

**PROVINCIA DI TRENTO  
COMUNE DI ALA**



**PIANO REGOLATORE GENERALE  
VARIANTE 2023**

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

**VERBALE N. 7/2023 DEL 11 LUGLIO 2023**

**CONTRODEDUZIONI AL VERBALE**

**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

## **Obiettivi della variante**

La delibera che adotta in via preliminare la variante in esame richiama l'avviso preliminare e gli obiettivi in esso contenuti; la relazione illustrativa descrive i contenuti della variante, così riassumibili: modifiche allo strumento urbanistico promosse dal Comune o da portatori di interesse, reiterazione dei vincoli di natura espropriativa e previsioni decadute non realizzate, trasformazione di aree edificabili in inedificabili ai sensi del comma 4 dell'art. 45 della l.p. 15/2015, innovazione delle previsioni urbanistiche relative agli insediamenti storici e storici isolati con riferimento alle "Malghe della Lessinia" al fine della promozione e gestione del territorio e del turismo ecosostenibile, modifiche aree produttive del settore secondario di livello locale, verifica e aggiornamento dimensionamento residenziale con determinazione del fabbisogno residenziale ed adeguamento alla legenda standard provinciale.

In occasione della Conferenza di pianificazione l'Assessore competente in materia di urbanistica ha indicato che la variante in esame si configura come atto pianificatorio a completamento delle precedenti procedure di varianti ed è occasione per precisarne alcuni contenuti che si è inteso migliorare.

Ha riferito che la rinnovata disciplina delle Malghe della Lessinia è stata pensata per i casi di edifici pubblici privi di utilizzo a carattere zootecnico, riferendo che le attività che operano in tale campo si sono nel tempo ricollocate altrove. Ha riferito che le modifiche apportate interessano quattro malghe a cui corrispondono sette schede in ragione del fatto che ad edifici adiacenti – parti della stessa malga – vengono associate schede diverse. Gli usi innovati attengono l'attività di ristorazione, che viene consentita solo per le malghe che il comune individua.

L'Assessore ha poi indicato che si è scelto di rivedere talune previsioni relative ad aree pubbliche o di interesse pubblico ed introdurre alcuni affinamenti al documento normativo. Le modifiche vengono descritte dai rappresentanti dell'ufficio tecnico comunale, che richiamano l'introduzione di nuovi indici per i depositi attrezzi agricoli e per il recupero di edifici residenziali in aree non destinate a tali usi.

L'ufficio tecnico comunale richiama infine ulteriori puntuali modifiche:

- area Bellamolli: modifica del piano regolatore funzionale alla regolarizzazione di interventi riconducibili agli usi produttivi in essere, approntati su proprietà comunale avente altra destinazione;
- aree a cave: ridefinizione del perimetro, regolarizzandolo in base alle attività in essere;
- area kartodromo: individuazione di nuovi parametri edificatori a valle della vendita dell'area che viene destinata a servizi privati;
- area a discarica: correzione del perimetro della discarica esistente;
- area a parcheggio in loc. Sdruzzinà: introdotta sentita l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente.

## **Elementi della variante**

La variante si compone di un nutrito numero di elaborati che la delibera di adozione preliminare distingue in testi (relazione illustrativa, rendicontazione urbanistica, relazione usi civici, valutazione CSP, norme tecniche di attuazione raffronto/progetto) ed elaborati cartografici. Tra questi ultimi vi sono le tavole riferite al sistema insediativo, produttivo ed infrastrutturale (da B1 a B14) accompagnate da talune tavole in versione di raffronto (B1, B3, B5, B7 e B8) e quelle riferite agli insediamenti storici (P2) accompagnate da talune schede modificate (progetto/raffronto nn. 928,

929, 940, 941, 942, 943 e 946). La variante è inoltre corredata dagli elaborati relativi alle verifiche di coerenza con la Carta di sintesi della pericolosità (B1, B3, B5, B7 e B8).

Si osserva che gli elaborati di raffronto - riferiti al sistema insediativo, produttivo ed infrastrutturale e riferiti alla verifica CSP - risultano in numero inferiore agli elaborati di progetto. Osservando che le modifiche proposte interessano anche tavole non fornite nella versione di raffronto, si segnala che la documentazione deve essere completa ed esaustiva.

Tra gli elaborati forniti è presente la "Tavola P2\_CENTRI STORICI\_Chizzola Pilcante (scala 1000)"; non è parso chiaro se si tratti di un elaborato di progetto, data l'apparente assenza di modifiche e del corrispondente elaborato di raffronto.

**La Tavola P2\_CENTRI STORICI\_Chizzola Pilcante (scala 1000) rappresenta lo stato progettuale con l'introduzione delle sole modifiche, errore materiale in CS AM 17 suddiviso tra una parte a ed una b, dichiarate nell'elaborato di raffronto "Raffronto B1\_Chizzola e in particolare Tav\_Raffronto B varie\_B10\_B13\_P2" oltre che nello shape file V100 dedicato alle modifiche cartografiche. La modifica va a correggere un errore materiale in quanto sulla strada locale esistente indicata in realtà è presente un manufatto accessorio (A209) e una pertinenza riconducibile agli spazi privati degli edifici (A404).**

Richiamando le disposizioni e le indicazioni per approcciare le varianti al PRG in formato digitale di cui alla circolare a firma del Vicepresidente, Assessore all'Urbanistica, ambiente e cooperazione di data 24 gennaio 2020 (prot. n. 46500) ed alla nota informativa di data 05 marzo 2021 (prot. 159950), si ricorda che la cartografia in formato pdf è il piano ed è di conseguenza il dato avente valore giuridico.

In occasione della Conferenza di pianificazione, richiamando anche quanto segnalato in occasione della Conferenza di Servizi per la verifica delle interferenze con la CSP, si è premesso che non può essere assicurata la valutazione complessiva della variante, in ragione delle criticità riscontrate nell'esame di taluni temi che non sono apparsi chiari. Per essi vengono richiesti chiarimenti da parte del Comune; in base a quanto verrà indicato si provvederà alla valutazione complessiva in occasione dell'esame della adozione definitiva. Gli approfondimenti necessari vengono qui richiamati ed affrontati nel proseguo o con specifici capoversi o in occasione della disamina delle diverse varianti:

- errori materiali
- documento normativo nella versione di raffronto  
**Le norme sono state verificate, aggiornate e corrette**
- la relazione illustrativa che contiene descrizioni delle singole varianti non sempre coerenti ed esaustive rispetto alle rinnovate zonizzazioni e/o innovazioni normative  
**La Relazione Illustrativa, interamente rivista, è stata integrata e presenta descrizioni esaustive in merito alle innovazioni introdotte in Variante.**
- gli elaborati di raffronto ed il file shape V100 non esaustivi delle modifiche proposte, anche ai fini della corretta e completa valutazione da parte dei Servizi provinciali competenti  
**Erroneamente per un refuso in elenco l'area Bellamoli aveva una doppia catalogazione AM 6 ed AM 11. Di fatto negli elaborati di raffronto e nello shape V100 è stata individuata con la sola numerazione AM 11.**  
**Le modifiche di scheda legate alle malghe della Lessinia (sigla AM 8 della relazione) erano state in prima adozione volutamente escluse dal tematismo V100 perché non avevano alcuna ricaduta dal punto di vista cartografico, in quanto erano una integrazione al contenuto presente in scheda per gli interventi ammessi.. In fase di Adozione definitiva sono state identificate con V100 quali modifiche di natura puntuale normativa e redatta una tavola di raffronto specifica "Tav\_Raffronto B\_Varie".**
- chiarimenti riferiti alla relazione illustrativa di seguito riportati.

La relazione illustrativa contiene la descrizione delle singole varianti. Ai fini della adozione definitiva si chiede l'integrazione del testo con riferimento ai rilievi di cui al presente parere, considerando le varianti non descritte (es. nn. AM20, Var\_19, Var\_50, var\_4, etc) per possibile refuso ed assicurando che la descrizione della modifica sia coerente ed esaustiva rispetto alle rinnovate zonizzazioni e/o innovazioni normative ed ai profili motivazionali talvolta assenti. Quest'ultimo passaggio è fondamentale per inquadrare le modifiche nel corretto profilo normativo

di riferimento, anche ai fini della valutazione.

La descrizione resa dagli uffici comunali all'apertura dei lavori della presente Conferenza di pianificazione ha portato in luce alcuni temi non descritti dalla relazione (es. innovazioni normative) o descritti solo in parte (es. regolarizzazioni). Per il primo tema si rinvia al paragrafo relativo alle norme di attuazione e per il secondo al paragrafo introduttivo del capitolo relativo alla Valutazione della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico.

**Nel merito si prende atto e si rinvia ai capitoli specifici.**

E' necessario che la relazione illustrativa descriva con puntualità lo stato dei luoghi delle aree interessate da modifiche. Si ricorda che l'avvenuta realizzazione di opere in contrasto con la destinazione di zona non è motivo di modifica dello strumento urbanistico. Per gli interventi realizzati in deroga, l'introduzione della corrispondente zonizzazione – non per forza necessaria - è una scelta del Comune che va resa nota in relazione e che rileva anche per possibili e diversi ulteriori usi. Per tutti gli altri casi di varianti descritte o meno come aggiornamento allo stato dei luoghi, si chiede al Comune di fornire elementi sullo stato autorizzatorio delle opere in essere (es. AM11, AM17, errori materiali e altre).

In occasione della Conferenza di Pianificazione, il Comune ha portato l'esempio dell'area AM11 (Bellamoli) indicando di aver scelto attraverso la variante di ridefinire il perimetro dell'area produttiva per risolvere la situazione in essere che vede l'utilizzo da parte di un privato a fini produttivi di un'area a bosco di proprietà pubblica, precludendo al contempo la possibilità di raggiungere la pubblica via che si dirama verso monte. Il Presidente ha ribadito che la regolarizzazione richiede l'applicazione di specifiche procedure a cui si fa rinvio e che la variante allo strumento urbanistico non è uno strumento per regolarizzare difformità in essere. Ha precisato che il Comune è chiamato a verificare se gli usi risultano autorizzati sia sotto i profili edilizi che paesaggistici, posto che l'Ufficio tecnico comunale ha fatto richiamo a possibili attività esistenti da vecchia data. In caso contrario le corrispondenti previsioni vanno rimosse.

Tale approccio deve essere il riferimento per tutti i casi di ulteriori varianti che abbiano fatto richiamo allo "stato dei luoghi".

**Nel merito si richiama la descrizione della variante denominata AM\_11 Bellamoli. In fase di adozione definitiva la Relazione riporta descrizioni, intenti e atti a supporto della richiesta a partire dal Piano Comprensoriale che ne riporta la corretta perimetrazione, da documentazioni e fotografie che riportano passate autorizzazioni e pertanto ne confermano la non difformità in essere. (vd. Relazione)**

Con riferimento alla "*Relazione Illustrativa comprensiva di Estratti al 2000 e Tabelle di verifica e accogliimento delle Osservazioni pervenute*" si ricorda che quanto presentato dai portatori di interesse si configura come proposta non vincolante ai sensi dell'art. 37 comma 1 della l.p. 15/2015; sono oggetto di valutazione le scelte urbanistiche assunte dal Comune entro i documenti di piano e non le proposte dei privati. Eventuali descrizioni di usi previsti/desiderati presenti nelle Tabelle di verifica divergenti dalla relazione illustrativa non vengono considerati ai fini della valutazione del piano e non possono essere considerati in futuro errori materiali; si consiglia al Comune di sfilare il contenuto di solo supporto alla redazione della variante, dagli atti che compongono la stessa. Si ricorda che spetta al Comune la verifica di coerenza tra le proposte non vincolanti raccolte e l'avviso preliminare.

**Si prende atto e si eliminano le tabelle non vincolanti al fine di rendere il contenuto della relazione più puntuale e a supporto alla Variante.**

**Verrà allegato alla Adozione Definitiva il Documento Relativo alle Osservazioni pervenute nella fase di redazione del Piano come da disciplina vigente alle quali si trova riscontro di avvenuta accettazione o non accogliimento sulla base degli obiettivi della Variante.**

Ai fini dell'adozione definitiva, si richiama che tutti i documenti di piano (es. cartografia, relazione apparato normativo, etc.) dovranno porre in evidenza le integrazioni addotte e le modifiche apportate a seguito dell'adozione preliminare e alle integrazioni richieste in occasione della Conferenza di pianificazione. Le integrazioni dovranno essere rese evidenti e distinte da quelle introdotte in adozione preliminare. Le considerazioni rese dal Comune in occasione della presente Conferenza di pianificazione dovranno essere ricondotte alla relazione illustrativa.

**La relazione illustrativa è stata redatta ex novo in Adozione Definitiva integrata e modificata ove necessario per dare maggiori informazioni su tutti i contenuti espressi e elaborati in Variante.**

## **Varianti non perimetrate**

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

Si evidenziano le seguenti aree:

- AM6 (Area Bellamoli): l'ambito non è individuabile attraverso lo shape V100 e l'apparato cartografico. La relazione indica l'individuazione di una perimetrazione ai fini di un eventuale accordo urbanistico; si ricorda al comune che gli accordi urbanistici art. 25 l.p. 15/2015 costituiscono parte integrante e sostanziale dello strumento urbanistico e che devono esserne parte sin dalla adozione preliminare che li recepisce. L'individuazione delle aree interessate da essi interviene attraverso la variante che li promuove, con la veste grafica definita dalla legenda standard provinciale.

**La presente Variante viene nominata AM11\_Area Bellamoli. Si rimanda alla descrizione della Variante AM11 e si stralcia il vecchio riferimento AM06 considerando lo un errore materiale.**

- AM8: le modifiche apportate alle schede relative alle Malghe della Lessinia interessate da nuovi usi sono state fornite. Risulta tuttavia assente l'individuazione degli immobili nel file shape V100 e negli elaborati cartografici di raffronto.

**La Variante contraddistinta della numerazione AM8\_Malghe della Lessinia riporta solo modifiche alle Schede appartenente agli edifici Storici Sparti. Le schede modificate in prima adozione sono le Schede 92/-929-940-941-942-943-946.**

**Le modifiche di scheda legate alle malghe della Lessinia (sigla AM 8 della relazione) erano state volutamente escluse dal tematismo V100 perché non hanno alcuna ricaduta dal punto di vista cartografico in quanto andavano semplicemente a perfezionare il contenuto presente in scheda per gli interventi ammessi e la relativa valorizzazione dal punto di vista paesaggistico. Si prende comunque atto della richiesta e a livello cartografico sarà predisposto un V100 e sarà inserita la modifica in una tavola di Raffronto. Le schede 941-942-943 saranno ulteriormente integrate come da disposizioni del Servizio Beni culturali. (rif. parere).**

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

Posto che, in data 07 marzo 2010 è entrato in vigore il regolamento provinciale in materia di valutazione strategica dei piani, secondo il testo contenuto nel d.P.P. del 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. e s.m., il Comune di Ala in fase di adozione preliminare in ottemperanza alle disposizioni fissate dal regolamento sopra menzionato e dal piano urbanistico provinciale, ha provveduto a redigere l'elaborato denominato "rendicontazione urbanistica", che nelle conclusioni attesta che la variante in esame non produce effetti significativi sull'ambiente.

Le medesime conclusioni accertano la coerenza interna rispetto al piano in vigore.

Per quanto attiene la verifica di coerenza esterna, il Comune considera il quadro di riferimento delineato dal PUP e dal PTC.

Si prende atto che la presente variante non contiene l'adeguamento al PTC e si richiamano i termini stabiliti dallo stesso.

Relativamente al capoverso dedicato alla verifica di coerenza con il PTC si segnala che non sono pertinenti le descrizioni relative ai temi non conformativi del piano di comunità (es. agricole di livello locale e produttive di livello locale).

**Dalla rendicontazione verranno stralciate dal paragrafo di coerenza del PTC le parti segnalate per riportarle nei contenuti della variante al paragrafo "Coerenza delle azioni con le strategie del PRG"**

**Si evidenzia che, quanto segnalato sulle aree agricole era riferito, oltre che alle "agricole di pregio" (E104) conformative, alle "aree agricole" E103 provinciali presenti nel PTC e non a quelle agricole locali.**

Per le varianti che interessano gli ambiti fluviali di interesse paesaggistico, la rendicontazione va integrata esplicitando gli effetti delle modifiche delle zonizzazioni, sia quando vengono introdotte nuove aree ad usi insediativi, sia quando la riconduzione ad area agricola determina nuovi modi d'uso dei beni. La coerenza va verificata anche mettendo a confronto le norme del piano sovraordinato con quelle dello strumento urbanistico che si varia.

Con riferimento ai rinnovati usi previsti per le Malghe della Lessinia, si chiede di approfondire la verifica degli effetti ambientali considerando le correlate opere di urbanizzazioni a cui la variante fa riferimento, dando conto del traffico indotto atteso e verificando le interferenze tra il sistema degli accessi e le aree a diversa valenza, individuate dai diversi piani urbanistici. Si chiede inoltre di fornire elementi di verifica degli effetti rispetto ai beni ambientali, come indicato allo specifico capitolo.

**Si faccia riferimento alla Relazione Illustrativa e alla Rendicontazione, che per la fase Definitiva sono state integrate con descrizioni e valutazioni specifiche.**

Per quanto attiene il capitolo 5.3 *“Coerenza delle azioni con le strategie del PRG”* si segnala quanto segue.

I contenuti di valenza descrittiva, che duplicano i contenuti della relazione illustrativa, possono essere rimossi.

**Come richiesto il contenuto rinvenibile sia in relazione che in rendicontazione viene stralciato, in particolar modo gli interi paragrafi**

- **Varianti di interesse pubblico proposte dall'Amministrazione e dall'Ufficio Tecnico**
- **Aggiornamento e integrazione delle Norme tecniche di Attuazione**

Il capoverso relativo al dimensionamento residenziale pare introdotto a supporto delle scelte urbanistiche che hanno introdotto nuove previsioni edificatorie a fini residenziali a valle della rimozione di altre previsioni, stralciate o assoggettate a vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 45 della l.p. 15/2015. Si segnala in primo luogo che le aree trasformate da completamento a consolidato non possono essere considerate come zone sfilate da previsioni insediative. Il conteggio va rivisto considerando anche le aree che hanno visto l'introduzione di nuove aree per usi insediativi definite come “errori materiali” in ragione dello stato dei luoghi e non riferite ad effettivi errori riconducibili all'art. 44 della l.p. 15/2015. Va inoltre considerato che la riconduzione a zona agricola di aree ad usi residenziali non è preclusiva di utilizzi a fini abitativi ai sensi dell'art. 112 della l.p. 15/2015 (es. var. n. 17). Il conteggio dovrà inoltre essere rivisto qualora i rilievi espressi nel proseguo del presente parere determinassero modifiche alle aree da considerarsi.

Si chiede di rivedere il conteggio utilizzando un quadro tabellare, che consenta di ricondurre le superfici citate alle varianti proposte (V100). In base ai risultati della verifica di cui sopra, il Comune potrà comprendere se le modifiche proposte a fini residenziali devono sottostare ai limiti di cui all'art. 18 della l.p. 15/2015.

**Le aree trasformate da completamento a consolidato verranno escluse dal nuovo conteggio che terrà conto anche degli eventuali stralci o modifiche sulle aree interessate alla adozione definitiva.**

**Il conteggio è stato rivisto anche considerando anche le aree che hanno visto l'introduzione di nuove aree per usi insediativi definite come “errori materiali”.**

Si ricorda che il riferimento per la verifica del fabbisogno residenziale è la delibera di Giunta Provinciale 1281/2006, considerando le innovazioni di cui alla l.p. 15/2015.

**Si richiama 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.**

Si ricorda al Comune che la valutazione art. 20 è parte dello strumento urbanistico. Si chiede pertanto la verifica dell'art. 2 delle norme di attuazione.

**Si prende atto e si modifica la norma.**

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

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



rispetto della Carta di sintesi della pericolosità, rinviando ad essa per la verifica di tutte le richieste di trasformazione urbanistica ed edilizia.

La verifica della compatibilità e delle eventuali interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con la Carta di sintesi della pericolosità è stata effettuata dai Servizi competenti all'interno della Conferenza di Servizi svoltasi in data 10 luglio 2023.

Si richiama che nelle premesse il verbale della Conferenza di servizi richiama in via generale le criticità già evidenziate al capitolo relativo agli Elementi della variante.

Il Comune ha chiesto indicazioni rispetto alle richieste di studi di compatibilità: il Comune non ha prodotto Studi a corredo dell'adozione preliminare ed è interessato a comprendere se possano essere commissionati Studi solo a valle di una valutazione favorevole.

Il Presidente ha ricordato che gli Studi di compatibilità sono elementi della variante e come tali devono essere presenti sin dalla adozione preliminare sia per sostenere le proposte di variante che il Comune avanza, sia al fine di consentirne la valutazione da parte delle strutture provinciali per gli aspetti di merito nonché la consultazione in fase di pubblicità. Con riferimento alla richiesta di anteporre la valutazione alla redazione degli studi si è precisato che studi e variante sono un unicum. A titolo esemplificativo si è indicato che una modifica urbanistica può essere valutata con favore se coerente con la disciplina provinciale, ma potrebbe essere valutata in modo non favorevole dal punto di vista paesaggistico se le opere di messa in sicurezza alterassero un contesto paesaggistico di pregio. Le due valutazioni non possono essere scisse.

Il Comune ha poi chiesto se lo studio di compatibilità riferito alla previsione urbanistica può essere utilizzato anche a supporto del progetto. Il presidente ha fatto richiamo in via generale alla disciplina della CSP, ricordando che i progetti sono accompagnati da studi asseverati che hanno ad oggetto l'intervento edilizio, non la previsione urbanistica.

**Si prende atto e si condivide che gli studi di compatibilità sono fondamentali e parte integrante sia delle previsioni urbanistiche che progettuali. Nel merito l'Amministrazione ha subito attivato per la sua parte la redazione degli Studi a supporto delle proposte ricadenti in area a Penalità e contraddistinte dalle Varianti AM. Per le richieste di privati accolte ma in area a pericolosità elevata è stato richiesto di fornire lo Studio di Compatibilità nei termini indicati dall'ufficio tecnico. Le varianti non supportate dallo Studio saranno stralciate.**

**Le varianti stralciate per questo motivo in fase di adozione Definitiva sono:**

**Varianti private: VAR\_06ab\_64\_44d;**

**Varianti Amministrative: , AM\_05b05c\_06;**

**Cambi Coltura: CC\_01\_05\_07\_12\_19\_20\_21**

Si riporta di seguito il parere della Conferenza di Servizi relativo alla verifica di eventuali interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con la Carta di sintesi della pericolosità.

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

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

- le cartografie di piano devono assicurare la **rappresentazione dei corsi d'acqua** che interessano il territorio comunale. A tal proposito la rete idrografica del Trentino è reperibile dal sito “DATI.TRENTINO.IT” - “IDROGRAFIA PRINCIPALE-PUP”;

**Si conferma che la rappresentazione dei corsi d'acqua è già stata assicurata con le varianti precedenti e coinvolge l'intero territorio comunale con l'iscrizione dei dati negli shape Z104 e Z106 già presenti in prima adozione.**

- gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale devono sottostare al dettato della **legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18** e s.m., “Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche, e relativi servizi provinciali” e relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Provincia d.d. 20/09/2013 n. 22-124/Leg). Eventuali interventi sono in ogni caso autorizzati o concessi dallo scrivente Servizio, solamente se le condizioni idrauliche, patrimoniali o le necessità di gestione del corso d'acqua lo consentono;

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

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

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

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

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

Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Prevenzione Rischi e CUE richiama il proprio parere espresso con nota prot. n.510521 di data 30 giugno 2023 nel quale *"Si esprime quindi parere positivo sulla variante al Piano Regolatore Generale in questione"*.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio fornisce alcuni chiarimenti per le varianti da esaminare.

Talune modifiche vengono descritte come errori materiali con implicito rinvio all'art.44 della l.p. 15/2015. Si richiama che le rettifiche paiono non motivate sotto il profilo della evidente discordanza fra le finalità delle scelte operate dal piano vigente/adottato e la volontà dell'Amministrazione in sede di adozione dello stesso strumento urbanistico. Si chiede pertanto che, in attesa dei chiarimenti che il Comune renderà, le modifiche vengano esaminate come varianti propriamente dette.

Si indica che il raffronto del documento normativo può risultare non chiaro; il testo distingue in giallo i contenuti "in vigore stralciati" indicando il testo "aggiunto in adozione preliminare" con il colore verde. In fase istruttoria si è osservato che, gli articoli ed i "Quadri" rappresentati come innovati integralmente, risultano numerosi e che la relazione illustrativa non dà conto di innovazioni ad essi relativi. Sentito per le vie brevi il progettista, è stato indicato che il colore verde individua sia le modifiche introdotte dalla presente variante, sia le porzioni di testo divenute vigenti con l'approvazione dell'ultima variante promossa dal Comune di Ala che la presente procedura riconduce ad un unico documento normativo; è stato inoltre indicato che la presente variante non introduce ulteriori innovazioni nel documento normativo come si apprende dalla relazione illustrativa che non ne porta descrizione. In attesa di un approfondimento in tale senso, si chiede ai Servizi intervenuti di porre particolare attenzione al testo innovato.

Si chiede di considerare i cambi di destinazione di zona e non solo le modifiche degli "usi" descritti in relazione.

Con riferimento alla *"Relazione Illustrativa comprensiva di Estratti al 2000 e Tabelle di verifica e accoglimento delle Osservazioni pervenute"* si ricorda che quanto presentato dai portatori di interesse si configura come proposta non vincolante ai sensi dell'art.37 comma 1 della l.p. 15/2015; le Tabelle di verifica non sostituiscono la relazione illustrativa che accompagna la variante. Sono oggetto di valutazione le scelte urbanistiche assunte dal Comune entro i documenti di piano e non le proposte dei privati.

I Servizi intervenuti segnalano che la valutazione viene resa con riferimento alle aree variante individuate attraverso gli elaborati di raffronto ed il corrispondente file shape (V100). Non si esprime parere per le ulteriori previsioni urbanistiche "innovate" non individuabili; si pone a titolo esemplificativo il caso delle rinnovate disposizioni relative alle Malghe della Lessinia ed alle correlate opere di urbanizzazione.

La variante introduce specifici riferimenti normativi che riconducono la predisposizione dello studio alla fase del progetto; si chiede che vengano stralciati gli specifici riferimenti normativi ed i corrispondenti commi nei casi in cui la valutazione che segue chieda la redazione degli studi di compatibilità in fase di pianificazione. Non è necessaria l'introduzione di nuovi specifici riferimenti normativi per i casi in cui lo studio venga ricondotto alla fase del progetto, posto che i casi che lo richiedono sono già individuati dalla sovraordinata disciplina provinciale.

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

La relazione illustrativa contiene la descrizione delle singole varianti non sempre coerente ed esaustiva rispetto alle rinnovate zonizzazioni e/o innovazioni normative e con profili motivazionali talvolta assenti. Tali contenuti sono fondamentali per inquadrare le modifiche nel corretto profilo normativo di riferimento, per la valutazione e per comprendere l'eventuale applicazione della normativa della CSP.

Sotto il profilo di specifica competenza, in linea generale, il Servizio Bacini montani chiarisce che, in base alla normativa della CSP, non sono ammesse varianti urbanistiche che determinino un aggravio rispetto alla situazione vigente in aree a penalità P4, P3 e APP, a meno che non siano supportate da studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa di riferimento, in fase di pianificazione, come specificato al Capitolo 8.3 'Approvazione degli strumenti urbanistici' della Delibera della G.P. 379 d.d.18 marzo 2022. Sottolinea che, tale studio, deve analizzare la pericolosità gravante sul sito di interesse e valutare la compatibilità della destinazione di progetto (sia per quanto attiene l'utilizzo che l'eventuale realizzazione di opere e infrastrutture) con le criticità riscontrate, individuando, se necessario, idonee misure di mitigazione.



Tali misure, nella fase di pianificazione, possono configurarsi talvolta quali indicazioni ancora non definite nel dettaglio, qualora la loro puntuale definizione necessiti di una progettazione vera e propria. Rimane fermo il fatto che, già in questa fase, deve essere verificata l'effettiva fattibilità ed efficacia di tali misure in relazione alla variante proposta. Lo studio di compatibilità deve analizzare altresì se le opere di mitigazione sono compatibili con le zone limitrofe a quella oggetto di variante; si sottolinea che, la messa in opera di qualsivoglia misura di mitigazione della pericolosità finalizzata alla messa in sicurezza di un'area, non deve comportare un aggravio per le aree circostanti. La fase progettuale deve poi recepire, verificare, approfondire e dettagliare tali accorgimenti di carattere costruttivo, strutturale, localizzativo e gestionale, atti a tutelare l'incolumità delle persone ed a ridurre la vulnerabilità dei beni, secondo quanto previsto dalla normativa della Carta di Sintesi della Pericolosità. Per le varianti interessate da diverse penalità, è opportuno che lo studio di compatibilità si estenda a tutta l'area di variante, anche se, parte di essa, è gravata da penalità, che in base alla normativa, non richiedono approfondimento in fase di piano.

Si ritengono ammissibili le varianti, ancorché peggiorative rispetto alla destinazione attuale, in virtù delle modeste estensioni delle medesime.

Il Servizio, inoltre, prende atto del riconoscimento dello stato dei luoghi di molte varianti, ricadenti in aree critiche per fenomeni alluvionali individuate a diversi gradi di penalità dalla CSP, rimandando alla normativa di riferimento per la disciplina degli interventi ammissibili.

Qualora, invece, le destinazioni urbanistiche di progetto siano migliorative o equiparabili rispetto a quelle in vigore e ricadano in aree a penalità della CSP, eventuali interventi, dovranno essere supportati da studio di compatibilità, redatto in fase progettuale. Tale studio deve valutare la compatibilità del progetto con le criticità idrauliche riscontrate, verificando in primis la fattibilità dell'intervento e prevedendo, se necessario, idonee misure di mitigazione della pericolosità.

Evidenzia, inoltre, che, in corrispondenza del demanio idrico provinciale, salvo specifici e particolari casi, va individuata una destinazione urbanistica compatibile e coerente con il significato di demanio idrico ('corso d'acqua', 'elevata integrità' o simili). L'utilizzo del demanio idrico è eventualmente soggetto a concessione ai sensi della L.P. 18/76 e s.m. solo se le condizioni idrauliche o patrimoniali lo consentono.

Evidenzia infine che la fascia di rispetto pari a 10 m, prevista dalla L.P. 18/76 e s.m., è ritenuta in linea di massima inderogabile per la realizzazione di nuove costruzioni.

In merito alle varianti 44a, 44b, 44c, e 44d, ricadenti in area critica per fenomeni alluvionali, identificata a penalità APP dalla CSP, rimanda alla nota introduttiva del Servizio Urbanistica. Sottolinea che dal confronto tra le destinazioni vigenti e di progetto, nonché da quanto espresso dalle norme di piano, si evince che tali varianti costituiscono un aggravio rispetto allo stato attuale e pertanto la loro ammissibilità è subordinata alla redazione di studio di compatibilità in fase di pianificazione. Sottolinea l'opportunità di redigere uno studio unitario e coerente che analizzi tutta l'area in questione.

**Si prende atto e si integrano le descrizioni delle varianti e nel caso degli Studi di Compatibilità si è provveduto a quanto richiesto.**

**Nel merito di redigere uno studio unitario e coerente che analizzi tutta l'area che va da Serravalle a Santa Margherita l'Amministrazione ha concordato di non intraprendere questa strada ma di chiedere solo alle Varianti interessate i singoli Studi.**

Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Foreste segnala che, per alcune varianti che hanno nuova destinazione area agricola a seguito di autorizzazione alla trasformazione di coltura ai sensi della L.P. 11/2007, non risultano conclusi i lavori autorizzati, pertanto, **non può essere modificata la destinazione urbanistica**. Tali varianti sono indicate in tabella., In particolare per la variante n.CC12 il Servizio Foreste ha verificato che i lavori, autorizzati nel 2012 e per i quali l'autorizzazione risulta ormai scaduta, non sono mai stati eseguiti, pertanto, la destinazione urbanistica dovrà riportare lo stato di fatto mantenendo la zonizzazione a "bosco".

**Nel merito dei cambi di coltura si è provveduto a prendere contatti con il Servizio Foreste per comprendere quali di questi interventi hanno ottenuto la conclusione dei lavori. Sono stati stralciati tutti i cambi di coltura che ad oggi non hanno ancora ottenuto la Fine Lavori.**

Il Servizio urbanistica e tutela del paesaggio, con riferimento ai casi con valutazione non favorevole resa dal Servizio Foreste per le trasformazioni di coltura di cui sopra, precisa che nella tabella che segue viene riportato il parere **NEGATIVO** a cui seguono le ulteriori eventuali considerazioni critiche rese dai Servizi Bacini Montani e Geologico. Per tali varianti è richiesto lo **stralcio**.

n. VAR. PRG	PARERE CONFERENZA DI SERVIZI	ESITO ADOZ. DEF.
<b>VARIANTI PRIVATE</b>		
2	POSITIVO	CONFERMATO
4	POSITIVO	CONFERMATO
6a	POSITIVO	<b>STRALCIO</b>

6b	POSITIVO	
7	POSITIVO	CONFERMATO
8a	Il Servizio Geologico sospende il proprio parere di competenza in quanto ritiene che non sia chiara la destinazione del progetto. L'area ricade in penalità P3 per crolli rocciosi pertanto l'uso della stessa deve essere bene esplicitato dall'Amministrazione.	CONFERMATO Si dichiara in relazione illustrativa che tale proposta prevede uno sgravio dell'area.
8b	POSITIVO	CONFERMATO
10	POSITIVO	CONFERMATO E' stata tolta l'inedificabilità
11	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in corrispondenza di un'area a penalità APP della CSP e, pertanto, <b>non è ammissibile</b> in quanto contrasta con la disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa di riferimento in fase di pianificazione. Si veda quanto riportato nella nota introduttiva. Il Servizio Geologico osserva che l'area in variante (da produttiva locale a produttiva multifunzionale) ricade in penalità P4 per crolli rocciosi; pertanto, ai sensi dell'art.15 ed in considerazione dell'aumento del carico antropico come si rileva nella normativa di Piano, la variante <b>non può essere ammissibile</b> . Il Servizio Foreste segnala che parte della variante è occupata da vegetazione classificata bosco dalla L.P.11/2007 e, inoltre, ricade in penalità P4 per incendi boschivi, pertanto, ogni modifica al suolo forestale dovrà essere autorizzata dal Servizio Foreste, previa verifica della compatibilità ai sensi della Carta di Sintesi della Pericolosità.	Anche se <b>non</b> evidenziato in cartografia si richiama che la strada di accesso all'area sia esistente e di proprietà pubblica e che la stessa è utilizzata per accedere anche all'edificio presente a Nord est. La trasformazione della destinazione urbanistica dell'area in oggetto <b>non</b> prevede un aumento del carico antropico rispetto alla destinazione attuale. <b>NON</b> vi è un aggravio su di esso e non serve pertanto lo Studio di Compatibilità.
13	POSITIVO	CONFERMATO
19a	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.	CONFERMATO
19b	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.	
19c	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.	
19d	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.	
19e	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.	
34	Il Servizio Geologico rileva che l'area in variante (da bosco a produttiva) ricade in area a Penalità P3 e in limitata parte in P4, per crolli rocciosi. Ai sensi della normativa vigente (art.16 c.4) deve pertanto essere elaborato uno studio di compatibilità da valutare in fase di pianificazione. Per le aree che ricadono in P4 ai sensi dell'art.15 si richiede lo <b>stralcio</b> . Il Servizio Foreste segnala che, parte della variante, è occupata da vegetazione classificata bosco dalla L.P.11/2007, pertanto, ogni modifica dovrà essere autorizzata dal Servizio Foreste.	STRALCIO
41a	POSITIVO	CONFERMATO
41b	POSITIVO	MODIFICA SCHEDA DA R3 a NUOVA COSTRUZIONE
42a	Il Servizio Geologico rileva che la variante (da produttiva a residenziale di completamento) ricade in parte in penalità P3 per crolli rocciosi; ai sensi dell'art.16 c.4 pertanto la stessa deve essere supportata da uno studio di compatibilità da valutare in fase di pianificazione.	CONFERMATO Individuato come Riquilibrata Urbana n.2 SdC allegato
42b	Il Servizio Geologico rileva che la variante (da agricola locale a verde privato) ricade in penalità P3 per crolli rocciosi; ai sensi dell'art.16 c.4 pertanto la stessa deve essere supportata da uno studio di compatibilità da valutare in fase di pianificazione.	
42c	POSITIVO	
43a	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità APP della CSP soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP.	CONFERMATO Si evidenzia la

43b	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità APP della CSP soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP.	diminuzione carico antropico e che l'accesso all'area avviene da Sud come da accesso già esistente e visibile anche da ortofoto.
43c	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità APP della CSP soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP.	
44a	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità APP della CSP e pertanto <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le disposizioni normative dell'art.18 delle N.d.A. della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa di riferimento in <u>fase di pianificazione</u> . Si veda quanto riportato nella nota introduttiva.	CONFERMATA LA VARIANTE 44a,b,c,d <b>SdC allegato</b>  <b>La strada 44d viene stralciata perchè interferisce con le aree agricole del PUP</b>
44b	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità APP della CSP e pertanto <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le disposizioni normative dell'art.18 delle N.d.A. della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa di riferimento in <u>fase di pianificazione</u> . Si veda quanto riportato nella nota introduttiva.	
44c	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità APP della CSP e pertanto <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le disposizioni normative dell'art.18 delle N.d.A. della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa di riferimento in <u>fase di pianificazione</u> . Si veda quanto riportato nella nota introduttiva.	
44d	Il Servizio Bacini montani, ancorché la variante sembri configurarsi quale presa d'atto di uno stato di fatto, ritiene che la medesima debba essere supportata da studio di compatibilità in <u>fase di pianificazione</u> , in analogia alle varianti limitrofe. Si veda quanto riportato nella nota introduttiva.	
45	POSITIVO	CONFERMATO
47	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità APP della CSP e pertanto <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le disposizioni normative dell'art.18 delle N.d.A. della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P.379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa di riferimento in <u>fase di pianificazione</u> . Evidenza, inoltre, che la fascia di rispetto pari a 10 m, prevista dalla L.P. 18/76 e s.m. è inderogabile per nuove costruzioni. Si veda quanto riportato nella nota introduttiva.	CONFERMATO <b>SdC allegato</b>
50a	POSITIVO	CONFERMATO
50b	POSITIVO	CONFERMATO
50c	POSITIVO	CONFERMATO
55a	Il Servizio Bacini montani prende atto del riconoscimento della strada locale esistente e rileva che la variante ricade in area a penalità APP della CSP soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP.	CONFERMATO  <b>Si conferma la Variante in quanto viene riportata la situazione esistente a seguito del</b>
55b	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità APP della CSP soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP. Eventuali interventi in fase progettuale dovranno essere supportati da studio di compatibilità.	
55c	Il Servizio Bacini montani prende atto del riconoscimento del parcheggio esistente e rileva che la variante ricade in area a penalità APP della CSP soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP.	
55d	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità APP della CSP soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP. Eventuali interventi in fase progettuale dovranno essere supportati da studio di compatibilità.	

55e	Il Servizio Bacini montani prende atto del riconoscimento dell'area residenziale consolidata e rileva che la variante ricade in area a penalità APP della CSP soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP.	<b>completamento della lottizzazione.</b>
55f	Il Servizio Bacini montani prende atto del riconoscimento del parcheggio esistente e rileva che la variante ricade in area a penalità APP della CSP soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP.	
55g	Il Servizio Bacini montani prende atto del riconoscimento del parcheggio esistente e rileva che la variante ricade in area a penalità APP della CSP soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP.	
56	POSITIVO	CONFERMATO
67	POSITIVO	CONFERMATO
68	Si prende atto che l'area è già agricola.	CONFERMATO
69	POSITIVO	CONFERMATO
73	POSITIVO	CONFERMATO
77	POSITIVO	CONFERMATO
<b>VARIANTI AMMINISTRATIVE</b>		
AM 1	POSITIVO	CONFERMATO
AM 2	POSITIVO	CONFERMATO <b>In fase di Adozione definitiva come da accordi con i funzionari PAT si stralcia il cambio di destinazione tornando al vigente modificando solo la trasformazione della classificazione dell'area da SC a CA</b>
AM 3a	POSITIVO	CONFERMATO
AM 3b	POSITIVO	CONFERMATO
AM 4	POSITIVO	CONFERMATO
AM 5a	Il Servizio Geologico rimanda per la variante in esame al parere favorevole espresso in Conferenza dei Servizi per il rilascio dell'autorizzazione prevista dalle N.D.A. del PUP in data 11 novembre 2022, valutate le integrazioni al progetto (prot. 787303 di data 17 novembre 2022). Evidenzia, comunque, che l'area ha già una destinazione vigente agricola e rientra nella perimetrazione del Piano Cave. Qualsiasi intervento sulla stessa dovrà essere subordinato alle valutazioni dello studio di compatibilità redatto ai sensi degli artt.15 e 16 delle N.d.A. del PUP.	CONFERMATO <b>Situazione esistente a destinazione agricola a fine coltivazione</b>
AM 5b	La variante da bosco ad agricola ricade in penalità P3 per crolli rocciosi, pertanto, ai sensi dell'art.16 c.4 deve essere supportata da uno studio di compatibilità che analizzi la pericolosità geologica, da valutare in fase di pianificazione.	<b>STRALCIATA</b>  <b>La proposta era nata del recepimento di una richiesta da parte dell'APPA ma si prende atto della nota e si STRALCIANO</b>
AM 5c	La variante da bosco ad agricola ricade in penalità P3 per crolli rocciosi, pertanto, ai sensi dell'art.16 c.4 deve essere supportata da uno studio di compatibilità che analizzi la pericolosità geologica, da valutare in fase di pianificazione.	
AM 6	In assenza di individuazione cartografica, la variante non è valutabile.	<b>INESISTENTE</b> <b>Convertita in unica Variante AM11</b>
AM 7a	POSITIVO	CONFERMATO
AM 7b	POSITIVO	CONFERMATO
AM 7c	POSITIVO	CONFERMATO
AM 8	In assenza di individuazione cartografica, la variante non è valutabile.	<b>Anche se le modifiche sono puntuali delle sole Schede citate in relazione a seguito di richiesta saranno evidenziate come V100</b>

		e comunque non vi sono in via preliminare interferenza con la CSP
AM 11a	Il Servizio Geologico rileva che la variante ricade in penalià P3 per crolli rocciosi, pertanto, ai sensi dell'art.16 c.4 dovrà essere redatto uno studio di compatibilità che analizzi la pericolosità da crolli rocciosi, da valutare in fase di pianificazione.	CONFERMATO Vedasi nota integrativa in relazione Sdc allegato
AM 11b	Si veda quanto espresso per la variante AM11a.	
AM 11c	Si veda quanto espresso per la variante AM11a.	
AM 11d	Si veda quanto espresso per la variante AM11a.	
AM 11e	Si veda quanto espresso per la variante AM11a.	
AM 11f	Si veda quanto espresso per la variante AM11a.	
AM 11g	Si veda quanto espresso per la variante AM11a.	
AM 12a	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in parte in area a penalià P3 della CSP e pertanto, per tale parte, <b>non è ammissibile</b> in quanto in contrasto con le disposizioni normative dell'art.16 delle N.d.A. della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa di riferimento in fase di pianificazione. Si veda quanto riportato nella nota introduttiva. Il Servizio Geologico rileva che l'area in variante (da agricola locale ed aree estrattive a parcheggio di progetto), ricade in penalià P3 e P4 per crolli rocciosi, pertanto, ai sensi degli articoli 15 e 16 delle N.d.A. della CSP, la variante deve essere supportata in fase di pianificazione da uno studio di compatibilità che analizzi le criticità di cui sopra, da valutare in fase di pianificazione. Il Servizio Foreste segnala che, parte della variante, è occupata da vegetazione classificata bosco dalla L.P.11/2007, pertanto, ogni modifica è subordinata all'esito dell'istruttoria per la trasformazione di coltura e alla verifica della compatibilità dell'intervento in quanto la superficie forestale è classificata avente funzione protettiva potenziale da caduta massi in aree di crollo medio o elevato	CONFERMATO Sdc allegato
AM 12b	Il Servizio Bacini montani prende atto dello stato di fatto; sottolinea, tuttavia, che la variante ricade in area critica individuata a penalià P3 dalla CSP, disciplinata dall'art.16 delle N.d.A. della CSP. Il Servizio Geologico prende atto dello stato di fatto.	
AM 13	POSITIVO	CONFERMATO
AM 14	POSITIVO	CONFERMATO
AM 15a	POSITIVO	CONFERMATO
AM 15b	POSITIVO	CONFERMATO
AM 16a	POSITIVO	CONFERMATO
AM 16b	POSITIVO	CONFERMATO
AM 16c	POSITIVO	CONFERMATO
AM 16d	POSITIVO	CONFERMATO
AM 16e	POSITIVO	CONFERMATO
AM 16f	POSITIVO	CONFERMATO
AM 17a	POSITIVO	CONFERMATO
AM 17b	POSITIVO	CONFERMATO
AM 18a	Si veda quanto espresso per la limitrofa variante AM18b per la pericolosità da crolli rocciosi.	CONFERMATO SdC allegato
AM 18b	Il Servizio Geologico rileva che l'area in variante (da agricola locale a parcheggio di progetto), ricade in penalià P3 per crolli rocciosi, pertanto ai sensi dell'art.16 delle N.d.A. della CSP, la variante deve essere supportata in fase di pianificazione da uno studio di compatibilità che analizzi le criticità di cui sopra, da valutare in fase di pianificazione.	
AM 20	Il Servizio Geologico rileva che l'area in variante (da agricola locale a parcheggio di progetto), ricade in penalià P3 per crolli rocciosi, pertanto ai sensi dell'art.16 delle N.d.A. della CSP, la variante deve essere supportata in fase di pianificazione da uno studio di compatibilità che analizzi le criticità di cui sopra, da valutare in fase di pianificazione.	CONFERMATO SdC allegato
CAMBI DI COLTURA-BONIFICHE AGRARIE		



CC 1	Il Servizio Foreste esprime parere <b>NEGATIVO</b> in quanto, per i lavori di trasformazione di coltura autorizzati, non risulta la fine lavori che è verificata da parte della Stazione Forestale competente, pertanto, dovrà essere mantenuta la destinazione a bosco.	<b>STRALCIO</b> <b>Manca Fine Lavori</b>
CC 2	POSITIVO	
CC 3	POSITIVO	
CC 4	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in parte in area a penalità APP della CSP. Pertanto è ammissibile, in tale parte, solo se è verificato quanto disposto nel Capitolo 8.3 'Approvazione degli strumenti urbanistici' delle N.d.A. della CSP in merito alle trasformazioni di zone a destinazione "bosco" in aree a destinazione "agricole" (ovvero a seguito di cambio cultura già autorizzati e conclusi o ad accertamenti di stato agricolo).	CONFERMATO <b>Fine lavori presentato, e posta a pregio in quanto coerente e in continuità con l'agricola di pregio limitrofa</b>
CC 5	Il Servizio Foreste esprime parere <b>NEGATIVO</b> in quanto l'area risulta autorizzata, ma non vi è agli atti la verifica di fine lavori della Stazione Forestale, pertanto, dovrà essere mantenuta la destinazione a bosco fino ad avvenuto accertamento della fine lavori così come autorizzati.	<b>STRALCIO</b> <b>Manca Fine Lavori</b>
CC 7	Il Servizio Foreste esprime parere <b>NEGATIVO</b> in quanto l'area risulta autorizzata dall'Ufficio Distrettuale Forestale di Rovereto nel 2020, ma risulta ancora boscata, pertanto, dovrà essere mantenuta la destinazione a bosco fino ad avvenuto accertamento della fine lavori così come autorizzati. Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in parte in area a penalità APP della CSP. Pertanto è ammissibile, in tale parte, solo se è verificato quanto disposto nel Capitolo 8.3 'Approvazione degli strumenti urbanistici' delle N.d.A. della CSP in merito alle trasformazioni di zone a destinazione "bosco" in aree a destinazione "agricole" (ovvero a seguito di cambio cultura già autorizzati e conclusi o ad accertamenti di stato agricolo).	<b>STRALCIO</b> <b>Manca Fine Lavori</b>
CC 8	Il Servizio Foreste esprime parere <b>NEGATIVO</b> in quanto l'area risulta autorizzata, ma non vi è agli atti la verifica di fine lavori della Stazione Forestale, pertanto, dovrà essere mantenuta la destinazione a bosco fino ad avvenuto accertamento della fine lavori così come autorizzati.	CONFERMATO <b>Fine Lavori presentata</b>
CC 9	Il Servizio Foreste segnala che la superficie autorizzata è di 4.500 mq, mentre la variante risulta più piccola, quindi, si richiede di adeguarsi a quanto autorizzato modificando il perimetro.	CONFERMATO <b>La definizione della superficie attraverso la perimetrazione è stata verificata e aggiornata in fase di adozione definitiva CC9 ma risulta comunque ancora inferiore rispetto a quella presentata perché in parte l'area era già definita come pregio</b>
CC 10	POSITIVO	
CC 12	Il Servizio Foreste esprime parere <b>NEGATIVO</b> in quanto per i lavori di trasformazione di coltura autorizzati il Servizio Foreste ha accertato, in data 11 novembre 2015, che i lavori non sono mai stati eseguiti, pertanto, dovrà essere mantenuta la destinazione a bosco.	<b>STRALCIO</b> <b>Manca Fine Lavori</b>
CC 13	POSITIVO	CONFERMARE
CC 17a	POSITIVO	CONFERMARE
CC 17b	POSITIVO	
CC 17 c	POSITIVO	
CC 17 d	POSITIVO	
CC 17e	Il Servizio Foreste esprime parere parzialmente <b>NEGATIVO</b> in quanto l'area autorizzata alla trasformazione di coltura e per la quale è stata accertata la fine lavori, risulta su di una superficie di 100 mq, che è più piccola della superficie della variante. Pertanto, è necessario adeguare tale poligono a quanto autorizzato e accertato dal Servizio Foreste.	CONFERMARE
CC 18	POSITIVO	CONFERMARE
CC 19	Il Servizio Foreste esprime parere <b>NEGATIVO</b> in quanto l'area risulta in gran parte boscata e non vi sono atti autorizzatori a riguardo. Il Servizio Geologico rileva che l'area in variante ricade in penalità P3 crolli rocciosi, pertanto, la variante deve essere supportata da uno studio di compatibilità ai sensi dell'art.16 c.4 da valutare in fase di pianificazione.	<b>STRALCIO</b> <b>Manca Fine Lavori</b>



CC 20	<p>Il Servizio Foreste esprime parere <b>NEGATIVO</b> in quanto l'area risulta boscata, pertanto, dovrà essere riportato lo stato dei luoghi fino a conclusione dei lavori eventualmente autorizzati per la trasformazione di coltura.</p> <p>Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità APP della CSP. Pertanto è ammissibile solo se è verificato quanto disposto nel Capitolo 8.3 'Approvazione degli strumenti urbanistici' delle N.d.A. della CSP in merito alle trasformazioni di zone a destinazione "bosco" in aree a destinazione "agricole" (ovvero a seguito di cambio cultura già autorizzati e conclusi o ad accertamenti di stato agricolo).</p> <p>Il Servizio Geologico rileva che l'area in variante ricade in penalità P3 crolli rocciosi, pertanto, la variante deve essere supportata da uno studio di compatibilità ai sensi dell'art.16 c.4 da valutare in fase di pianificazione.</p>	<b>STRALCIO</b>
CC 21	<p>Il Servizio Foreste esprime parere <b>NEGATIVO</b> in quanto l'area risulta boscata, pertanto, dovrà essere riportato lo stato dei luoghi fino a conclusione dei lavori eventualmente autorizzati per la trasformazione di coltura.</p>	<b>STRALCIO</b> <b>Manca Fine Lavori</b>
CC 22	<p>Il Servizio Foreste esprime parere <b>NEGATIVO</b> in quanto l'area risulta autorizzata dall'Ufficio Distrettuale Forestale di Rovereto nel 2021, ma non vi è agli atti la verifica di fine lavori della Stazione Forestale, pertanto, dovrà essere mantenuta la destinazione a bosco fino ad avvenuto accertamento della fine lavori così come autorizzati.</p>	<p><b>CONFERMATO</b>  <b>Nel merito della Bonifica individuata dalla CC_22 il Comune evidenzia che per questa area risulta agli atti solo una comunicazione del 2003 per sistemazione muretti. La presente Variante prevede il cambio da Bosco ad agricola in quanto l'area risulta essere agricola dal 1963 e coltivata ad Uliveto e pertanto la destinazione a Bosco risulta essere un errore del precedente PRG.</b></p>
<b>AREE ESTRATTIVE, SITI INQUINATI e DISCARICHE</b>		
SI 1	POSITIVO	CONFERMARE
SI 2	POSITIVO	CONFERMARE
SI 3	POSITIVO	CONFERMARE
SI 4	POSITIVO	CONFERMARE
SI 5	Il Servizio Foreste segnala che, parte della variante, è occupata da vegetazione classificata bosco dalla L.P.11/2007, pertanto, ogni modifica dovrà essere autorizzata dal Servizio Foreste.	CONFERMARE <b>Sono aree estrattive</b>
SI 6	Il Servizio Foreste segnala che, parte della variante, è occupata da vegetazione classificata bosco dalla L.P.11/2007, pertanto, ogni modifica dovrà essere autorizzata dal Servizio Foreste.	CONFERMARE <b>Sono aree estrattive</b>
SI 7	<p>Il Servizio Geologico rileva che la variante ricade in penalità P3 per crolli rocciosi, si rimanda, pertanto, all'art.16 c.4 delle N.d.A. della CSP che prevede la redazione di uno studio di compatibilità a supporto della variante stessa, da valutare in sede di pianificazione.</p> <p>Il Servizio Foreste segnala che, parte della variante, è occupata da vegetazione classificata bosco dalla L.P.11/2007, pertanto, ogni modifica dovrà essere autorizzata dal Servizio Foreste.</p>	CONFERMARE <b>Sono aree estrattive</b>
SI 8	POSITIVO	CONFERMARE
SI 9	Il Servizio Foreste segnala che, parte della variante, è occupata da vegetazione classificata bosco dalla L.P.11/2007, pertanto, ogni modifica dovrà essere autorizzata dal Servizio Foreste.	CONFERMARE <b>Sono aree estrattive</b>

Si specifica che, dove ai sensi dell'articolo 15, comma 3 e dell'articolo 16, comma 4 delle norme di attuazione del PUP, la Conferenza ha espresso un parere negativo in attesa dello studio di compatibilità richiesto, le varianti potranno essere riammesse a istruttoria una volta presentato detto studio di compatibilità. Al fine della predisposizione dello studio si raccomanda al Comune proponente di prendere contatti diretti con i Servizi competenti per tipologia di pericolosità che interessa le specifiche previsioni, in modo da poter approfondire gli aspetti essenziali dei fenomeni idrogeologici presenti”.

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

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente in data 23 giugno 2023 (prot. n. 492302) ha reso il seguente parere:

### **“TUTELA DELL'ACQUA**

All'Art. 23 delle NdA del PUP vengono trattate le Aree di protezione fluviale ed in particolare:

1. La tavola delle reti ecologiche e ambientali individua le aree di protezione fluviale poste lungo i corsi d'acqua principali meritevoli di tutela per il loro interesse ecologico e ambientale, anche sulla base degli ambiti fluviali d'interesse ecologico del piano generale per l'utilizzazione delle acque pubbliche, da disciplinare e valorizzare secondo principi di continuità e naturalità.
2. I piani territoriali delle comunità delimitano le aree di protezione fluviale, tenuto conto delle complessive esigenze di assetto territoriale, e ne dettano la disciplina d'uso secondo principi di sicurezza idraulica, continuità e funzionalità ecosistemica, qualità e fruibilità ambientale, tenuto conto dei criteri previsti dal piano generale per l'utilizzazione delle acque pubbliche.
3. I piani regolatori generali possono specificare ulteriormente le prescrizioni da osservare per la conservazione e valorizzazione ambientale delle aree poste lungo i principali corsi d'acqua. “Gli ambiti fluviali d'interesse ecologico previsti costituiscono quadro di riferimento per gli strumenti di pianificazione territoriale ai fini della disciplina delle aree di cui il sopra citato articolo 23. Fino all'adeguamento dei predetti strumenti di pianificazione gli ambiti fluviali d'interesse ecologico non comportano vincoli immediati e diretti all'utilizzazione del territorio”

Con la suddetta premessa si ritiene che il cambio di coltura CC21 (in ambito fluviale d'interesse ecologico elevato) non sia compatibile con tali indirizzi mentre la variante VAR\_73\_Ala Molino sia da considerare conforme agli indirizzi perché di fatto già “urbanizzata” e al di fuori di eventuali corridoi ecologici (si trova all'interno di un tornante con un muro a fare da barriera col sottostante Torrente). In altri casi invece si nota (ad esempio in sponda destra di fronte alla variante 73) che c'è un'area destinata ad agricolo che di fatto è coperta da una fitta boscaglia in ambito fluviale ecologico elevato ed a ridosso del Torrente Ala (sempre in un ambito fluviale d'interesse ecologico elevato) e ciò risulta non coerente tra il grado di tutela e la destinazione d'uso del suolo. Il consiglio quindi è quello di verificare situazioni analoghe in modo da far coincidere, per quanto possibile, il concetto di tutela ambientale e quello di previsione urbanistica.

### **TUTELA DELL'ARIA ED AGENTI FISICI**

#### **Matrice Rumore**

“Nell'ambito della politica di salvaguardia dagli effetti causati dal rumore, la normativa di riferimento in capo alla legge n. 447 del 26 ottobre 1995 (Legge quadro sull'inquinamento acustico), prevede che gli strumenti urbanistici siano coordinati con le scelte operate dalla Classificazione Acustica del territorio comunale (art. 6, c. 1, lett. a), L.447/95), sulla scorta delle quali evitare dapprima l'instaurazione di contatti critici tra aree i cui limiti di rumore si discostano in misura superiore a 5 dB(A), ossia i c.d. "salti di classe" (art. 4, c. 1, lett. a), L.447/95), così pure regolare l'espansione di aree abitative a ridosso in infrastrutture stradali ad intenso traffico, per le quali è comunque fatto obbligo da parte del titolare del permesso di costruzione di assicurare il rispetto dei rispettivi valori limite di rumore (d.P.R. 142/04). A tal fine, la rendicontazione urbanistica è chiamata ad esprimere una valutazione di compatibilità con i relativi piani di settore, tra cui dunque anche la Classificazione Acustica, inclusa una rappresentazione delle variazioni urbanistiche ed una illustrazione degli eventuali accostamenti critici, i quali dovranno primariamente essere evitati e, qualora non altrimenti possibile, rinviati ad idoneo Piano di Risanamento Acustico (art. 7, L.447/95). Negli elaborati tecnici presentati a corredo della Variante 2023 non compare traccia di tale disamina, né viene fatto cenno circa la necessità di modificare la Classificazione Acustica del territorio comunale - approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 75 del 29 dicembre 2008 - per conformare tutti quei casi nei quali l'attribuzione di diversi usi urbanistici comporti o abbia comportato nel recente passato una modifica sostanziale delle classi acustiche alle quali questi fanno riferimento. Ciò costituisce un particolare strumento all'interno della Variante in esame, considerato che la pianificazione territoriale si contraddistingue da una particolare frammentazione del territorio, probabilmente frutto di esigenze locali passate, ancorché poco conciliano con le esigenze di omogeneizzazione attualmente invocate al fine di determinare un ordinato e coerente sviluppo del territorio capace di soddisfare la strategia comunitaria del "prevenire è meglio che curare" la quale si fonda sui principi della precauzione, dell'azione preventiva e della correzione alla fonte dei danni causati dall'inquinamento. In

tale contesto, spicca la diffusa presenza sul territorio di micro-aree produttive situate a ridosso di aree residenziali che potrebbero esporre la popolazione a livelli di rumore intollerabili. Ciò viene espresso, in particolare, dalle varianti di iniziativa privata VAR\_06\_Ala (p.f. 1365), VAR\_07\_Ala (p.f. 697), VAR\_13\_Serravalle (p.f. 499) e VAR\_67\_Ala (p.ed. 1270). Al contempo, viene posta qualche riserva circa la variante di interesse pubblico M03\_Ala, Area "ex Pasqualini" essendo attualmente inserita in Classe VI - Aree esclusivamente industriali nella Classificazione Acustica del territorio comunale, quindi in disarmonia con le previste future destinazioni. Ciò considerato, pare dunque utile voler procedere ad un rinvio integrativo della rendicontazione urbanistica volto a, quantomeno, soddisfare tali principali aspetti per cercare di alimentare un rinnovato processo virtuoso in grado di contrastare l'insorgenza di prevedibili situazioni di disturbo e, laddove possibile, cerchi di evitare il deterioramento di quelle situazioni attualmente tranquille".

**Le varianti numerate con n.6a e 6b vengono stralciate.**

**Le Varianti 7 e 67 strettamente collegate, sono una specifica richiesta in merito all'utilizzo dell'area multifunzionale con l'attrezzatura alberghiera presente.**

**Per la variante 13 si ritiene migliorativa la modifica visto che viene proposto il declassamento da area produttiva ad area agricola, creando di fatto un'area maggiormente efficace per la mitigazione dell'inquinamento acustico.**

**In merito alla Variante AM03 Area Ex Pasqualini si dichiara che la CLASSE VI risulta compatibile in quanto l'Amministrazione vuole collocare la Protezione Civile e Cantiere Comunale.**

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

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

## Cave, miniere, aree industriali

Il Servizio Industria, Ricerca e Minerario con parere di data 10 luglio 2023 (prot. n. 534793) ha evidenziato quanto segue:

### “SETTORE INDUSTRIA

La variante approvata non va a interessare aree per impianti produttivi di interesse provinciale, mentre introduce alcune modifiche cartografiche, sia in aumento che in riduzione, su aree di interesse locale, variazioni dettate in massima parte dalla presa d'atto di situazioni esistenti, che comunque non incidono in maniera significativa sull'usufruità complessiva delle zone produttive, ad eccezione dell'area “ex Pasqualini”, interamente trasformata in “area per servizi pubblici”. Considerato che tali terreni sono interamente di proprietà pubblica, del Comune di Ala e di Patrimonio del Trentino, e viste le previsioni di riutilizzo da parte del Comune stesso, che si condividono, si esprime parere favorevole, sottolineando comunque la perdita di circa 16.000 mq di area produttiva in una zona dove la disponibilità di aree libere non risulta affatto elevata. Per quanto riguarda le Norme di Attuazione si sottolinea come le stesse siano già adeguate alla LP 15/2015, e che la modifica introdotta all'art. 43 meglio specifica tale aspetto.

### SETTORE MINIERE

- Il Piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali (Piano cave) nel territorio del comune di Ala individua le seguenti tre aree estrattive per inerti: - “Pilcante” - Tav. 12 - “S.Cecilia Guastum” - Tav. 13 - “Valfreda” - Tav. 16;
- Le aree estrattive sono identificate dal PRG in esame con codice L108 e simbolo “Cv” e sono normate dall'articolo 49 delle relative Norme di Attuazione;
- I perimetri di tutte le tre aree estrattive risultano leggermente difformi da quelli individuati dal Piano cave vigente;

**Preme evidenziare che la difformità dei perimetri delle aree estrattive è dovuta alla base catastale che non è aggiornata. L'Amministrazione ha già in previsione una volta ottenuti tutti gli aggiornamenti catastali in fase di redazione da parte del Servizio Catasto, l'adeguamento cartografico dell'intero Piano.**

- Il comune di Ala con D.G.P. 594 di data 05.04.2013 ha adottato il Programma di Attuazione (PdA) che disciplina esclusivamente l'area “Pilcante” e “S.Cecilia Guastum”

Ciò premesso, in merito a ciascuna area estrattiva si riporta quanto segue:

#### 1. AREA ESTRATTIVA “PILCANTE” – TAV. 12 PIANO CAVE

1 a) 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”;

1 b) 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;

1 c) 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;

1 d) 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;

1 e) 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;

1 f) 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;

1 g) 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 scarica di materiali di rifiuto inerte L101, come previsto dal Piano Comprensoriale di Smaltimento dei Rifiuti Speciali, per mancato rispetto dei criteri di localizzazione vigenti.

## 2. AREA ESTRATTIVA "S. CECILIA GUASTUM" – TAV. 13 PIANO CAVE

2 a) In tale area estrattiva non è prevista alcuna variante puntuale rispetto al PRG vigente;

2 b) Viene confermata la previsione della localizzazione di area agricola pregiata di rilevanza locale E109 sottostante a tutto il retino di cava L108.

## 3. AREA ESTRATTIVA "VALFREDDA" – TAV. 16 PIANO CAVE

3 a) Il PRG introduce la variante "SI9" 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;

3 b) Viene confermata la previsione della localizzazione di area agricola pregiata di rilevanza locale E109 sottostante a tutto il retino di cava L108;

3 c) Come peraltro descritto nella relazione illustrativa, si evidenzia 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.

A fronte di quanto sopra esposto si esprime parere favorevole con le seguenti precisazioni:

a) la perimetrazione delle aree estrattive deve essere adeguata a quella prevista dal Piano cave vigente, in particolare quella riferita all'area estrattiva "Valfredda". Si ricorda che la perimetrazione aggiornata e georeferenziata delle aree estrattive individuate dal Piano cave a cui fare riferimento è consultabile all'indirizzo: <https://www.provincia.tn.it/Documenti-e-dati/Documenti-di-supperto/Piano-provinciale-di-utiliz-zione-delle-sostanze-minerali>.

**Per l'area estrattiva Valfredda è stata operata una lieve traslazione già riscontrabile nelle varianti precedentemente adottate a causa della difformità della base catastale utilizzata che risulta molto datata, con la finalità di poter vincolare l'effettivo ingombro delle particelle interessate alla individuazione. Il recepimento georeferenziato andrebbe a sovrapporsi marginalmente sull'area produttiva adiacente, proprietà non interessate realmente dal Piano Cave. Solo in fase di rifacimento completo del PRG comunale si potrà avere una perfetta sovrapposizione tra i tematismi.**

Relativamente all'area estrattiva "Neravalle", si fa presente all'amministrazione comunale di valutare la coerenza della variante del PRG in esame con le destinazioni finali previste dal vigente Programma di Attuazione, in special modo per quanto concerne la destinazione finale del suolo ad area agricola pregiata di rilevanza locale E109.

b) con riferimento al punto 1f) è necessario correggere cartograficamente il riferimento normativo sostituendo il comma 6 dell'art. 49 delle Norme di Attuazione con il comma 5".

**In cartografia viene corretto il riferimento all'interno dell'area estrattiva "Sabonè-Chiesurone" in corrispondenza della zonizzazione Z602 che delimita un impianto di recupero di rifiuti inerti, da art. 49, comma 6 a comma 5.**

Considerato l'apparato cartografico, si evidenzia quanto segue.

- Si chiede se sia corretta l'eliminazione del retino che richiama l'attività di cava, nei casi di introduzione di nuova zonizzazione.

**In realtà questo non avviene in nessun caso perché la porzione di area estrattiva in località Valfredda che viene stralciata (modifica SI 9) in questo procedimento di variante già coincide con l'ingombro presente nel Piano Cave che risulta più aggiornato rispetto alla cartografia del PRG vigente. Di fatto la variazione AM 12 parte a, che individua un parcheggio pubblico, si può ritenere già esclusa dalle previsioni del Piano cave. La variazione (SI 9) come stralcio parziale dell'area estrattiva è in adeguamento in questo caso, non c'è proposta di stralcio per rendere compatibile una destinazione differente.**

- Per la variante AM 5b si chiede, con riferimento allo specifico riferimento normativo di cui sopra, se esso sia pertinente o meno, dato che la destinazione di zona in vigore è bosco e non area estrattiva.

**Le individuazioni AM 5b e 5c erano state segnalate dal servizio Appa come agricole in fase di rilievo ma per l'adozione definitiva si prevede lo stralcio delle modifiche e il ripristino dell'area boscata per entrambe le porzioni.**

- La variante AM12a nel piano in vigore è correlata allo specifico riferimento normativo art. 49 comma 5, che nel documento normativo viene stralciato e sostituito da un testo riformulato. Si segnala che dagli elaborati di progetto lo specifico riferimento normativo pare rimosso; si chiede di verificare. Sempre in cartografia, risulta presente uno specifico riferimento normativo all'art.62 comma 4 assente in norma.

Lo specifico riferimento normativo art. 49 comma 5 è stato corretto con lo specifico riferimento comma 6 e rimarrà sulla parte di cava ancora attivo e si ripropone il ripristino del comma 5 in quanto la nuova definizione dell'area estrattiva delimita l'area di intervento.

Non risulta in cartografia nessun riferimento all'art.62 mentre nelle norme non è mai stato presente un art. 62, comma 4. L'articolo 62 fa riferimento alle aree cimiteriali.

## Aree protette

Il Servizio Sviluppo sostenibile e aree protette in data 5 luglio 2023 (prot. n. 522821) ha reso il seguente parere:

“esperita un'attenta disamina della documentazione pervenuta, si comunica quanto segue. Nel territorio comunale sono presenti le seguenti aree protette:

DENOMINAZIONE	CATEGORIA	CODICE (NATURA 2000)
Adige	Riserva naturale provinciale	-
	ZPS	IT3120156
	ZSC	IT3120156
Campobrun	Riserva naturale provinciale	-
	ZSC	IT3120017
Monte Zugna	ZSC	IT3120114
Monti Lessini - Piccole Dolomiti	ZSC	IT3120172
Monti Lessini Nord	ZPS	IT3120098
Piccole Dolomiti	ZPS	IT3120099
Talpina - Brentonico	ZSC	IT3120150



Nella relazione illustrativa si prende atto delle varianti di cui alle malghe identificate con le schede n.928-929-940-941-942-943-946 e si conferma che non interessano nessuna delle aree protette di cui alla precedente tabella.

Nella relazione di rendicontazione urbanistica, sezione “Verifica della presenza dei siti della Rete Natura 2000”, si richiede una correzione delle denominazioni dei siti e delle categorie secondo la tabella collocata in apertura di parere, ovvero:

- per la zona IT3120156 “Adige”, la cui denominazione non è “Valle dell’Adige” e la categoria non è SIC ma ZSC (peraltro classificata anche quale Riserva naturale provinciale);
- per la zona IT3120017 “Campobrun” la categoria non è SIC ma ZSC (peraltro classificata anche quale Riserva naturale provinciale);
- per la zona IT3120114 “Monte Zugna” la categoria non è SIC, ma ZSC;
- per la zona IT3120150 “Talpina-Brentonico” la categoria non è SIC, ma ZSC.

**Preso atto di quanto richiesto si è provveduto a modificare il refuso sulla denominazione SIC decaduta in favore delle Zone Speciali di Conservazione (ZSC), dando evidenza anche delle riserve naturali provinciali.**

Alla sezione 5.2 “Coerenza delle azioni con le strategie PUP | Verifica di coerenza con i siti della Rete Natura 2000”, con specifico riferimento alle Malghe Boldera, Cornafessa e Segà, alla luce dell’effettiva distanza dalla zona di Rete Natura 2000 più prossima, si anticipa che eventuali interventi, piani, progetti, iniziative ed eventi caratterizzanti edifici e loro pertinenze e l’area a pascolo non necessiteranno di essere sottoposti alla procedura di valutazione di intendenza ambientale. Per quanto riguarda invece la Malga Fratte, collocata a circa 200 metri dal limite orientale della Zona Speciale di conservazione (ZSC) cod. IT3120147 “Monti Lessini Ovest”, non potendo escludere a priori eventuali incidenze significative a carico di habitat e delle specie della sopraccitata area protetta, preme segnalare che per eventuali iniziative dovrà essere attivata ex-ante la procedura di valutazione di incidenza ambientale più appropriata, ai sensi della normativa provinciale vigente, ovvero ai sensi dell’art. 39 della Legge Provinciale 23 maggio 2007, n.11 e del corrispondente regolamento attuativo approvato con il Decreto del Presidente della Provincia 3 novembre 2008, n. 50-157/Leg.

**Si recepisce nella sezione 5.2 “Coerenza delle azioni con le strategie PUP della rendicontazione urbanistica quanto segnalato dal Servizio Sviluppo sostenibile e aree protette: Con specifico riferimento alle Malghe Boldera, Cornafessa e Segà, alla luce dell’effettiva distanza dalla zona di Rete Natura 2000 più prossima, eventuali interventi, piani, progetti, iniziative ed eventi caratterizzanti edifici e loro pertinenze e l’area a pascolo non necessiteranno di essere sottoposti alla procedura di valutazione di intendenza ambientale. Per quanto riguarda invece la Malga Fratte, collocata a circa 200 metri dal limite orientale della Zona Speciale di conservazione (ZSC) cod. IT3120147 “Monti Lessini Ovest”, non potendo escludere a priori eventuali incidenze significative a carico di habitat e delle specie della sopraccitata area protetta, preme segnalare che per eventuali iniziative dovrà essere attivata ex-ante la procedura di valutazione di incidenza ambientale più appropriata, ai sensi della normativa provinciale vigente, ovvero ai sensi dell’art. 39 della Legge Provinciale 23 maggio 2007, n.11 e del corrispondente regolamento attuativo approvato con il Decreto del Presidente della Provincia 3 novembre 2008, n. 50-157/Leg.**

Nelle tavole cartografiche, come peraltro esplicitato nella relazione illustrativa, noto che la variante ha modificato le sole cartografie del sistema insediativo produttivo ed infrastrutturale, e avendo lasciate inalterate quelle afferenti al sistema ambientale, nulla da segnalare. Preme comunque evidenziare che è stata effettuata una verifica degli strati informativi di competenza, ovvero quelli afferenti alle aree protette quali le Zone Speciali di Conservazione (ZSC | cod. Z328\_P), le Zona di Protezione Speciale (ZPS | cod. Z313\_P) e le riserve naturali provinciali (cod. Z316\_P) e si conferma che le perimetrazioni riportate risultano coerenti con gli strati ufficiali della pianificazione provinciale ufficiale e vigente.

Nelle norme di attuazione, con riferimento all’art.13 si suggerisce di esplicitare anche le Riserve naturali provinciali, che oltre alle aree di Rete Natura 2000, concorrono quali aree di tutela di rispetto e di protezione. All’art. 77 “Rete Natura 2000” si suggerisce di sostituire il titolo con “Rete Natura 2000 e Riserve naturali provinciali”.

All’art. 77 comma 1 aggiornare il riferimento normativo della Direttiva “Uccelli” ovvero 2009/147/CE, che ha abrogato la precedente 79/409/CEE.

All’art. 77 comma 2 si propone una revisione dell’articolato riportato con il seguente: [...] Il P.R.G., al fine di individuare nel territorio comunale le aree protette così come disciplinate dal titolo V della Legge Provinciale 23 maggio 2007, n.11, riporta con apposita simbologia la delimitazione delle zone afferenti a Rete Natura 2000 ovvero le Zone Speciali di Conservazione (ZSC), le Zone di Protezione Speciale (ZPS), unitamente alle Riserve Naturali provinciali (RP).

All’art. 77 comma 2, con riferimento alla ZSC IT3120017 “Campobrun”, per analogia alle altre zone, eliminare la denominazione estesa di “Riserva naturale provinciale” e mostrare la sola sigla abbreviata “RP”.

All'art. 77 comma 2, ultimo capoverso, esplicitare il riferimento normativo della valutazione di incidenza ambientale, ovvero l'art. 39 della Legge Provinciale 23 maggio 2007, n.11 e del corrispondente regolamento attuativo approvato con il Decreto del Presidente della Provincia 3 novembre 2008, n. 50-157/Leg.

All'art. 77 comma 3, esplicitare il riferimento all'atto che individua i tipi di progetto e d'intervento che non comportano incidenza significativa, in applicazione dell'art.15 del Decreto del Presidente della Provincia 3 novembre 2008, n. 50-157/Leg, ovvero la Deliberazione della Giunta Provinciale 3 agosto 2012, n. 1660.

All'art. 77 comma 4, con specifico riferimento alle attività consentite e vietate nelle due riserve naturali provinciali presenti nel territorio comunale, ovvero "Adige" e "Campobrun", esplicitare i riferimenti degli atti istitutivi, ovvero, rispettivamente, la Deliberazione della Giunta Provinciale 1 agosto 2003, n.1845 "Individuazione del biotopo di interesse provinciale denominato "Adige" ai sensi dell'art. 5 della legge provinciale 23 giugno 1986, n.14 e s.m., "Norme per la salvaguardia dei biotopi di rilevante interesse ambientale, culturale e scientifico" e la Deliberazione della Giunta Regionale 23 luglio 1971, n.2096 "Istituzione della "Riserva naturale guidata di Campobrun" entro il comprensorio della Foresta Demaniale regionale di Giazza nel C.C. di Ala".

All'art. 77 comma 5, aggiornare il riferimento normativo relativo alle misure di salvaguardia delle riserve naturali provinciali ovvero l'art. 46 della Legge Provinciale 23 maggio 2007, n.11.

All'art. 77 comma 7, esplicitare che eventuali iniziative all'interno delle riserve naturali provinciali dovranno essere compatibili con le finalità delle due Deliberazioni istitutive di cui sopra e qualora previsto dalla norma sarà necessario ottenere il preventivo nulla osta da parte della struttura provinciale competentemente in materia di conservazione della natura.

Tutto ciò premesso, il parere su questa variante al piano regolatore generale del Comune di Ala è positivo, ma condizionato all'inserimento di quanto sopra richiesto".

**Si conferma l'avvenuta integrazione degli articoli sopra citati come da vostra indicazione.**

Il Presidente, sentito per le vie brevi il Sviluppo sostenibile e aree protette, ha chiarito che la valutazione di incidenza richiesta per Malga Fratte è da intendersi come riferita al progetto e non alla previsione urbanistica rinnovata.

## **Commercio ed artigianato**

Il Servizio Artigianato e commercio in data 31 maggio 2023 (prot. n. 421430) ha reso il seguente parere:

"questo Servizio ritiene che la disposizione introdotta nel Titolo III – Articolo 12 "Programmazione urbanistica del settore commerciale" risulti non adeguata a recepire la materia dell'urbanistica commerciale. In particolare, pur facendo espresso e corretto riferimento alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 di data 1 luglio 2013 e ss.mm., il Titolo III non declina la normativa e non raggruppa tutte le disposizioni al suo interno, lasciandone alcune sparpagliate nel corpo del testo. Per adeguare il PRG alla vigente normativa, in particolare a quella recata dalla legge provinciale sul commercio (LP n. 17/2010), dal suo Regolamento di esecuzione (DPR n. 6-108/Leg del 23 aprile 2013), dai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale (Allegato 1 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 1° luglio 2013), dalla legge provinciale per il governo del territorio (LP n. 15/2015) e dal Piano Urbanistico Provinciale (approvato con LP n. 5/2008), si suggerisce di declinare in modo puntuale i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, se del caso avvalendosi anche della Guida redatta in collaborazione con il Consorzio dei comuni trentini di cui al protocollo PITRE n. 485063 dell'8 luglio 2022, e, consequenzialmente, coordinare con lo stesso le disposizioni in materia di urbanistica commerciale contenute nel resto del PRG.

Appare opportuno sottolineare che:

- conformemente a quanto stabilito dal punto n. 8 dell'allegato n. 1 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339/2013, il Piano stralcio del settore commerciale della Comunità della Vallagarina fissa i criteri per l'insediamento del commercio all'ingrosso, delegando i comuni alla localizzazione delle aree a tal fine destinate. Si rammenta, pertanto, che qualora l'Amministrazione comunale non localizzi il commercio all'ingrosso, esercitato in modo autonomo senza il commercio al dettaglio, esso potrà essere esercitato solo congiuntamente al commercio al dettaglio, conformemente a quanto stabilito dall'articolo 35 della legge provinciale n. 17 del 2010;
- l'Amministrazione comunale può valutare di aumentare gli standard minimi di parcheggio previsti dall'allegato n. 1 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339/2013;
- si consiglia, per una trattazione omogenea della materia, di riportare le disposizioni con natura urbanistico-commerciale, contenute negli articoli 42, 43 e 44, all'interno del Titolo III, tenendo a mente che nelle aree produttive del settore secondario di livello provinciale di regola non è ammesso il commercio, salvo quello dei propri prodotti ed affini (salva la prevalenza dell'attività produttiva - art. 33, comma 2 PUP), nonché di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni (art. 33, comma 1, lett. g PUP) e la vendita di autoveicoli (art. 33, comma 6, lett. c PUP). Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale è ammesso il commercio all'ingrosso, la vendita diretta dei prodotti agricoli e di prodotti ad essi accessori da parte di produttori agricoli e la vendita di materiali che richiedono rilevanti spazi e volumi quali la vendita di veicoli (incluse macchine edili, macchinari per l'agricoltura, macchine utensili e mobili - art. 118,

comma 3 LP n. 15/2015), nel limite dimensionale delle medie strutture di vendita. Le aree produttive del settore secondario di livello locale possono assumere destinazioni diverse da quelle strettamente produttive di beni quando il PRG ha attribuito loro il carattere di "multifunzionali". Qualora il comune abbia individuato nel proprio PRG aree produttive multifunzionali (o miste), esse possono essere destinate anche all'insediamento di piccole (max 150 mq) e medie strutture di vendita (max 800 mq) di qualsiasi settore merceologico, con esclusione di quelle grandi".

**Si prende atto di quanto sopra espresso e si dichiara è stato integrato l'art. 12 del Titolo III "Programmazione urbanistica del settore commerciale" con quanto predisposto e recuperato dal Consorzio dei comuni trentini di cui al protocollo PITRE n. 485063 dell'8 luglio 2022**

## **Beni architettonici**

L'Unità di missione strategica soprintendenza per i beni e le attività culturali in data 23 giugno 2023 (prot. n. 492186) ha reso il seguente parere:

"visti gli elaborati di piano, per quanto di competenza in merito agli aspetti derivanti dal dettato del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio si evidenzia quanto segue.

### Per gli aspetti relativi ai beni architettonici

La presente variante al PRG recepisce nelle Norme Tecniche d'Attuazione anche disposizioni normative già introdotte con la variante al PRG relativo agli insediamenti storici ed edifici storici isolati (Variante P.G.T.I.S. 2019 – prat. 2756), disposizioni per le quali la Soprintendenza ha espresso già allora la propria preoccupazione di ordine tutorio nelle osservazioni di carattere generale nei pareri inviati con prot. PAT/RFS120-28/05/2020-0290828 relativo alla prima adozione e prot. PAT/RFS120-12/07/2021-0498562 sull'adozione definitiva, alla cui lettura si rimanda, in quanto tali osservazioni generali sono ancora pertinenti. Per quanto riguarda la presente variante 2023 al PRG, la variazione **AM18 AM\_08** - Malghe richiesta dall'Amministrazione Comunale inserisce la "(...) possibilità di effettuare attività di ristorazione sulle seguenti malghe: Boldera; Cornafessa; Fratte; Segà; L'amministrazione per favorire l'utilizzo ed il recupero di alcune malghe della Lessinia di proprietà comunale, altrimenti destinate all'abbandono, chiede di poter utilizzarle a scopo turistico-ricettivo, anche in analogia con quanto è previsto dalle norme che regolamentano le limitrofe malghe della regione Veneto." La situazione di detti edifici nei confronti del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio è la seguente: Malga Boldera ha visto riconosciuta l'assenza di interesse a seguito di verifica; Malga Segà e Cornafessa devono essere sottoposte a verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 (così come tutte le altre malghe o fabbricati di proprietà pubblica con più di 70 anni, che si considerano implicitamente tutelati fino ad avvenuta verifica: se questa sarà positiva, saranno sottoposti a vincolo e qualsiasi intervento su di essi dovrà essere autorizzato preventivamente dalla Soprintendenza, mentre se avrà esito negativo, no); Malga Fratte è direttamente vincolata.

Le **schede 942 e 943** - che individuano i due manufatti di Malga Segà, entrambi da sottoporre a verifica ai sensi dell'art. 12 del Codice - riportano prescrizioni particolari differenti nella Sezione 8: Indicazioni progettuali edificio, pur essendo gli immobili soggetti parimenti al Codice: una volta riportano al punto 8.3 la dicitura "Presenza di interesse D.Lgs. 42/2004" e nell'altra non nominando questa condizione, che peraltro è corretta per entrambi i manufatti. Anche la scheda relativa a malga Cornafessa, individuata dalla pp.edd. 685/20 e 685/21 CC. Ala e da sottoporre a verifica, va integrata alla Sezione 8.

### Per gli aspetti relativi ai beni archeologici

**Si conferma l'avvenuta integrazione delle schede edifici storici isolati come da vostra indicazione. Le schede modificate sono la 941-942-943**

Si chiede la sostituzione, nelle norme di attuazione, del testo relativo alle aree a tutela archeologica con quello di seguito allegato.

## **AREE A TUTELA ARCHEOLOGICA**

Sono aree interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela. La classificazione e le perimetrazioni sulle tavole grafiche seguono le indicazioni della Soprintendenza per i beni culturali, Ufficio beni archeologici della P.A.T. (di seguito SBC-UBA), che potrà eseguire attività di sopralluogo, vigilanza ed ispezione e segnalare eventuali modifiche/integrazioni sui perimetri o sulla classe di tutela (01, 02) secondo le caratteristiche descritte negli articoli seguenti.

### Aree di proprietà pubblica

Su tutto il territorio comunale, per quanto riguarda le aree di proprietà pubblica destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico (es. bonifiche, reti tecnologiche, impianti di irrigazione etc.), ai fini della verifica preventiva dell'interesse archeologico, si applicano le disposizioni previste dall'art. 28 comma 4 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e dall'art. 25 del D.Lgs 50/2016 (verifica preventiva dell'interesse archeologico) come recepito dal comma 3 bis dell'art. 14 della LP 26/1993 e ss.mm.

### Aree a tutela 01

Le aree a tutela 01 sono vincolate a precise norme conservative e individuate con perimetro e sigla sulla cartografia di piano. Per la precisa perimetrazione fanno fede le annotazioni iscritte nel Libro fondiario e lo specifico provvedimento di dichiarazione di interesse ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004). In queste aree qualsiasi intervento di modifica è soggetto ad autorizzazione da parte della SBC-UBA. In esse opera la disciplina stabilita per ciascuna zona dalle presenti norme. Previa autorizzazione della SBC-UBA sono consentite le opere necessarie per l'eventuale valorizzazione e fruizione dei reperti archeologici e per consentirne il pubblico utilizzo.

#### Aree a tutela 02

Le aree a tutela 02 sono individuate con apposito perimetro e apposita sigla sulla cartografia di piano. Sono siti contestualizzati archeologicamente ancora attivi, non sottoposti a rigide limitazioni d'uso. In esse opera la disciplina stabilita per ciascuna zona dalle presenti norme. Gli interventi antropici di trasformazione si attueranno sotto il controllo diretto della SBC-UBA. Pertanto in tali aree ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia che comporti scavi meccanici, movimenti terra, modifiche agrarie, oggetto di titolo abilitativo edilizio compresa l'attività edilizia libera, deve essere preventivamente segnalata dai proprietari dell'immobile o del terreno, o aventi titolo, alla SBC-UBA. Copia della ricevuta, contenente gli estremi dell'avvenuto deposito, deve essere prodotta al comune contestualmente alla comunicazione, alla presentazione o alla richiesta del titolo edilizio. Successivamente, al fine di poter programmare gli interventi, la SBC-UBA dovrà essere avvisata con almeno 15 giorni di anticipo rispetto all'inizio dei lavori che si intendono eseguire. L'area indagata potrà, ai sensi delle normative vigenti, essere totalmente indagata o sottoposta a vincolo secondo le disposizioni di cui all'art. 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

#### Scoperte fortuite

Nel caso di scoperte fortuite di cose immobili o mobili indicate nell'articolo 10 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) si applica quanto disposto dall'art. 90 del medesimo Codice.

**I testi relativi alle aree a tutela archeologica contenuti nelle norme di attuazione sono stati sostituiti con quelli riportati nel verbale.**

Si richiede l'aggiornamento in cartografia delle aree a tutela archeologica, sottoposte a recente revisione.

Gli shapefiles possono essere richiesti alla dott.ssa Elena Silvestri (tel. 0461/492184; cell. 3351408325; e-mail elena.silvestri@provincia.tn.it), funzionaria archeologa dell'Ufficio beni archeologici, che rimane a disposizione anche per informazioni riguardanti le norme di attuazione".

**La difformità della perimetrazione delle aree a tutela archeologica è dovuta alla base catastale che non è aggiornata nella restituzione attuale del PRG. Si sottolinea che la Variante 2019, ha già recepito tali aree adattandole sulla base catastale datata ed è per questo che si denota una differenza con i tematismi forniti dall'Ufficio beni archeologici. L'Amministrazione ha già in previsione una volta ottenuti tutti gli aggiornamenti catastali in fase di redazione da parte del Servizio Catasto, l'adeguamento cartografico dell'intero Piano. Inoltre si evidenzia che le aree archeologiche e dei beni culturali sono riportate nel Sistema Ambientale non oggetto della Variante in prima adozione.**

## **Viabilità**

L'Agenzia Provinciale per le Opere Pubbliche Servizio Opere Stradali e Ferroviarie in data 6 luglio 2023 (prot. n. 526539) ha trasmesso il parere che si riporta:

"si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alla pratica richiamata in oggetto, subordinato alle seguenti prescrizioni e raccomandazioni:

1) In riferimento alla variazione **AM13**, con cambio di destinazione da "Area a servizio ferrovia esistente a parcheggio pubblico", si evidenzia fin d'ora l'opportunità che l'accesso a tale area sia ricavato sulla strada comunale esistente che si immette sulla SS 12 al km 338+580 evitando ulteriori accessi diretti sulla Statale stessa. Si presenti la proposta progettuale già in sede preliminare allo scrivente Servizio Gestione Strade, al fine di poter esprimere tempestivamente il parere.

**Si conferma la variante e si richiama la Relazione Illustrativa dove si riporta che l'accesso all'area in 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.**

2) Per quanto riguarda la variazione **VAR\_67**\_Ala, all'altezza del km 335+050 della SS 12, con cambio di destinazione da "attrezzature ricettive a area produttiva locale multifunzionale", si presenti la proposta progettuale già in sede preliminare allo scrivente Servizio Gestione Strade, al fine di poter esprimere tempestivamente il parere.

**L'Amministrazione Comunale prende atto della notifica.**



3) Si consiglia di aggiornare l'**articolo n.82 delle NTA** inserendo come riferimento normativo anche la deliberazioni n. 2088 d.d. 04 ottobre 2013;

**Si conferma l'avvenuta integrazione dell'art. 82 delle NdA**

4) Per quanto riguarda il **Quadro C** – Sezioni tipo delle strade e il Quadro D – Fasce di rispetto stradale ricomprese nel Titolo VII delle NTA, si riscontrano delle difformità in relazione a quanto prescritto dalle tabelle A, B e C riportate nella delibera della giunta provinciale n. 909 d.d. 3 febbraio 1995 come riapprovato con delibera della giunta provinciale n. 890 d.d. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 1 luglio 2011 e n. 2088 d.d. 04 ottobre 2013: ad esempio si riscontrano difformità nelle categorie di strade riportate, nella titolazione delle tabelle e nell'indicazione dei metodi di misurazione delle fasce di rispetto stradale. Si chiede di allineare tale previsione alla normativa vigente.

**Si conferma l'avvenuto adeguamento del Quadro C con la disciplina provinciale vigente come da vostra indicazione.**

5) Si richiama il punto n.4 del parere espresso nel 2019 che si ritiene tuttora pertinente: In merito alle varianti n.2.90 (codifica 2019) in loc. Serravalle e 2.91 (codifica 2019) in loc. Santa Maria (nuova viabilità di progetto), con la quale si prevede di realizzare degli svincoli a rotatoria sulla S.S. 12, si segnala che le stesse non sono previste nel P.U.P., né negli strumenti pianificatori degli scriventi Servizi. Vista la delicatezza dell'area e l'importanza che riveste tale arteria stradale, si invita ad approfondire la soluzione progettuale, prendendo contatti con il Servizio Gestione Strade, già a partire dalla fase di progettazione preliminare. Si ricorda che la nuova soluzione, dovrà acquisire il necessario nulla-osta o autorizzazione di competenza del Servizio Gestione Strade e secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti.

6) Per quanto riguarda il tratto di viabilità di progetto di seconda categoria rappresentato nella tavola B3 a valle dell'abitato di Santa Margherita si segnala che la stessa non è prevista nel P.U.P., né negli strumenti pianificatori degli scriventi Servizi.

7) Si fa presente che lo scrivente Servizio Opere stradali e ferroviarie ha in previsione le seguenti opere: Opera n. S-1006 - Realizzazione di un marciapiede lungo la SP 117 a Pilcante Opera n. S-957 - Rifacimento Ponte sull'Adige di Chizzola sul collegamento SS 12 "dell'Abetone e Brennero" -SP 90 "Destra Adige" Opera n. S-556 - Realizzazione della rotatoria e marciapiede ad Ala lungo la S.S. 12 all'intersezione con via A.Volta (zona artigianale Cerè) Opera n. C-73 - Collegamento ad Ala con il percorso ciclopedonale Valle dell'Adige - intervento con oneri a carico del Comune

**L'Amministrazione Comunale prende atto delle presenti note per una programmazione futura.**

8) Si consiglia di inserire nella cartografia la rappresentazione delle fasce di rispetto ferroviarie.

**A seguito di quanto citato si richiama che l'Ufficio tecnico del Comune di Ala già fa riferimento al DPR 753/1980**

9) A titolo informativo si ricorda che la L2/2018 "Disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica" tra le altre cose prevede all'art.8, commi 4 e 5, quanto segue: "4.I comuni prevedono nei regolamenti edilizi misure finalizzate alla realizzazione di spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette negli edifici adibiti a residenza e ad attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche." "5. In sede di attuazione degli strumenti urbanistici i comuni stabiliscono i parametri di dotazione di stalli per le biciclette destinati ad uso pubblico e ad uso pertinenziale."

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

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

11) In merito ad ogni tipo d'intervento previsto in fascia di rispetto stradale, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nella delibera della giunta provinciale n. 909 d.d. 3 febbraio 1995 come riapprovato con delibera della giunta provinciale n. 890 d.d. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 1 luglio 2011 e n. 2088 d.d. 04 ottobre 2013. In merito ad ogni tipo d'intervento previsto in fascia di rispetto ferroviario, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nel D.P.R. n. 753 del 11 luglio 1980 art. 49. Dovrà altresì essere evidenziato graficamente negli elaborati di piano, per lo meno lungo le sedi viarie di competenza provinciale, l'ingombro determinato dalle relative fasce di rispetto, determinate ai sensi delle sopracitate delibere.

Dette fasce devono essere riportate in maniera continua e con il corretto rapporto scalare anche all'interno dei centri abitati;

**La viabilità principale a cui è applicata una categoria stradale (2<sup>a</sup>-3<sup>a</sup>-4<sup>a</sup>) già risultano definite nella loro fascia di rispetto anche all'interno dei centri abitati.**

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

Il Presidente ha riferito che, sentita l'Agenzia, il rilievo di cui al primo punto è da intendersi come prescrittivo mentre quello di cui al secondo punto è da considerarsi di indirizzo.

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

La relazione illustrativa presenta i contenuti della variante individuando i temi affrontati e distinguendo le modifiche in ragione del richiedente (amministrazione comunale o cittadino). Si riportano di seguito i rilievi relativi ai temi principali, alle singole varianti ed ai rilievi di carattere generale.

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

Il Comune ha posto tra i propri obiettivi la valorizzazione del sistema delle Malghe della Lessinia *“al fine di scongiurare l'abbandono/perdita dell'immobile e promuoverne un reale recupero edilizio, sociale e funzionale”*, ammettendo per talune delle malghe di propria proprietà *“oltre all'attività già ammessa a scopo silvo-pastorale, agricolo, l'attività di ristorazione purché gestita da imprenditori o società”*. Si assume che la tipologia del gestore sia un riferimento per le procedure di assegnazione e non contenuto urbanistico della variante.

Le malghe Sega e Cornafessa sono annoverate tra i beni ambientali del PUP, segnalate come di pregio per le relazioni con il paesaggio, le tecniche costruttive ed il loro essere monumento dell'architettura rurale. E' opportuno che la valutazione art. 20 approfondisca il tema della verifica di coerenza delle scelte promosse con la presente variante e il quadro delineato dalle invariati/beni ambientali del PUP, avendo cura di considerare anche gli effetti sull'intorno delle rinnovate previsioni urbanistiche.

**Si faccia riferimento alla Rendicontazione urbanistica.**

Per perseguire il fine prefissato, il Comune ha introdotto una specifica disciplina per i beni individuati dalle località Cornafessa, Fratte, Sega e Boldera a cui corrispondono le schede degli edifici storici sparsi variati (nn. **928, 929, 940, 941, 942, 943 e 946**).

Tutte le schede vengono integrate con un testo posto in coda alla “Sezione 8 – indicazioni progettuali edificio” che indica che l'attività di ristorazione è ammessa oltre all'attività silvo-pastorale; il testo rinvia all'art. 16 comma 2 delle norme di attuazione.

Compresa la volontà del Comune si suggerisce la rilettura del comma 2 del citato articolo, che dall'incipit può sembrare riferito a tutte le aree del comma 1 e non solo alle schede sopra richiamate.

**Si prende positivamente atto del suggerimento e si adegua l'art. 16 comma 2 a quanto proposto.**

Le schede indicano inoltre che *“le opere di urbanizzazione primaria non sono a carico dell'Amministrazione comunale e non dovranno provocare alterazioni ai caratteri paesaggistico ambientali del contesto”*; in assenza di varianti che individuino nuove previsioni riferite alle possibili opere di urbanizzazione citate, si assume che non vi siano nuove necessarie previsioni urbanistiche. Si chiede al Comune una conferma in tal senso, ricordando che fattori quali il numero di attività potenziali, la frequentazione, la raggiungibilità dei luoghi e la presenza/assenza di spazi a parcheggio sono da indagarsi posto che possono determinare modi d'uso più o meno compatibili con il contesto paesaggistico di rilevante e riconosciuto pregio e rispondenti o non rispondenti al



prioritario obiettivo di tutela.

L'Assessore ha condiviso la necessità di approfondire il tema degli effetti, indicando come proprio obiettivo primario la tutela della zona e la sua valorizzazione. Ha fornito in breve un quadro indicativo della possibile gestione dei flussi, che potrebbero ad esempio essere intercettati dall'area a parcheggio esistente sul territorio di Ala (rif. variante pattizia) e dal parcheggio esistente al passo delle Fittanze, prevedendo poi il raggiungimento delle malghe a piedi data la distanza contenuta.

**Si è condivisa l'opportunità di meglio descrivere gli effetti delle previsioni ed in base ad essi, verificare l'idoneità delle modifiche proposte. (Riferimento alle Relazione Illustrative supportata anche dalla rendicontazione urbanistica.**

## **Consumo di suolo**

Si apprezza l'attenzione posta dal Comune ai diversi casi di rifunzionalizzazione di aree già pianificate ad usi insediativi ed alla loro conversione a nuovi usi.

Per tutte le varianti che comportano incremento di uso del suolo è necessario che il Comune approfondisca il quadro conoscitivo di riferimento considerando l'art. 18 della l.p. 15/2015 e verificando preliminarmente se in luogo dell'ampliamento delle zonizzazioni siano possibili azioni tese ad esempio alla densificazione, alla rigenerazione di aree già insediate o la conversione di aree con altra destinazione.

**Si richiama 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.**

## **Nuove aree residenziali**

In via generale, si osserva che a fronte della rimozione di alcune previsioni a carattere insediativo nei termini dell'art. 45 della l.p. 15/2015, il Comune propone l'introduzione di nuove aree di completamento. La verifica di coerenza della variante va approfondita verificando che il disegno urbanistico complessivo raggiunto sia orientato ad un'organizzazione organica delle aree ad usi insediativi, evitando fenomeni di edificazione diffusa o disaggregata.

Per talune varianti la relazione descrive l'introduzione di aree residenziali di completamento in corrispondenza di c.d. "aree agricole di pregio", considerando la zonizzazione del PRG vigente non adeguato al PUP (aggiornato rispetto al PTC in osservanza del principio di flessibilità); in fase di istruttoria si è verificato che le nuove aree residenziali che la variante propone di introdurre non interferiscono con aree agricole di pregio del PUP. E' pertanto opportuno che il Comune ne dia conto in relazione, anche ai fini della non applicazione dell'art. 38 del PUP.

**Si accoglie l'osservazione e si integra la Relazione con una descrizione più esaustiva e precisa.**

Si portano all'attenzione del Comune alcune varianti che presentano talune criticità.

### Var 6a - Ala

La variante in esame propone la trasformazione di un'area produttiva del settore secondario di interesse locale in zona residenziale consolidata.

La modifica proposta pare non supportata da elementi motivazionali e conoscitivi della situazione in essere.

Si segnala l'assenza nelle norme dello specifico riferimento normativo indicato in cartografia (art. 36 comma 6).

In occasione della Conferenza di Pianificazione si è chiesto al Comune a quali anni risalga l'edificio e di verificare se esso sia nato come residenza a supporto della zona produttiva; il Comune ne ha dato conferma. Ha indicato che nel tempo sono intervenuti diversi passaggi di proprietà che lo hanno portato a non essere più l'unità residenziale di proprietà dei conduttori dell'area produttiva che lo accoglie. Il Presidente ha chiesto se sia interessato da un "vincolo" che lo correli alla area produttiva ed il Comune ha chiesto chiarimenti rispetto a detto vincolo.

Posto che il Comune ha chiarito che l'unità residenziale è nata come parte dell'insediamento produttivo a cui è correlata, si richiamano i profili di riferimento della disciplina provinciale che con i diversi piani provinciali (anche previgenti al PUP 2008) ha stabilito la correlazione stretta tra aree produttive ed unità residenziali in esso realizzate/realizzabili. Come chiarito attraverso diversi pareri resi dal Servizio urbanistica e tutela del paesaggio, il Legislatore provinciale ha voluto

fissare non solo un limite quantitativo dal punto di vista realizzativo, ma soprattutto evidenziare la connotazione di struttura pertinenziale di servizio dell'unità residenziale ammessa, che deve trovare collocazione all'interno dell'edificio produttivo di cui è parte integrante in modo da risultare funzionalmente e tipologicamente collegata alla struttura stessa, senza assumere caratteristiche di entità abitativa autonoma. Pertanto l'unità abitativa ammessa costituisce, sotto il profilo urbanistico, parte integrante del volume produttivo concesso e viene adibita a "residenza" pur mantenendo la destinazione produttiva, in quanto la sua esistenza è strutturalmente e funzionalmente connessa allo svolgimento dell'attività produttiva. Il principio è stato ulteriormente chiarito dall'art. 94 del RUEP a cui si fa espresso rinvio.

Entro questo quadro non è possibile ammettere l'enucleazione dei volumi aventi funzioni residenziali, dalla zona produttiva a cui essi sono funzionalmente connessi.

Si chiede pertanto lo stralcio della variante.

La relazione riferisce che la variante viene accolta prevedendo "la sistemazione della strada esistente e della realizzazione del marciapiede" (var\_6b). La correlazione con la variante 6ª non è chiara.

Il Comune ha riferito che si è inteso riprendere un obbligo convenzionale non evaso, presente entro una convenzione di vecchia data non intavolata. Compreso il fine, che pare assumere valenza patrimoniale e/o contrattuale piuttosto che urbanistica, si invita il Comune a gestire la partita al di fuori dello strumento urbanistico, segnalando che sono assenti nella l.p. 15/2015 profili normativi di riferimento.

**La VAR\_6 viene interamente stralciata dalla Variante al Piano in adozione definitiva. Nel merito il Comune ha ritenuto opportuno stralciarla perché l'unità residenziale era nata come residenza correlata all'insediamento produttivo e pertanto esse costituisce tutt'ora parte integrante del volume produttivo concesso anche se mantenuta a residenza. Pertanto non ammettendo l'enucleazione dei volumi dalla zona produttiva si condivide e si Stralcia.**

#### Var 42 - Chizzola

La variante in esame propone la trasformazione di una porzione di zona produttiva del settore secondario di interesse locale in zona residenziale di completamento con specifico riferimento normativo art. 37 comma 3. L'attigua area viene trasformata da zona agricola locale a verde privato con analogo riferimento normativo.

E' necessario evidenziare la necessità di affinare la previsione proposta, secondo quanto di seguito indicato.

Gli usi "misti" citati dalla norma riconducono all'art. 37 riferito alle aree residenziali di completamento usi disciplinati da altri articoli (es. produttivi e commerciali); si fa richiamo alle categorie funzionali di cui all'art. 24 comma 8 della l.p. 15/2015 e alle possibili assimilazioni di destinazioni d'uso da limitarsi secondo il comma 10 del medesimo articolo. In alternativa sia verificata la coerenza degli usi descritti con gli usi già ammessi dal piano in vigore per la destinazione di zona prescelta. Il Comune ha indicato che approfondirà il tema, presupponendo che la volontà fosse di introdurre un'area residenziale.

Allo specifico riferimento normativo corrisponde nel testo normativo il richiamo alla pianificazione attuativa ed alle relative opere di urbanizzazione, in assenza del corrispondente necessario perimetro in cartografia e in assenza della riconduzione della disciplina all'articolo che nelle norme disciplina gli altri piani attuativi. Si invita il Comune a verificare l'estensione delle aree variate (lettere diverse) che paiono superare il limite dei 2.500 mq (art. 49 comma 5 l.p. 15/2015); in tale caso nulla osta alla riconduzione della disciplina alla pianificazione attuativa cui compete specificatamente la correlazione tra interventi e opere di urbanizzazione (non definite dalle norme di attuazione). Al ricorso al piano attuativo dovrà essere fatto corrispondere l'aggiornamento della cartografia e della norma.

Il ricorso allo specifico riferimento normativo rappresentato in cartografia, se esclusivamente correlato alla cessione dell'area da destinarsi a marciapiedi citata in norma, assumerebbe valenza patrimoniale e/o contrattuale piuttosto che urbanistica; in tale caso si invita il Comune a gestire la partita al di fuori dello strumento urbanistico, segnalando che sono assenti nella l.p. 15/2015 profili normativi di riferimento.

Le parti descrittive della modifica e degli obiettivi richiamati dallo specifico riferimento normativo sono da ricondurre alla relazione illustrativa, non essendo contenuti normativi (primo periodo).

La documentazione che compone il piano attuativo è definita dall'art. 49 della l.p. 15/2015 (quarto periodo).

**A seguito di vostro parere si è cercato di affinare la proposta verificando la coerenza con gli usi descritti con gli usi già ammessi da dal piano in vigore. In particolare ci è sembrato opportuno individuare il Riquadramento Urbano RU come strumento più consono agli obiettivi della Variante. In particolare modo gestire il tutto attraverso l'art. 50 comma 3 lettera b della l.p. 15/2015 e alle norme Vigenti del PRG dove si prevederà una destinazione mista commerciale residenziale in coerenza con l'art. 24 comma f della l.p.15/2015 e il richiamo all'interno del RU2 alle normative di destinazione di zona. Nel contempo si conferma in variante anche la 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.**

#### Var 41a – Cumerlotti

Viene proposta la modifica di una zona agricola a ridosso del centro storico in zona residenziale di completamento con specifico riferimento normativo – art. 37.4. Si anticipa che non è parsa chiara la volontà sottesa alla modifica proposta e la sua finalità. Esaminato l'apparato cartografico e quello normativo, si esprimono forti perplessità in merito, sia dal punto di vista urbanistico/normativo che dal punto di vista pianificatorio.

Per questo ultimo aspetto si segnala che l'abitato di Cumerlotti ha un impianto pianificato molto definito, che distingue in modo netto l'edificato storico a sud dalle aree di più recente formazione a nord (aree residenziali consolidate). A queste ultime il piano assegna uno specifico indice, definendo le possibilità di intervento; attraverso modifiche allo strumento urbanistico sono state sfilate superfici ad uso insediativo (art. 45 l.p. 15/2015) generando un netto stacco tra il centro storico e l'espansione recente divenuta area spiccatamente frammentata. La variante var\_41a introduce un'eccezione, una prima zona di completamento a ridosso del nucleo storico, creando un impianto pianificatorio che inficia il razionale impianto in vigore, scelta questa per la quale si esprime parere non favorevole. Si indica inoltre che la frammentazione generatasi nella zona residenziale consolidata a nord non può essere occasione per individuare espansioni altrove.

Dal punto di vista del corretto approccio alla pianificazione dei centri storici ed alla corretta individuazione delle relazioni tra essi ed i circostanti tessuti insediativi, si segnala la valenza della relazione tra edificato storico ed aree libere agricole circostanti, soprattutto ad est. Si invita il Comune a riflettere sulla non opportunità di introdurre una nuova zonizzazione che, peraltro, pare essere integrativa delle possibilità di intervento di un edificio ricadente nel centro storico. In occasione della Conferenza di Pianificazione il Comune ha riferito che la variante viene proposta per tale fine e in esito ad una precedente valutazione non favorevole per una previsione urbanistica promossa nella precedente variante; si è riscontrato che trattavasi di un ampliamento del perimetro del centro storico con inserimento di uno spazio privato degli edifici, stralciato dal Comune in adozione definitiva.

Per quanto attiene i profili urbanistici, riprendendo quanto sopra indicato, si invita il Comune a ripensare la scelta urbanistica - ripartendo dall'obiettivo da descriversi – nel rispetto della diversificazione delle zone di cui al DM 1444/1968 (i tessuti delle zone A sono cosa distinta e diversa dalle zone B e C, al pari della relativa disciplina) e ponendo la disciplina di intervento all'interno del sistema pianificatorio di riferimento. In assenza della descrizione degli obiettivi che il comune intende perseguire, dalla lettura della norma si è inteso che sia di interesse l'ampliamento dell'edificio esistente, assoggettato a ristrutturazione edilizia dal piano in vigore e per il quale l'ampliamento massimo ammesso è stabilito dall'art. 77 della l.p. 15/2015. L'assegnazione di un diverso ed ulteriore indice trascende i limiti della ristrutturazione, sfociando nella nuova costruzione (il Comune conferma che è atteso un ampliamento del 50% dell'edificio esistente), da approcciarsi in coerenza con i Criteri ed indirizzi per la pianificazione dei centri storici provinciali e da ponderarsi in termini di opportunità, considerando il fronte dell'edificato storico e delle sue relazioni con la chiesa.

**A seguito del pluri parere negativo e il costante confronto con gli uffici di competenza per individuare una possibile alternativa; al fine di non dare adito ad una introduzione di nuove pianificazioni al margine del Centro storico isolate e inappropriate e verificata la impossibilità di trovare a monte del nucleo abitativo di Cumerlotti una alternativa di nuovo lotto di edificazione, viene stralciata l'intera proposta di Variante contraddistinta dal numero 41.**

#### **Standard urbanistici e dimensionamento residenziale**

Considerate le precisazioni richieste al capoverso relativo alla valutazione ai sensi dell'art. 20 della l.p. 15/2015 in merito al calcolo delle previsioni di tipo residenziale introdotte e rimosse e

considerato il ripensamento di talune previsioni di zone F (rif. Varianti proposte e capoverso relativo alla reiterazione dei vincoli di natura espropriativa), si chiede che venga aggiornato il calcolo degli standard urbanistici, assicurandone il soddisfacimento ai sensi del DM 1444/1986 e dell'art. 10 del RUEP.

**Richiamato che gli Standard Urbanistici sono stati redatti dalla Comunità di Valle con la Variante 2019 approvata nel 2020, considerato che in questa Variante vengono tolte Aree residenziali maggiori rispetto a quelle aggiunte si dichiara che si rientra nei calcoli espressi dallo Studio precedente**

Va inoltre aggiornato il dimensionamento residenziale.

**A fronte delle considerazioni espresse verrà ricalcolato il dimensionamento residenziale, alla luce anche delle variazioni proposte per l'adozione definitiva.**

### **Trasformazione in aree inedificabili di aree destinate all'insediamento**

Vengono proposte talune varianti per trasformare in inedificabili aree destinate all'insediamento, nei termini dell'art. 45 della l.p. 15/2015.

Ai fini della trasformazione in aree inedificabili, il Comune oltre ad accertare che le aree oggetto di richiesta non siano già state utilizzate sotto il profilo edificatorio ai fini dello sfruttamento dell'indice, deve verificare che le aree modificate non concorrano alla definizione di un lotto minimo insieme ad altre proprietà, che non costituiscano aree pertinentziali di edifici esistenti e che la trasformazione non precluda la possibilità di accedere ai lotti edificabili circostanti o contrasti con diritti di terzi.

E' compito del Comune verificare gli effetti delle trasformazioni rispetto all'organico assetto pianificato, portando particolare attenzione alle trasformazioni di aree che determinano non continuità tra zonizzazioni omogenee o un disegno disorganico. Tale verifica deve considerare anche gli effetti generati nel tempo dalle diverse procedure di varianti che progressivamente propongono modifiche ai sensi dell'art. 45 (es. Comerlotti, Serravalle, etc.) sostenendo le scelte con riferimento al disegno urbanistico atteso. In considerazione del fatto che il Comune, in occasione di incontri recenti, ha riferito che vi sono diverse richieste di nuove aree a destinazione produttiva, si osserva che pare incoerente introdurre vincoli di inedificabilità laddove la previsione è già in essere, sia perché ciò invalida progressivamente il disegno urbanistico ragionato del piano di impianto, sia perché si va a determinare l'esigenza potenziale futura di individuazione di nuove aree produttive per le quali si ricordano i limiti di cui all'art. 18 della l.p. 15/2015.

Si ricorda che il termine dei dieci anni non è riferito alla durata del vincolo, ma all'arco temporale in cui il comune non può ripristinare l'edificabilità con la procedura di cui all'art. 45 della l.p. 15/2015 (art. 4 comma 5 delle NTA). Sempre con riguardo al medesimo comma si ricorda che lo stesso non è pertinente la Carta di sintesi della pericolosità a cui fa riferimento l'incipit dell'art. 4.

Si chiede di verificare lo stato dei luoghi per tutte le aree modificate ai sensi dell'art. 45, posto che a fronte della dichiarazione di non utilizzo delle aree a fini edificatori si riscontra la presenza di alcuni episodi edilizi presenti in talune aree (es. **var\_8a, var\_10**).

In occasione della Conferenza di Pianificazione, visti gli estratti delle due varianti qui richiamate a titolo esemplificativo, il Comune ha riferito che non era volontà dell'amministrazione provvedere alla trasformazione delle aree in inedificabili, mentre si intendeva ricondurle ad aree agricole. Si è pertanto ricordato al Comune che l'applicazione dell'art. 45 comma 4 della l.p. 15/2015 richiede l'esplicita richiesta da parte del privato; la relazione illustrativa è chiamata a darne atto.

Si rende pertanto necessaria la verifica delle diverse affini previsioni, chiarendo l'effettiva trasformazione attesa.

**Si prende atto della nota, preme evidenziare che l'inserimento dell'inedificabilità era stato attuato in coerenza con le scelte strategiche di piano attuate nella variante generale precedente dove ogni modifica di trasformazione ai fini non edificatori di un'area veniva correlata dall'applicazione dell'art. 45 comma 4 della L.P. 15/2015. In merito a quanto da voi evidenziato si è esclusa l'inedificabilità per le Var\_08 e VAR\_10 parziale (si mantiene il vincolo solo per la parte a monte dell'edificio) in quanto riscontrata la presenza di edificato nelle aree oggetto di trasformazione.**

Con riferimento alle singole modifiche – qualora dovessero essere confermate come riferite all'art. 45 - si segnala quanto segue:

- **Var\_02:** il vincolo di inedificabilità non è coerente con il fine descritto in relazione (realizzazione di nuovo garage in interrato). Inoltre si ricorda che se il garage è pertinenza

dell'attiguo edificio è corretto che esso permanga nella analoga destinazione di zona.

- **Var\_10:** si chiede di verificare la proposta di trasformazione in area inedificabile posto che il retino risulta apposto sulle pertinenze dell'edificio esistente (che risulta mantenuto nella destinazione di zona per la parte relativa al solo sedime) e sovrapposto ad un edificio esistente.
- **Var\_43:** si chiedono elementi in merito all'accessibilità all'area residenziale mantenuta.

**Nel merito della VAR\_02 si conferma il cambio di destinazione dell'area eliminando rispetto alla prima adozione l'applicazione dell'art. 45 comma 4 della L.P. 15/2015 in quanto non richiesto dalla proprietà.**

**Nel merito della VAR\_10 ci siamo già espressi.**

**Nel merito della VAR\_43 si sottolinea che l'accesso alle aree viene garantito da Sud attraverso l'attuale accesso esistente.**

## **Aree produttive**

Dal punto di vista del disegno urbanistico si esprimono perplessità rispetto alla riduzione di aree produttive. Le aree produttive del territorio di Ala stanno vivendo una stagione di contrazione delle previsioni, in un Comune che riferisce di numerose richieste di usi produttivi. Si invita ad una riflessione considerando che l'enucleazione di diverse aree produttive può nel tempo portare a nuove richieste per analoghi usi, dentro una cornice normativa che invita al contenimento del consumo di suolo.

Sul tema si richiama lo sviluppo ordinato e coerente richiamato dall'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente e l'erosione di previsioni produttive citate dal Servizio Industria, Ricerca e Minerario.

### Var 44 lett. varie

La variante si configura come ripensamento delle zonizzazioni del PL8 "Coleri" e come ridefinizione del perimetro del PL. Interviene ampliando l'area produttiva, incrementando il parametro dell'altezza, riconducendo a zona residenziale consolidata parte dell'area produttiva.

Si pongono talune considerazioni all'attenzione del Comune.

Va chiarito se la modifica promossa è intesa come ripianificazione, anche ai fini della determinazione dei termini temporali definiti dall'articolo in vigore.

In occasione della precedente variante si era indicato che la modifica proposta *"introduce un nuovo piano attuativo in corrispondenza dell'area già insediata finalizzato al recupero ambientale della zona, ove, come chiarito dal progettista era un tempo presente una cava, oggi non più in esercizio, per la quale è stata ripristinata l'area a verde e ove è insediata una ditta che opera nel settore artigianale e produttivo"*. Si correlava così la zonizzazione all'area da recuperarsi. Non si comprende ora l'ampliamento dell'area produttiva che rispetto alle precedenti descrizioni pare eccedere l'area già intaccata/da recuperarsi e che rispetto all'ortofoto pare invece essere già in uso, seppur zonizzata come area agricola di pregio. I fa richiamo a quanto indicato all'inizio del presente parere con riferimento allo "stato dei luoghi".

La motivazione che la relazione porta richiama errori emersi in fase di redazione del piano attuativo e nella "scheda" non nota. Considerato il contesto è necessario che siano chiariti gli obiettivi del piano, non tanto con riferimento ad un risultato progettuale atteso, quanto più rispetto allo stato dei luoghi, all'obiettivo del piano attuativo finalizzato al recupero e agli effetti paesaggistici non descritti.

Relativamente a quest'ultimo aspetto pare poco coerente la scelta di elevare l'altezza (da 4.50 m a 6.50) del "magazzino/autorimessa" con l'obiettivo di inserire l'edificio nel pendio, rimodellando l'antico fronte. In occasione della Conferenza di pianificazione il Comune ha riferito che si intende ammettere l'incremento in altezza dei locali, preservando tuttavia le balze del terreno e la relativa quota sommitale. Pertanto il Comune intende prevedere un'altezza maggiorata da svilupparsi non in elevazione, ma piuttosto abbassando il piano di imposta. Si è pertanto segnalato che tale risultato non è assicurato dalla norma rivista ed innovata. Si invita alla revisione del testo verificando anche il parametro prescelto rispetto ai metodi di misurazione definiti dalla disciplina provinciale.

**Si richiama che nelle norme si è inserito una altezza maggiore (6.50) del**



**magazzino/autorimessa raggiungibile mediante l'abbassamento del profilo di imposta e pertanto ha integrato la normativa.**

Si è inoltre chiesto di chiarire quanto indicato con riferimento all'enucleazione dell'edificio esistente dall'area produttiva riconducendolo a zona residenziale di completamento. In primo luogo si chiede di verificare se l'enucleazione rilevi o meno ai fini del recupero ambientale atteso e posto come obiettivo dal Comune.

In secondo luogo va chiarito se l'edificio sia inquadrato come a supporto dell'attività produttiva e se gli spazi produttivi siano stati configurati come unità abitativa ai sensi dell'art. 33 del PUP. Si chiede inoltre di verificare l'eventuale sussistenza del vincolo essendo stato in passato un edificio ricompreso in area agricola. Il Comune in occasione della Conferenza di pianificazione ha riferito che l'edificio è nato come a supporto dell'attività agricola ed il relativo vincolo è scaduto; a seguire il rinnovato assetto proprietario lo ha portato ad essere un bene non di proprietà della azienda ricompresa nell'area produttiva. Si evidenzia inoltre che al riconoscimento dell'edificio residenziale, non corrisponde l'enucleazione della previsione di residenzialità già in vigore citata dalla norma del PL8; tale aspetto merita una verifica da parte del comune.

**Si dichiara che da una verifica che l'edificio è nato come a supporto dell'attività agricola ed il relativo vincolo è scaduto; a seguire il rinnovato assetto proprietario lo ha portato ad essere un bene non di proprietà della azienda ricompresa nell'area produttiva.**

La **variante 44d** (da agricola a viabilità privata) è ricompresa nelle aree agricole art. 37 del PUP, la cui riduzione non è ammessa per la destinazione proposta. Si chiede lo stralcio della variante, considerando inoltre che sono già presenti due accessi all'area individuata dal PL8.

**La VAR\_44d, come citato è ricompresa nelle aree agricole del PUP pertanto non essendo ammesso il cambio di destinazione con il riconoscimento di strada privata questa viene STRALCIATA.**

#### Altre varianti

- **var\_11** (da produttiva locale a produttiva locale multifunzionale): riconoscendo la più ampia rosa degli usi ammessi, si segnala al comune che l'area non è corredata dalla rappresentazione cartografica della relativa viabilità. Si chiede un chiarimento in merito.  
**Si richiama che tale area oggetto di modifica è già utilizzata e non comporta un aumento ne carico antropico nè al perimetro esistente. Si segnala inoltre che anche se non espressamente indicata in cartografia è garantito l'accesso da viabilità pubblica già esistente non solo per l'area produttiva multifunzionale ma anche all'edificio privato presente a Nord est.**
- **Var\_34** (da bosco a produttiva del settore secondario di interesse locale): dalla consultazione dell'ortofoto l'area pare già in parte utilizzata; si chiedono pertanto elementi in merito agli usi in essere. Si chiede al Comune di ragionare sul più organico disegno urbanistico dell'area produttiva nel suo complesso, che attraverso la presente variante viene ridotta nella porzione ad est ed estesa a sud, considerando anche il quadro fornito dalla CSP.  
**La proprietà non ha voluto attivare lo Studio di compatibilità così come richiesto nel verbale e pertanto la Variante viene Stralciata in fase di adozione definitiva.**
- **AM13** (Ala, zona produttiva, da area di servizio alla ferrovia a parcheggio esistente): considerato anche il progetto di riconfigurazione della rotatoria, si chiede se è assicurato l'accesso al parcheggio di nuovo inserimento, che dalla cartografia appare come non connesso alla rete viaria.  
**Come descritto in relazione si evidenzia 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**

#### **Altre varianti**

In merito alle ulteriori varianti, afferenti temi diversi, si indica quanto segue.

#### **AM 2 - Ronchi**

La variante propone la trasformazione dell'area da zona per attrezzature scolastiche ad attrezzature di interesse collettivo – colonie – con specifico riferimento normativo, art. 47 comma



2). Nel comprendere l'interesse pubblico sotteso alla riqualificazione del bene acquisito a patrimonio pubblico e nel condividere l'importanza degli interventi di qualificazione del tessuto edificato esistente, si segnala al Comune possibili alternative alla proposta avanzata e possibili miglioramenti della stessa.

In primo luogo si evidenziano le possibilità di cui all'art. 24 commi 9 e 10 della l.p. 15/2015, oltre alle consuete modalità derogatorie.

In subordine si prospettano talune indicazioni per l'articolo di riferimento. Le aree riservate a colonie sono annoverate tra le zone D dalla legenda standard e non tra le zone F. E' pertanto non corretto averle individuate entro un articolo che fa espressamente riferimento alle "aree per attrezzature di interesse collettivo", rinviando peraltro alla l.p. 7/2000. Osservando che l'articolo 47 è già in vigore e che l'area individuata con AM 2 è invece introdotta dalla presente variante, si indica che se il comma 2 è da applicarsi a tutte le zone a colonia, lo specifico riferimento normativo non è necessario.

Il comma 2 ammette l'ampliamento di un edificio (termine al singolare); nell'area individuata dalla presente variante vi è un'ulteriore costruzione. Si ricorda che è prassi associare alla disciplina delle diverse zonizzazioni i margini di intervento per gli edifici esistenti espressi in via generale, fornendo così una disciplina coprente tutto il costruito ed evitando norme riferite a singoli interventi edilizi (o dubbi interpretativi in presenza di più costruzioni).

**L'obiettivo dell'Amministrazione era il mantenimento dell'area per attrezzature collettive e lo specifico riferimento era pensato per dare la possibilità di intervenire sugli edifici ed in particolar modo su quello principale per renderlo un edificio polifunzionale. Nel merito a seguito di vostra indicazione e incontro con il funzionario tecnico si è 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.**

#### **AM4 - Pilcante, Kartodromo**

La variante interviene trasformando l'area da zona per attrezzature pubbliche sportive a zona per servizi privati con specifico riferimento normativo art. 59 comma 4. Il Comune riferisce di aver aggiornato la destinazione di zona a seguito della vendita dell'area e di aver pertanto introdotto uno specifico riferimento normativo ad integrazione dei parametri edificatori previsti dal piano in vigore per le aree a servizi privati. Si chiede al Comune se è confermato che il servizio permarrà come di interesse pubblico (art. 59 comma 1 delle NTA e art. 10 commi 1 lett. f) e 7 del RUEP), fatto questo che determina la coerenza con l'articolo prescelto.

Si richiama che lo strumento urbanistico assegna indici omogenei ad aree omogenee evitando la diversificazione quando non correlata ad una specifica esigenza (parametro dell'altezza da motivarsi).

Dalla lettura del comma 3 dell'art. 59 della norma di attuazione si segnala che l'apposizione di barriere antirumore non è un contenuto proprio dello strumento urbanistico. Analogo rilievo vale per l'individuazione di uno specifico intervento – realizzazione di tribune – per il quale si definisce sia la modalità costruttiva che il materiale (prefabbricate, in carpenteria metallica).

Per quanto attiene i parametri edificatori espressi dal comma, si esprime perplessità per la forma "derogatoria" rispetto all'altezza massima da applicarsi alle tribune; dette strutture, assunti come riferimento i parametri della legge urbanistica e del RUEP, non sono misurabili in termini di "piani", non producono SUN e SUL, non sono edifici, possono essere costruzioni.

**Il Kartodromo è stato venduto ad un soggetto privato nel 2022 e pertanto non è più considerata una attrezzatura pubblica ma zona per servizi privati. Nel merito la Variante in esame e lo specifico riferimento normativo sono stati pensati per mantenere il controllo dal punto di vista urbanistico e paesaggistico (pur ricadendo in area di Tutela Ambientale) inserendo alcuni elementi "costruttivi e non" da concordare in fase di progettazione anche se, come citato in Relazione, non puramente "urbanistici".**

#### **AM 7 - Pilcante**

La variante propone lo stralcio piano di lottizzazione PL4 ed il conseguente inserimento di area agricola. Si chiedono elementi rispetto alla modifica proposta posto che la relazione pare fornire elementi conoscitivi diversi rispetto al testo normativo di riferimento. La relazione motiva lo stralcio in ragione della mancata "attivazione" del piano nei tempi previsti, mentre la norma in vigore

definisce il piano attuativo come approvato e descrive la previsione urbanistica come in vigore dall'anno 2014. Il Comune ha riferito che il progetto di piano attuativo è stato approvato ma gli interventi non hanno preso avvio; ha riferito che tempi previsti a cui la relazione fa riferimento sono quelli stabiliti dall'atto convenzionale. Si indica pertanto che va necessariamente chiarito il distinguo tra la decadenza della previsione urbanistica e i termini di validità del piano attuativo, considerando le rinnovate disposizioni provinciali (art. 45 e art. 121 della l.p. 15/2015). Si rinvia pertanto la valutazione alla adozione definitiva.

Nel frattempo, in termini collaborativi ed ai fini dell'eventuale precisazione della modifica si indica che la relazione riferisce che l'area *"tornerà alla destinazione agricola originale prevista dal PTC Vallagarina"*, passaggio da verificare posto che il PTC pare privo di previsioni in loco.

**Si dichiara che quanto evidenziato in Relazione non era corretto in riferimento al PTC (approvato nel 2020). 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.**

Lo shape Z504\_P mantiene il perimetro del piano attuativo che la variante descrive come stralciato.

**In merito allo Shape Z504 è un errore materiale cartografico che è stato subito corretto.**

L'eventuale futura reintroduzione di previsioni insediative citata in relazione (capitolo 3, "Piani attuativi e permessi di costruire convenzionati") dovrà considerare la rinnovata disciplina provinciale ponendo particolare attenzione al contenimento del consumo di suolo; non è possibile prevedere sin da ora la possibilità di nuovi futuri usi. In ogni caso, rispetto al richiamo ad un eventuale accordo urbanistico, si ricorda al Comune che le opere di urbanizzazione correlate ai piani attuativi sono cosa diversa e distinta dagli interventi di interesse pubblico che giustificano gli accordi.

**Si prende atto del refuso e lo si stralcia dalla relazione illustrativa.**

#### Altre varianti

Si indica quanto segue:

- **var\_56** (da agricola di pregio a verde privato): sia motivata la modifica proposta.  
**Si prende atto e si integra la relazione tecnica con una più approfondita motivazione.**
- **AM\_19 nn vari** (da destinazioni varie a nuova residenziale consolidata): considerata la nuova zonizzazione impressa dal Comune e la conformazione delle zone si segnala che la porzione individuata con la **AM\_19a** pare configurarsi più come strada privata che non come zona consolidata. Si chiede un chiarimento in merito.  
**Nel merito si conferma quanto previsto dal Comune e di modifica la AM19a prevedendola come strada privata.**
- **Var\_47 (Pilcante)**, da agricola a zona residenziale di completamento con specifico riferimento normativo art. 37.5): il comma 5 pare descrittivo di norme sovraordinate. Nel fare rinvio al parere della conferenza di Servizi CSP, si richiama che per il principio di non duplicazione va evitata la duplicazione dei contenuti.  
**Si conferma la previsione del lotto minimo anche a seguito della consegna dello Studio di Compatibilità con specifico riferimento però all'art. 37.3**
- **Var\_73 (Ala – Molino)**, da residenziale con specifico riferimento normativo ad area agricola locale): la variante pare non accompagnata da una relazione che approfondisca il fine della modifica e descriva gli effetti attesi in termini di utilizzo dell'area ove è presente un rudere. Conferenza di pianificazione il Comune ha riferito di aver raccolto la richiesta del privato relativa allo stralcio dell'area residenziale (introdotta con la precedente variante) per reintrodurre la zona agricola presente sin dal 1988. Si chiede di meglio descrivere gli obiettivi che il comune intende raggiungere, considerando i diversi interventi potenziali ammessi sul manufatto dalla disciplina provinciale. In occasione della  
**A seguito di vostro parere è stata integrata la Relazione e pertanto si richiama la descrizione contenuta nella stessa.**
- **AM15b (S. Cecilia)**, riduzione fascia rispetto stradale): si segnala che la riduzione va rivista nella porzione di territorio adiacente la variante Var\_45.

### Si prende atto e si modifica come evidenziato.

- **AM16 lett. Varie: (Chizzola)** la relazione descrive le modifiche come riferite all'area della lottizzazione denominata "PL2 Chizzola" che si trova altrove. L'area individuata dagli elaborati di raffronto e dal file shape V100 interessa una zona residenziale di completamento priva di vincolo di pianificazione attuativa (cartiglio 50). In occasione della Conferenza di pianificazione il Comune ha riferito che il richiamo al "PL2 Chizzola" è un'impresione, derivante dal fatto che l'area individuata dalla variante AM16 aveva tale denominazione in un PRG non più in vigore. Ha confermato che il piano in vigore non prevede un piano di lottizzazione. Ha inoltre riferito che in Comune ha inteso intervenire con la presente variante aggiornando le destinazioni di zona rispetto agli interventi già realizzati, in conformità al piano attuativo poi rimosso dallo strumento urbanistico, intervenendo quindi attraverso la precisazione della ripianificazione precedentemente intervenuta, che aveva omogeneamente rappresentato come residenziale di completamento (cartiglio 50) l'intera area. Si ricorda al Comune di aggiornare la descrizione della variante e degli obiettivi.

**Si prende atto di vostra nota, in Relazione viene modificata la dicitura PL2 Chizzola a Ex PL Chizzola. Inoltre a seguito di vostro parere è stata integrata la Relazione con una più approfondita descrizione.**

- **AM18 (Muravalle,** ampliamento zona a parcheggio esistente, con riduzione di area agricola e bosco): si comprende l'importanza di dotare il nucleo abitato di Muravalle di spazi a parcheggio e si apprezza l'attenzione al mantenimento del tessuto compatto del centro storico, perseguito attraverso la collocazione ai margini delle aree di interesse collettivo. Si invita tuttavia il Comune a riflettere sugli effetti dell'ampliamento della previsione dell'area a parcheggio nella direzione della profondità, andando ad intaccare il versante. Considerata la rilevante pendenza e la valenza del sistema dei terrazzamenti, sarebbe opportuno definire la conformazione dell'area a parcheggio cercando di contenere il più possibile le opere di sbancamento e di alterazione dei terrazzi. Il Comune ha riferito che l'incremento nella direzione della profondità è stato pensato in ragione della necessità di porre particolare attenzione all'immissione dei veicoli in strada e di evitare che ad un parcheggio dalla profondità ridotta possa corrispondere la necessità di occupare la corsia dell'arteria viaria per le operazioni di manovra. Ha inoltre indicato che all'incremento della profondità potrebbe corrispondere un fronte di scavo con altezza limitata a circa quattro/cinque metri e pertanto non significativamente maggiore rispetto a quella determinata dalla previsione in essere. Si è condiviso di accertare le possibilità di utilizzo dell'area pianificata verificandone le dimensioni e valutare la possibilità di ampliare la previsione nella direzione della lunghezza anziché della profondità.

**Si conferma la previsione sulla base delle motivazioni/analisi riportate in Relazione che evidenziano l'impossibilità di attuare l'ampliamento laterale.**

### La reiterazione dei vincoli di natura espropriativa

La relazione riferisce che la presente variante ha verificato l'effettiva attuazione delle previsioni urbanistiche relative a vincoli preordinati all'espropriazione; si segnala che detta verifica pare assente o non esplicitata in relazione.

Le previsioni oggetto di stralcio descritte in relazione potranno essere avallate una volta verificato il soddisfacimento degli standard ai sensi del DM 1444/1968 e nei termini dell'art. 10 del RUEP.

Non si è compreso se al periodo che richiama la verifica della "necessità reale di reiterazione dei vincoli espropriativi" corrisponda la volontà del Comune di reiterare talune previsioni; in caso affermativo il Comune consideri quanto segue.

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

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

degli immobili.

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

**Preso atto delle note sopracitate si richiama lo Studio contenuto nella documentazione della Variante 2019 al PRG (ora vigente) dove sono indicate e descritte le aree oggetto di reiterazione.**

**In fase di Adozione Definitiva si despicita il richiamo alla Variante 2019 in quanto con la presente Variante 2023 non si prevedono modifiche ai vincoli precedentemente indicati e previsti al PRG vigente.**

### **Varianti per cambi di coltura**

Le varianti aventi numerazione "CC nn.vari" vengono proposte per aggiornare lo strumento urbanistico rispetto alle aree boscate oggetto di trasformazione in aree agricole sulla base dell'autorizzazione della competente autorità forestale (art. 112 comma 4 l.p. 015/2015). La disciplina provinciale assegna a dette aree, in via transitoria, la disciplina delle aree agricole di pregio del PUP. La variante che le recepisce assegna ad esse la nuova zonizzazione, considerando il quadro delineato del PUP. In considerazione del fatto che il PUP ha individuato le aree agricole di pregio sulla base del pregio colturale e paesaggistico per definire un quadro omogeneo (rispetto alle diverse articolazioni contenute negli strumenti urbanistici comunali).

Si ricorda che il PUP ha individuato le aree agricole di pregio per definire in modo omogeneo, rispetto alle articolazioni introdotte dagli strumenti pianificatori vigenti, quelle aree agricole la cui individuazione è di competenza del piano urbanistico provinciale per la particolare rilevanza colturale e paesaggistica. E' pertanto opportuno che in fase di scelta delle nuove zonizzazioni il Comune assuma affine approccio ponderando le scelte in base al contesto paesaggistico di riferimento e considerando la contiguità ad altre aree agricole/agricole di pregio per assicurare l'omogeneo trattamento entro il contesto di riferimento.

In considerazione dell'assenza di descrizioni che in relazione motivano la scelta di ricondurre le aree interessate da bonifica a zona agricola (art. 37) piuttosto che ad agricola di pregio (art. 38), si chiede al Comune di fornire elementi e valutando l'opportunità di assicurare la continuità di zonizzazione tra le nuove aree e quelle che il PUP ha individuato.

**In relazione va sottolineato che laddove vi fosse una adiacenza oggettiva con aree agricole provinciali (art. 37 e 38) si è operata l'estensione in continuità con l'area agricola più prossima.**

**A seguito della Segnalazione da parte Servizio Foreste il Comune ha preso atto che alcune di queste autorizzazioni non avevano il requisito della Fine Lavori e pertanto preso atto della non presenza di Fine Lavori si stralciano le seguenti Varianti proposte in prima adozione CC\_01-05-07-12-19-20-21.**

**Si confermano in Adozione Definitiva i seguenti Cambi di Coltura CC\_02-03-04-08-09-10-13-17-18-22 Richiesta cambio di destinazione urbanistica 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.**

### **Errori materiali**

Talune modifiche vengono descritte come errori materiali con implicito rinvio all'art. 44 della l.p. 15/2015. Si richiama che le rettifiche vanno motivate sotto il profilo della evidente discordanza fra

le finalità delle scelte operate dal piano vigente/adottato e la volontà dell'Amministrazione in sede di adozione dello stesso strumento urbanistico. Per tutte le modifiche indicate come errori materiali si chiede pertanto una verifica, in tale senso, al Comune che è inoltre chiamato ad individuare come varianti propriamente dette le modifiche non riconducibili alla fattispecie qui descritta.

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

Si segnala inoltre quanto segue:

- **Var\_4:** la modifica trasforma la zona agricola in residenziale consolidata, in ragione della presenza di un garage interrato. La presenza del manufatto pare il presupposto della riconduzione della modifica all'errore materiale. Qualora, fatte le verifiche sopra richieste, la modifica non si configurasse come errore materiale, si chiede di verificare la natura del manufatto che nato in area agricola non necessita di essere ricondotto ad altra destinazione.

**Si richiama che la trasformazione non è proposta in questa variante come Errore materiale ma nuova proposta specifica per la realizzazione di un edificio su terreno di proprietà e vista la presenza già delle opere di urbanizzazione.**

- **Var\_07-Var\_67:** una modifica urbanistica promossa dal comune è tale anche in assenza di richiesta da parte dei proprietari.

**Si richiama che le varianti citate non sono da considerarsi errori materiali ma proposte di modifica vere e proprie e correttamente motivate in relazione.**

## **Norme di attuazione**

Si rende necessaria una precisazione rispetto alle modalità di redazione delle norme di attuazione in versione raffronto. Il testo distingue in giallo i contenuti "in vigore, stralciati" indicando il testo "aggiunto in adozione preliminare" con il colore verde. In fase istruttoria si è osservato che gli articoli ed i "Quadri" rappresentati come innovati integralmente risultano numerosi e che la relazione illustrativa non dà conto di innovazioni ad essi relativi. Sentito per le vie brevi il progettista, è stato indicato che il colore verde individua sia le modifiche introdotte dalla presente variante, sia le porzioni di testo divenute vigenti con l'approvazione dell'ultima variante promossa dal Comune di Ala che la presente procedura riconduce ad un unico documento normativo. In occasione della Conferenza di pianificazione il Comune ha confermato l'approccio assunto.

Si è indicato che non risulta possibile distinguere i contenuti innovati/introdotti, da quelli invece indicati dal progettista come in vigore. In considerazione del fatto che l'evidenza delle modifiche rileva sia ai fini della valutazione da parte delle strutture provinciali per gli aspetti di merito che per la consultazione in fase di pubblicità, si rinvia la valutazione complessiva alla adozione definitiva, portando nel presente parere solo taluni spunti di modifica, quando espressamente riferiti a modifiche individuabili in quanto correlate a specifiche varianti.

Il Comune ha condiviso la necessità di riformulare il testo di raffronto.

**Si evidenzia che a livello Normativo questa Variante recepisce in toto la Normativa relativa ai Centri Storici ora vigente e pertanto quanto inserito in fase di Adozione Definitiva non risulterà essere rappresentato nella normativa di Raffronto.**

**Preme evidenziare che in Prima Adozione il documento di Raffronto riportava erroneamente come nuova 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.**

La descrizione dei contenuti della variante resa dal Comune all'avvio dei lavori della Conferenza di pianificazione ha portato in luce la presenza di ulteriori contenuti innovati, non descritti in relazione. Si richiama che spetta alla relazione descrivere le modifiche che la variante apporta, fornendo elementi anche di taglio motivazionale.

**La Relazione Illustrativa rappresenterà un indice degli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione che sono stati integrati e modificati.**



Confermando il rinvio della valutazione complessiva alla adozione definitiva, in Conferenza di pianificazione sono state portate all'attenzione del Comune – che ha precisato all'apertura dei lavori di aver posto come proprio obiettivo l'innovazione della disciplina degli edifici esistenti entro zonizzazioni varie – alcune considerazioni attinenti il tema del riuso del patrimonio edificato:

- **art. 38bis** “Edilizia residenziale sparsa”: non si è compreso se il testo sia di nuova introduzione (cromia verde). In ogni caso dalla verifica istruttoria pare che non vi sia una destinazione di zona rappresentata in legenda ad esso corrispondente. La disciplina degli edifici esistenti entro le diverse destinazioni di zona è da ricondursi ad esse e non può essere trattata con un articolo che produce, nei fatti, una sorta di “lotto” di area residenziale consolidata non rappresentato e quindi non verificato/verificabile rispetto al quadro pianificatorio di livello superiore. Non sono normabili spazi pertinenziali attraverso locuzioni che generano delle “buffer zone” non definite in cartografia. Si indica inoltre che i parametri così come espressi non sono applicabili (es. altezza).

**In fase di analisi e a seguito di vostra nota sopradescritta, il Comune ha ritenuto opportuno stralciare il seguente articolo in questo “doppione” rispetto alle generalità contenute già negli articoli 35 e 50 delle Norme di Attuazione del PRG**

- **Art. 104** “utilizzo degli edifici esistenti – edifici non conformi”: la disciplina degli edifici esistenti entro le diverse destinazioni di zona è da ricondursi ad esse e non può essere trattata con un articolo che rinvia ai commi 7 e 8 dell'art. 35 riferito alle generalità/aree ad uso prevalentemente residenziale e con specifiche altezze (3 piani)

**Nel merito il comune conferma quanto proposto per l'art. 104 stralciando solo l'indicazione del numero di piani.**

Il Comune ha segnalato la propria difficoltà nel trattare gli interventi che interessano edifici esistenti in area agricola, privi di vincolo ad usi agricoli. Si è indicato che gli articoli sopra richiamati non possono essere il riferimento corretto; lo è l'art. 112 comma 11 della l.p. 15/2015. Data lettura dell'art. 50 comma 3 delle norme in vigore, il Comune ha segnalato di ritenere non disciplinati tutti i possibili edifici esistenti. Compresa la volontà di perfezionare la disciplina di riferimento, il Presidente ha chiarito che in presenza di un piano già adeguato al RUEP ed alla legge provinciale attraverso le precedenti varianti, il Comune può - in adozione definitiva - intervenire migliorando la propria disciplina, sempre nell'ottica del perfezionare l'adeguamento alla disciplina sovraordinata

**Come suggerito la normativa è stata integrata e migliorata.**

A tal fine e per la revisione della disciplina si ricorda che per quanto invece gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola e gli edifici dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola, vigono le disposizioni stabilite all'articolo 112 comma 11 della l.p. 15/2015, che ammette gli interventi di recupero di cui all'art. 77. Lo stesso articolo 112 individua l'obbligo dei PRG di definire i limiti di tali interventi al fine di ammettere l'applicazione della norma. E' pertanto necessario che detti limiti siano definiti in forma espressa, sia in termini percentuali di ampliamento sia, ed in particolare, in termini di funzioni ammissibili e cambio di destinazione d'uso. Si ricorda la necessità che gli ampliamenti consentiti siano, in ogni caso, coerenti con gli ampliamenti ammessi dalle categorie di intervento di cui al citato art. 77 della l.p. 15/2015, e quindi non superiori al 20% previsto per la categoria della ristrutturazione. E' facoltà del PRG di individuare limiti maggiormente restrittivi.

E' inoltre opportuno esplicitare nel testo normativo che il vincolo di destinazione d'uso degli edifici realizzati in area agricola è perenne, come disposto dall'articolo 112 della l.p. n. 15/2015, e in precedenza dalla l.p. n. 1/2008 o dalla l.p. n. 22/1991. Le modalità per cui è possibile far decadere tale vincolo sono stabilite dagli articoli 112 comma 5 e 121 comma 19 della l.p. 15/2015.

Si prospettano le considerazioni che seguono, proponendo al Comune il perfezionamento del documento normativo:

- quanto richiesto con riferimento alla variante **AM2 (Ronchi)** può essere uno spunto anche per l'organizzazione dei capitoli delle norme tecniche anche in termini di coerenza con il sistema di equiparazione con il DM 1444/1968 di cui all'art. 7. Si segnala inoltre che le aree commerciali che l'art. 7 riconduce alle “Zone B”, rientrano nelle “Zone D”.

**(vd. nota relativa all'AM2)**

- **art. 14bis:** l'ultimo periodo del comma 10 richiama le categorie operative di cui all'art. 15, che



pare non definirle.

- **art. 35** "Generalità/aree ad uso prevalentemente residenziale": l'inciso introdotto al comma 7, che esclude edifici storici e storici sparsi, non è pertinente il comma, riferito alle zonizzazioni del Capitolo III. Sia verificato il rinvio all'art. 15.

**Si prende atto e si modifica, nel merito del rinvio all'art.15 non si trova riscontro.**

- va chiarito se le norme relative alle aree agricole sono innovate ora (**art. 51** indici raddoppiati, **art. 52** tutto nuovo)

**l'art.51 vedono la riduzione del lotto minimi in coerenza con altri piani presenti nella Provincia di Trento. Allo stesso tempo sono stati aggiornati gli indici che erano stati erroneamente diminuiti dalla Comunità di Valle in approvazione della Variante 2019**

L'articolo 52 come si evince è stato completamente riscritto in prima adozione.

- **art. 54** – aree a pascolo: non si comprende l'introduzione di indice per le "abitazioni e strutture complementari", in contrasto con il comma 1 dello stesso articolo e con l'art. 39 del PUP.

**Viene modificato l'articolo per renderlo più coerente con l'art. 39 del PUP**

- Modifiche a parametri vari (es. **art. 60**)

### **Usi civici**

La variante in esame interessa beni gravati da uso civico ed è accompagnata dalla specifica relazione.

La deliberazione di adozione riferisce che *"considerato che nel territorio amministrativo di Ala non è presente l'amministrazione separata dei beni frazionali di uso civico (ASUC) e che pertanto il comune di Ala è ente gestore dei beni di uso civico dell'intero territorio comunale, ai sensi dell'art. 4, comma 3, lett. c) della L.p. 14.06.2005, n.6 e ss.mm. ed int., provvedendo all'amministrazione dei beni frazionali di uso civico"* ed aggiunge che *"verificato che, come indicato dall'art. 18, commi 2 e 3 della l.p. 14.06.2005, n. 6, viene mutata la destinazione urbanistica dei beni di uso civico così come individuati nell'elaborato "Relazione verifica Usi Civici", dettagliata in premessa"*.

Compreso che il soggetto al quale spetta l'amministrazione dei beni di uso civico di cui si intende mutare la destinazione urbanistica è il Comune, si chiede se vi sia stata valutata la compatibilità delle modifiche con le disposizioni di cui all'art. 18 della l.p.6/2005 o se sia inteso rinviarla all'adozione definitiva.

**Si richiama la delibera del Consiglio Comunale n.9 del 13/04/2022 comma 3**

La relazione riferita agli usi civici da atto che talune modifiche interessano beni gravati da uso civico, siano esse varianti propriamente dette o modifiche che riconoscono lo stato dei luoghi. Si ricorda al Comune che ogni genere di modifica è soggetto a verifica.

### **Conclusione**

Ciò premesso, riguardo alla variante al PRG adottata dal Comune di Ala, si prospettano le osservazioni sopra espresse per l'integrazione dei relativi contenuti al fine del prosieguo dell'iter.

Alle ore 11.20 esce l'Assessore comunale.

La seduta è chiusa alle ore **11.25**

Il Presidente della Conferenza

- ing. Guido Bendetti -

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

EC/