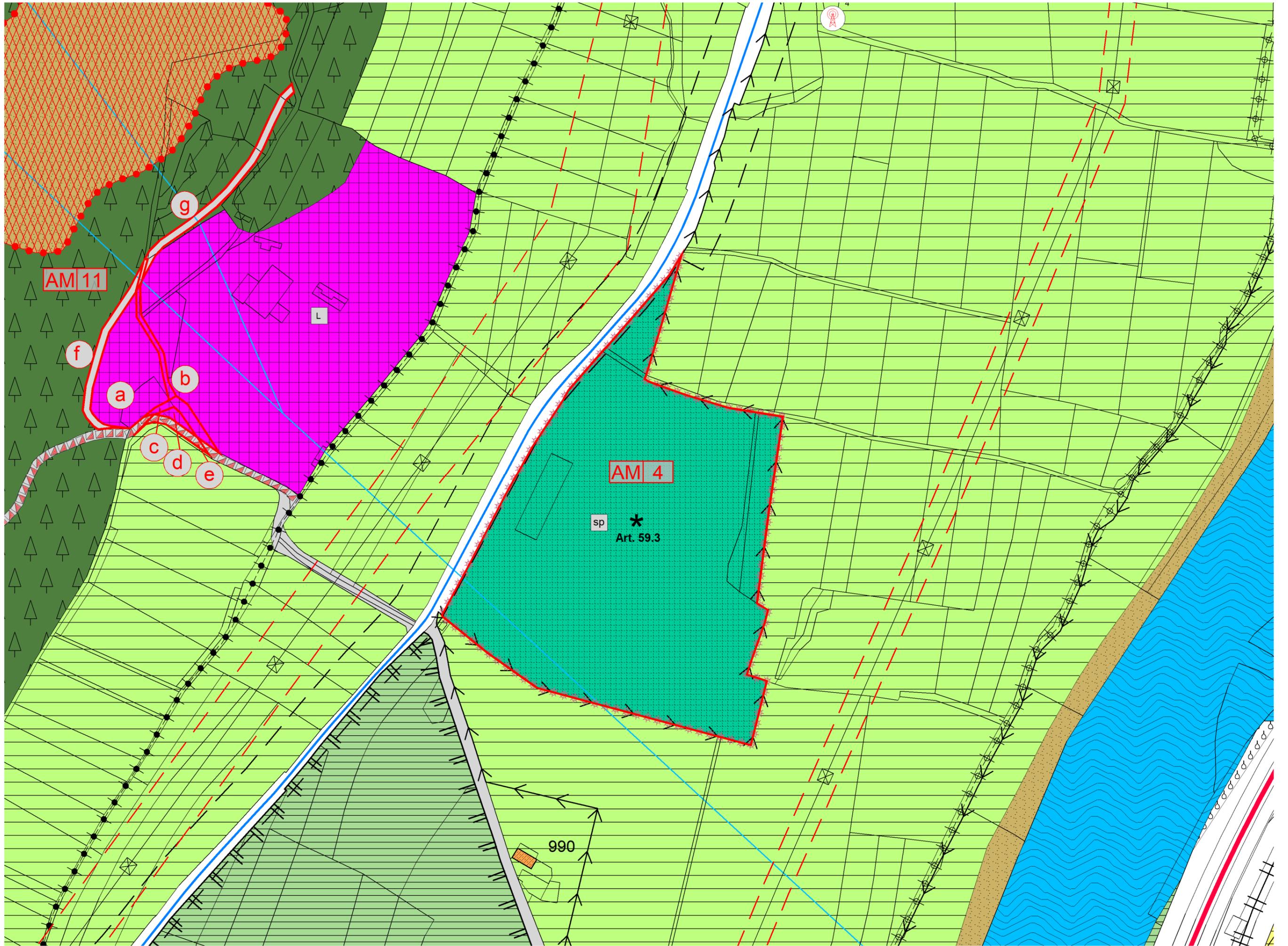
SI 8

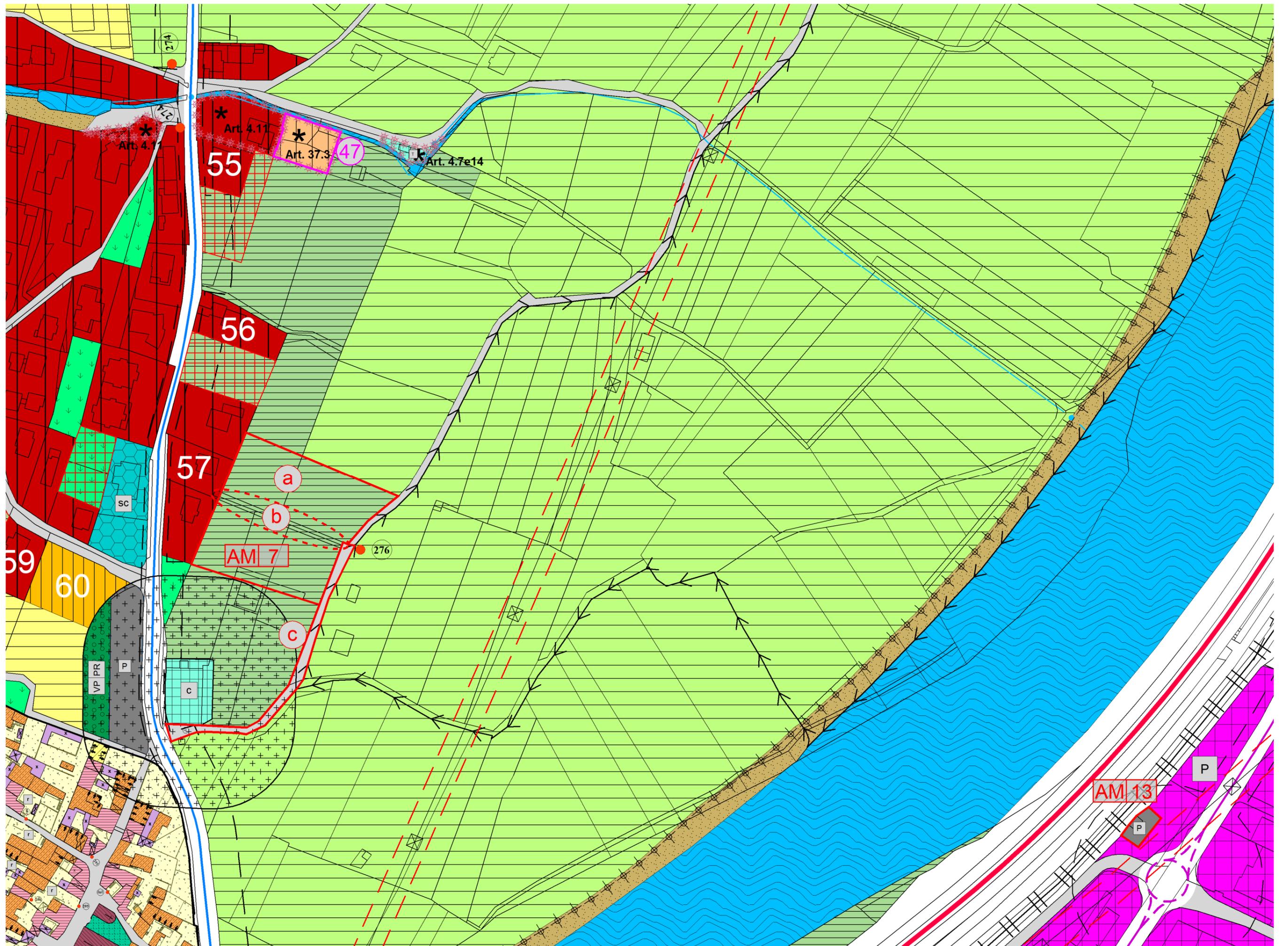
stralcio discarica

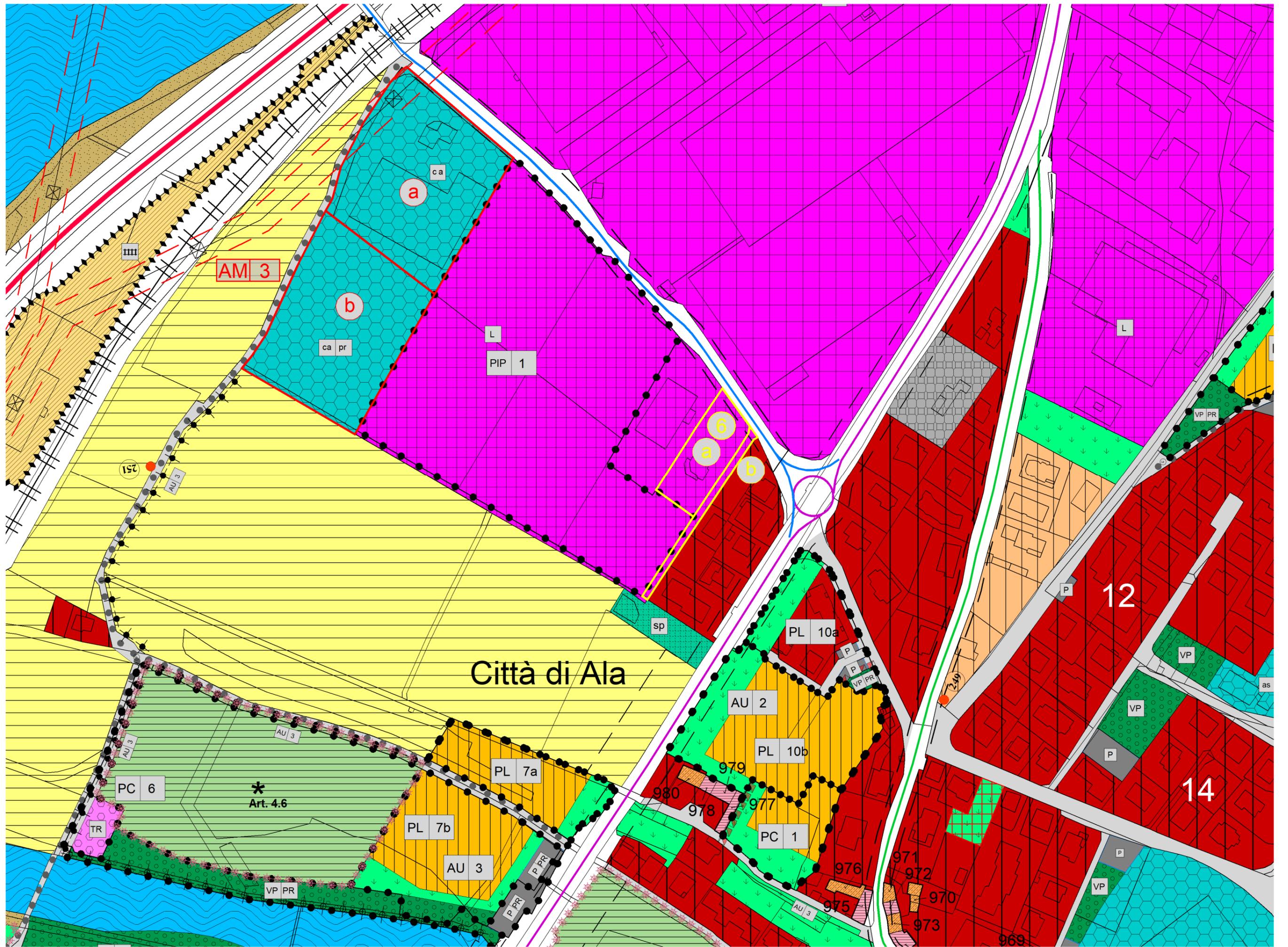
Cv

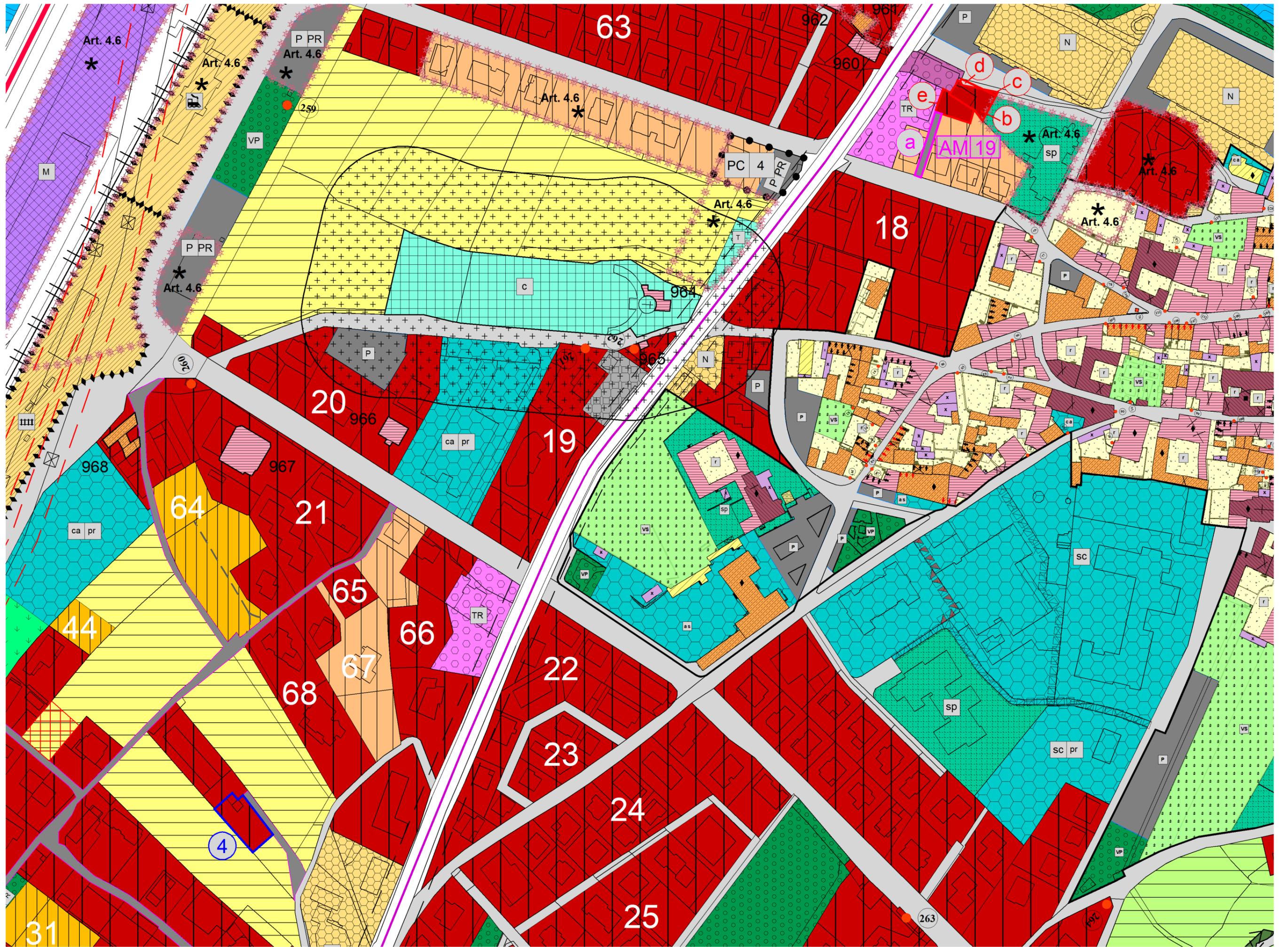
Cv

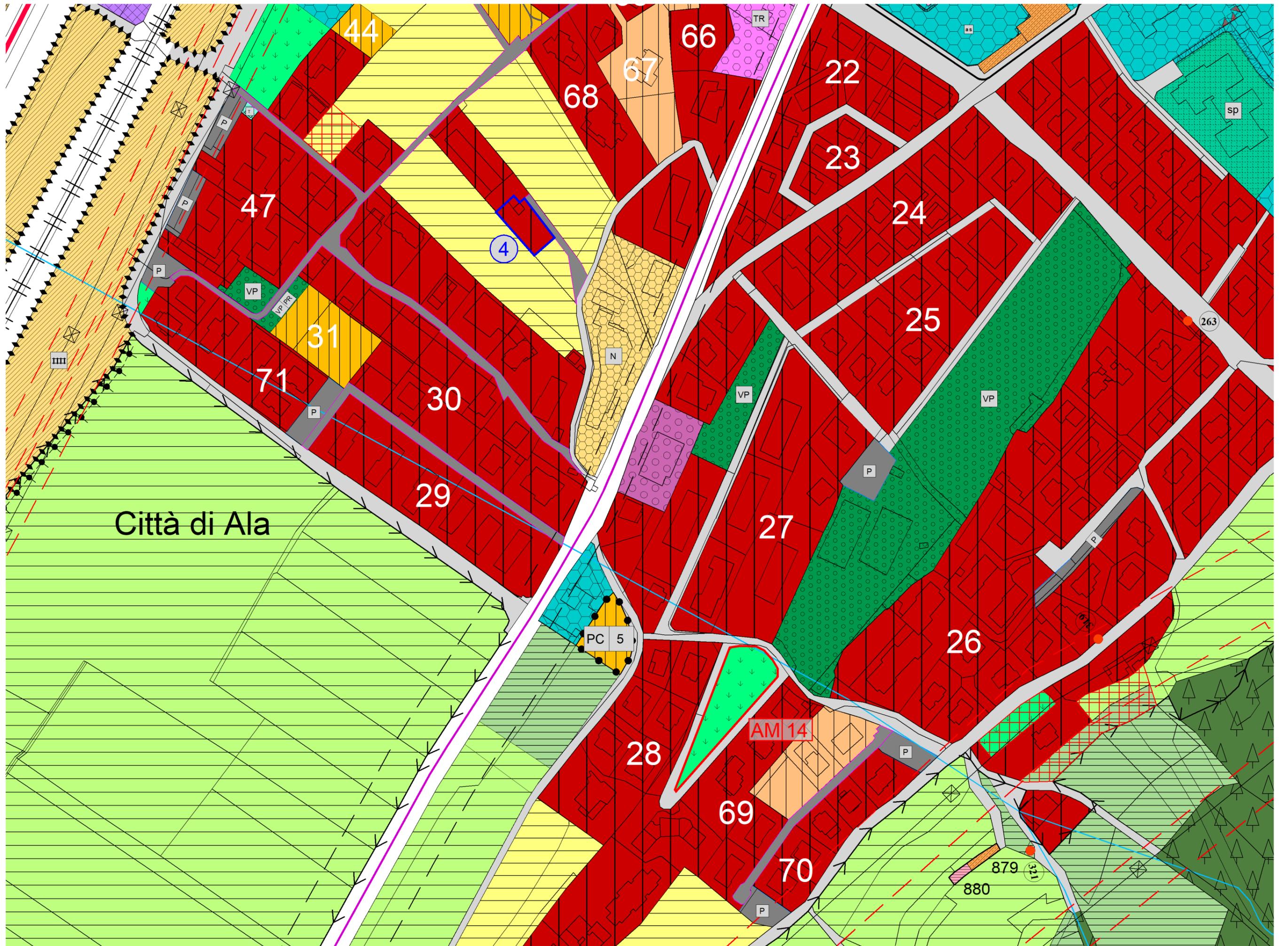


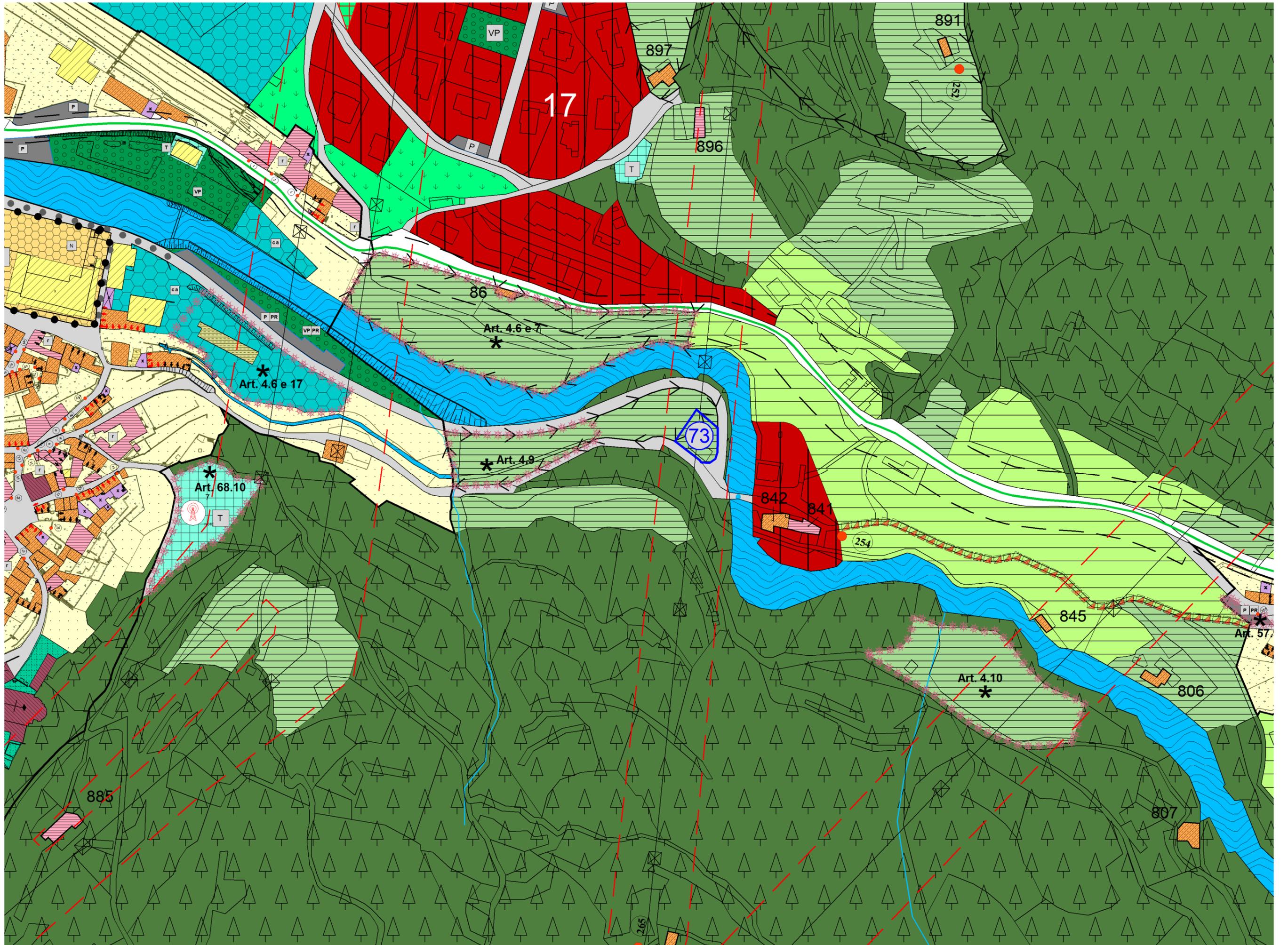












17

897

896

891

252

86

Art. 4.6 e 7

Art. 4.6 e 17

Art. 68.10

Art. 4.9

73

842

841

254

845

Art. 57

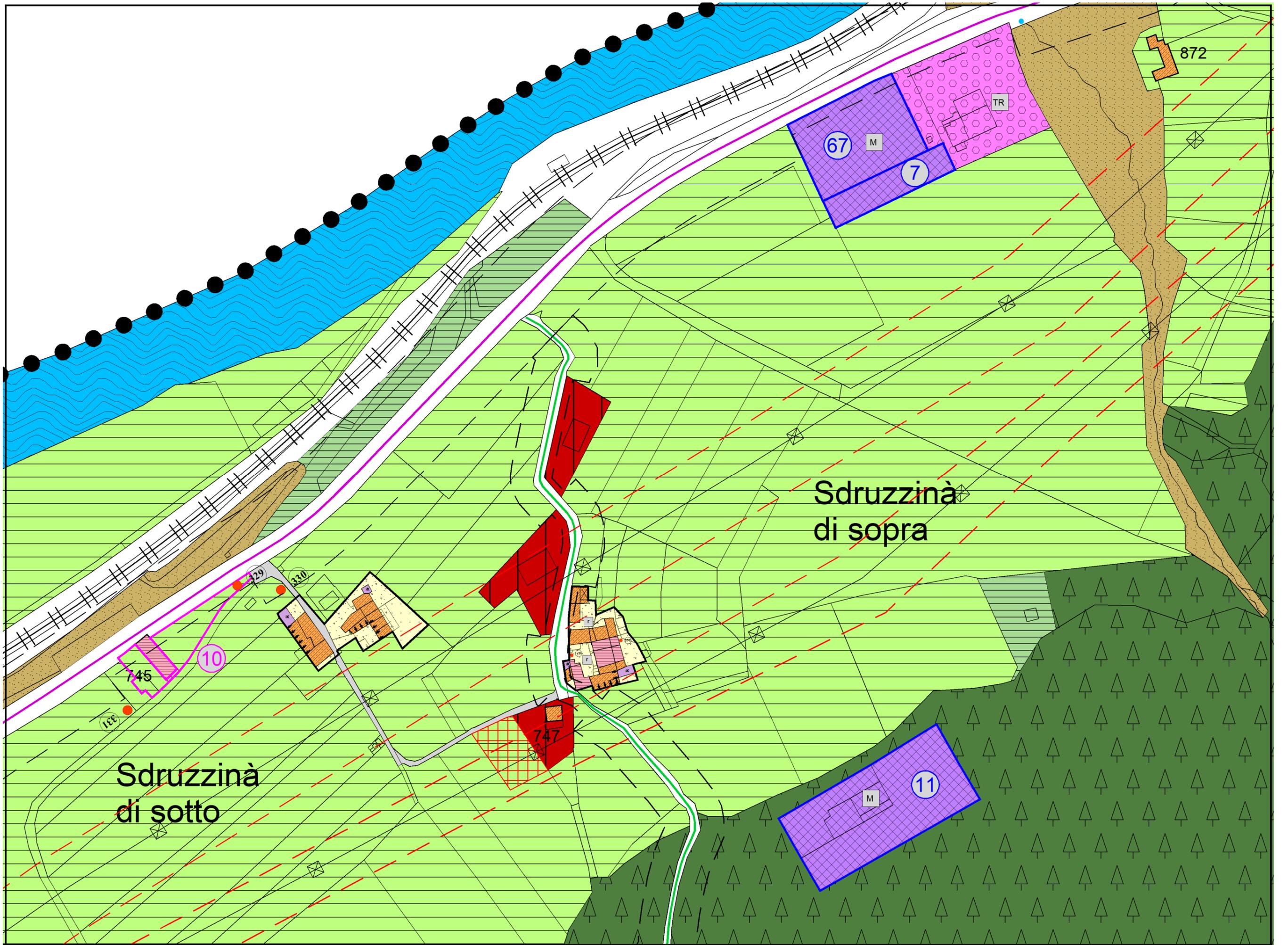
Art. 4.10

806

885

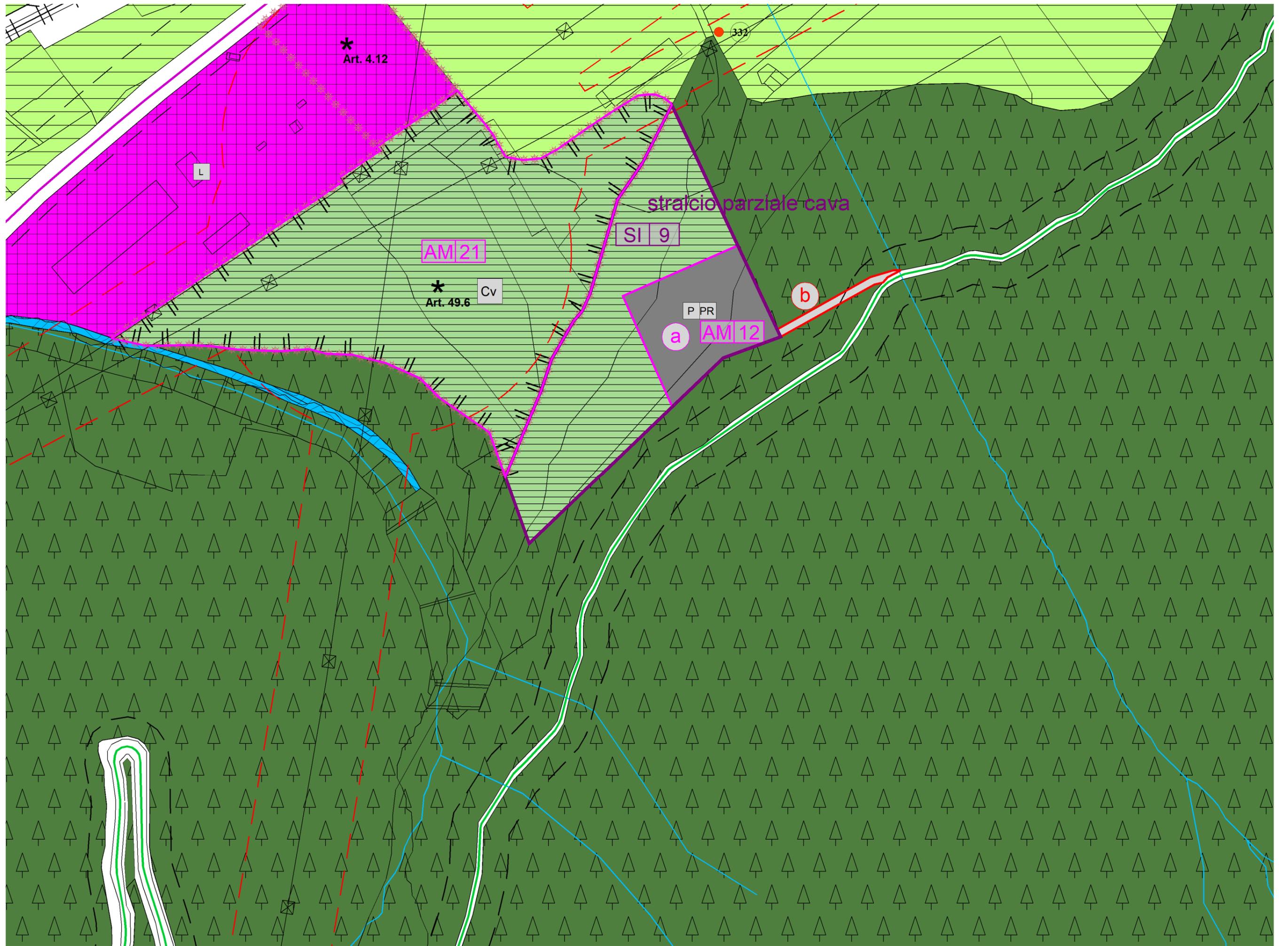
807

265



Sdruzzinà  
di sopra

Sdruzzinà  
di sotto



CC 9

CC 5

Ronchi

AM 2

PL 6

Art.61.4

Di Biasi

CC 12

CC 18

358

788

787

786

z

ca

PPR

P

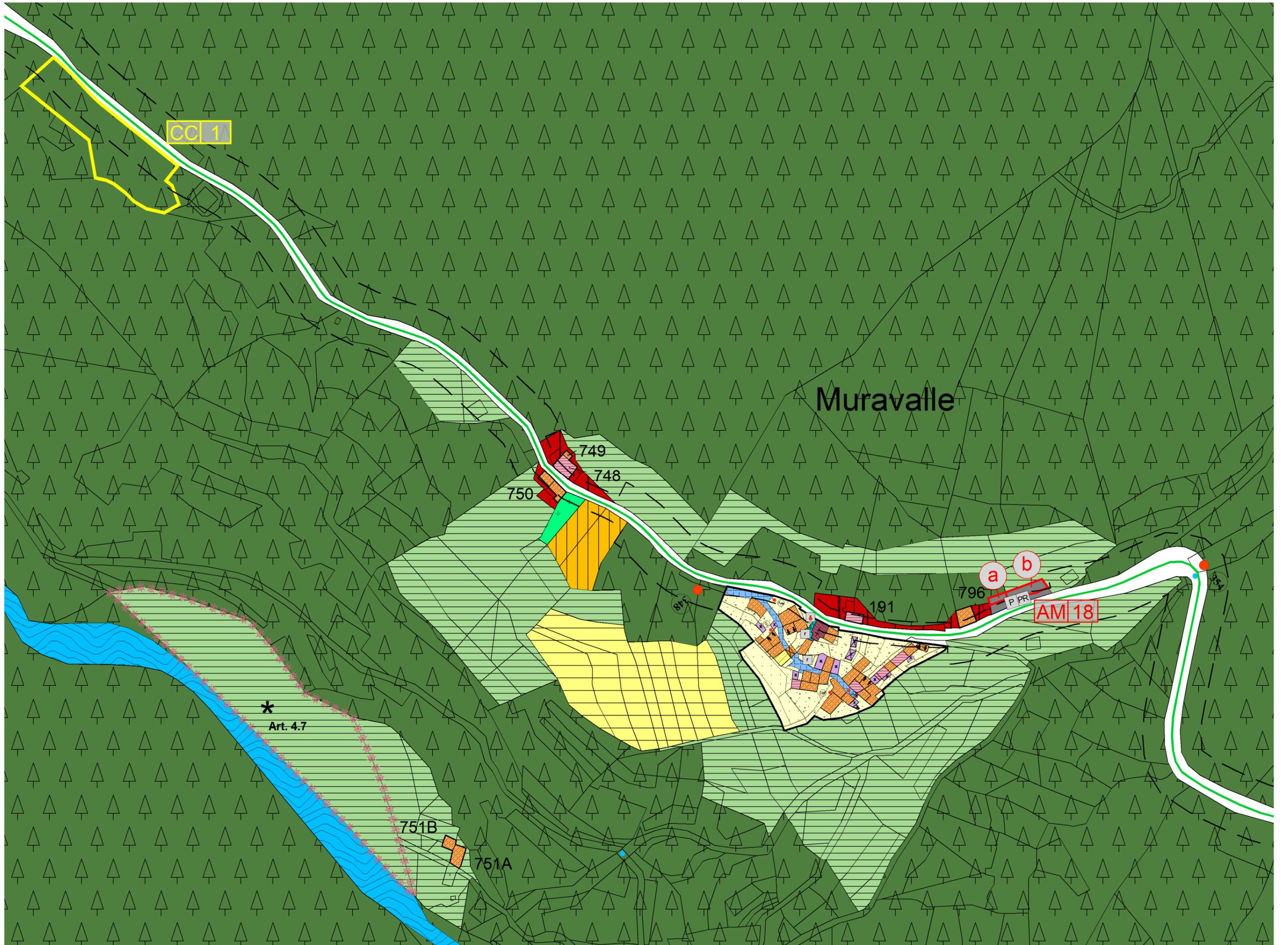
VP

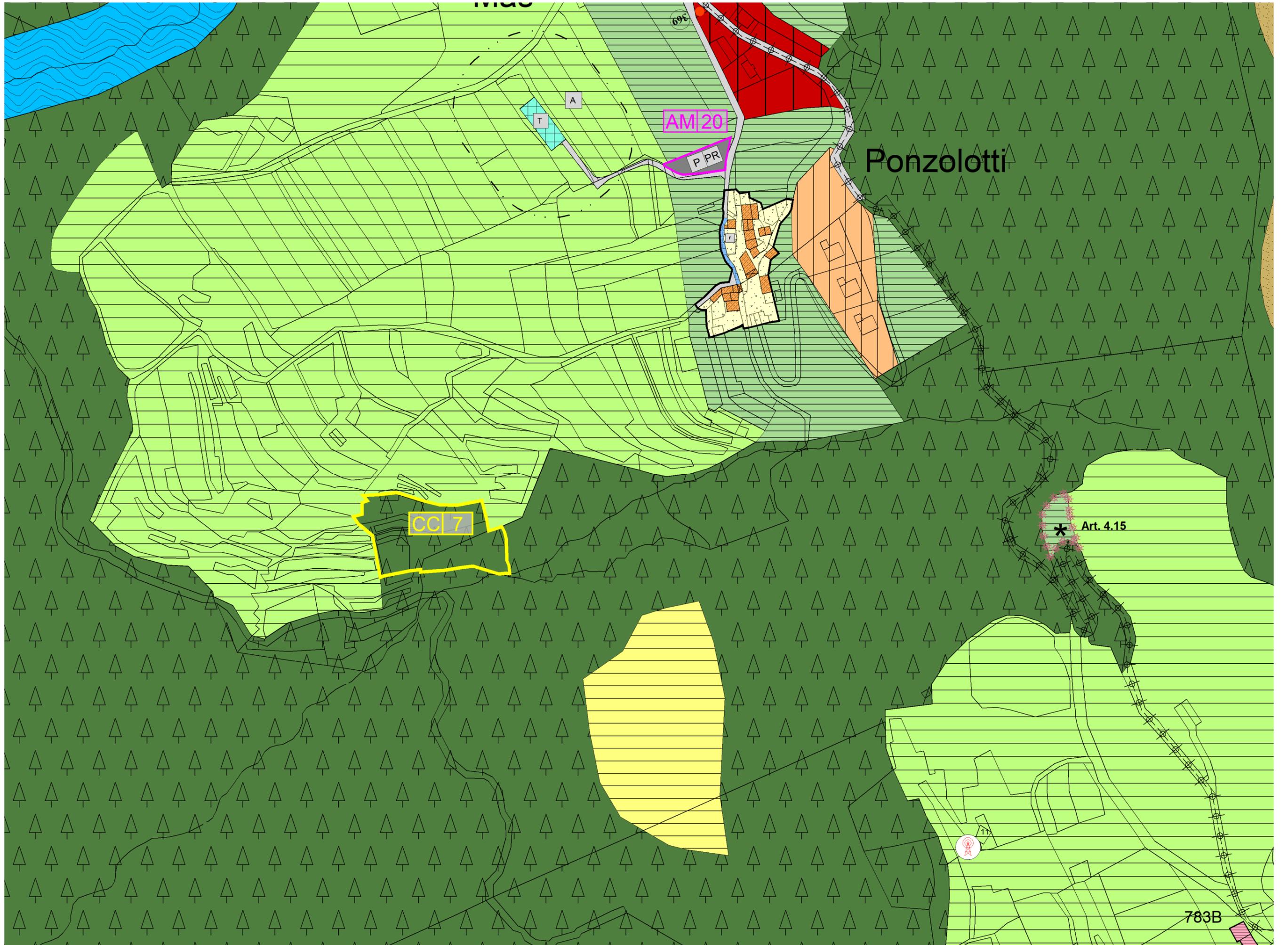
A

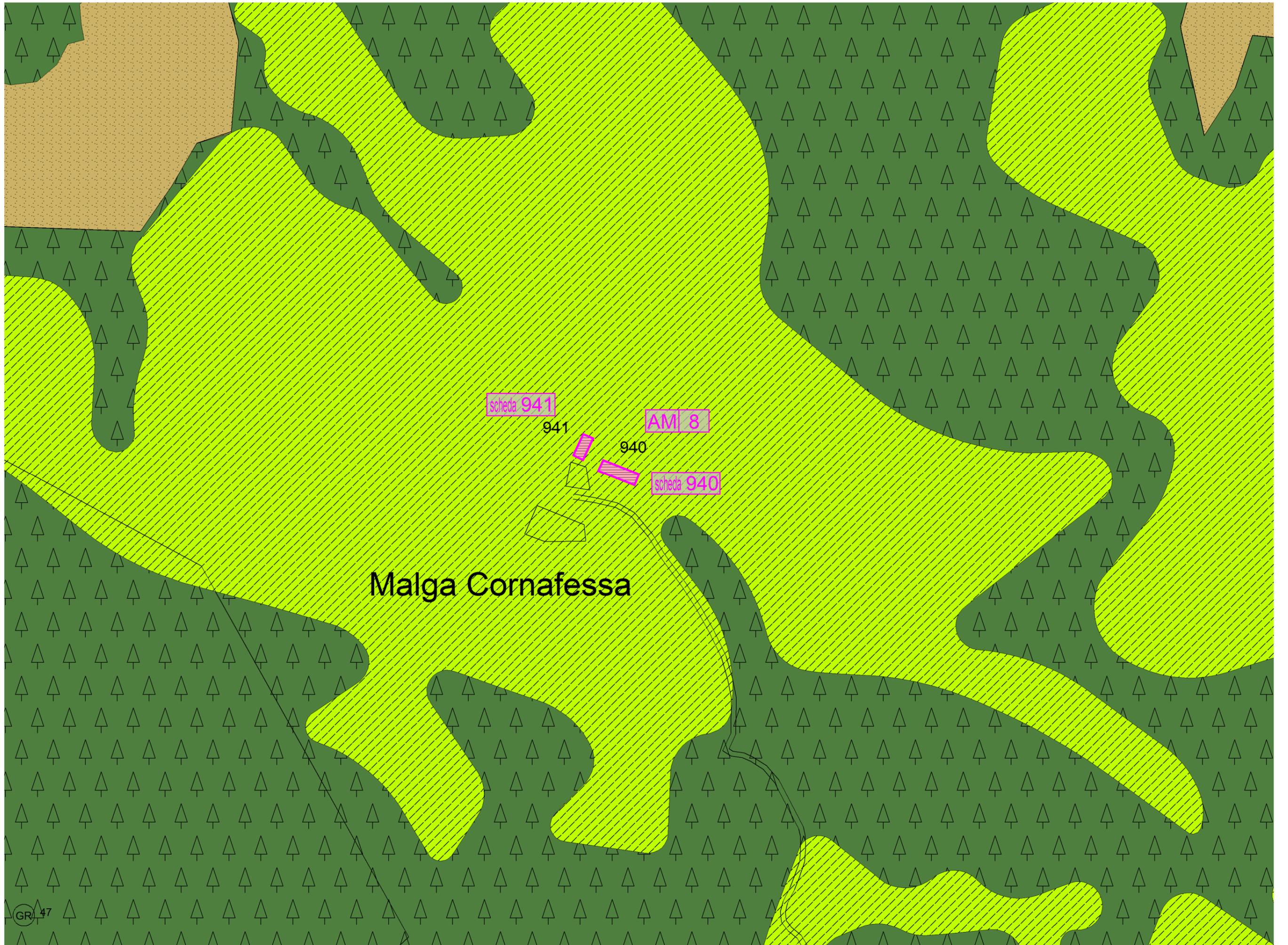
T

794

795







scheda 941

941

AM 8

940

scheda 940

Malga Cornafessa

# Malga Fratte

AMI 8

928



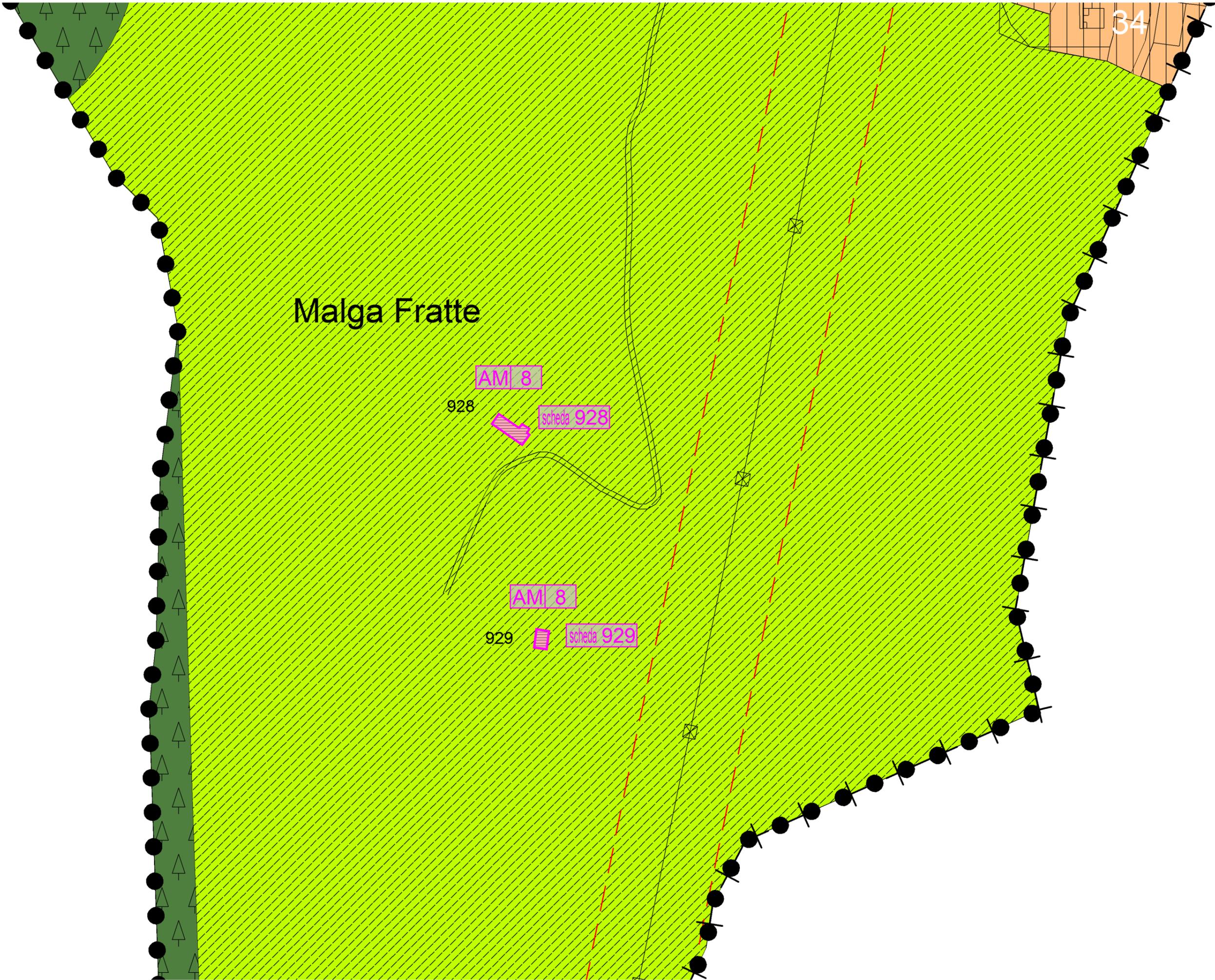
scheda 928

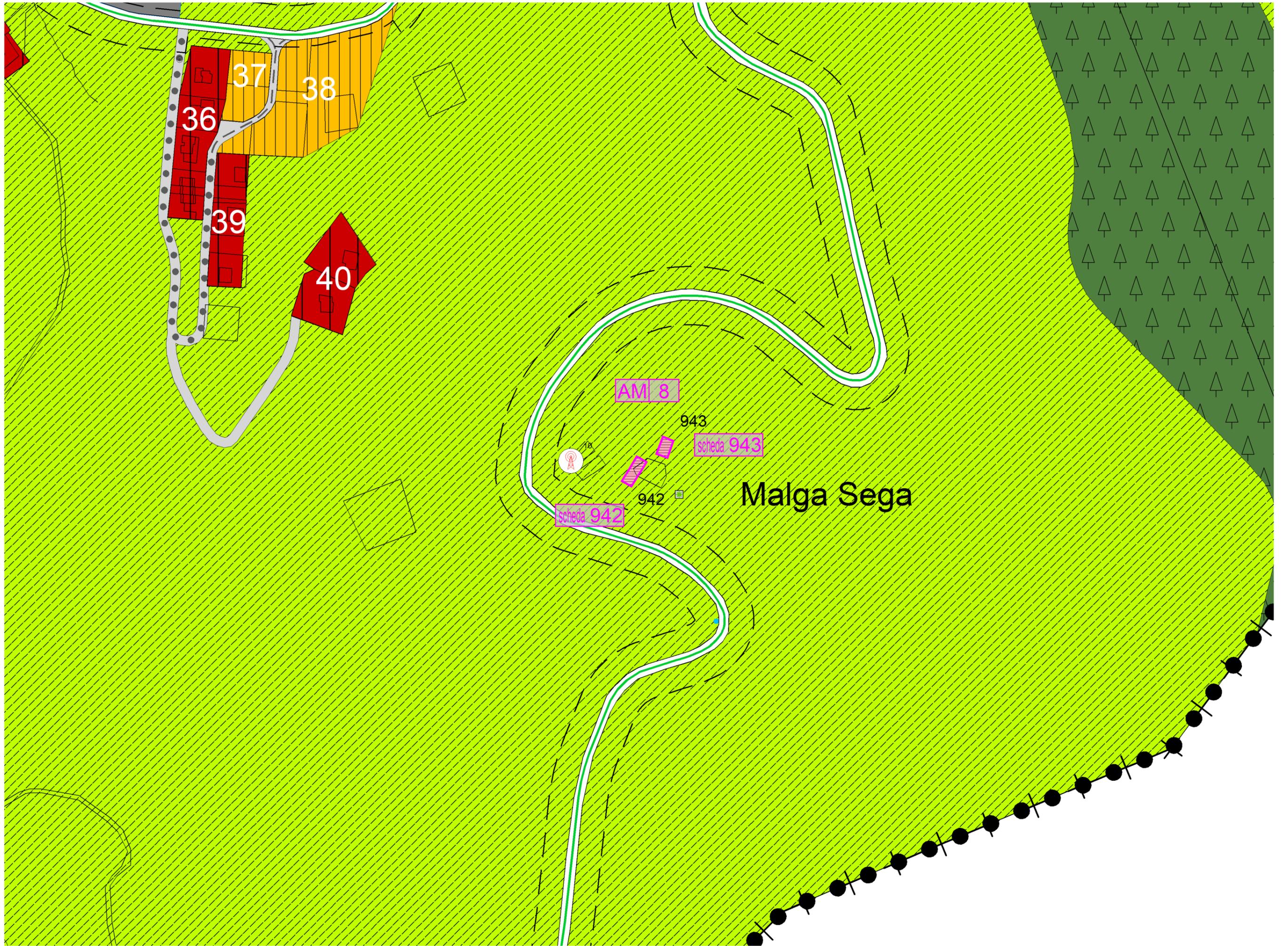
AMI 8

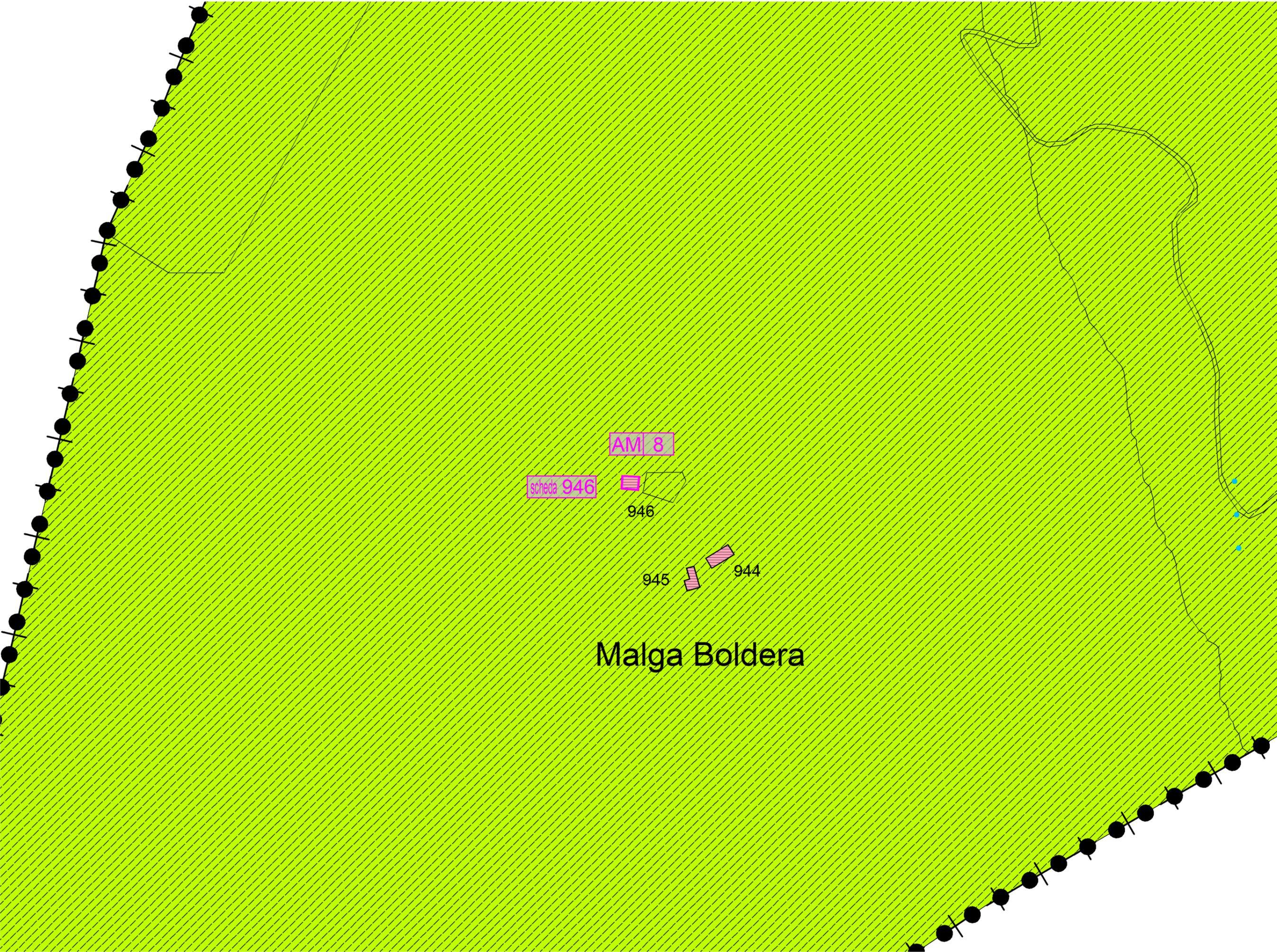
929

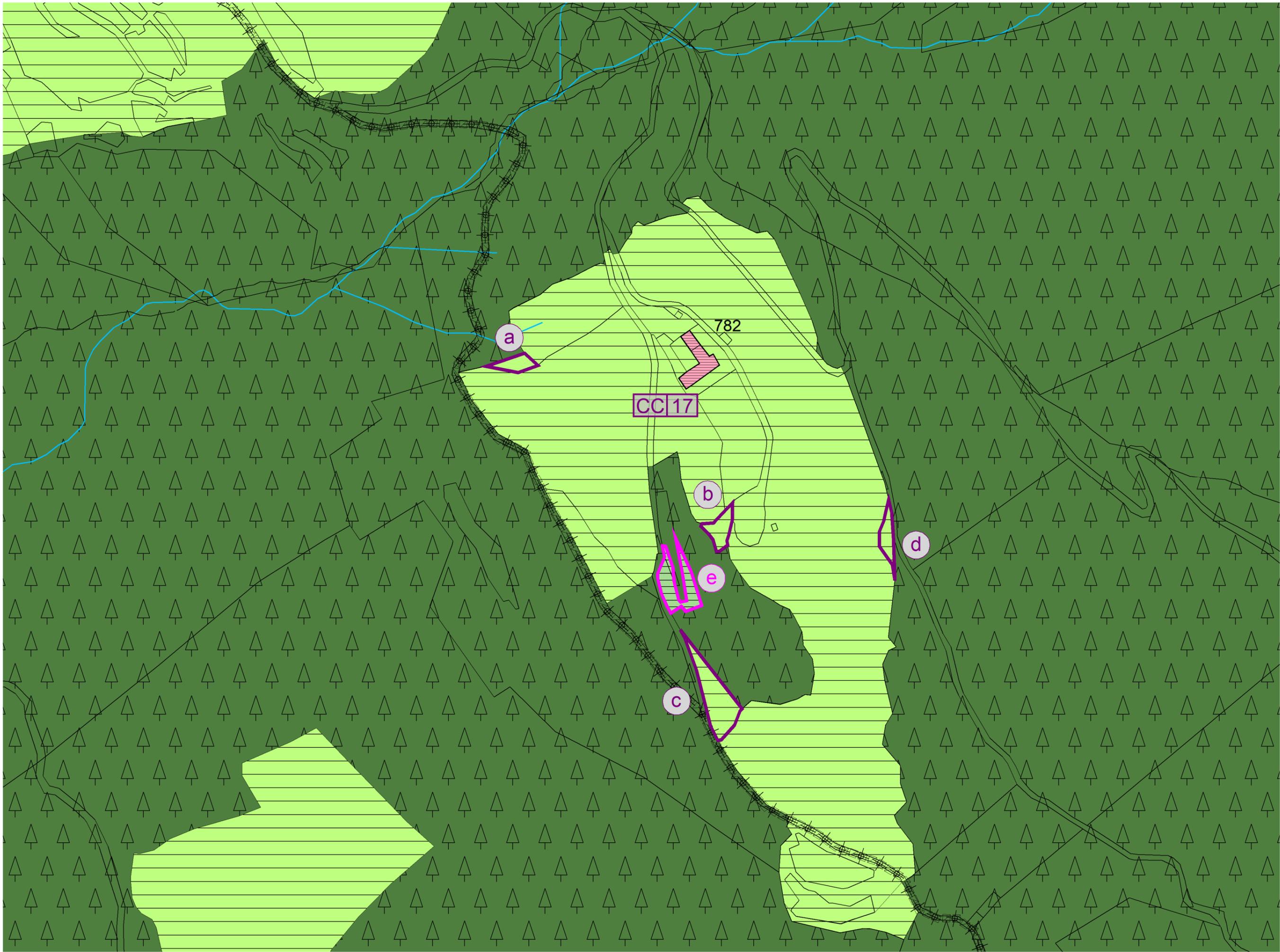


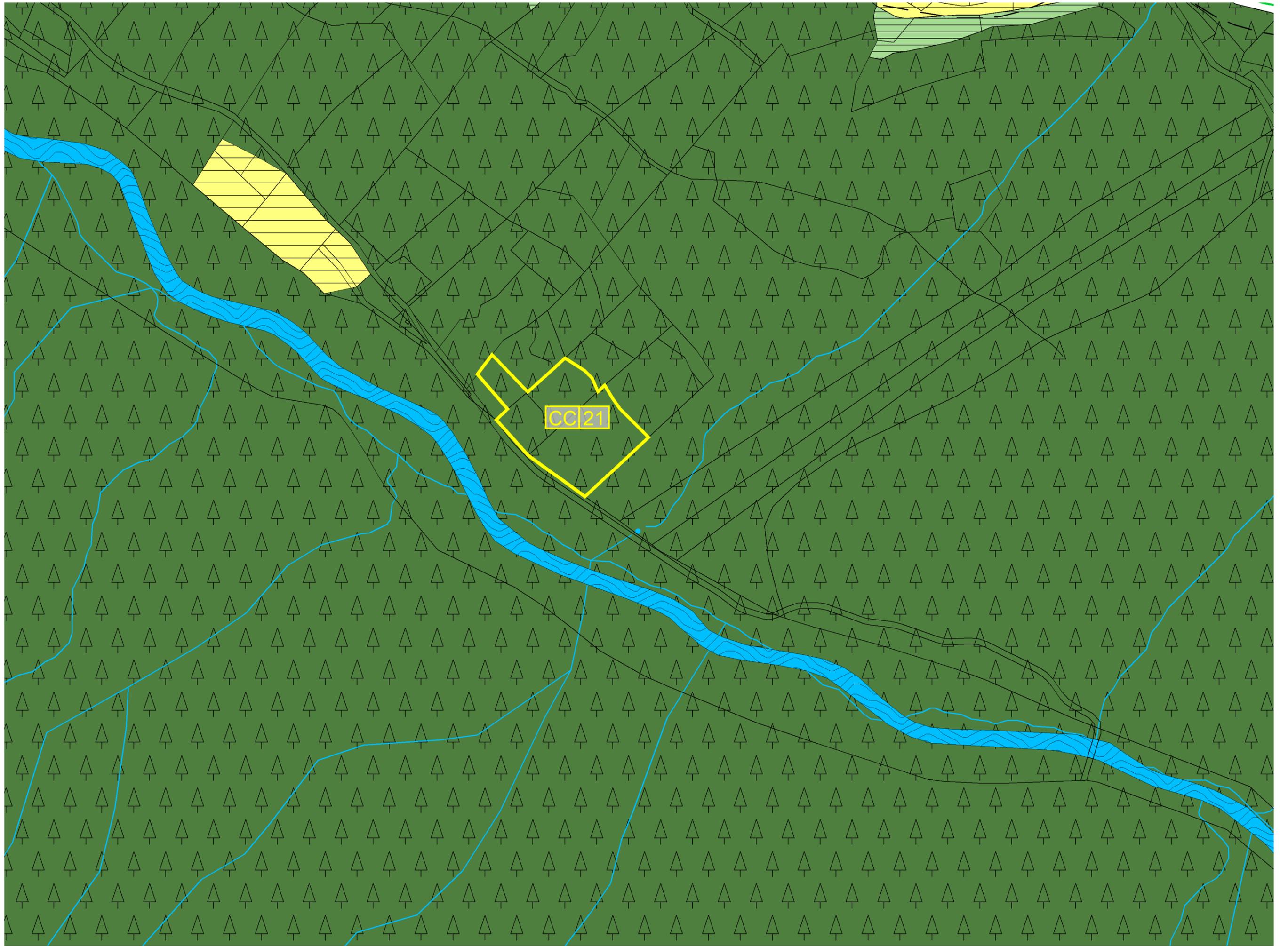
scheda 929











CC 4

758

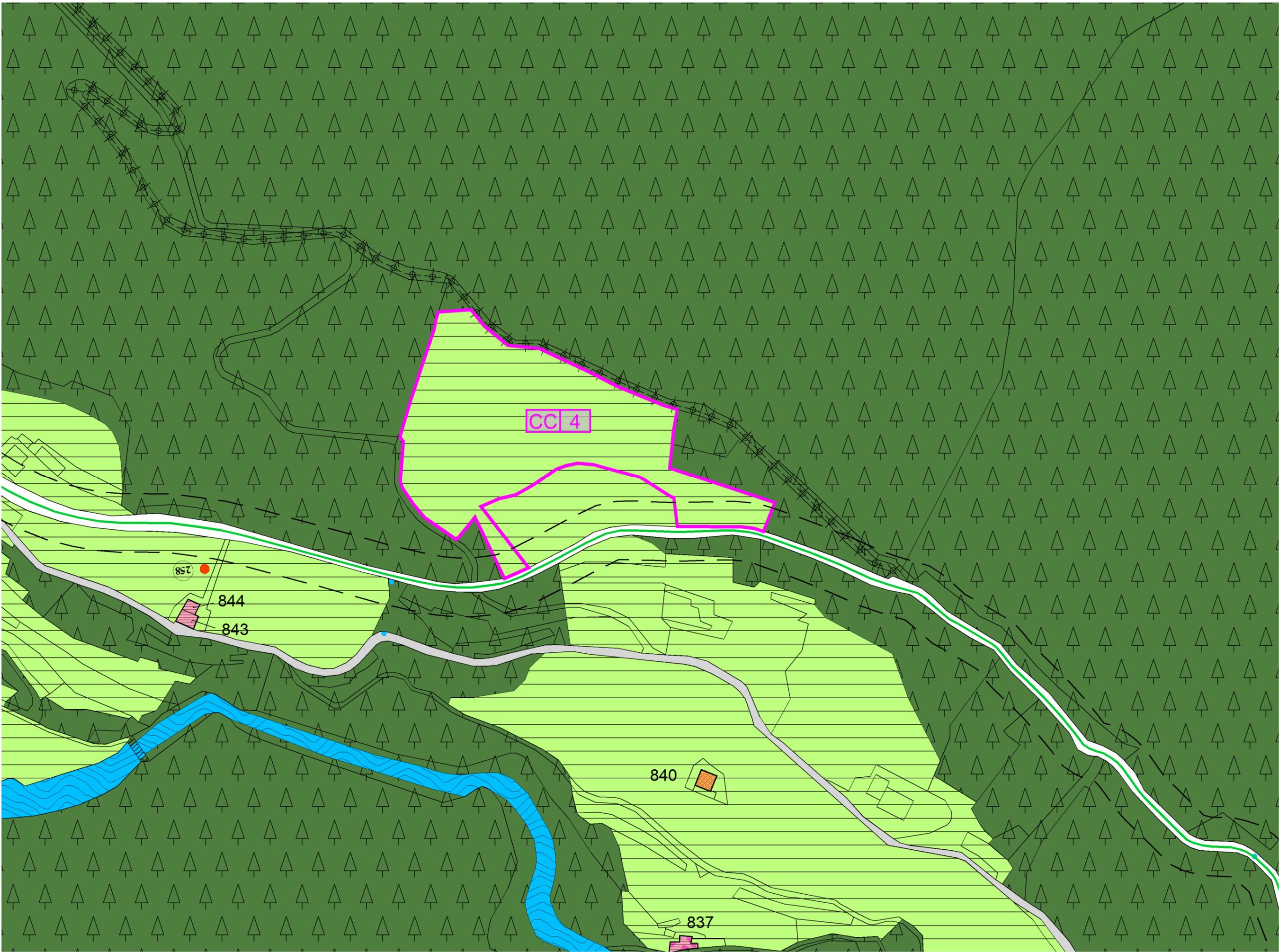
844

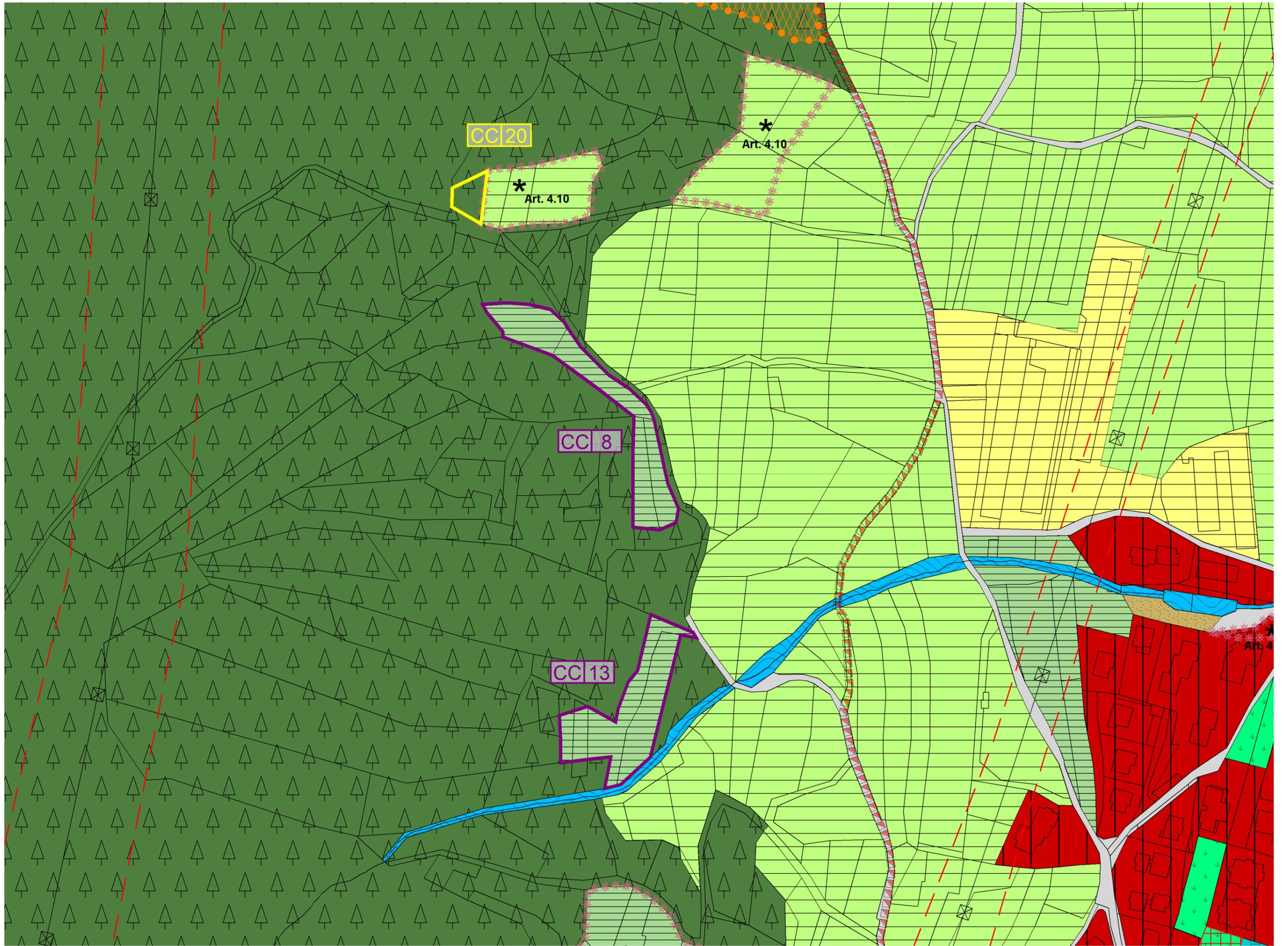
843

840



837





CC|20

\*  
Art. 4.10

\*  
Art. 4.10

CC 8

CC 13

\*  
Art. 4

