



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 553

Prot. n.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

OGGETTO:

Legge provinciale 04 agosto 2015, n. 15.- COMUNE DI ALA - variante al Piano regolatore generale
- insediamenti storici ed edifici storici isolati - PGTIS 2019 - APPROVAZIONE CON MODIFICHE

Il giorno **08 Aprile 2022** ad ore **10:05** nella sala delle Sedute
in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

LA GIUNTA PROVINCIALE

sotto la presidenza del

PRESIDENTE

MAURIZIO FUGATTI

Presenti:

VICEPRESIDENTE
ASSESSORE

MARIO TONINA
MIRKO BISESTI
ROBERTO FAILONI
MATTIA GOTTARDI
STEFANIA SEGNANA
ACHILLE SPINELLI
GIULIA ZANOTELLI

Assiste:

IL DIRIGENTE

LUCA COMPER

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta

Il Relatore comunica:

con deliberazione commissariale n. 02 di data 25 ottobre 2019 il Comune di ALA ha adottato in via preliminare la variante al PRG - PGTIS 2019 -, volta ad una complessiva rivisitazione della disciplina degli edifici ricompresi all'interno del perimetro dei centri storici e degli edifici storici isolati, ai sensi dell'articolo 39, comma 1, della legge provinciale per il governo del territorio del 4 agosto 2015, n. 15 e s.m. secondo la procedura prevista dall'articolo 37 della medesima legge.

La nuova disciplina dei centri storici del Comune di Ala è stata predisposta in conformità ai nuovi principi di tutela e risparmio del territorio, di riutilizzo e recupero degli insediamenti storici contenuti nella citata legge 15/2015 e nel relativo Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Attraverso una complessa operazione di riorganizzazione e riqualificazione del patrimonio storico, che ha comportato una dettagliata analisi e un censimento della consistenza del patrimonio edilizio storico, una ridefinizione dei perimetri dei centri storici, l'introduzione della schedatura di tutti gli edifici storici, la revisione delle categorie di intervento in adeguamento alle nuove definizioni previste dall'articolo 77 della l.p.15/15, la ridefinizione delle aree pertinenziali degli edifici e la classificazione e valorizzazione delle aree libere esistenti all'interno dei nuclei storici, nonché, la revisione del "Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici", il Comune di Ala, propone una rilettura aggiornata del tessuto storico di antica origine del territorio comunale, finalizzata a individuare un nuovo equilibrio tra le modalità di conservazione e recupero del patrimonio storico tradizionale e l'individuazione di condizioni per l'introduzione di interventi innovativi in chiave contemporanea.

La documentazione di variante è pervenuta al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in formato cartaceo in data 20 ottobre 2019, protocollo provinciale n. 730894 e, in data 27 novembre 2019, con nota assunta in atti sub protocollo 754332, anche in forma digitale con l'attestazione del tecnico progettista della corrispondenza della documentazione inviata tramite il sistema GPU alla copia cartacea presentata in scala grafica.

Ai sensi dell'articolo 18 della legge provinciale 14 giugno 2005, n. 6 (*Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico*) si evidenzia che in sede di adozione della variante si è dato atto dell'assenza di aree gravate da uso civico.

Nella medesima delibera di adozione preliminare, per quanto attiene alla valutazione strategica dei piani, il Commissario ad acta ha fatto presente che, ai sensi dell'articolo 3 bis, comma 8, lettera g) del d.P.P. del 14 settembre 2006, n. 15/68/Leg., non risulta necessaria la valutazione di cui all'articolo 20 della l.p.15/15, tenuto conto che le modifiche apportate al PRG derivano dall'adeguamento dello strumento urbanistico vigente alla disciplina degli insediamenti storici.

Per esigenze istruttorie il procedimento di valutazione della variante è stato sospeso per 40 giorni con nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di data 27 gennaio 2020, protocollo 50106.

Ai fini della verifica di coerenza della variante con il PUP, nonché con le previsioni del PTC della Comunità della Vallagarina in materia di aree agricole e per l'acquisizione delle osservazioni e dei pareri di merito da parte delle competenti strutture provinciali, ai sensi dell'articolo 37 comma 5, l.p. 4 agosto 2015, n. 15, è stata indetta la Conferenza di Pianificazione che, a seguito delle sospensioni legate all'emergenza epidemiologica da COVID-19, disposte ai sensi del DPCM del 9 marzo 2020, si è svolta in data 28 maggio 2020.

La Conferenza di Pianificazione, valutate le posizioni espresse in merito alle tematiche affrontate dalla variante e ponderati gli interessi coinvolti dalla medesima, nonché verificata la coerenza dei contenuti di variante con il quadro definito dal PUP e dal PTC della Vallagarina, si è espressa ai

sensi del successivo comma 6 del medesimo articolo 37 della l.p. 15/15, con il parere conclusivo n. 26 di data 28 maggio 2020;

Nel summenzionato parere vengono riportate le valutazioni espresse dalle strutture provinciali per ambito di competenza. La Soprintendenza per i beni culturali, oltre alle osservazioni di stretta competenza, ha espresso, a fronte del riconosciuto interesse storico-artistico e urbanistico del centro storico di ALA e del connesso sistema di agglomerati periferici ed insediamenti isolati, una serie di rilievi volti ad evidenziare la necessità di trovare forme tutorie innovative e condivise, come la messa a punto di un testo normativo ad hoc, al fine di tutelare, come nel caso del centro barocco ALA, le situazioni di eminente valore e rarità dal punto di vista urbano e culturale che alcune realtà trentine possono assumere nei confronti del patrimonio collettivo. Tale patrimonio, infatti è al tempo stesso “.. il fondamento della qualità della vita della popolazione residente e, soprattutto, in prospettiva futura, il motore di uno sviluppo culturale e turistico sostenibile di cui sempre più il Trentino avverte l'esigenza”. Sotto il profilo urbanistico e paesaggistico il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha evidenziato che il ricorso ai linguaggi e ai materiali propri dell'architettura contemporanea richieda una valutazione che tenga in debita considerazione gli effetti, positivi o negativi, riferiti a un progetto sviluppato in chiave contemporanea, che dipendono strettamente dal livello di approfondimento, dalla qualità e dalla accuratezza da riservare alle diverse fasi progettuali e costruttive dello stesso. Conseguentemente sono state svolte puntuali valutazioni in merito alle innovazioni introdotte dalla variante, con riguardo in particolare ai “Linguaggi e materiali dell'architettura contemporanea, al “Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici”, al tema della “Fruibilità collettiva degli spazi privati del centro storico” e della “Revisione della disciplina degli spazi aperti e pertinenziali degli edifici del centro storico e dell'edificato storico sparso”, nonché, in materia di “Riutilizzo dei manufatti pertinenziali a fini residenziali”. In merito alle categorie di intervento attribuite agli edifici storici sono state chieste precisazioni e approfondimenti. Con riguardo, in particolare, alla variante n. 23 con la quale si è attribuita la categoria della nuova costruzione ad un edificio storico sparso, sito in area agricola, si evidenzia che ai fini di riconoscere e tutelare la valenza storica del manufatto non si ritiene opportuno ricondurre l'edificio alla citata categoria che consente ampliamenti, anche particolarmente significativi, che potrebbero snaturare la valenza tipologica dell'edificio storico.

A fronte di quanto sopra la Conferenza ha subordinato l'adozione definitiva della variante ad un approfondimento delle questioni messe in rilievo in sede di esame della stessa e alla conseguente modifica dei corrispondenti contenuti secondo le condizioni e le osservazioni esposte nel testo della summenzionata valutazione che si allega come parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera A).

Si evidenzia che con l'espressione del citato parere il procedimento relativo all'esame tecnico della presente variante della durata di 90 giorni, iniziato il giorno 20 novembre 2019, tenuto conto delle sospensioni intervenute per integrazione della documentazione tecnica, nonché in ragione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, è da ritenersi concluso entro il termine di legge.

Con nota prot. 411357 di data 15 luglio 2020, il parere conclusivo della Conferenza di pianificazione n. 26/20 è stato trasmesso all'Amministrazione comunale di ALA, la quale, preso atto dei suoi contenuti, con verbale di deliberazione commissariale n. 01 di data 02 marzo 2021, ha provveduto alla definitiva adozione della variante in argomento ridefinendone i contenuti sulla base delle osservazioni espresse dalle competenti strutture provinciali e di quelle pervenute nella fase di deposito, nei termini chiariti nella citata deliberazione di adozione definitiva; contestualmente, nel dare riscontro ai rilievi provinciali in sede di controdeduzioni, il Comune ha predisposto, nel documento “Relazione Tecnica illustrativa”, le argomentazioni a supporto dell'aggiornamento della variante, fornendo, come richiesto, ulteriori elementi a sostegno delle nuove previsioni introdotte in recepimento delle osservazioni accolte e di quelle che ha ritenuto di confermare;

in tale sede l'Amministrazione comunale ha fatto anche presente che, ai sensi dell'articolo 37, comma 4 della l.p. n. 15/2015, è stato assicurato il deposito della variante di complessivi 60 giorni,

che durante tale periodo le osservazioni pervenute sono state pubblicate nei modi e nei tempi previsti dal medesimo articolo 37 e che nei 20 giorni successivi alla pubblicazione non sono pervenute ulteriori osservazioni correlate a quelle pubblicate;

infine, con nota assunta agli atti sub protocollo n.169451 di data 10 marzo 2021, la documentazione di variante definitivamente adottata è pervenuta alla Provincia nella versione cartacea, completa di attestazione di corrispondenza alla versione digitale fornita mediante sistema GPU.

Con nota di data 19 marzo 2021, protocollo 195608 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha sospeso il procedimento di approvazione della variante per acquisire documentazione integrativa relativa alla verifica dell'interferenza delle previsioni di piano con i contenuti della Carta di Sintesi della pericolosità e informazioni in merito alla pubblicazione dell'avviso relativo all'adozione del piano e alle osservazioni pervenute e il Comune ha provveduto a fornire quanto richiesto con nota assunta in atti sub protocollo n. 450865 di data 23 giugno 2021.

Si precisa che la Carta di Sintesi della Pericolosità, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 1317 del 4 settembre 2020, i cui contenuti prevalgono sulle previsioni dei PRG in vigore ed adottati ai sensi del comma 3 dell'articolo 22 della l.p.15/15, individua le aree caratterizzate da diversi gradi di penalità (elevata, media, bassa e altri tipi di penalità) ai fini dell'uso del suolo, dettando la relativa disciplina urbanistica attraverso gli articoli 15, 16, 17 e 18 del Capo IV delle norme di attuazione del PUP e il documento relativo alle "Indicazioni e precisazioni", corrispondente all'Allegato C della citata delibera provinciale di approvazione della Carta di Sintesi della Pericolosità.

Ai fini della verifica delle interferenze delle previsioni di variante con la Carta di sintesi della pericolosità, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, ai sensi di quanto previsto al punto 8.3 dell'Allegato C, ha convocato, in data 21 luglio 2021, la Conferenza di Servizi nell'ambito della quale le strutture competenti hanno valutato sia le nuove previsioni introdotte in sede di adozione definitiva della variante in accoglimento delle osservazioni presentate che quelle già esaminate in sede preliminare, al fine di verificare tutte le interferenze delle previsioni di variante con la nuova cartografia della Carta della Pericolosità e la necessità di predisporre gli studi di compatibilità eventualmente richiesti dalla relativa disciplina provinciale.

Per l'edificio storico sparso individuato con la variante n. 23, ricadente in area classificata P4 per incendi boschivi dalla Carta di sintesi della Pericolosità, il Servizio Foreste ha evidenziato la necessità, ai sensi dell'articolo 15, comma 3, lettera d) all'Allegato C, punto 4 (Indicazioni e precisazioni applicative del Capo IV delle norme di attuazione del PUP), di predisporre lo studio di compatibilità "contenente le misure obbligatorie atte ad eliminare il rischio, qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia siano previsti dallo strumento urbanistico".

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, esaminati i contenuti della variante adottata in via definitiva rispetto al Parere conclusivo della Conferenza di pianificazione e agli ulteriori elementi forniti dal Comune a supporto delle scelte operate e tenuto conto delle nuove valutazioni espresse dalle strutture provinciali competenti in materia di pericolo idrogeologico, con riguardo in particolare alle previsioni di variante che si ritiene debbano essere supportate da uno studio di compatibilità, nonché in materia di Beni architettonici e aggiornamento delle norme di attuazione del PRG, ha ribadito, in relazione ai "Linguaggi e materiali propri dell'architettura contemporanea", l'importanza di un intervento che si rilevi non tanto contemporaneo ma autentico rispetto alla sua capacità di integrazione e di recupero critico del tessuto storico, esprimendo una serie di osservazioni, relative anche a criticità e incongruenze rispetto a quanto dichiarato dal Comune di Ala in sede di controdeduzione, tese all'approfondimento dei contenuti della variante e alla conseguente loro modifica. Con riguardo alla variante n. 23 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, nel richiamare quanto già osservato in relazione alla necessità di ricondurre la nuova categoria di intervento R7 attribuita all'edificio storico a quella della ristrutturazione edilizia nei

limiti di quanto già ammesso dal PRG vigente in tema di ampliamenti, ha richiamato i rilievi espressi dal Servizio Foreste in merito alla necessità di acquisire lo studio di compatibilità.

Con nota di data 09 agosto 2021, protocollo provinciale n. 57517525, ha quindi espresso il parere conclusivo, comprensivo degli esiti della summenzionata Conferenza dei servizi di data 21 luglio 2021, che si allega parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera B), con il quale, considerate le nuove valutazioni espresse dalle strutture provinciali interpellate, subordina l'approvazione della variante ad un'ulteriore modifica dei suoi contenuti, nei termini ripresi e chiariti nella citata nota conclusiva, al fine di risolvere tutte le questioni esposte nel testo riportante la valutazione stessa. Contestualmente ha sospeso i termini del procedimento di approvazione della variante fino alla consegna degli elaborati modificati .

A seguito della nota conclusiva del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di data 09 agosto 2021, il Comune di ALA con nota assunta agli atti sub protocollo n. 936399 di data 09 dicembre 2021 , ha trasmesso gli elaborati di variante modificati ed integrati sulla base di quanto richiesto dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in sede di valutazione conclusiva della variante definitivamente adottata.

Esaminati gli elaborati di variante modificati, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, con nota di data 19 gennaio 2022, prot. 42127, che si allega come parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera B), ai fini dell'approvazione della variante, ha chiesto un'ulteriore modifica dei suoi contenuti, nei termini ripresi e chiariti nella citata nota, al fine di chiarire e risolvere tutte le problematiche esposte nel testo riportante la valutazione stessa e contestualmente ha sospeso nuovamente i termini del procedimento di approvazione della medesima fino alla consegna degli elaborati modificati. Quanto alla variante n. 23, nel ribadire la non ammissibilità della categoria d'intervento della nuova costruzione R7 attribuita all'edificio storico sparso, ha evidenziato la mancata consegna dello studio di compatibilità e la necessaria acquisizione della valutazione da parte del Servizio Foreste prima dell'approvazione della variante in Giunta provinciale.

Conseguentemente, con nota assunta agli atti sub protocollo n.110189 di data 14 febbraio 2022 il Comune di Ala ha provveduto a trasmettere al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio lo studio di compatibilità relativo all'edificio contraddistinto con la variante 23 ai fini di acquisire la valutazione del competente Servizio Foreste.

In data 10 marzo 2022, con nota protocollo n. 173698, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha inviato al Comune di Ala il parere del Servizio Foreste che in merito allo studio si è espresso negativamente “in quanto le misure di difesa proposte non sono adeguate e pongono il versante, sul quale sono previsti interventi selvicolturali, in condizioni tali da essere suscettibile di erosione e di fenomeni di dilavamento”.

In considerazione di quanto sopra esposto, alla luce delle integrazioni e modifiche introdotte negli elaborati di piano, trasmessi in 4 copie con nota assunta in atti sub protocollo n. 237917 di data 5/4/2022 , si propone alla Giunta provinciale l'approvazione della variante al piano regolatore generale - P.G.T.I.S 2019 - del Comune di ALA relativa agli insediamenti storici ed edifici isolati, adottata definitivamente con deliberazione commissariale n. 01 di data 02 marzo 2021, costituita dagli elaborati di piano che, modificati e integrati secondo quanto richiesto nelle valutazioni e pareri provinciali e condiviso dal Comune, costituiscono parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera C.

Si dà atto che il procedimento di approvazione della variante al piano regolatore generale del Comune di ALA, della durata di 60 giorni, ha avuto inizio il 11 marzo 2021 e, tenendo conto delle sospensioni intervenute per richiesta di integrazioni e chiarimenti da parte della Provincia, si

conclude con l'adozione da parte della Giunta provinciale del provvedimento di approvazione entro il termine di legge fissato per il procedimento.

Ciò premesso,

LA GIUNTA PROVINCIALE

- udito il Relatore;
- visti gli atti citati in premessa;
- vista la legge provinciale. 4.08.2015, n. 15
- vista la legge provinciale 27.05.2008, n. 5;
- a voti unanimi, legalmente espressi,

d e l i b e r a

- 1) di approvare la variante Insedimenti storici ed edifici storici isolati al PRG del Comune di ALA -Variante P.G.T.I.S 2019-, adottata definitivamente dal Comune con verbale di deliberazione commissariale n. 01 di data 02 marzo 2021, con le modifiche apportate con il Parere della Conferenza di pianificazione n. 26 di data 28 maggio 2020 e con le note del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di data 09 agosto 2021, prot. 575175 e 19 gennaio 2022, prot. n. 42127, come condivise dal Comune e riportate negli elaborati i quali, così modificati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento sub lettera C);
- 2) di allegare come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento il Parere della Conferenza di pianificazione n. 26 di data 28 maggio 2020 , corrispondente all'allegato A) e le note rispettivamente di data 09 agosto 2021, prot. 575175 e 19 gennaio 2022, prot. n. 42127 del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio corrispondenti all'allegato B);
- 3) di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammessa la possibilità di adire, a seconda dei vizi rilevati, l'autorità giurisdizionale amministrativa od ordinaria ovvero di proporre ricorso amministrativo al Presidente della Repubblica entro il termine di centoventi (120) giorni dalla sua notificazione;
- 4) di disporre la pubblicazione, anche per estratto, della presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto-Adige ed il deposito degli atti presso la sede comunale a norma dell'articolo 38, comma 3 della l.p. n. 15/2015.

Adunanza chiusa ad ore 11:35

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

Elenco degli allegati parte integrante

001 ALL. A

002 ALL. B

003 ALL. C ELABORATI DI VARIANTE

IL PRESIDENTE
Maurizio Fugatti

IL DIRIGENTE
Luca Comper



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio
Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio
CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE
(art. 37 – commi 5 e 6 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

VERBALE N. 26/2020 DEL 28 MAGGIO 2020

OGGETTO: Comune di ALA: Variante al Prg insediamenti storici ed edifici storici isolati (variante P.G.T.I.S. 2019) (pratica 2756). Rif. delib. comm. Acta. n. 2 del 25/10/2019 – prima adozione.

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 07.08.2003, n. 7, "Approvazione della variante 2000 al Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, "Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15, "Legge provinciale per il governo del territorio";
- visto il d.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, "regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15;

L'anno 2020, il giorno 28 del mese di maggio alle ore 9.00 si è riunita la Conferenza di pianificazione, convocata con nota prot. n. 60236 di data 30 gennaio 2020, successivamente integrata con note prot. 165217 di data 12 marzo 2020, prot. 220991 di data 21 aprile 2020 e prot. 266753 del 15 maggio 2020 per la verifica di coerenza del piano in argomento rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.

Visto quanto previsto dal D.L. 17 marzo 2020, n. 18 e al fine di contrastare e contenere la diffusione del virus COVID-19, la conferenza di pianificazione è stata convocata in "videoconferenza" con il sistema in uso presso la Provincia autonoma di Trento.

I partecipanti invitati alla Conferenza si sono connessi al link <https://meet.google.com/txyjwxj-ryy> con un device informatico dotato di connessione internet, browser o apposita app "meet" di Google, di microfono e telecamera.

I partecipanti sono riconosciuti fisicamente, per mezzo della webcam in dotazione, dal Presidente della Conferenza e dichiarano di essere soli nella stanza dalla quale sono collegati.

Si è quindi preso atto delle presenze (a tal fine farà fede la videoregistrazione della conferenza effettuata con la modalità "registra riunione" del sistema meet di Google) e dei pareri pervenuti come di seguito indicato:

Nome e Cognome		ente /servizio	Qualifica /titolo	parere/delega
Arch. Giovanelli	Mario	Comune di ALA	Commissario ad Acta	
Luciano Baldi		Comune di ALA	Ufficio tecnico comunale	
Nicola Passamani		Comune di Ala	Ufficio tecnico comunale	Delega Prot. n. 290347 del 28/05/2020
Arch. Giorgio Losi		Comune di ALA	Progettista	

Arch. Andrea Piccioni	Comunità DELLA VALLAGARINA	Ufficio tecnico	
	Servizio Agricoltura	Parere	Prot. 152190 del 06/03/2020
	Soprintendenza per i Beni Culturali	Parere	Prot. 290838 del 06/03/2020
Arch. Elisa Coletti	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio	Relatore	
Arch. Micol Fronza	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio	Relatore	
Ing. Guido Benedetti	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio	Presidente	

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

Raccolta la dichiarazione che non sussiste alcuna situazione di conflitto di interesse o ragioni di convenienza o di sconvenienza dei presenti in relazione alla variante in esame, il Presidente dichiara aperta la conferenza ad ore 9.20

Premessa

Il Comune di Ala con deliberazione commissariale n. 2 di data 25 ottobre 2019 ha adottato una variante relativa al centro storico e agli insediamenti storici sparsi. In data 20 novembre 2019 (prot. 730894) è stata trasmessa la documentazione. A seguire è stata avallata la richiesta di sblocco per gli errori topologici riscontrati dal sistema GPU e a seguito dell'avvenuto caricamento della documentazione, in data 27 novembre, il Comune ha fornito l'attestazione di corrispondenza tra gli elaborati cartacei e quelli in formato digitale (prot. n. 754332). Il procedimento ha così preso avvio, stante anche la conferma della avvenuta pubblicazione su un quotidiano locale (prot. n. 749562).

In data 27 gennaio il procedimento è stato sospeso per quaranta giorni per esigenze istruttorie (prot. n. 50106) e in data 30 gennaio è stata convocata la conferenza di pianificazione per il giorno 26 marzo 2020. La stessa è stata in seguito riprogrammata, Considerato il contenuto del DPCM del 9 marzo 2020, che estende a tutto il territorio nazionale le misure di prevenzione già previste per alcune zone dal DPCM dell'8 marzo 2020, e valutata l'opportunità di ridurre gli impegni che prevedono la necessaria presenza di più persone anche al fine di ridurre la necessità di spostamenti delle stesse la Conferenza è stata riprogrammata (prot. n.165217), rinviata (prot. n.220991) e, infine, fissata per il giorno 28 maggio 2020 (prot. n. 266753).

Contenuti della variante

La variante in esame interviene aggiornando la disciplina relativa al centro storico e agli edifici storici sparsi, introducendo e modificando le schede ad essi riferite e variando l'apparato cartografico.

L'avviso preliminare è stato pubblicato in data 11 aprile 2019 e, come indicato dal Commissario, sono state valutate le proposte pervenute, prendendo in considerazione anche le richieste presentate in precedenza, se pertinenti.

In occasione della Conferenza di pianificazione, il Commissario ha descritto i principali contenuti della variante in esame, richiamando l'introduzione della possibilità di intervenire ricorrendo a linguaggi e materiali propri dell'architettura contemporanea (in alternativa all'approccio più tradizionale che talvolta fa propri "principi di mimetismo"), il riuso dei manufatti pertinenziali a fini residenziali, il ripensamento della classificazione degli spazi privati del centro storico, l'introduzione di nuove funzioni (es. "sedi di istituti scolastici di ogni ordine e grado, istituti di credito, di

assicurazioni, di fondazioni pubbliche e private, di organizzazioni legalmente riconosciute e più in generale a funzioni di carattere socio economico”) non limitate ai soli piani terra degli edifici, posto che - come indicato dal progettista - il piano in vigore ammette solo funzioni commerciali e solo al piano terra..

Il Commissario ha inoltre riferito che sono state confermate le scelte della precedente variante che ha visto l'adeguamento all'art. 105 della l.p. 15/2015, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 625/2017.

Elementi della variante

Gli atti allegati alla presente variante comprendono la relazione illustrativa, un estratto delle norme di attuazione (versione di progetto e di raffronto), il “Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici le schede del centro storico” (versione di progetto e di raffronto) e gli elaborati cartografici (tavole da 1 a 12 di progetto e tavole nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 10 di raffronto).

Accompagna la variante l'ulteriore documentazione che attesta che la variante non interessa beni gravati da usi civici e che non necessita di valutazione preventiva del rischio idrogeologico e di autovalutazione.

A supporto dell'attività istruttoria il progettista ha fornito una relazione informale attraverso la quale sono stati integrati i contenuti della relazione adottata, al fine di consentire una più efficace comprensione dei contenuti dello shape V100 e, quindi, l'individuazione delle modifiche. Tale documento è stato assunto come mero strumento a supporto dell'istruttoria. Si richiama l'opportunità di provvedere in adozione definitiva ad integrare la relazione illustrativa.

In occasione della Conferenza di pianificazione il progettista ed il Commissario hanno riferito che la presente variante, oltre a proporre le modifiche specificatamente individuate negli elaborati cartografici di raffronto, ha condotto un puntuale lavoro di rilettura del tessuto di antica origine, che ha portato alla redazione ex novo delle schede, presentate quindi in assenza di raffronto. Dagli approfondimenti si è compreso che nel tempo sono state assunte come riferimento le categorie di intervento del Piano Urbanistico Comprensoriale e che le relative schede sono rimaste strumento di lettura del tessuto. Il Comune ha così scelto di dotarsi delle nuove schede al fine di costruire un quadro di riferimento meglio rispondente allo stato attuale dei luoghi.

Il progettista ha inoltre chiarito che la nuova analisi dell'edificato storico ha portato alla conferma delle categorie di intervento del piano in vigore, ad eccezione dei casi individuati dalla presente variante come modifiche (shape V100). Relativamente a tale aspetto, si segnala che in fase di istruttoria sono stati rilevati casi di mancata coerenza tra i contenuti dei diversi elaborati, puntualmente indicati al paragrafo riferito alla cartografia.

Ai fini dell'adozione definitiva, si richiama che tutti i documenti di piano (es. cartografia, apparato normativo, schede degli edifici storici, repertorio, etc.) dovranno porre in evidenza le integrazioni adottate 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.

Analisi degli elaborati cartografici di piano

Si fa innanzitutto presente che, nel corso dell'istruttoria della variante, sono state individuate alcune modifiche cartografiche non espressamente evidenziate negli elaborati di raffronto ma comunque contenute nel piano. Di seguito a titolo collaborativo si elencano le suddette previsioni:

	DESCRIZIONE MODIFICHE
A	La modifica riguarda la p.ed. 122 C.C. Ala, la cui destinazione viene modificata da A403 – “Spazio pubblico da riqualificare” ad A404 - “Spazio privato degli edifici”;
B	Si segnala che in corrispondenza delle schede degli edifici n. 923 e 942 si riscontra la modifica del perimetro A102 - “Insediamento storico isolato”;
C	Nei centri storici di Borgo Generale Cantore e Santa Margherita sono presenti due particelle individuate dal PTC come “Aree agricole di pregio” e ridefinite con la presente variante come A404 - “Spazio privato degli edifici” senza che ne sia stata data evidenza

Si rinvia inoltre a quanto rilevato con riferimento alle modifiche introdotte attraverso la riformulazione dell'art. 41, alla variante n. 23 e agli edifici interessati da accorpamento di porzioni e/o manufatti trattati nel proseguo.

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. L'Amministrazione 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.

Valutazione ambientale strategica

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 precisato che la variante in esame risulta ascrivibile alle varianti che non sono soggette a valutazione strategica o a rendicontazione urbanistica, ai sensi dell'art. 3 bis, comma 8, lettera g) del Decreto del presidente della provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg e s.m..

Verifica di coerenza con il Piano Urbanistico Provinciale e con il Piano territoriale della Comunità della Vallagarina

Alla Conferenza è intervenuto il rappresentante della Comunità. Relativamente al tema delle aree agricole ed agricole di pregio, a cui il progettista ha fatto richiamo indicando la presenza di taluni casi si aree di tale natura che si incuneano entro il limite del centro storico, ha ricordato che il PTC ha aggiornato i perimetri delle aree agricole e che va fatto riferimento ad essi.

Il rappresentante dell'Ufficio tecnico comunale ha riferito che la variante ha proposto allargamenti e riduzioni del perimetro del centro storico; il rappresentante della Comunità ha quindi richiamato che tali modifiche devono trovare coerenza con il disegno del PTC.

Il relatore ha chiesto se le modifiche richiamate dall'Ufficio tecnico comunale siano state evidenziate attraverso lo shapefile V100. Nel corso della Conferenza non vi è stata la possibilità di dare riscontro al rilievo. Dal successivo controllo della documentazione è emerso che gli allargamenti e le riduzioni richiamate dal tecnico comunale non sono presenti (ad eccezione della variante n. 22, loc. Cumerlotti, correttamente evidenziata).

Si segnala che nel corso dell'istruttoria si è rilevata la presenza nei centri storici di Borgo Generale Cantore e Santa Margherita di due particelle indicate dal PTC come area agricola di pregio e ridefinite dalla presente variante come A404 (Spazio privato degli edifici). In considerazione che il Comune di Ala ha scelto di condurre l'adeguamento parziale al PTC (ad es. per le aree agricole e agricole di pregio ampliate) in seno alla variante definitivamente adottata con deliberazione n. 3 del Commissario ad acta in data 23 dicembre 2019 pare opportuno che anche la presente variante intervenga in modo analogo, non tanto per il rispetto delle tempistiche di adeguamento poste dal PTC, quanto più per assicurare un adeguamento omogeneo per l'intero territorio.

Aree agricole

In data 6 marzo 2020 (prot. n. 152190) il Servizio Agricoltura ha riferito che:

“per quanto di competenza dello scrivente Servizio, considerando che non sono coinvolte aree agricole in modo significativo, non si esprime alcuna valutazione”.

Beni architettonici, beni archeologici

La Soprintendenza per i beni culturali ha segnalato con parere di data 28 maggio 2020 (prot. n. 290828) quanto segue:

“Per gli aspetti relativi ai beni architettonici

La variante inserisce nelle *Norme tecniche di attuazione* (art. 28) anche la previsione della possibilità di una reinterpretazione “con forme e articolazioni spaziali del tutto nuove e non soggiogate a principi di mimetismo, attraverso soluzioni che richiamino ad un linguaggio dell'architettura contemporanea” riguardo agli edifici interessati da “interventi finalizzati al recupero e valorizzazione delle caratteristiche edilizie tradizionali e alla

integrazione del manufatto nel contesto". È ammesso l'uso di materiali tradizionali declinati in nuove forme e tipologie, nonché di "nuovi materiali" che, anche per mezzo del contrasto, devono "creare un valore della materialità nell'inserimento armonico degli elementi". Nel mentre viene riaffermato il "pieno rispetto dei caratteri dell'edilizia tradizionale" con rinvio alle indicazioni puntuali offerte per ciascun elemento costruttivo dal *Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici*, per tutte le categorie di intervento si prevede altresì la possibilità dell'"uso di materiali diversi, anche parzialmente, purché l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea".

Anche alla luce dei sopra sintetizzati aggiornamenti dell'art. 28 comma 11 e ss. delle *Norme* nonché degli artt. 33 e ss. relativi a tutte le categorie d'intervento, si ritiene anzitutto che non risultino sufficientemente evidenti le implicazioni dell'art. 28 c. 9, relative alla prevalenza delle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 per tutti gli edifici dichiarati di interesse culturale, nonché al rinvio alle previsioni dell'art. 115 delle *Norme* (peraltro ora rirubricato al n. 102) per tutti gli altri beni considerati come culturali.

Pare dunque opportuno esplicitare che la Soprintendenza esercita le proprie competenze sui beni vincolati ai sensi degli artt. 10, 12 e 13 del D.Lgs. 42/2004, nonché sulle cose di cui all'art. 45 del D.Lgs. 42/2004, indipendentemente dalla classazione dell'edificio stabilita mediante Piano regolatore. Inoltre, come parzialmente articolato nell'art. già 115, ora 102 delle *Norme*, per effetto del combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004, gli immobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri enti pubblici territoriali nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza scopo di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, la cui realizzazione risalga ad oltre settanta anni, sono sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse culturale. Si richiamano altresì le specifiche disposizioni di tutela riguardanti le cose quali affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista, di cui agli artt. 11 e 50 del D.Lgs. 42/2004, e le testimonianze della Prima guerra mondiale, di cui ai medesimi articoli poc'anzi citati e alla specifica L. 7 marzo 2001, n. 78 recante *Tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale*. Anche in questi casi pare dunque opportuno sottolineare come le competenze della Soprintendenza si configurino in termini indipendenti e comunque prevalenti nei confronti delle previsioni del Piano regolatore in materia di classazione degli edifici.

Inoltre, con riferimento alle competenze autorizzative in capo alla Soprintendenza si richiama quanto disposto dagli artt. 877 e 879 del Codice Civile per i casi di contiguità fra un edificio tutelato ed uno passibile di interventi, nei quali la Soprintendenza è competente a valutare, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004, se sussistano le condizioni per concedere l'autorizzazione all'esecuzione delle opere in aderenza al bene vincolato.

Nel condividere in parte le preoccupazioni di ordine tutorio circa i nuovi contenuti di Piano sopra sintetizzati, già espresse – anche attraverso lo scambio di corrispondenza – da portatori di interesse dell'associazionismo culturale, si ritiene opportuno fornire di seguito, in aggiunta alle valutazioni di stretta competenza che vertono esclusivamente sui beni tutelati direttamente, indirettamente o implicitamente, alcune considerazioni in ordine ai contesti urbani inevitabilmente chiamati in causa dalle finalità di salvaguardia dei singoli beni culturali in capo alla scrivente struttura.

Il centro storico di Ala e il connesso sistema di agglomerati periferici e finanche di insediamenti isolati ma pur sempre gravitanti intorno alla città e alla rete di comunicazioni che ad essa afferiva costituiscono documento materiale di elevato interesse storico artistico e urbanistico. L'impianto viario, gli spazi pubblici urbani definiti dai fronti edificati e le singole emergenze monumentali che punteggiano quegli spazi come pure i contesti rurali circostanti – siano essi edifici pubblici, chiese, oratori, palazzi o case private – formano un'unità organica che riflette, nel delicato equilibrio di funzioni e di forme sedimentatesi nei secoli, la rapida ascesa economica della città fra Cinquecento e Ottocento, il formarsi di un raffinato *milieu* culturale autoctono e la conseguente evoluzione del gusto dell'abitare del singolo e del vivere della comunità. Sia il centro principale, sia quelli minori rappresentano pertanto un sistema, connotato tuttora – nonostante le trasformazioni pur ingenti del Novecento – da una marcata unitarietà formale e da qualità estetiche di varia gradazione, che dai singoli monumenti si riverberano sull'edificato tutto, determinando l'idea di 'città barocca' a buon diritto associata al centro lagarino. L'obiettivo della persistenza nel tempo di questo articolato quanto fragile complesso di valori, sul quale si fonda la percezione immediata della qualità dei luoghi e, in ultima istanza, anche la loro attrattività in termini turistici, non può essere perseguito soltanto con la tutela degli edifici vincolati ma deve ricomprendere l'intero tessuto edificato per salvaguardarne i caratteri formali e laddove possibile anche materiali, anche nei casi in cui non ricorrano i presupposti per un vincolo storico artistico. In quest'ottica eminentemente urbanistica, esulante dunque dalla sfera di competenza della scrivente Soprintendenza, assumono determinante importanza gli strumenti della pianificazione, che tuttavia con la presente Variante vedono l'introduzione di inedite possibilità d'intervento, foriere di alterazioni difficilmente controllabili dei delicati equilibri sopra descritti. Senza negare la possibilità di attuare anche sui beni culturali interventi in chiave contemporanea, previa autorizzazione resa caso per caso dalla Soprintendenza nell'esercizio delle ordinarie funzioni di tutela previste dalla legge, si ritiene tuttavia che la previsione di un indirizzo d'intervento contemporaneo nell'ambito delle *Generalità* definite dall'art. 28 delle *Norme di attuazione* rappresenti una scelta difficilmente conciliabile con le qualità del paesaggio culturale di Ala e del

suo circondario. Anche nella possibilità di modifica della categoria d'intervento da risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia, introdotta nei casi di cui all'art. 27 c. 6, si ravvisa un elemento di potenziale squilibrio del tessuto edilizio nel suo complesso.

Ferma restando per la Soprintendenza la facoltà di denegare di volta in volta interventi incompatibili con le esigenze di tutela dei beni già vincolati, come pure la possibilità di aumentare il ricorso allo strumento del vincolo storico artistico per frenare almeno in parte le eventuali alterazioni indotte dalle nuove previsioni urbanistiche, si fa presente come l'efficace esercizio dell'attività tutoria e vincolistica viva anche dell'equilibrio e dell'integrazione reciproca e armonica con le competenze della tutela urbanistica e del paesaggio. In particolare per un caso eccezionale quale il centro storico di Ala, parrebbe opportuno invitare alla ricerca di forme tutorie innovative e condivise, anche con la messa a punto di un corpo normativo strutturato *ad hoc*, che risponda alle molteplici esigenze della tutela del complessivo disegno urbano e territoriale nelle più diverse espressioni dei caratteri edilizi e dei contesti esterni, senza con ciò venire meno ai necessari obiettivi dell'iniziativa privata e dello sviluppo della comunità. Lo studio di tali forme di tutela potrebbe trovare nella salvaguardia del centro barocco Ala un caso di eminente valore e rarità, non solo per il territorio trentino, potendo giovare anche della collaborazione di istituzioni attive nel campo della ricerca e della formazione. Di converso, sussiste il rischio di una trasformazione spontanea ed estemporanea dell'edificato e dei suoi caratteri d'insieme, per effetto di un inserimento del linguaggio contemporaneo che si ritiene debba essere ponderato volta per volta non solo per la sua effettiva compatibilità con il singolo edificio tutelato dal punto di vista storico artistico, ma anche per quella rispetto al contesto, tutelato o meno.

Tutto ciò premesso si auspica una riformulazione delle previsioni urbanistiche che tenga conto di un'esigenza di salvaguardia complessiva del tessuto edilizio storico e tradizionale, risultando in tal modo funzionale alla permanenza di un patrimonio collettivo che costituisce al tempo stesso il fondamento della qualità della vita della popolazione residente e, soprattutto in prospettiva futura, il motore di uno sviluppo culturale e turistico sostenibile di cui sempre più il Trentino avverte l'esigenza.

Parte integrante del Piano regolatore generale sono anche le schede di rilevazione dei manufatti presenti nei centri storici dei quali si compone il comune amministrativo, nonché dei manufatti sparsi sul territorio. Per completezza e chiarezza nell'applicazione delle norme, tutte le schede di rilevazione riferite ad immobili sottoposti ai vincoli del D.Lgs. 42/2004 dovrebbero essere completate nella sezione *Analisi edificio al punto 5. Vincoli* con la registrazione della tipologia di vincolo di tutela cui il manufatto è sottoposto.

Ad esempio, laddove le schede rilevano la presenza sull'edificio di elementi particolari per contenuto ornamentale o epigrafico, quali affreschi, lapidi, stemmi, graffiti e decorazioni, sia richiamato il disposto dell'articolo 11 del D.Lgs. 42/2004 e in nota il rimando all'art. 50 del D.Lgs. 42/2004 e la conseguente necessità di sottoporre il loro distacco alla preventiva autorizzazione del Soprintendente. A titolo esemplificativo si richiama n. 365 di Ala – riferita alla p.ed. 202/1 C.C. Ala - relativa ad una casa di cui è stata accertata l'assenza di interesse con Det. del Dirigente n. 1472 dd. 07.12.2016 e contestuale riconoscimento del portale lapideo architravato presente sul prospetto principale in affaccio su via Carrera come "cosa" rientrante nelle disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 42/2004; la scheda deve menzionare la presenza del portale e il suo assoggettamento all'articolo 11 del *Codice*. Situazione analoga anche per la canonica di Ronchi -individuata dalla p.ed. 63 C.C. Ronchi - oggetto della scheda n. 432 di Ronchi di Ala; per l'edificio è stata valutata l'assenza di interesse, ma per la meridiana presente in facciata, vale l'art. 11 del D.Lgs. 42/2004 con tutti i vincoli che ne seguono.

Nella cartografia del PGTIS non sono riportati i beni culturali vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio* presenti sia nei centri abitati che sparsi nel territorio. Anche se la cartografia del PGTIS si inserisce all'interno di quella più vasta relativa al PRG, data la sua scala più dettagliata, si richiede l'inserimento dei vincoli derivanti dal *Codice* anche nelle suddette tavole di dettaglio. Si ricorda che vanno evidenziati con il codice shape "Z301_P Vincolo diretto manufatti e siti" (poligonale) o "Z320_N Vincolo diretto manufatto e sito" (puntiforme) i manufatti che risultano direttamente vincolati o dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/2004, il cui vincolo è annotato tavolarmente. Qualsiasi intervento su di essi, deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i beni culturali della P.A.T., ai sensi degli artt. 21 e 22 del D. Lgs. 42/2004.

Sono inoltre soggette a specifiche disposizioni di tutela le "cose" elencate all'art. 11, comma 1. lettera a) del D.Lgs. 42/2004, qualora ne ricorrano i presupposti e le condizioni, quali gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista. In cartografia tali cose vanno evidenziate con il codice shape "Z318_N Singolo elemento storico culturale - non vincolato" (puntiforme) o "Z327_P Singolo elemento storico culturale - non vincolato poligonale", a seconda che abbiano consistenza puntuale o areale.

Ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004, sono sottoposti alle disposizioni del *Codice* le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, la cui esecuzione risale a più di settant'anni. Fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse

culturale di cui allo stesso art. 12, tali beni sono soggetti alle disposizioni del *Codice* e tra queste, limitatamente agli interessi pianificatori, all'obbligo di ottenere la preventiva autorizzazione del Soprintendente, di cui agli artt. 21 e 22 del D. Lgs. 42/2004. Anche tali beni e quelli che negli anni hanno vista riconosciuta la "presenza di interesse" ai sensi dell'allora vigente art. 4 della L. 1 giugno 1939, n.1089 o dell'art. 5 del D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 (ovvero a provvedimenti assunti in base a previgente normativa in materia di beni culturali che non comportava l'obbligo della verifica e della trascrizione tavolare), possono essere evidenziati in cartografia con il codice shape *"Z318_N Singolo elemento storico culturale - non vincolato"* (puntiforme) o *"Z327_P Singolo elemento storico culturale - non vincolato poligonale"*, a seconda che abbiano consistenza puntuale o areale.

In cartografia vanno recepite con apposita simbologia le zone di rispetto dei beni culturali ai sensi del comma 2. dell'art. 45 – Prescrizioni di tutela indiretta del D.Lgs. 42/2004. Tali zone di tutela indiretta saranno segnate con il codice shape *"Z302_P Vincolo indiretto manufatti e siti"*.

La perimetrazione dei vincoli di tutela dei beni culturali deve essere riportata correttamente sugli elaborati di piano: l'area di vincolo deve essere coerente con quanto effettivamente oggetto del dispositivo di vincolo come trascritto tavolarmente. Infatti il vincolo può riguardare l'intero sedime, parte dello stesso, singole porzioni materiali, parti edificiali (quali la facciata o l'affresco, ecc.) o, viceversa, l'insieme di particelle che configura il complesso o compendio di beni (quali la chiesa con il suo sagrato, la villa con parco, ecc.). Il perimetro dell'area effettivamente vincolata deve essere contornato con il simbolo del codice shape relativo al tipo di vincolo in essere.

Si richiede pertanto la corretta trasposizione dei beni vincolati dal *Codice* nelle tavole di piano, seguendo gli shape file decisi dalla Delibera della Giunta Provinciale n. 1227 dd. 22.07.2016 e ss.mm. e le accortezze sopra menzionate. Se non si è già provveduto, per l'acquisizione dell'elenco aggiornato dei beni vincolati e tipologie di vincolo, si invita a prendere contatto con il signor Pietro Dalprà del settore Catalogo della Soprintendenza, tramite richiesta via e-mail all'indirizzo istituzionale pietro.dalpra@provincia.tn.it (tel. 0461-496631). Qualora già in possesso dei predetti elenchi, si richiede l'osservanza dei criteri sopra riportati, al fine di avere un corretto inserimento in cartografia delle realtà tutelate dal D.Lgs. 42/2004.

Per gli aspetti relativi ai beni archeologici

Si esprime **nulla osta** all'esecuzione delle varianti del PRG in oggetto".

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

All'avvio alla discussione della presente variante il progettista ha richiamato gli obiettivi posti all'avvio del procedimento, descrivendo le innovazioni che la variante introduce al fine di individuare un nuovo equilibrio tra le modalità di conservazione e recupero del patrimonio storico tradizionali e l'individuazione di condizioni per l'introduzione di interventi innovativi, in chiave contemporanea. Ha inoltre descritto in sintesi le ulteriori innovazioni anticipate dal Commissario e richiamato la storia della pianificazione del tessuto storico di Ala.

Si riprendono di seguito i temi principali, affrontando a seguire le ulteriori tematiche affrontate dalla variante in esame ed i contenuti dei diversi documenti di piano.

Linguaggi e materiali propri dell'architettura contemporanea

Il Presidente ha aperto la discussione richiamando il parere reso dalla Soprintendenza e riportato nei precedenti paragrafi.

La relazione illustrativa riferisce la scelta di consentire interventi di recupero in chiave contemporanea, in alternativa all'approccio tradizionale. Tale obiettivo viene perseguito attraverso l'introduzione del nuovo comma 11 dell'art. 28 "Generalità" e mediante la revisione del "Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici".

Le norme di attuazione ammettono interventi che reinterpretino e valorizzino i manufatti storici "con forme e articolazioni spaziali del tutto nuove e non soggiogate a principi di mimetismo, attraverso soluzioni che richiamino ad un linguaggio dell'architettura contemporanea" afferenti a qualunque categoria di intervento, qualora i progetti siano supportati da un'approfondita lettura e conoscenza del tessuto di antica origine di riferimento e dell'edificio interessato dall'intervento, dalla lettura delle relazioni con lo spazio pubblico, le corti interne ed il territorio aperto (per gli edifici posti ai margini urbani) e da un rilievo "critico descrittivo degli aspetti principali" dell'edificio e di quelli degli edifici contrapposti. Il comma 12 chiarisce che l'innovativa impostazione volta al linguaggio

dell'architettura contemporanea è ammessa se riferita ad un intervento organico "che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza".

Condividendo gli obiettivi e l'importanza di supportare l'elaborazione di progetti a carattere innovativo, si ritengono necessari alcuni approfondimenti.

Si evidenzia in generale l'importanza di un intervento che si riveli non tanto contemporaneo ma autentico rispetto alla sua capacità di integrazione e di recupero critico nel tessuto storico.

Si riscontrano alcune criticità nei metodi di vincolo all'applicazione della norma, posti dall'Amministrazione al fine di garantire i principi di tutela. Si segnala innanzitutto che il parere obbligatorio sulla qualità architettonica può essere posto in capo alla CPC nei soli casi di cui al comma richiamato (art. 7, comma 8, lett. b), punto 2) della l.p. 15/2015) e, comunque, nei limiti della l.p. 15/2015. Il progettista in sede di Conferenza di Pianificazione, nel recepire tale osservazione, ha proposto il ricorso al Comitato provinciale per la cultura architettonica e il paesaggio ritenendo fondamentale che un progetto innovativo possa accedere ad un percorso valutativo di alto livello. Il relatore chiarisce che nei termini della legge tale Comitato si esprime con pareri non vincolati e viene interpellato a titolo facoltativo; non è pertanto possibile porre nelle norme di attuazione l'obbligo del ricorso al Comitato. Si precisa inoltre che alcune procedure sottoposte all'asseverazione del progettista non accedono a procedure valutative in capo al Comune.

Si ritiene importante ricondurre le possibilità di innovazione ai margini di intervento ammessi per le diverse categorie, chiarendo inoltre come questi possano venire applicati in corrispondenza dei fronti di pregio in funzione del contesto tipologico presente.

Il progettista dichiara la volontà espressa di non produrre un "prontuario" degli interventi ammessi in chiave contemporanea al fine di non vincolare a priori in maniera inappropriata le possibilità progettuali. Esprime inoltre la disponibilità propria e dell'Amministrazione ad aprire una discussione da condurre con i Servizi provinciali, al fine di giungere ad un giusto e condiviso livello di approfondimento del tema, atto a comprendere se vi sia la possibilità di mantenere un profilo valutativo "alto" per gli interventi a carattere contemporaneo.

Il servizio urbanistica e tutela del paesaggio ha considerato i rilievi resi dalla Soprintendenza e riferiti ai possibili effetti non qualificanti il paesaggio culturale di Ala; relativamente a tale aspetto ha inteso evidenziare che gli effetti, positivi o negativi sull'intorno, che un progetto sviluppato in chiave contemporanea può generare dipendono strettamente dal livello di approfondimento del progetto, dalla qualità dello stesso e dalla accuratezza da riservare alle diverse fasi costruttive. E' per tale ragione che non si ritiene che il ricorso ai linguaggi e ai materiali propri dell'architettura contemporanea possa essere valutato non favorevolmente a priori. Si considera quindi che i perfezionamenti della disciplina sopra richiamati e la puntuale attenzione che il Comune dovrà riservare ai diversi interventi (ed alle eventuali relative procedure valutative) diverranno elementi fondamentali per la valorizzazione del tessuto di antica origine.

Repertorio

In merito alle modifiche relative al "Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici", si riscontrano episodi di duplicazione della disciplina tra i paragrafi iniziali e quanto riportato nel paragrafo finale "Altre indicazioni". Per assicurare la leggibilità ed organicità del testo, si riconducano le integrazioni entro i singoli paragrafi di riferimento, evitando duplicazioni, ripetizioni ed eventuali incoerenze. La valutazione di competenza verrà approfondita in adozione definitiva, in base alle scelte. Si anticipano le seguenti osservazioni:

- Fontane: si chiarisca il riferimento all'intervento organico, che fa richiamo ad "edificio", segnalando che talvolta gli interventi sulle fontane non sono per forza congiunti al recupero di edifici.
- Coperture: si richiama che la modifica alla conformazione della copertura che la variante ammette nei casi di sopraelevazione per il recupero di unità abitative a sottotetto, non può essere ammessa nei casi in cui l'intervento sia condotto nei termini dell'art. 105 della l.p. 15/2015. Data la valenza e forte caratterizzazione dell'ambito, si ritiene inoltre opportuno mantenere il vincolo all'utilizzo dei coppi anche nel caso di interventi di linguaggio contemporaneo.
- Zoccolatura: si riscontra, per le vetrine, il rinvio a schemi che risultano assenti.

- Balconi e terrazze: si segnala che le opere libere di cui all'art. 78 della l.p. 15/2015 e l'art. 26 del regolamento, fanno richiamo ad interventi entro le aree pertinenziali degli edifici residenziali e non a balconi e terrazze. Si ricorda che le installazioni richiamate (es. tende e tensostrutture) devono rispettare i limiti di cui all'articolo 78 della l.p. 15/2015; tale rilievo va assunto come riferimento per verificare gli ulteriori richiami nel testo (es. art. 33 bis, 34 bis, etc). Per le tettoie e le pensiline si rinvia a quanto già evidenziato con riferimento alle costruzioni accessorie di cui al Regolamento. Si riscontrano delle incongruenze rispetto alla possibilità di realizzazione di nuovi balconi. Si segnala che la previsione che li ammette esclusivamente sui fronti interni risulta maggiormente rispettosa dell'obiettivo di conservare e tutelare la cortina edilizia storica. Si segnala che qualora si intendesse ammettere in via eccezionale (preferibilmente) l'inserimento di balconi sui fronti verso la pubblica via, va assicurata la regolare composizione dei fronti ed il rispetto degli allineamenti ai vari livelli, tenuto conto anche dei fronti sottoposti alle visuali principali e delle caratteristiche degli aggregati che li compongono.
- Isolazione termica a cappotto: per quanto riguarda l'isolamento termico si ritiene che il divieto di realizzarlo esternamente ai paramenti murari dovrebbe necessariamente essere estesa a tutti gli edifici per i quali è stato apposto un vincolo di facciata (es. fronti di pregio e vincoli puntuali).
- Porte, portoni, anditi: relativamente alla possibilità di introdurre pensiline a copertura degli accessi principali - in caso di edifici soggetti a ristrutturazione edilizia - si segnala che l'apposizione di dette strutture non può essere qualificante se in presenza di portoni e portali ad arco.

Fruibilità collettiva degli spazi privati del centro storico

Come descritto dal progettista, attraverso la presente variante si era inteso introdurre il tema della fruizione pubblica dello spazio privato, una soluzione questa capace di ricreare un sistema di connessioni alla scala urbana, un'occasione di rigenerazione e di creazione di nuovi nodi urbani o nuove centralità. Il progettista ha chiarito che il tema non è stato sviluppato in seno alla variante in esame e pertanto, i contenuti di cui al capitolo 9 "Planimetrie concettuali" della relazione illustrativa sono da intendersi come stimolo per futuri approfondimenti. Ne deriva che i percorsi individuati nelle planimetrie riferiti ai centri di Ala, Pilcante, Chizzola e S.Margherita e l'individuazione di "percorsi di attraversamento" della trama dell'edificato compatto si configurano come spunti di riflessione per scelte urbanistiche future.

Il relatore ha quindi indicato che vanno necessariamente eliminati i rinvii presenti in norma, riferiti al tema in esame (es. comma 6 dell'art. 27 "Categorie di intervento sul patrimonio esistente").

Considerata l'intenzione del Comune di affrontare il tema in una futura variante, si è ritenuto opportuno anticipare sin da ora alcune criticità che la modalità prescelta – desumibile dalla lettura del sopra richiamato art. 27 comma 6 – presenta. Relativamente alla formula individuata per ristorare il proprietario di beni interessati dell'intavolazione di una servitù di passo pubblico atta a consentire la realizzazione di passaggi ad uso collettivo entro la proprietà privata, si evidenzia che le procedure espropriative o di costituzione coattiva di servitù (l.p. 6/93) possono essere considerate meglio rispondenti ai Criteri provinciali e, in generale, agli obiettivi di conservazione del tessuto storico. Si richiama inoltre che la modifica della categoria di intervento da Risanamento conservativo "R2" a Ristrutturazione edilizia "R3" quale formula compensativa per il privato non trova coerenza con i sopra richiamati criteri, né con la disciplina di cui all'art. 26 della l.p. 15/2015.

Ripensamento della classificazione degli spazi privati del centro storico

La relazione illustrativa (pag. 20) introduce il tema della revisione della disciplina degli spazi aperti e pertinenziali degli edifici del centro storico e dell'edificato storico sparso, precisando che si è inteso meglio chiarire quali interventi possano essere ammessi e quali vadano evitati al fine di mantenere e conservare le aree a verde.

La variante ha scelto di introdurre il distinguo tra le tre fattispecie attraverso le singole schede, secondo il condivisibile principio per il quale lo spazio di pertinenza assume la categoria di intervento dell'edificio di riferimento; a tale fine vengono introdotti ai nuovi articoli 33 bis "Restauro negli spazi di pertinenza", 34 bis "Risanamento negli spazi di pertinenza" e 35 bis "Ristrutturazione negli spazi di pertinenza" a cui le schede dei singoli edifici fanno rinvio.

Nel condividere la scelta e nell'apprezzare la volontà di porre particolare attenzione agli spazi aperti da risanare e restaurare, superando l'omogeneizzazione del piano in vigore, si segnala che la mancata individuazione delle aree di riferimento in cartografia rischia di inficiare il livello di approfondimento condotto. Inoltre, il solo richiamo generico nelle schede – specificatamente riferite a particelle edificiali - non può essere sufficiente posto che non è ammissibile che una eventuale riconfigurazione dell'assetto proprietario possa alterare e modificare le destinazioni di zona, in assenza di variante al PRG. Si segnala inoltre che risulterebbero prive di disciplina eventuali particelle fondiarie presenti ma non richiamate nelle specifiche schede.

La rappresentazione delle aree disciplinate dagli articoli 33, 34 e 35 consentirà inoltre di porre in evidenza che essa è applicabile alle sole porzioni di beni ricadenti entro il perimetro del centro storico o degli edifici storici isolati. Si riscontra infatti che in taluni casi la categoria degli spazi di pertinenza indicata nella scheda va stralciata in quanto non coerente con la destinazione delle aree circostanti gli edifici, esterne ai perimetri riferiti ai nuclei storici. Si considerino i casi di edifici storici sparsi (es. edificio n. 751A) circondati da aree con destinazione agricola: in questi casi il riferimento per gli interventi è necessariamente la disciplina della zona agricola e non possono essere introdotti in scheda rinvii a discipline in contrasto con la destinazione di zona. Si invita alla generale verifica delle schede non qui citate.

Si segnala inoltre che l'apparato cartografico relativamente agli spazi tra gli edifici (al netto del "verde storico" e delle "aree libere del centro storico"), presentando il distinguo tra "Spazio privato degli edifici" (art. 43) e "Spazio privato da riqualificare" (art. 44), introduce il rinvio a tali articoli, che per contenuti e disciplina non trovano coerenza con i sopra richiamati artt. 33, 34 e 35. Al fine di assicurare la coerenza delle disposizioni, si richiama la necessità di evitare la sovrapposizione tra zonizzazioni diverse con discipline diverse, operando una scelta univoca o chiarendo gli effetti combinati dell'applicazione di tali articoli. Si chiede inoltre una verifica rispetto alla natura degli spazi aperti di cui al piano in vigore e alla variante definitivamente adottata (sopra richiamata).

Si segnala che lo "Spazio privato da riqualificare" risulta disciplinato da due diversi articoli differenti nei contenuti (art. 41 e 44).

Si evidenzia che talune schede riferite ad edifici con categoria di intervento "Nuova costruzione – R5" rinviavano alla equivalente categoria per le aree pertinenziali, priva di un articolo di riferimento.

Considerato quanto sopra si ricorda che la verifica dei contenuti va estesa anche al nuovo comma 4 dell'art. 27 "Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente".

Per quanto attiene le specifiche previsioni dei tre nuovi articoli si segnala quanto segue:

- art. 33 bis "Restauro degli spazi di pertinenza": il quarto punto del comma 1 rinvia correttamente all'articolo 78 della l.p. 15/2015 e all'art. 26 del Regolamento. Si ricorda che le installazioni quali quelle di cui al successivo punto 5 (tende con struttura a palo e tensostrutture) devono rispettare i limiti di cui all'articolo 78 della l.p. 15/2015.
- art. 34 bis "Risanamento degli spazi di pertinenza": si ribadisce quanto indicato con riferimento all'art. 33 bis.
- Art. 35 bis "Ristrutturazione degli spazi di pertinenza": relativamente al punto 6, che individua tra gli interventi ammessi le piscine, si richiama che i Criteri provinciali promuovono la qualificazione degli spazi a verde del centro storico nei termini del potenziamento del verde, che sono da contrastare i fenomeni di "intasamento" degli spazi liberi con nuove costruzioni e volumi precari e che in generale per gli spazi a verde va conservata il più possibile l'originaria relazione con l'edificio di riferimento. Relativamente a tale tema il progettista ha riferito che si è inteso ammettere la realizzazione di piscine quali opere a supporto di edifici con destinazione ricettiva o agrituristica, posto che l'ampliamento dell'offerta dei servizi è un valore aggiunto sia come incentivo al turismo che come occasione di qualificazione delle pertinenze esterne. Riconfermando che tale possibilità pare riferita solo ad alcuni specifici edifici, si è consigliato di procedere attraverso l'individuazione degli stessi attraverso le schede, verificando in primo battuta la destinazione urbanistica delle aree ad essi circostanti e, in secondo luogo, adducendo uno specifico approfondimento a supporto delle puntuali proposte. Si invita quindi il Comune a riflettere con attenzione rispetto alle relazioni che le piscine potrebbero instaurare con gli spazi del centro storico, edificati e non, considerando non solo il decremento del verde, ma anche la necessità che gli interventi entro le pertinenze non generino impatti nel contesto storico-paesaggistico di riferimento e che non risulti snaturata la valenza storica del sistema dei giardini del centro storico o delle aree del territorio aperto. Si invita inoltre a riflettere su come

tale previsione possa rendere necessari volumi di servizio, sistemi di copertura stagionali e altre strutture poco consone al centro storico. All'eventuale individuazione puntuale dovrà essere fatta corrispondere la specifica previsione normativa.

Riuso dei manufatti pertinenziali a fini residenziali

La relazione illustrativa riferisce della scelta di rivedere le disposizioni normative al fine di consentire il recupero di alcuni dei fabbricati presenti nelle pertinenze degli edifici storici, destinandoli ad usi residenziali (se già “a servizio diretto” delle unità abitative, se connessi alla residenza e se aventi già carattere di pertinenza, secondo il distinguo dell'Agenzia del Territorio). Tali fabbricati vengono individuati in cartografia come “manufatti accessori” - in coerenza con la legenda standard (shape A209_P) – e contraddistinti con il simbolo “x”. Ne deriva che i fabbricati che non presentano tale specifica individuazione sono stati considerati come non trasformabili (in quanto “a servizio indiretto”). Si riscontra che la scelta di promuovere il recupero dei manufatti esistenti per qualificare il sistema della residenza in centro storico risulta coerente con agli obiettivi generali della l.p. 15/2015 riferiti al riuso del patrimonio edificato esistente.

In primo luogo, si riscontra che la variante non introduce il necessario distinguo tra “costruzioni accessorie” e “manufatti pertinenziali” nei termini dell'art. 3 del Regolamento, elemento questo determinante per comprendere la natura dei manufatti per i quali viene proposta la modifica e per introdurre il necessario adeguamento delle norme di attuazione al Regolamento (art. 38 e i diversi richiami presenti nel testo es. art. 33 bis, 34 bis, etc.).

Un volta distinte le due fattispecie, andrà chiarita la relazione rispetto ai manufatti “a servizio diretto” recuperabili. Il distinguo diverrà utile per comprendere al meglio la consistenza dei beni che, se si configurano come “costruzioni accessorie” sono privi di volume urbanistico o superficie utile netta. Va quindi chiarito se l'eventuale recupero degli stessi per usi residenziali – che generano SUN – sia ammesso nei soli casi in cui il piano vigente abbia previsto ampliamenti definiti dal Quadro B. Se gli ampliamenti non fossero ammessi solo in questi casi ma fossero estesi anche ad altre fattispecie, si chiede di meglio chiarire l'effetto combinato della previsione in esame, con quanto previsto all'articolo 35 “Ristrutturazione edilizia (R3)”, comma 2 lett. a) (aggregazione di fabbricati esistenti) e lett. d) recupero delle superfetazioni, da inglobare negli edifici) o dall'art. 28 comma 13 (accorpamento volumi accessori, nella versione 2660).

Si chiede inoltre di verificare la coerenza tra il distinguo descritto in relazione e l'apparato cartografico, ove paiono presenti casi di manufatti contraddistinti con il simbolo “x” privi della condizione di adiacenza (es. presso edifici nn. 248/238 e 75/79 ad Ala) o adiacenti a manufatti in demolizione (es. Ala, parco via Torre/via Segantini).

In considerazione del fatto che in occasione della Conferenza si è compreso che talvolta taluni manufatti “a servizio diretto” recuperabili hanno la consistenza di “edificio” si è segnalata la necessità di provvedere alla relativa schedatura (es. p.ed. 415 C.C. Ala, scheda edificio n. 160), integrando quella dell'edificio di riferimento e riportando la categoria di intervento dei “manufatti”.

Si chiedono chiarimenti rispetto alle modifiche apportate all'art. 38 finalizzate al recupero a fini abitativi. La relazione pare indicare che sono assoggettati alla categoria della Ristrutturazione edilizia R3 i manufatti contraddistinti dal simbolo “x”, a meno che non si configurino come annessi ad edifici soggetti alla categoria del restauro R1; al contempo, l'art. 38 pare non fare richiamo all'esclusione di cui alla relazione. Non si comprende inoltre se vi sia una categoria di intervento di riferimento per i manufatti privi del simbolo “x”.

Oltre alle situazioni di stretta aderenza e contiguità rispetto all'edificio residenziale, per accertare la coerenza rispetto ai principi di tutela e valorizzazione del centro storico, è utile chiarire gli effetti del recupero rispetto alle cortine edilizie, agli spazi pubblici (es. manufatto via Gattioli, presso schede 75-79).

Non potranno essere definiti come “costruzioni accessorie” o “edifici pertinenziali” elementi quali muri di sostegno, fontane, rogge e simili (es. art. 26, comma 4).

Schede degli edifici storici

In occasione della Conferenza il progettista ha riferito che per la redazione delle nuove schede si è scelto di non utilizzare il tradizionale sistema “a punteggio” il cui risultato determina la categoria di

intervento, mutuando le scelte di altri piani già in vigore e al fine di focalizzare l'attenzione su una vasta gamma di caratteristiche dell'edificato di antica origine. Ha riferito che per le schede per le quali la variante in esame introduce modifiche della categoria di intervento del piano in vigore, la scelta discende dalla lettura delle condizioni attuali degli edifici. Si chiede quindi di esplicitare le considerazioni sviluppate a supporto delle modifiche che hanno visto la modifica di edifici soggetti alla categoria del Risanamento conservativo R2 in Ristrutturazione edilizia R3 (es var 6, 9, 12 e 13 da R2 a R3) e da Demolizione a Ristrutturazione R3.

Per gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione, privi di scheda, si segnala che a demolizione avvenuta l'area risulterà priva di zonizzazione a meno dell'introduzione di una zonizzazione di riferimento.

Per quanto attiene le singole modifiche si chiedono alcune precisazioni o verifiche, indicando sin da ora che la valutazione delle varianti per le quali non dovesse eventualmente essere stata definita la categoria di intervento in coerenza con il piano in vigore, verrà necessariamente approfondita in occasione della adozione definitiva.

- Variante n. 1, Scheda 331, Pilcante – da demolizione a Ristrutturazione: la porzione che annette l'edificio 331 con l'edificio n. 332 non può essere considerato come costruzione accessoria (definito in scheda "manufatto accessorio") nei termini del Regolamento. Si chiede se l'ammissione della sopraelevazione ai sensi dell'art. 105 sia stata introdotta con la presente variante, posto che il piano in vigore classifica il manufatto come da demolire. Si chiede di verificare la categoria di intervento del piano vigente riportata in relazione; pare essere R6, anche se richiamata come R5 ed R4 in due distinte porzioni delle tabelle di raffronto.
- Variante n. 2, Scheda 263, Pilcante – da Demolizione con ricostruzione a Ristrutturazione: si chiede di verificare la categoria di intervento del piano vigente riportata in relazione; pare essere R5 in cartografia e nella scheda vigente, anche se richiamata come R4 in due distinte porzioni delle tabelle di raffronto. In cartografia l'edificio viene individuato come R3, mentre la scheda lo individua come R5.
- Variante n. 3, Scheda 263, Pilcante – da Manufatto accessorio a Ristrutturazione: si segnala che la modifica pare assente nella relazione che illustra le varianti proposte.
- Variante n. 4, Chizzola, eliminazione scheda edificio R5 (da piano vigente): in cartografia risulta priva di zonizzazione e di cromia pur in presenza di un fronte da riqualificare confermato. Constatata la presenza di una porzione di edificio esistente, si chiedono elementi in merito.
- Variante n. 5, Scheda 1001, Chizzola - da Demolizione R6 a Risanamento R2: si segnala che la modifica pare assente nella relazione che illustra le varianti proposte. La relazione informale fornita a supporto dell'attività istruttoria indica che in corrispondenza della scheda in esame è stata inserita una "indicazione puntuale [R] Spazio da Riqualificare"; si chiedono chiarimenti in merito.
- Variante n. 9, Chizzola, scheda n. 759, da Risanamento R2 a Ristrutturazione R3: si segnala che la scheda riporta R2, anziché R3.
- Variante n. 11, S.Margherita, scheda n. 483, da Risanamento R2 a Ristrutturazione R3: l'occasione della revisione della scheda sia colta come momento di aggiornamento della cartografia ove l'annesso presente sul fronte sud non risulta individuato.
- Variante n. 12 e 13, Ronchi, scheda n. 442 (divisa in due parti), da Demolizione a Ristrutturazione R3 per il manufatto accessorio e da Risanamento R2 a Ristrutturazione R3: si segnala che permane in scheda il riferimento alla categoria R2. Si chiedono chiarimenti rispetto alla disciplina degli ampliamenti che il piano in vigore ammette sulla porzione individuata come R4 e che la presente variante non ammette per gli R3 esclusi dal Quadro B.
- Variante n. 15, Borgo General Cantore, scheda n. 49, da Risanamento R2 a Ristrutturazione R3: si segnala che la scheda corretta è la n. 173, non la n. 49 richiamata in relazione. Si chiede di chiarire quali differenze intercorrano tra la scheda 173 e la 172 b) che riguarda una porzione dello stesso corpo di fabbrica la quale pare presentare soluzioni di finitura e di prospetto affini all'edificio in esame; tale rilievo è finalizzato al segnalare che l'attribuzione di differenti categorie può portare alla perdita dell'omogeneità dei caratteri di un edificio.
- Variante n. 16, Ala, scheda 240, da demolizione a Risanamento conservativo R2 (cappella ingresso parco): si segnala che la scheda 240 è assente e che la relazione integrativa rinvia alla scheda 204 - la quale riporta una p.ed. errata, è priva di estratti cartografici ed immagini - ma che non è riferita al manufatto in esame. Si chiede di verificare la descrizione di cui alla

relazione, che richiama talvolta R4 e talvolta R5. Si chiede se il bene è vincolato e di valutare l'attribuzione della categoria di intervento del Restauro R1. In cartografia è presente il cartiglio relativo alla scheda 204, riferita ad altra p.ed. e ad altro edificio.

- Variante n. 17: lo shape individua lo stesso manufatto della variante n. 5.
- Variante n. 18: Villetta, conferma la categoria di intervento R1 ed inserisce una nuova scheda, la n. 1002. Si chiede di riportare la modifica nella tabella della relazione illustrativa.
- Variante n. 19, conferma la categoria di intervento della Ristrutturazione R3 ed inserisce una nuova scheda, la n. 200. Considerando il manufatto come annesso al muro di valenza storica, con portale tutelato, si valuti se sia opportuno ricondurlo alla categoria del Risanamento conservativo R2, in ragione della valenza e delle caratteristiche costruttive, anche in coerenza con variante 5.
- Variante n. 23, inserimento di R5 su area agricola, attraverso l'inserimento della scheda n. 1000 (tra Ala e Ronchi, edificio storico sparso, ricompreso in area agricola nel piano in vigore): vista la scelta di riconoscere la valenza storica del manufatto si considera non opportuno ricondurlo alla categoria R5, nuova costruzione, (da rivedersi secondo quanto sopra riportato), che ammetterebbe ampliamenti anche particolarmente significativi che potrebbero snaturare la valenza tipologica dell'edificio. Relativamente a quanto precedentemente indicato relativamente all'art. 121, comma 8 bis della l.p. 15/2015, si richiama che lo stesso trova applicazione solo per ampliamenti già previsti dai piani in vigore antecedentemente all'approvazione della legge; la categoria di intervento va quindi assegnata in base ai rilievi già precedentemente resi. Si rileva inoltre che la tavola "P10" in versione cartacea non risulta modificata in base alla variante n. 23, al pari dello shapefile A210. Risulta inoltre assente l'individuazione di detta variante nell'elaborati di raffronto "P10 var". La modifica pare non indicata nella relazione illustrativa (è presente una scheda 1000, per Chizzola, che riporta "33" nella colonna della categoria di intervento) e risulta assente in quadro F.; Pur essendo presente la scheda n. 1000, risulta comunque complesso comprendere a quale zona dell'abitato faccia riferimento.

Specifici riferimenti normativi – art. 41 "Spazio privato da riqualificare"

L'articolo in esame risulta interamente modificato. Il comma 2 introduce specifici riferimenti normativi che interessano alcune realtà presenti tra il rio Ala, la zona sportiva e via S.Martino non individuate come aree interessate da modifiche (V100) né attraverso l'introduzione del perimetro del Permesso di costruire convenzionato (Z509_P) previsto dall'articolo in esame. Si segnala inoltre che la scheda relativa all'edificio con pianta "a croce" (pp.edd. 731 e 1593) presenta vari refusi che non consentono ulteriormente di comprendere la natura delle strutture esistenti (assenza di foto, mancata individuazione dei piani seminterrati, mancata definizione dei modi d'uso degli spazi di pertinenza) e non è integrata da alcuna indicazione rispetto alle nuove costruzioni previste dall'art. 41. Non si hanno inoltre elementi utili a chiarire la natura degli spazi pavimentati dall'estensione considerevole presenti in loco e non si comprende se siano da leggersi come coperture piane di volumi presenti in interrato/semi-interrato. In assenza di una descrizione degli obiettivi in relazione, di idonea documentazione fotografica e di esemplificazioni progettuali (anche schematiche) risulta difficile, comprendere l'effetto cumulativo delle diverse previsioni, prefigurarne l'impatto e fornirne una valutazione di coerenza rispetto alla necessaria valorizzazione del tessuto storico e con i Criteri provinciali. Risulta inoltre assente la descrizione degli usi previsti.

Formalmente tali modifiche non sono state individuate negli elaborati di piano adottati e ciò non ha consentito la valutazione da parte delle strutture provinciali per gli aspetti di merito nonché la consultazione in fase di pubblicità. L'Amministrazione 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. Quanto di seguito esposto va assunto come riferimento per gli eventuali approfondimenti.

Considerando gli obiettivi generali sottesi alla modifica proposta – la qualificazione dello spazio terrazzato e l'introduzione dei presupposti per la realizzazione del collegamento funiviario – si rileva che l'assenza della puntuale previsione dello stesso, pare incoerente con la scelta di prevedere la cessione di taluni specifici spazi. La mancata futura introduzione della previsione dell'opera pubblica farebbe venir meno l'interesse collettivo, a fronte del più certo interesse privato

già confermato dalla variante in esame. Non si considera quindi opportuno occuparsi dello spazio riservato alla partenza a valle, senza aver prima compreso la fattibilità dell'opera pubblica nel suo complesso e senza averne la previsione.

Si riportano di seguito le ulteriori criticità che sono state evidenziate nel corso della Conferenza, in vista di future ed eventuali scelte del Comune, e riferite a tre temi: la tutela dell'insediamento storico-paesaggistico, gli aspetti procedurali e l'opera pubblica.

Relativamente a quanto attiene la tutela dell'insediamento storico si è riscontrato che posto che il Comune ha confermato l'area come facente parte del centro storico, non si può che evidenziare che per sua natura le aree libere non siano da considerarsi come deputate all'espansione e alla nuova costruzione. Si richiama che i Criteri provinciali promuovono la qualificazione degli spazi a verde del centro storico nei termini del potenziamento del verde. Si segnala che quanto previsto pare non coerente con la disciplina delle aree pertinenziali del centro storico, che proprio questa variante ha scelto di innovare al fine di assicurare un più qualificato trattamento delle aree libere.

Dal punto di vista paesaggistico si segnala inoltre che l'ambito in esame è parte di un articolato sistema di terrazzamenti dall'estensione significativa (circa 200 metri) e dal carattere eccezionale, posto che risultano "stretti" tra il centro storico e le aree di più recente espansione. A fare del brano di tessuto agricolo uno spazio di valenza rilevante è inoltre la significativa pendenza e la grande visibilità. Esso risulta infatti chiaramente percepibile e leggibile da diversi punti di vista preferenziali, che costituiscono scorci di rilevante valore. Dal punto di vista della tutela del paesaggio, sia storico che coltivato, si esprime parere fortemente negativo rispetto all'introduzione di nuove costruzioni e nuovi manufatti che snaturerebbero l'integrità dell'ambito se non posti a ridosso dell'edificio esistente e alla stessa quota di imposta. Per la valenza e visibilità, l'ambito richiede progettazione complessiva che localizzi ed individui gli interventi previsti, ponendo in luce gli effetti rispetto al versante fornendo una esemplificazione planivolumetrica che possa essere sia strumento per la valutazione che indirizzo per gli eventuali futuri interventi.

Si evidenzia inoltre che la disciplina di cui all'art. 41, comma 2, lett. d) propone la totale copertura con tettoie aperte degli spazi pavimentati dall'estensione importante (presenti a nord dell'edificio, sul primo terrazzamento). Non si condivide la scelta di considerare necessaria la copertura degli spazi non coltivati/pavimentati per ridurre la percezione, posto che la realizzazione di manufatti alla quota superiore non può che enfatizzare la presenza di tali spazi; si ritiene inoltre che l'introduzione di costruzioni o coperture di varia natura sia una scelta che limita fortemente la percezione dell'articolata trama dei terrazzamenti.

Dall'approfondimento della valenza storica e paesaggistica dell'ambito in esame, si comprende che alla data del 1994 (fonte Ortofoto) fosse presente un solo corpo di fabbrica a pianta rettangolare in corrispondenza dell'attuale edificio con pianta a "croce" e si coglie la forte unitarietà dell'area coltivata. Si desume quindi che a seguire l'edificio sia stato ampliato e si chiede se tale ampliamento sia intervenuto sfruttando l'incremento ammesso al Quadro B o diversa previsione normativa vigente all'epoca dell'intervento. In caso affermativo si ritiene opportuno stralciare l'ampliamento ancora ammesso dalla scheda, riferito al Quadro B (ove tuttavia pare assente). In ogni caso si chiedono elementi rispetto agli atti di legittimazione che hanno consentito la realizzazione degli ampliamenti e degli annessi, posto che pare poco opportuno – in quanto non coerente con l'obiettivo di tutelare il centro storico - intervenire nel tempo con un susseguirsi interventi che portano alla progressiva erosione dello spazio terrazzato.

Le carenze sopra descritte non consentono di comprendere dove si collochino le nuove costruzioni (depositi, tettoie, spazi sotto la rampa, nuovo edificio, etc.) né come si relazionino tra loro. Si esprimono forti perplessità rispetto alla scelta di introdurre una nuova costruzione di 215 mq di SUN con collocazione non puntualmente definita – si legge in prossimità delle p.edd. 731 e 1593, ma pare che a nord di esse vi sia già un sotto-costruito + tettoie e non si comprende quindi la localizzazione. Non si è compresa la relazione che gli specifici riferimenti normativi instaurerebbero con la nuova disciplina che assegna le categorie di intervento agli spazi di pertinenza.

Relativamente alle specifiche previsioni di cui al comma 2:

- lett a): compresa l'intenzione di introdurre una rampa di accesso alla quota superiore del terrazzamento, si ritiene che l'inserimento alla base di essa di un ulteriore spazio a deposito potrebbe comportare la perdita di leggibilità dell'unitario sistema terrazzato, già segnalato come elemento di valore.

- lett b): non si comprende come si prefiguri la conversione della muratura in sasso in deposito. Se il deposito si configura come “costruzione accessoria” ai sensi del Regolamento, la disciplina sarà già definita dagli articoli riferiti alle pertinenze e non è necessario introdurre un’ulteriore precisazione (anche al fine di evitare dubbi o incomprensioni relativamente alla cumulazione di possibilità di intervento).
- lett c): nuova costruzione (215 mq di SUN) va individuata cartograficamente, anche al fine di definirne la localizzazione. Il riferimento alla tipologia “simile all’edificio p.ed. 490/15” pare di difficile applicazione, data la differenza dimensionale. Al fine di assicurare il mantenimento dell’integrità del paesaggio terrazzato, l’eventuale nuova costruzione dovrebbe localizzarsi a ridosso dell’edificio esistente e alla stessa quota di imposta. In ogni caso, nel comprendere che la definizione dei percorsi di accesso sia da definirsi alla scala del progetto, si segnala che la duplicazione di questi (l’uno da monte e l’altro da valle) pare poter comportare la trasformazione dei terrazzi.
- lett. d): oltre alle criticità richiamate in precedenza, si segnala non può essere considerato costruzione accessoria ciò che supera i limiti del Regolamento e che quanto consista in una nuova costruzione va individuato in cartografia.
- lett. f): non si hanno elementi per fornire una valutazione relativamente alla collocazione dell’area funzionale al “nuovo collegamento funiviario”, priva di superficie di riferimento.

Relativamente agli aspetti procedurali si rileva che l’attuazione attraverso il ricorso ad un Permesso di costruire non trova coerenza con l’art. 84 della l.p. 15/2015, posto che le opere previste non sono funzionali all’intervento del privato. Se il Comune avesse inteso perseguire l’obiettivo di correlare e bilanciare gli interessi pubblici e privati, si richiama che lo strumento corretto è l’accordo pubblico-privato di cui all’art. 25 della l.p. 15/2015, che avrebbe dovuto essere parte integrante della documentazione di piano sin dalla adozione preliminare (anche in ragione del necessario deposito ai fini della pubblicità) e che non può essere introdotto in adozione definitiva. Se invece il Comune avesse inteso individuare una disciplina finalizzata al riordino e al completamento degli insediamenti esistenti, si segnala che lo strumento più corretto – se le superfici rispondono ai limiti di cui alla l.p. 15/2015 – avrebbe potuto essere il piano attuativo di “riqualificazione urbana” di cui all’art. 50 della l.p. 15/2015, la cui convenzione potrebbe trattare il tema delle cessioni al pari del previsto Permesso di costruire convenzionato. A fronte della richiesta avanzata dal Commissario durante la Conferenza di pianificazione relativamente alla possibilità di introdurre un piano attuativo in adozione definitiva con scelte localizzative a carattere generale da approfondire in seguito alla scala del progetto edilizio, il Relatore ed il Presidente hanno segnalato le criticità attinenti l’evidenza pubblica e, in ogni caso, le criticità sopra evidenziate relative agli aspetti di tutela del centro storico e del paesaggio terrazzato. Ha inoltre sottolineato che l’introduzione di susseguenti forme di ampliamento dell’edificato storico, che nel tempo si stratificano (come indicato precedentemente con riferimento alla lettura della cartografia a disposizione) non è una scelta coerente con i Criteri di tutela degli insediamenti storici.

Il tecnico comunale ha riferito che l’articolo è stato ripreso da una variante adottata nell’anno 2014 il cui procedimento non è poi andato a buon fine; ha chiesto pertanto se si possa considerare come già evaso l’obbligo di pubblicità attraverso la precedente procedura. Si è ricordato che ad ogni variante va fatta corrispondere la corrispondente fase di pubblicità.

In merito all’opera pubblica, non si è compreso se il tracciato individuato come “Strada locale di progetto” (varianti nn. 20 e 21) sia riferito alla futura funivia o alle “scalette esistenti” richiamate dall’art. 41. Pur nella consapevolezza che la presente variante abbia scelto di non introdurre la previsione della funivia anche se ne individua l’area di partenza, si osserva che una scelta di tale natura va necessariamente supportata da considerazioni d’insieme che inseriscano l’intervento in una programmazione più ampia e articolata. In assenza di questa non si riscontrano le basi per aprire una riflessione rispetto alla proporzionalità dei vantaggi dell’eventuale accordo pubblico privato. Se si intendesse precedere attraverso la sottoscrizione di un accordo, va necessariamente chiarito a priori se l’opera pubblica possa essere una risposta circoscritta al problema del superamento del dislivello tra il centro e l’area in rilevato, considerando che tale scelta è solo un tassello di quella che dovrebbe essere una strategia più ampia e strutturata in tema di mobilità alternativa a scala comunale. Si suggerisce in ogni caso di verificare l’effettiva attrattività del sistema proposto per gli spostamenti mettendo a confronto, attraverso semplici simulazioni che

tengano conto dei potenziali fruitori, della portata oraria e dei tempi di attesa, le tempistiche di spostamento rispetto a quelle attualmente offerte dal trasporto pubblico o da modalità di spostamento individuale.

Considerati tutti gli elementi sopra richiamati e le criticità evidenziate si ritiene che sia necessario rivedere la previsione in adozione definitiva risolvendo quanto segnalato anche mediante un'eventuale stralcio di parte delle previsioni che potranno essere valutate in altra sede.

NORME DI ATTUAZIONE

Coordinamento con la variante relativa al sistema insediativo

Si richiama che qualora la variante definitivamente adottata con deliberazione n. 3 del Commissario ad acta in data 23 dicembre 2019 venisse approvata antecedentemente all'adozione definitiva della variante in esame, quest'ultima dovrà essere resa coerente con il PRG che diverrà vigente. A titolo esemplificativo si richiamano ad esempio contenuti quali gli estratti cartografici riportati nella "Sezione 1" di tutte le schede, i perimetri dei centri storici, la conformazione e la destinazione delle zone di interesse collettivo previste all'interno dei centri storici e le aree agricole e agricole di pregio contermini all'edificato storico. La verifica va assicurata per l'intero apparato cartografico. Analogo rilievo vale per il documento normativo; andrà assicurata la leggibilità delle modifiche progressivamente introdotte attraverso la variante in esame ed il coordinamento con la variante sopra richiamata.

Le modifiche proposte dalla variante in esame vedono l'introduzione di nuovi articoli o nuovi commi, all'interno del solo Titolo IV "disciplina delle singole zone" e con riferimento agli articoli riferiti al patrimonio storico (dall'art. 26 all'art. 46). Non si riscontrano stralci di articoli o commi, ad eccezione del comma 6 dell'art. 28 "Generalità".

Resta ferma, comunque, la possibilità di perfezionare la disciplina riferita agli insediamenti storici attraverso la variante in esame, assumendo come riferimento i rilievi resi dai competenti servizi provinciali. Per tale ragione, la valutazione resa con riferimento alle norme di attuazione che la variante in esame modifica, guarda ai soli elementi di innovazione che essa ha introdotto che dovranno in ogni caso trovare il giusto coordinamento con quanto già valutato (es. manufatti accessori, costruzioni pertinenziali, categorie di intervento).

A tale proposito si chiede di verificare se la variante in esame abbia apportato modifiche al "Quadro B - Ampliamenti e/o soprelevazioni ammessi negli insediamenti storici" ed il "Quadro F - Edifici isolati di interesse storico" (categorie operative, ampliamenti, etc.) presenti nel piano vigente, al fine di assicurare la coerenza dei contenuti del piano. A titolo esemplificativo si segnala che la variante n. 23, pare aver introdotto un nuovo edificio schedato.

Nel rispetto delle definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni e in coerenza con la variante di adeguamento definitivamente adottata con deliberazione n. 3 del Commissario ad acta in data 23 dicembre 2019, si richiama la necessità di assumere come riferimento anche per gli ampliamenti volumetrici la superficie utile netta (SUN); è quindi necessario rivedere la documentazione di piano (es. documento normativo, schede, etc.) rivedendo i riferimenti al volume che non possono permanere (es. art. 27, comma 7).

Nuova costruzione

Attraverso la consultazione della documentazione di piano e i chiarimenti forniti dal progettista si è compreso che agli edifici individuati dal piano vigente come "R5 – demolizione con ricostruzione" viene fatta corrispondere la categoria "R7 – nuova costruzione"; si richiama che gli interventi demolizione con ricostruzione vanno ricondotti alla ristrutturazione edilizia anziché alla "nuova costruzione". Nei casi in cui la modifica sia stata introdotta in ragione della previsione di ampliamenti superiori al 20% - e con riferimento all'art. 77 della l.p. 15/2015 - si richiama che ai sensi dell'art. 122 comma 8 bis della L.P.15/2015, si ammettono, oltre a quanto previsto per la categoria "R3", anche ampliamenti superiori al 20% della superficie utile netta se riferiti a previsioni vigenti antecedentemente all'entrata in vigore della l.p. 15/2015.

Nel ricondurre gli edifici a cui il vigente piano assegna la categoria operativa "Demolizione e ricostruzione (R4) nel piano in vigore - "R5 – demolizione con ricostruzione" nel piano adottato - alla categoria di intervento della Ristrutturazione edilizia "R3", andrà introdotto uno specifico

riferimento normativo utile per rinviare alla disciplina degli “ampliamenti” e delle “sopraelevazioni” che lo strumento urbanistico in vigore riferisce ad oggi ai soli edifici individuati come “R5”.

Data lettura delle norme di attuazione, che con due articoli distinti – il 34 ed il 36 – definiscono due approcci diversi al tema degli ampliamenti (nel caso dell'art. 34: art. 105, Quadro B, aggregazione fabbricati esistenti e riconversione delle superfetazioni nel caso dell'art. 36: tre fasce di ampliamenti maggiori e minori del 20% per il “volume” esistente al 18 novembre 1998 o tre tipi di sopraelevazioni diversificate in base all'altezza degli edifici al 16 dicembre 1987).

Dovrà pertanto essere rivista l'individuazione cartografica degli edifici interessati dalle modifiche di cui sopra e dovranno essere aggiornate le relative schede.

Si segnala che la categoria della nuova costruzione (con effettiva nuova edificazione propriamente detta) va assegnato il cartiglio “R7” e non “R5”, in coerenza con la legenda standard. Vanno pertanto modificati sia gli elaborati cartografici che le schede degli edifici storici.

L'introduzione di nuove funzioni

La variante in esame integra l'articolo 28 “Generalità” attraverso il nuovo comma 18, che per promuovere un recupero funzionale degli edifici del centro storico, prevede che essi possano essere utilizzati *“nella loro completa consistenza entro e fuori terra”* per funzioni quali *“sedi di istituti scolastici di ogni ordine e grado, istituti di credito, di assicurazioni, di fondazioni pubbliche e private, di organizzazioni legalmente riconosciute e più in generale a funzioni di carattere socio economico”*. Nel comprendere che la mixité funzionale possa essere un valido strumento per la qualificazione degli insediamenti di antica origine, si richiama che non potranno essere ammessi usi indistinti nei casi di recupero per i quali la l.p. 15/2015 nell'ammettere particolari ed eccezionali interventi, pone vincoli funzionali (es. art. 105, art. 107, etc). Tali vincoli, in quanto prevalenti, non possono essere superati dallo strumento urbanistico comunale.

Si evidenzia inoltre che anche il comma 7 dell'art. 28 (riportato come non modificato) limita all'utilizzo a fini abitativi degli interventi di sopraelevazione o ampliamenti di cui al Quadro B.

Si consiglia quindi di valutare l'opportunità di perfezionare la disciplina di piano.

Ulteriori disposizioni

- Art. 26 - “Principali tipologie edilizie considerate dal PRG”: sia chiarito se vi sono relazioni tra le tipologie riportate e gli “utilizzi” di cui alle schede degli edifici storici e degli edifici storici sparsi.

- Art. 27 - “Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente”:

- nel comprendere la volontà di affrontare il tema della pianificazione del centro storico con attenzione e la necessità del Comune di avere a propria disposizione un quadro di informazioni completo ed esaustivo, si segnala che non compete al PRG definire le modalità di presentazione delle richieste di modifica di destinazioni urbanistiche o di categorie di intervento, né i contenuti delle richieste o il possibile coinvolgimento della Commissione edilizia quale organo consultivo. Il comma 7 dovrà essere pertanto stralciato.
- Il comma 8 va rivisto, evitando richiami ad ampliamenti espressi con riferimento al volume, da ricondursi alla SUN. Si chiedono chiarimenti in merito al secondo punto del comma 8, che ammette sopraelevazioni della “quota di imposta delle coperture” prefigurando così un possibile mantenimento della quota al colmo. Pur comprendendo la contenuta natura della variazione ammessa, si esprimono perplessità rispetto alla variazione della pendenza delle coperture, che potrebbe generare alterazioni delle sequenze di cortina.
- In merito al comma 9 si segnala che non possono essere ammessi ampliamenti di edifici storici sparsi su destinazioni urbanistiche che non consentono l'edificazione (es. zone agricole, bosco, etc.).
- Relativamente al comma 11, si chiede quale riferimento temporale debba essere assunto ai fini degli interventi ammessi “una sola volta”. Va assicurata la coerenza con il comma 7 dell'art. 28 e si consiglia di evitare la duplicazione dei discipline affini.

- Art. 28 - “Generalità”: relativamente al comma 9, che indica come prevalente il contenuto dell'apparato cartografico rispetto alle schede, si richiama che prevale sempre il contenuto di maggiore dettaglio e si chiede pertanto di correggere il comma 19. A tale proposito, si richiamano le incongruenze tra categorie di intervento riportate in scheda e in cartografia, segnalate nel proseguo, meritano di essere verificate e corrette sin da ora, assumendo come riferimento il piano vigente.

Cartografia e schede

Per quanto riguarda i dati grafici rappresentati cartograficamente e consegnati su supporto informatico, dall'istruttoria di ufficio condotta sulla variante al PRG in oggetto, emergono le seguenti incongruenze che andranno opportunamente chiarite in fase di adozione definitiva:

- Gli edifici con scheda 258, 309 e 310 inseriti in tabella sintesi varianti ad Ala sono localizzati a Pilcante mentre l'edificio con scheda 390 è localizzato a Ronchi; nella stessa tabella riassuntiva sono indicate in maniera non corretta le categorie di intervento associate alle schede appena citate;
- Si evidenzia che la pianificazione vigente individuava cartograficamente tramite apposito simbolo gli edifici per cui non era ammessa l'applicazione di quanto disposto ai sensi dell'articolo 105 della l.p. 15/2015. Tale indicazione sembra essere stata rimossa dalla presente variante senza che ne sia data evidenza o motivazione all'interno della relazione illustrativa.
- Si segnalano alcuni edifici che riportano cartograficamente una duplice categoria di intervento di cui non si trova riscontro nella sezione 8 della relativa scheda. In questi casi è possibile scegliere tra integrare tale sezione, distinguendo le parti da individuare con le diverse categorie (come già fatto per la scheda Chizzola: 87), oppure è possibile utilizzare due distinte schede dedicate. Si citano a titolo di esempio le schede Brusolotti: 30, Pilcante: 287, Ala: 146, ecc.
- si rileva l'assenza di alcune schede relative ad edifici che risultano censiti in cartografia. A titolo di esempio scheda Brusolotti: 798, Pilcante: 258-390, Serravalle: 586, Edifici sparsi: 938, ecc.
- Relativamente ad edifici non indicati come oggetto di variante, si rilevano alcune incongruenze tra la categoria di intervento indicata nella sezione 8 delle schede e la relativa categoria rappresentata in cartografia e nel dato .shp (che invece si corrispondono). Si chiede pertanto una verifica rispetto alla pianificazione vigente chiarendo se tale evenienza sia frutto di refuso o se si tratti di una situazione già approvata, ricordando che l'efficacia delle disposizioni è sempre deputata allo strumento di maggior dettaglio, e quindi in questo caso a quanto indicato nella sezione della scheda. Si citano a titolo collaborativo le schede Chizzola: 74, Pilcante: 350, Rom: 710-711-712-713, Ala: 1-2-3-6-7-9-10-11-12-13-15-29-39-42-43-65-67-72-80-81-94-95-145-147-151-173-184-189-193-203-222-228-233-257-259-271-276-312-329-336-355-366, Edifici sparsi: 794-795-832B-863-903-904-905-982 ecc. Si evidenzia che nei casi in oggetto si riscontra che a fronte di una categoria di intervento indicata dalla scheda come R1 – Restauro, viene ammessa l'applicazione dell'articolo 105 della l.p. 15/2015, che invece non ammette l'intervento su questa specifica categoria.
- Si segnala la permanenza di alcune schede relative ad edifici che in cartografia sembrano essere stati accorpati ai fabbricati adiacenti ed inclusi nella relativa scheda, si chiede di chiarire se tale modifica sia avvenuta in una fase di pianificazione precedente. In tal caso dovranno essere eliminate le schede superate. Se si trattasse di una variazione introdotta con la presente variante è necessario dare evidenza delle scelte all'interno della relazione illustrativa e individuarle cartograficamente tramite .shp V100. A titolo di esempio si citano le schede Chizzola: 85-98, ecc.
- Si segnala che un certo numero di schede risultano mancanti dell'estratto catastale o cartografico o di entrambi gli estratti, si chiede di provvedere all'integrazione degli stessi verificando sempre la coerenza tra le categorie di intervento rappresentate e quelle indicate nella sezione 8 della scheda al fine di quanto già indicato ai punti precedenti. A titolo di esempio si indicano le schede Chizzola: 111-985, Santa Margherita: 500-522, Sdruzzinà: 561, Serravalle: 575-589, Ala: 20-30-32-33-43-115-125-193-200-201-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-241-243-244-245-246-247-248-249-256-258-260-304-307-377-586, Edifici sparsi: 858-889-893-927-932-998, ecc.
- Si rilevano alcune incoerenze tra la numerazione delle schede e la numerazione dei relativi edifici indicata in cartografia. A titolo di esempio le schede Cumerlotti: 133, Guido Cumer: 774, ecc.
- In riferimento alla scheda Muravalle 219 si segnala che nell'estratto del Prg riportato sulla scheda non è visibile il numero di scheda indicato.
- Si segnala in cartografia la presenza di un edificio contraddistinto da numero 0 a cui non corrisponde nessuna schedatura, si chiede di chiarire se esso sia considerato parte integrante dell'adiacente fabbricato individuato dalla scheda Pilcante n. 311 o se si tratti di edificio privo di schedatura che andrà quindi integrata. Si chiede una ricognizione generale dell'impianto cartografico in tal senso in quanto si sono rilevati ulteriori casi di edifici con etichette riportanti il numero 0, da approfondire.
- Si riscontra la presenza di edifici distinti e non adiacenti individuati dal medesimo numero di scheda che quindi si ripete in cartografia. A titolo di esempio i numeri Pilcante: 345, Ponzolotti: 25, Santa Lucia: 452, Ala:250 ecc.
- In località Ronchi si individuano due edifici adiacenti indicati dal medesimo numero di scheda 437. Uno dei due ha categoria di intervento R2, corrispondente a quanto indicato in scheda, l'altro categoria R5. Per quest'ultimo si chiede di chiarire se l'edificazione sia già intervenuta, in questo caso l'edificio dovrà presumibilmente essere inquadrato nella categoria R3 ed essere integrato nella scheda dell'edificio adiacente oppure vedere la creazione di una nuova schedatura dedicata.

- Si segnala che risulta ammesso l'intervento di sopraelevazione ai sensi dell'articolo 105 della l.p. 15/2015 su un edifici soggetti a demolizione in categoria R6 (ad esempio Ala:17-193, ecc.)
- In merito alla scheda Ala: 125 si riscontra che la sezione 8 individua la categoria R1-Restaurato. In cartografia la p.ed. corrispondente risulta priva di edificio e caratterizzata dalla destinazione "Spazio privato degli edifici" (.shp A404). Da verifica rispetto allo stato reale dei luoghi l'edificio sembra esistente. Si chiede pertanto di ripristinare la destinazione come da pianificazione vigente. Caso analogo si riscontra per la scheda Ala:256, a cui il Quadro B delle norme di attuazione di piano assegna un ampliamento del 70%.
- Si chiedono chiarimenti in merito alla scheda Ala: 304 che individua un edificio in categoria R1 – restauro per cui peraltro la prescrizione speciale del Quadro B ammette un ampliamento del 20%. In cartografia la p.ed. corrispondente è identificata come parte della viabilità e lo stato reale dei luoghi sembra non individuare nessun edificio su tale particella.
- Si segnala che la scheda Ala: 377 individua un edificio soggetto alla categoria di intervento R1 – Restauro. In cartografia la p.ed. corrispondente sembra essere invece inquadrata come R6 – demolizione. L'etichetta in cartografia riporta il numero 0 e non il numero 377. Si chiede di verificare e dare chiarimenti a riguardo.
- Si chiedono chiarimenti rispetto alla scheda Ala: 586 di cui non si trova riscontro in cartografia. La stessa verifica si richiede per le schede Edifici sparsi: 834-858
- Relativamente alla scheda Edifici sparsi: 868 si rileva la presenza di un piccolo edificio religioso che sembra meritevole di tutela. Si suggerisce di inquadrare tale manufatto nella categoria R1 – Restauro, tramite creazione di nuova scheda apposita o tramite inserimento di una prescrizione speciale all'interno della scheda esistente,
- Si segnala che per la scheda Edifici sparsi: 896 (categoria R2 – Risanamento conservativo) il Quadro B delle norme prevede un ampliamento del 100% da realizzarsi sul retro. Si chiede in prima battuta di verificare se tale indicazione sia corretta rispetto al piano in vigore, posto che i Criteri provinciali ammettono, per il risanamento conservativo e in via eccezionale, il solo recupero dei sottotetti mediante sopraelevazione.
- Relativamente alle schede Edifici sparsi: 923A e 923B, si segnala che in cartografia e nel dato .shp non si riscontra questa distinzione.
- In corrispondenza della p.f 1018/3 e p.ed. 929 C.C. Ala allo stato reale dei luoghi si riscontra la presenza di un edificio che non viene individuato in cartografia, dove l'area è destinata ad "Area per attrezzature di livello locale – civile-amministrativa". Tale edificio risulta di conseguenza privo di categoria di intervento e schedatura.
- Nell'area del piano attuativo "ex Cartierina" risultano modificate dalla variante in esame le sagome degli edifici individuati come oggetto di "nuova costruzione", con forma non coerente con il piano in vigore. Si chiede se la conformazione rappresentata sia coerente con il piano attuativo approvato, indicando che in caso contrario essa va resa coerente con il piano in vigore. Si richiama inoltre la necessaria verifica delle schede (nn. 305, 309 e 310).

Si segnala inoltre che in corrispondenza di taluni edifici individuati come assoggettati alla categoria di intervento della "Nuova costruzione" o della "Demolizione" è presente il simbolo "x" a cui non corrisponde un'indicazione in legenda.

Art. 105 LP 15/2015

Attraverso la lettura della relazione si comprende che la presente variante sceglie di confermare le scelte condotte con la variante approvata nel corso dell'anno 2017 e riferita all'adeguamento all'art. 105 della l.p. 15/2015. Riscontrando che la cartografia della variante in esame non presenta gli "asterischi" in corrispondenza degli edifici per i quali non si ammette l'applicazione dell'art. 105, si chiede di indicare se le limitazioni di cui alle schede siano coerenti con quanto riportato dal piano in vigore. Si rinvia agli ulteriori rilievi già riportati con riferimento ad edifici a restauro e soggetti a demolizione.

Quadro B

Considerata l'incoerenza rilevata tra la previsione di ampliamento ammessa dalla scheda n. 5 di Ala (già indicata in precedenza), si chiede di verificare la coerenza tra il Quadro B e i richiami ad esso presenti nelle schede.

Si rileva che tra gli ampliamenti riportati nelle schede e riferiti alle prescrizioni speciali individuate nel Quadro B delle norme di attuazione di piano permangono parametri espressi in volume che andranno convertiti in SUN ai sensi di quanto disposto dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale. A titolo di esempio si citano le schede Ala: 56-97-155-163-202, ecc.

Osservazioni

Infine riguardo alle osservazioni di privati, pervenute direttamente o indirettamente a questo Servizio, ferma restando la competenza del Comune di Ala all'adozione delle scelte di piano e all'esame delle osservazioni presentate nel periodo di deposito degli atti, si rileva che il presente parere contiene esplicitamente o implicitamente risposta adeguata rispetto ai relativi contenuti critici qualora gli stessi assumano rilevanza al fine della valutazione di competenza della Provincia.

La seduta si chiude alle ore 11.25

Il Presidente della Conferenza
- Ing. Guido Benedetti -

EC-MF/am



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio
Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio
Via Mantova 67 - 38122 Trento
T +39 0461 497013
F + 39 0461 497079
pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it
@ serv.urbanistica@provincia.tn.it
web www.urbanistica.provincia.tn.it

AL COMUNE DI ALA
SEDE

S013/18.2.2-2019-340/MF - GBE

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo. Negli esemplari cartacei segnatura di protocollo in alto a destra (da citare nella risposta).

Oggetto: Comune di ALA: Variante al Prg insediamenti storici ed edifici storici isolati (variante P.G.T.I.S. 2019). Rif. delib. comm. Acta. n. 1 del 2 marzo 2021 – adozione definitiva (pratica 2756).

Il Comune di Ala con deliberazione commissariale n. 2 di data 25 ottobre 2019 ha adottato una variante relativa al centro storico e agli insediamenti storici sparsi, finalizzata all'introduzione della possibilità di intervenire ricorrendo a linguaggi e materiali propri dell'architettura contemporanea, ad incentivare il riuso dei manufatti pertinenziali a fini residenziali, al ripensamento della classificazione degli spazi privati del centro storico e all'introduzione di nuove funzioni. In data 20 novembre 2019, prot. n. 730894, è stata trasmessa la documentazione. A seguire è stata avallata la richiesta di sblocco per gli errori topologici riscontrati dal sistema GPU e a seguito dell'avvenuto caricamento della documentazione, in data 27 novembre, il Comune ha fornito l'attestazione di corrispondenza tra gli elaborati cartacei e quelli in formato digitale, prot. n. 754332. Il procedimento ha così preso avvio, stante anche la conferma della avvenuta pubblicazione su un quotidiano locale, prot. n. 749562.

In data 27 gennaio il procedimento è stato sospeso per quaranta giorni per esigenze istruttorie, prot. n. 50106, e in data 30 gennaio è stata convocata la conferenza di pianificazione per il giorno 26 marzo 2020. La stessa è stata in seguito riprogrammata,

Considerato il contenuto del DPCM del 9 marzo 2020, che estende a tutto il territorio nazionale le misure di prevenzione già previste per alcune zone dal DPCM dell'8 marzo 2020, e valutata l'opportunità di ridurre gli impegni che prevedono la necessaria presenza di più persone anche al fine di ridurre la necessità di spostamenti delle stesse la Conferenza è stata riprogrammata, prot. n.165217, rinviata, prot. n.220991, e, infine, fissata per il giorno 28 maggio 2020, prot. n. 266753.

Con nota di data 15 luglio 2020, prot. n. 411357, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha trasmesso al Comune di Ala copia del verbale della Conferenza di pianificazione n. 26/2020 tenutasi in data 28 maggio 2020 affinché l'Amministrazione potesse procedere all'adozione definitiva della variante.

Con deliberazione commissariale n. 1 del 2 marzo 2021, il Comune di Ala ha definitivamente adottato la variante in oggetto, pervenuta il 10 marzo 2021, prot. nn. 169451 e 170803, determinando l'avvio del procedimento di approvazione del piano.

Con nota di data 19 marzo 2021, prot. n. 195608, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha sospeso il procedimento richiedendo integrazioni alla documentazione di piano consegnata, tra cui la verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità. Le integrazioni sono pervenute in data 23 giugno 2021, prot. n. 450865, determinando il riavvio del procedimento.

La deliberazione di adozione definitiva informa della pubblicazione dell'avviso di adozione preliminare e del contestuale deposito della variante per 60 giorni consecutivi a partire dal 12 novembre 2019.

Relativamente ai contenuti della variante definitivamente adottata, la delibera di adozione definitiva rende noto che durante il periodo di deposito degli atti della prima adozione sono pervenute 17 osservazioni e 6 osservazioni fuori termine. Gli elementi di risposta alle osservazioni presentate nel periodo di deposito degli elaborati sono contenuti nei capitoli "Osservazioni pervenute" e "Osservazioni pervenute fuori dai termini" all'interno della relazione illustrativa di adozione definitiva. Le osservazioni pervenute entro il termine e gli elaborati modificati a seguito delle osservazioni accolte sono stati depositati come da avviso di data 27 gennaio 2020. Non sono pervenute ulteriori osservazioni correlate. A seguito di segnalazione del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio con la nota già citata di data 19 marzo 2021, il Comune di Ala ha provveduto al deposito delle osservazioni fuori termine, che l'Amministrazione ha deciso di prendere in considerazione ai fini della variante, dando atto della pubblicazione del relativo avviso. La lettera di trasmissione della documentazione integrativa, trasmessa in data 23 giugno 2021, dà atto che non sono pervenute ulteriori osservazioni correlate alle osservazioni fuori termine.

La deliberazione di adozione definitiva dà atto che la variante in oggetto non prevede modifiche di destinazione ad aree assoggettate a vincolo di uso civico, come evidenziato nel documento "Verifica Usi civici" allegato alla variante.

La variante definitivamente adottata ha infine visto la parziale revisione dei relativi contenuti e delle disposizioni normative per i quali lo scrivente Servizio aveva richiesto modifiche o integrazioni. Gli elementi di controdeduzione sono contenuti nel documento "Relazione illustrativa" relativo all'adozione definitiva.

Valutazione ambientale strategica

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 ottemperanza alle disposizioni fissate dal regolamento sopra menzionato e dal piano urbanistico provinciale, ha precisato che la variante in esame risulta ascrivibile alle varianti che non sono soggette a valutazione strategica o a rendicontazione urbanistica, ai sensi dell'art. 3 bis, comma 8, lettera g) del Decreto del presidente della provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg e s.m.. La deliberazione di adozione definitiva dà atto di tali conclusioni, riportate nel documento "Verifica valutazione strategica e rendicontazione".

Elementi della variante

Si segnala che il documento della relazione illustrativa trasmesso in adozione definitiva non risulta completo, mancando della parte principale dell'elaborato di prima adozione ed essendo costituito della sola parte di controdeduzioni e valutazione delle osservazioni. Si richiede la consegna del documento nella sua versione integrale, comprensivo degli elementi aggiuntivi richiesti in sede di conferenza di pianificazione (a titolo di esempio si cita la relazione informale per la comprensione delle modifiche)

Si richiama che tutti i documenti di piano (es. cartografia, apparato normativo, schede degli edifici storici, repertorio, etc.) devono 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. Si ricorda che lo stato vigente rispetto al quale evidenziare tali modifiche è quello relativo alla variante approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 787 dell'11 giugno 2020. Si chiede di provvedere ad una verifica generale in tal senso. Si chiede nuovamente di verificare che ogni elemento costitutivo (cartografia, norme e schede) siano stati correttamente adeguati all'ultimo stato approvato e riportino evidenza delle modifiche introdotte dalla presente variante. In fase istruttoria all'interno dell'apparato delle norme di attuazione di piano si sono riscontrate alcune incongruenze tra il testo identificato come vigente ed il testo approvato con la

deliberazione citata, risultando pertanto una non chiara evidenza delle modifiche introdotte dalla presente variante. Si cita a titolo di esempio il testo dell'articolo 31 - "Spazio privato da riqualificare". Analogamente l'articolo 26 - "Edifici pertinenziali" è rappresentato come integralmente ripreso dalle norme di attuazione approvate mentre di fatto la presente variante ha introdotto delle modifiche allo stesso che non risultano quindi evidenziate.

Analisi degli elaborati cartografici di piano

Si evidenzia che, all'interno dei dati .shp trasmessi, è stato consegnato lo .shp V110. Il progettista, contattato per le vie brevi, ha dichiarato che trattasi di refuso relativo alla precedente variante approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 787 dell'11 giugno 2020. Si segnala pertanto che il contenuto di tale .shp e le modifiche da esso individuate non sono state oggetto di valutazione. Il progettista ha inoltre chiarito che le schede degli edifici allegate alla nota di integrazione del 23 giugno 2021, prot. n. 450865, corrispondono esattamente alle schede allegate alla delibera di adozione definitiva e non sono state oggetto di modifica in fase successiva.

Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità

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.

Le norme di attuazione di piano devono essere aggiornate rinviando unicamente alla Carta di sintesi della pericolosità e alle corrispondenti disposizioni dettate dal Capo IV delle norme di attuazione del PUP. Analogamente le specifiche disposizioni inserite nelle singole destinazioni di zona, che richiamano le norme del PGUAP, vanno ricondotte all'unico articolo che rinvia alla Carta di sintesi della pericolosità ed eventualmente ne dettaglia le prescrizioni per le singole aree.

Per quanto riguarda la compatibilità della variante in esame con la Carta di sintesi della pericolosità, in data 21 luglio 2021 si è svolta la Conferenza di Servizi per la verifica delle interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con detta cartografia, il cui estratto del verbale si riporta di seguito.

"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";
- 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 varianti 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 Bacini montani rileva che molte varianti non si configurano quali varianti urbanistiche ma prevedono solo dei cambi di categoria di intervento su edifici esistenti e a destinazione già residenziale. Pertanto, in tali casi, qualora gli edifici ricadano in aree a penalità della CSP, si demanda ad un'eventuale fase progettuale la redazione dello studio di compatibilità previsto dalla normativa. Diversamente da quanto appena specificato, lo studio di compatibilità deve essere predisposto in fase di pianificazione qualora il cambio di categoria di intervento sia sostanziale per edifici in aree a penalità P4, P3

e APP della CSP, ovvero, qualora la scheda dell'edificio preveda un cambio di categoria di intervento da "Demolizione" a "Ristrutturazione edilizia".

Parimenti, anche il Servizio Geologico concorda con quanto rilevato dal Servizio Bacini Montani, considerando in linea di principio la modifica della **categoria d'intervento** su edifici esistenti di medesima destinazione, non rilevante ai fini CSP per gli aspetti di competenza. Si rimandano, pertanto, ad una fase progettuale le opportune verifiche sulla pericolosità. Fanno eccezione i casi in cui sia previsto un cambio di categoria d'intervento a partire dalla "Demolizione" nel PRG vigente, verso nuove categorie d'intervento in quello adottato, se l'edificio o la struttura ricadono in aree a penalità elevate P4 e media P3 della CSP. In questi casi, il Servizio valuterà la variante ai sensi degli artt.15 e 16 delle N.d.A. della CSP, tramite lo studio di compatibilità che deve essere predisposto già in fase di pianificazione.

n. VAR. PRG	PARERE CONFERENZA DI SERVIZI
1	POSITIVO
2	POSITIVO
3	POSITIVO
4	POSITIVO
5	POSITIVO
6	POSITIVO
7	POSITIVO
8	POSITIVO
9	POSITIVO
10	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani rileva che l'edificio ricade in area a penalità APP della CSP e pertanto disciplinato dall'art.18 delle N.d.A. della CSP. Eventuali interventi in fase progettuale dovranno essere supportati da studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa.
11	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani rileva che l'edificio ricade in area a penalità APP della CSP e pertanto disciplinato dall'art.18 delle N.d.A. della CSP. Eventuali interventi in fase progettuale dovranno essere supportati da studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa.
12	POSITIVO
13	POSITIVO
14	POSITIVO
15	POSITIVO
16	POSITIVO
17	POSITIVO
18	NON RILEVANTE ai fini della presente valutazione.
19	NON RILEVANTE ai fini della presente valutazione.
20	POSITIVO
21	POSITIVO
22	POSITIVO
23	POSITIVO. Il Servizio Geologico segnala che l'area in variante ricade in penalità bassa P2 per crolli rocciosi; eventuali interventi sulla stessa dovranno essere supportati da quanto indicato all'art.17 delle N.d.A. della CSP.
24	POSITIVO. Il Servizio Geologico segnala che l'area in variante ricade in penalità bassa P2 per crolli rocciosi; eventuali interventi sulla stessa dovranno essere supportati da quanto indicato all'art.17 delle N.d.A. della CSP.
25	NON RILEVANTE ai fini della presente valutazione. Presa d'atto dell'errore materiale.
26	POSITIVO
27	POSITIVO
28	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani rileva che una piccola parte della variante ricade in area a penalità P4 disciplinata dall'art.15 delle N.d.A. della CSP.
29	POSITIVO
30A	POSITIVO
30B	POSITIVO

31	NON RILEVANTE ai fini della presente valutazione.
32	POSITIVO
33	POSITIVO
34	POSITIVO
35	POSITIVO
36	Il Servizio Geologico evidenzia che la modifica sull'edificio riguarda un cambio di categoria d'intervento da valutare in fase progettuale, come indicato in premessa.
37	NON RILEVANTE ai fini della presente valutazione.
38	Il Servizio Bacini montani ritiene non ammissibile il cambio di categoria di intervento per la parte ricadente in area a penalità P4 in quanto in contrasto con la normativa della CSP. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto ai sensi dell'art.15 delle N.d.A. della CSP.
39A	POSITIVO
39B	POSITIVO
39C	POSITIVO
39E	POSITIVO
39F	POSITIVO
39G	POSITIVO
39H	POSITIVO

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.”

Con nota di data 21 luglio 2021, prot. n. 523564, il Servizio Foreste ha espresso il seguente parere di competenza:

“Si rileva che la variante n. 23 ricade in area classificata P4 per incendi boschivi. Pertanto si richiama l'art. 15, comma 3, lettera d) delle norme del PUP secondo quanto specificato dalla delibera 1317 del 4 settembre 2020, e si specifica che è necessario acquisire il relativo studio di compatibilità contenente le misure obbligatorie atte ad eliminare il rischio, qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia siano previsti dallo strumento urbanistico.”

Verifica di coerenza con il Piano Urbanistico Provinciale e con il Piano territoriale della Comunità della Vallagarina

Si ribadisce la necessità di adeguare il PRG all'aggiornamento dei perimetri delle aree agricole e agricole di pregio del PTC. Le incongruenze segnalate all'interno del verbale n.26/2020 relative ai centri storici di Borgo Generale Cantore e Santa Margherita non risultano modificate in adozione definitiva. Si richiede la rettifica di perimetri e destinazioni in adeguamento alla pianificazione sovraordinata ed una verifica generale dell'intera cartografia di variante.

Beni architettonici, beni archeologici

In merito all'adozione definitiva della variante in oggetto, la Soprintendenza per i beni culturali, con parere di data 12 luglio 2021, prot. n. 498562, ha segnalato quanto segue:

“Per gli aspetti relativi ai beni architettonici

La variante inserisce nelle Norme tecniche di attuazione art. 16 (già art. 28) anche la previsione della possibilità di una reinterpretazione “con forme e articolazioni spaziali del tutto nuove e non soggiogate a principi di mimetismo, attraverso soluzioni che richiamino ad un linguaggio dell'architettura contemporanea” riguardo agli edifici interessati da “interventi finalizzati al recupero e valorizzazione delle caratteristiche edilizie tradizionali e alla integrazione del manufatto nel contesto”. È ammesso l'uso di materiali tradizionali declinati in nuove forme e tipologie, nonché di “nuovi materiali” che, anche per mezzo del contrasto, devono “creare un valore della materialità nell'inserimento armonico degli elementi”. Nel mentre viene riaffermato il “pieno rispetto dei caratteri dell'edilizia tradizionale” con rinvio alle indicazioni puntuali offerte per ciascun elemento costruttivo dal Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici, per tutte le categorie di intervento si prevede altresì la possibilità dell’“uso di materiali diversi, anche parzialmente, purché l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea”.

Si ribadisce l'opportunità di chiarire che la Soprintendenza esercita le proprie competenze sui beni vincolati ai sensi degli artt. 10, 12 e 13 del D.Lgs. 42/2004, nonché sulle cose di cui all'art. 45 del D.Lgs. 42/2004, indipendentemente dalla classazione dell'edificio stabilita mediante Piano regolatore.

Va meglio formulato il richiamo al combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 in quanto non solo gli edifici di proprietà pubblica ma anche quelli appartenenti ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza scopo di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, la cui realizzazione risale ad oltre settanta anni, sono sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse culturale. Si richiamano altresì le specifiche disposizioni di tutela riguardanti le cose quali affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista, di cui agli artt. 11 e 50 del D.Lgs. 42/2004, e le testimonianze della Prima guerra mondiale, di cui ai medesimi articoli poc'anzi citati e alla specifica L. 7 marzo 2001, n. 78 recante Tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale. Anche in questi casi pare dunque opportuno sottolineare come le competenze della Soprintendenza si configurino in termini indipendenti e comunque prevalenti nei confronti delle previsioni del Piano regolatore in materia di classazione degli edifici.

Preso atto dei contenuti della relazione illustrativa parte integrante e sostanziale della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Ala – insediamenti storici ed edifici storici isolati – (Variante PGTIS 2019) adottata in via definitiva con deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 02/03/2021 si ribadiscono le preoccupazioni di ordine tutorio circa i nuovi contenuti di Piano già espresse dalla scrivente Soprintendenza col parere relativo alla prima adozione del piano. In tale occasione si auspicava una riformulazione delle previsioni urbanistiche che tenesse conto di un'esigenza di salvaguardia complessiva del tessuto edilizio storico e tradizionale, risultando in tal modo funzionale alla permanenza di un patrimonio collettivo che costituisce al tempo stesso il fondamento della qualità della vita della popolazione residente e, soprattutto in prospettiva futura, il motore di uno sviluppo culturale e turistico sostenibile di cui sempre più il Trentino avverte l'esigenza.

Le schede di rilevazione riferite ad immobili sottoposti ai vincoli del D.Lgs. 42/2004 dovrebbero essere completate nella sezione Analisi edificio al punto 5. Vincoli con la registrazione della corretta tipologia di vincolo di tutela cui il manufatto è sottoposto.

Ad esempio, la scheda n. 300 di Ala – riferita alla p.ed. 403/4 C.C. Ala – relativa ad una casa riporta nella sezione Analisi edificio al punto 5. Vincoli riporta la descrizione "Bene vincolato – Sito di interesse culturale, area a tutela indiretta", in realtà l'edificio è stato oggetto di riconoscimento implicito di interesse culturale con provvedimento della C.B.C. dd. 17.06.1982, prot. n. 1402/XIV-82

Si richiama nuovamente la scheda n. 365 di Ala – riferita alla p.ed. 202/1 C.C. Ala - relativa ad una casa di cui è stata accertata l'assenza di interesse con Det. del Dirigente n. 1472 dd. 07.12.2016 e contestuale riconoscimento del portale lapideo architravato presente sul prospetto principale in affaccio su via Carrera come "cosa" rientrante nelle disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 42/2004.

Laddove le schede rilevano la presenza sull'edificio di elementi particolari per contenuto ornamentale o epigrafico, quali affreschi, lapidi, stemmi, graffiti e decorazioni, sia richiamato il disposto dell'articolo 11 del D.Lgs. 42/2004 e in nota il rimando all'art. 50 del D.Lgs. 42/2004 e la conseguente necessità di sottoporre il loro distacco alla preventiva autorizzazione del Soprintendente. A titolo esemplificativo si richiama n. 365 di Ala – riferita alla p.ed. 202/1 C.C. Ala - relativa ad una casa di cui è stata accertata l'assenza di interesse con Det. del Dirigente n. 1472 dd. 07.12.2016 e contestuale riconoscimento del portale lapideo architravato presente sul prospetto principale in affaccio su via Carrera come "cosa" rientrante nelle disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 42/2004; la scheda deve menzionare la presenza del portale e il suo assoggettamento all'articolo 11 del Codice. Situazione analoga anche per la canonica di Ronchi -individuata dalla p.ed. 63 C.C. Ronchi - oggetto della scheda n. 432 di Ronchi di Ala; per l'edificio è stata valutata l'assenza di interesse, ma per la meridiana presente in facciata, vale l'art. 11 del D.Lgs. 42/2004 con tutti i vincoli che ne seguono.

Nella cartografia del PGTIS non sono riportati correttamente i beni culturali vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio presenti sia nei centri abitati che sparsi nel territorio. Anche se la cartografia del PGTIS si inserisce all'interno di quella più vasta relativa al PRG, data la sua scala più dettagliata, si richiede l'inserimento dei vincoli derivanti dal Codice anche nelle suddette tavole di dettaglio. Si ricorda che vanno evidenziati con il codice shape "Z301_P Vincolo diretto manufatti e siti" (poligonale) o "Z320_N Vincolo diretto manufatto e sito" (puntiforme) i manufatti che risultano direttamente vincolati o dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/2004, il cui vincolo è annotato tavolarmente. Qualsiasi intervento su di essi, deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i beni culturali della P.A.T. ai sensi degli artt. 21 e 22 del D. Lgs. 42/2004.

Sono inoltre soggette a specifiche disposizioni di tutela le "cose" elencate all'art. 11, comma 1. lettera a) del D.Lgs. 42/2004, qualora ne ricorrano i presupposti e le condizioni, quali gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista. In cartografia tali cose vanno evidenziate con il codice shape "Z318_N Singolo elemento storico culturale - non vincolato" (puntiforme) o "Z327_P Singolo elemento storico culturale - non vincolato poligonale", a seconda che abbiano consistenza puntuale o areale.

Ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004, sono sottoposti alle disposizioni del Codice le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro

ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, la cui esecuzione risale a più di settant'anni. Fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse culturale di cui allo stesso art. 12, tali beni sono soggetti alle disposizioni del Codice e tra queste, limitatamente agli interessi pianificatori, all'obbligo di ottenere la preventiva autorizzazione del Soprintendente, di cui agli artt. 21 e 22 del D. Lgs. 42/2004. Anche tali beni e quelli che negli anni hanno visto riconosciuta la "presenza di interesse" ai sensi dell'allora vigente art. 4 della L. 1 giugno 1939, n.1089 o dell'art. 5 del D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 (ovvero a provvedimenti assunti in base a previgente normativa in materia di beni culturali che non comportava l'obbligo della verifica e della trascrizione tavolare), possono essere evidenziati in cartografia con il codice shape "Z318_N Singolo elemento storico culturale - non vincolato" (puntiforme) o "Z327_P Singolo elemento storico culturale - non vincolato poligonale", a seconda che abbiano consistenza puntuale o areale.

In cartografia vanno recepite con apposita simbologia le zone di rispetto dei beni culturali ai sensi del comma 2. dell'art. 45 – Prescrizioni di tutela indiretta del D.Lgs. 42/2004. Tali zone di tutela indiretta saranno segnate con il codice shape "Z302_P Vincolo indiretto manufatti e siti".

La perimetrazione dei vincoli di tutela dei beni culturali deve essere riportata correttamente sugli elaborati di piano: l'area di vincolo deve essere coerente con quanto effettivamente oggetto del dispositivo di vincolo come trascritto tavolarmente. Infatti il vincolo può riguardare l'intero sedime, parte dello stesso, singole porzioni materiali, parti edificiali (quali la facciata o l'affresco, ecc.) o, viceversa, l'insieme di particelle che configura il complesso o compendio di beni (quali la chiesa con il suo sagrato, la villa con parco, ecc.). Il perimetro dell'area effettivamente vincolata deve essere contornato con il simbolo del codice shape relativo al tipo di vincolo in essere.

Si richiede pertanto la corretta trasposizione dei beni vincolati dal Codice nelle tavole di piano, seguendo gli shape file decisi dalla Delibera della Giunta Provinciale n. 1227 dd. 22.07.2016 e ss.mm. e le accortezze sopra menzionate. Se non si è già provveduto, per l'acquisizione dell'elenco aggiornato dei beni vincolati e tipologie di vincolo, si invita a prendere contatto con il signor Pietro Dalprà del settore Catalogo della Soprintendenza, tramite richiesta via e-mail all'indirizzo istituzionale pietro.dalpra@provincia.tn.it (tel. 0461-496631). Qualora già in possesso dei predetti elenchi, si richiede l'osservanza dei criteri sopra riportati, al fine di avere un corretto inserimento in cartografia delle realtà tutelate dal D.Lgs. 42/2004.

Per gli aspetti relativi ai beni archeologici

Si esprime nulla osta all'esecuzione delle varianti del PRG in oggetto.”.

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Linguaggi e materiali propri dell'architettura contemporanea

Si prende atto delle motivazioni addotte in controdeduzione e delle integrazioni inserite all'interno dell'articolo 16 comma 10bis.

Si ribadisce l'importanza di un intervento che si riveli non tanto contemporaneo ma autentico rispetto alla sua capacità di integrazione e di recupero critico nel tessuto storico. Si ritiene inoltre importante chiarire in maniera esplicita all'interno della norma come le possibilità di innovazione vadano ricondotte ai margini di intervento ammessi per le diverse categorie ed i limiti da applicare in corrispondenza dei fronti di pregio.

Repertorio

Si riscontra ancora qualche caso di duplicazione della disciplina all'interno dei vari capitoli tematici, si chiede di provvedere ad un'ulteriore revisione del testo ai fini di evitare ripetizioni ed eventuali incoerenze.

Si esprimono le seguenti osservazioni:

- Fontane: si chiarisca il riferimento all'intervento organico, che fa richiamo ad "edificio", segnalando che talvolta gli interventi sulle fontane non sono per forza congiunti al recupero di edifici.
- Coperture: l'Amministrazione comunale in adozione definitiva ha scelto di non recepire il vincolo all'utilizzo dei coppi anche nel caso di interventi di linguaggio contemporaneo. Data la valenza e forte caratterizzazione dell'ambito, si ritiene inoltre opportuno ribadire la necessità di tale vincolo. E' inoltre opportuno chiarire in forma esplicita nel testo come la modifica dell'assetto della copertura non può essere ammessa nei casi in cui l'intervento sia condotto nei termini dell'art. 105 della l.p. 15/2015.
- Balconi e terrazze: si ritiene opportuno ribadire quanto espresso in merito nel verbale n. 26/2020.
- Isolazione termica a cappotto: per quanto riguarda l'isolamento termico si ritiene che il divieto di realizzarlo esternamente ai paramenti murari dovrebbe necessariamente essere estesa a

tutti gli edifici per i quali è stato apposto un vincolo di facciata (es. fronti di pregio e vincoli puntuali).

- Porte, portoni, anditi: relativamente alla possibilità di introdurre pensiline a copertura degli accessi principali - in caso di edifici soggetti a ristrutturazione edilizia – si segnala che l'apposizione di dette strutture non può essere qualificante se in presenza di portoni e portali ad arco.

Fruibilità collettiva degli spazi privati del centro storico

Si prende atto dello stralcio di quanto previsto all'articolo 27 comma 6 delle norme di prima adozione (ora articolo 15 comma 6). I contenuti del capitolo 9 della relazione illustrativa vengono mantenuti come obiettivo per futuri approfondimenti.

Ripensamento della classificazione degli spazi privati del centro storico

Pur prendendo atto di quanto controdedotto nel relativo paragrafo della relazione illustrativa di adozione definitiva e comprendendo la scelta di non modificare la cartografia in una fase avanzata della variante non supportata da adeguata pubblicazione, si ritiene di dover ribadire una difficoltà di comprensione dell'applicazione delle norme relative agli spazi di pertinenza.

Si ribadisce che la mancata individuazione delle aree di riferimento in cartografia rischia di inficiare il ragionamento condotto e che il solo richiamo generico nelle schede non permette di individuare in maniera univoca la categoria di intervento indicata per il singolo spazio. Si riscontra ancora qualche incongruenza tra la disciplina delle destinazioni di zona "Spazio privato degli edifici" (art. 30) e "Spazio privato da riqualificare" (art. 31) e gli interventi ammessi negli articoli relativi alle categorie di intervento degli spazi di pertinenza (artt. 21bis-22bis-23bis), dovuta alla sovrapposizione di zonizzazioni diverse con discipline diverse. L'introduzione del comma 6 dell'articolo 30 e del comma 3 dell'articolo 31 non sembrano sufficienti a superare le criticità riscontrate. Si chiede pertanto un maggior approfondimento delle scelte condotte. Eventuali modifiche dovranno essere recepite anche all'articolo 27 comma 4 - "Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente". Si ricorda inoltre quanto richiesto in merito allo stralcio della categoria degli spazi di pertinenza dalla scheda nei casi di mancata coerenza con la destinazione delle aree circostanti gli edifici, esterne ai perimetri riferiti ai nuclei storici (es. edificio n. 751A). Si evidenzia che talune schede riferite ad edifici con categoria di intervento "Nuova costruzione – R7" rinviano alla equivalente categoria per le aree pertinenziali, priva di un articolo di riferimento.

Si richiama quanto espresso nel paragrafo "Elementi della variante" relativamente al testo dell'articolo 31 "Spazio privato da riqualificare" rispetto allo stato approvato ed alla verifica generale dell'apparato normativo. In merito si rileva che, accogliendo quanto richiesto nell'osservazione n. 8, è stato modificato il comma 2 del citato articolo, al fine di ammettere l'ampliamento degli edifici esistenti su tali spazi da riqualificare. Si rileva che l'impostazione normativa vigente aveva scelto esplicitamente di vietare gli ampliamenti su questa tipologia di aree che si immagina siano state censiti ed individuate per le loro particolari caratteristiche meritevoli di tutela. Si chiede pertanto se si sia tenuto conto degli effetti generali sul tessuto storico chiarendo che la scelta derivi da una precisa intenzione pianificatoria complessiva e non risponda unicamente ad un'esigenza puntuale. In alternativa si suggerisce di agire sulla modifica della destinazione della singola area interessata dalla richiesta.

Relativamente al punto 6 dell'articolo 23bis "Ristrutturazione degli spazi di pertinenza" che ammette la realizzazione di piscine, si prende atto delle limitazioni introdotte in adozione definitiva riguardanti il vincolo di destinazione turistico-ricettiva e l'obbligo di realizzare eventuali volumi di servizio in interrato. Si ritiene necessario ribadire che la scelta più opportuna sarebbe un'individuazione puntuale attraverso le schede o l'introduzione di ulteriori criteri tipologici e morfologici che approfondiscano tale possibilità rispetto al tessuto edilizio ed al contesto di riferimento.

Riuso dei manufatti pertinenziali a fini residenziali

Si prende atto dell'introduzione del necessario distinguo tra "costruzione accessoria" ed "edificio pertinenziale" tramite gli articoli 25bis e 26. Si riscontra che permane in qualche caso nel testo normativo un errato riferimento ai "manufatti accessori" che deve essere rettificato in coerenza con le definizioni dell'articolo 3 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale a cui deve essere fatto rinvio espresso evitando la duplicazione della disciplina sovraordinata; si citano a titolo di esempio gli articoli 16 comma 13, 18 comma 3, 23bis punto 8, 29 comma 1, 30 comma 3, 33 comma 1.

Si chiede nuovamente di chiarire se l'eventuale recupero per usi residenziali degli edifici pertinenziali, a servizio diretto e connessi alla residenza – che generano SUN – sia ammesso nei soli casi in cui il piano vigente abbia previsto ampliamenti definiti dal Quadro B. Se gli ampliamenti non fossero ammessi solo in questi casi ma fossero estesi anche ad altre fattispecie, si chiede di meglio approfondire l'effetto combinato della previsione in esame, con quanto previsto all'articolo 23 "Ristrutturazione edilizia (R3)", comma 2 lett. a) (aggregazione di fabbricati esistenti) e lett. d) recupero delle superfetazioni, da inglobare negli edifici) o dall'articolo 16 comma 12. Non sono inoltre stati chiariti i casi di non adiacenza all'edificio residenziale principale o di adiacenza a manufatti in demolizione.

Non sembra essere stata introdotta come richiesto nuova schedatura nei casi riscontrati in cui i manufatti "a servizio diretto" abbiano di fatto la consistenza di edificio. Si chiedono chiarimenti in merito.

Schede degli edifici storici

Si chiede nuovamente di esplicitare le considerazioni sviluppate a supporto delle scelte che hanno visto la modifica di edifici soggetti alla categoria del Risanamento conservativo R2 in Ristrutturazione edilizia R3 (es var 6, 9, 12 e 13 da R2 a R3) e da Demolizione a Ristrutturazione R3. Tali elementi potrebbero aggiungersi alle richieste di integrazione della relazione illustrativa già espresse al paragrafo "Elementi della variante".

Per gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione, relativamente alla zonizzazione di riferimento per l'area a seguito di avvenuta demolizione, sembra che la scelta condotta in cartografia sia stata quella di rappresentare in trasparenza il retino della demolizione sovrapposto a quello della destinazione futura. Si suggerisce di esplicitare tale indicazione anche all'interno del testo normativo all'articolo 25.

Relativamente alle varianti introdotte si ricorda di verificare che la relazione dia corretta informazione rispetto alla categoria d'intervento e di variante e che riporti un elenco descrittivo di tutte le varianti proposte.

- Variante n. 1, Scheda 331, Pilcante – da Demolizione a Ristrutturazione: si chiede se l'ammissione della sopraelevazione ai sensi dell'art. 105 sia stata introdotta con la presente variante, posto che il piano in vigore classifica il manufatto come da demolire.
- Variante n. 4, Chizzola, eliminazione scheda edificio R5 (da piano vigente): in cartografia è stata integrata la zonizzazione di "spazio privato degli edifici" ma mantenuto il fronte di pregio. Si chiede una descrizione più approfondita dello stato di fatto e delle motivazioni a supporto della variante.
- Variante n. 5, Scheda 1001, Chizzola - da Demolizione R6 a Risanamento R2: la relazione informale fornita a supporto dell'attività istruttoria indica che in corrispondenza della scheda in esame è stata inserita una "indicazione puntuale [R] Spazio da Riquilificare"; si chiedono chiarimenti in merito.
- Variante n. 11, S.Margherita, scheda n. 483, da Risanamento R2 a Ristrutturazione R3: l'occasione della revisione della scheda sia colta come momento di aggiornamento della cartografia ove l'annesso presente sul fronte sud non risulta individuato.
- Variante n. 12 e 13, Ronchi, scheda n. 442 (divisa in due parti), da Demolizione a Ristrutturazione R3 per il manufatto accessorio e da Risanamento R2 a Ristrutturazione R3: si segnala che permane in scheda il riferimento alla categoria R2. Si chiedono chiarimenti rispetto alla disciplina degli ampliamenti che il piano in vigore ammette sulla porzione individuata come R4 e che la presente variante non ammette per gli R3 esclusi dal Quadro B.
- Variante n. 15, Borgo General Cantore, scheda n. 173, da Risanamento R2 a Ristrutturazione R3: . Si chiede di chiarire quali differenze intercorrano tra la scheda 173 e la 172 b) che riguarda una porzione dello stesso corpo di fabbrica la quale pare presentare soluzioni di finitura e di prospetto affini all'edificio in esame; tale rilievo è finalizzato al segnalare che l'attribuzione di differenti categorie può portare alla perdita dell'omogeneità dei caratteri di un edificio.
- Variante n. 16, Ala, scheda 240, da Demolizione a Risanamento conservativo R2 (cappella ingresso parco): si chiede di valutare l'attribuzione della categoria di intervento del Restauro R1. La possibilità di applicazione dell'articolo 105 non appare coerente con la tipologia del manufatto.

- Variante n. 19, si chiedono le motivazioni che hanno portato a confermare la categoria di intervento della Ristrutturazione R3 nonostante il suggerimento di ricondurre il manufatto alla categoria del Risanamento conservativo R2, in ragione della valenza e delle caratteristiche costruttive.
- Variante n. 23, inserimento di R7 su area agricola, attraverso l'inserimento della scheda n. 1003 (tra Ala e Ronchi, edificio storico sparso, ricompreso in area agricola nel piano in vigore): si ribadisce che, vista la scelta di riconoscere la valenza storica del manufatto, si considera non opportuno ricondurlo alla categoria R7, nuova costruzione, anche alla luce delle considerazioni esposte più avanti nel paragrafo "Norme di attuazione" del presente parere. La categoria di intervento dovrà pertanto essere ricondotta alla ristrutturazione nei limiti di quanto già ammesso dal PRG vigente per l'edificio esistente, soprattutto per quanto riguarda il tema degli ampliamenti. Si richiamano in ogni caso i rilievi del Servizio Foreste in merito alla verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità. Si ricorda il necessario aggiornamento del quadro F delle norme di piano, che non è stato riportato e dovrà essere allegato all'interno dell'estratto delle norme di variante (analogamente ai quadri B e B1).

Varianti introdotte in adozione definitiva:

- Variante n. 24, modifica da spazio privato degli edifici ad edificio pertinenziale, preso atto dello stato di fatto, si chiede se la variante sia stata originata da osservazione pervenuta.
- Varianti n. 27-28-29, modifica della conformazione di edifici e destinazioni nell'area del piano attuati "ex Cartierina". Si chiede di dare risposta esplicita ai chiarimenti richiesti nel verbale n. 26/2020 al paragrafo "Cartografia e schede".
- Varianti n. 30A e 30B, modifica della collocazione dell'edificio storico sparso n. 942 per adeguamento allo stato di fatto. Si segnala che devono essere aggiornate di conseguenza le schede n. 942 e 943 – edifici storici sparsi.
- Variante n. 33, si prevede il cambio di destinazione da verde storico a spazio privato degli edifici. A differenza dell'analogo variante n. 32 che coinvolge un'area limitata e marginale, la variante n. 33 erode una porzione consistente dell'ambito a verde storico dell'abitato di Chizzola. Indipendentemente dalla configurazione attuale dell'area oggetto di modifica, la cui legittimità non si indaga in questa sede, si chiede esplicitare il pensiero sotteso, dal punto di vista della pianificazione urbana, che porta a ritenere l'area non più rilevante ai fini della tutela ambientale dei nuclei storici e di conseguenza a declassarla.
- Variante n. 34, da demolizione a edificio pertinenziale. La modifica viene inquadrata come rettifica di errore materiale. Dalla descrizione riportata in relazione e dalla verifica rispetto alla cartografia vigente, la variante sembra invece configurarsi come una scelta di piano che prevede di confermare e stabilizzare edifici che erano stati considerati probabilmente come superfetazioni da demolire. Si chiede di chiarire che questo non vada a detrimento della qualità del tessuto edilizio esistente. Gli stessi approfondimenti si chiedono in merito alla variante n. 38. Si evidenzia il diverso approccio utilizzato per le due varianti, individuando gli edifici pertinenziali in un caso tramite tematismo .shp A209, e censendoli invece come edificio storico soggetto a ristrutturazione edilizia nell'altro. Si chiedono chiarimenti. In merito alla variante n. 38 si richiamano in ogni caso le criticità evidenziate dalla verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità.
- Variante n. 36, modifica della categoria da risanamento conservativo a ristrutturazione nel rispetto del sedime e del passo della forometria esistente. Sulla base della documentazione fotografica fornita, la valutazione è che l'edificio sia meritevole di tutela. Si ritiene pertanto che la categoria del risanamento conservativo sia più opportuna, ricordando in ogni caso quanto previsto ai sensi dell'articolo 106 della l.p. 15/2015 per gli interventi di carattere straordinario.
- Variante n. 37, si ammette un ampliamento 50 mq a piano terra di un edificio storico sparso soggetto a risanamento conservativo senza modifica della categoria. Pur comprendendo le ragioni di carattere sanitario che hanno portato ad accogliere l'osservazione del privato, si chiede di integrare la relazione con le valutazioni sotto il profilo urbanistico e paesaggistico che hanno portato a ritenere idoneo l'intervento ammesso. Inoltre si suggerisce di inserire all'interno della scheda indicazioni dal punto di vista della collocazione e dello sviluppo planivolumetrico dell'ampliamento in rapporto all'edificio esistente.
- Variante scheda n. 965 – edifici storici sparsi, si segnala innanzitutto che l'edificio ricade in fascia di rispetto cimiteriale dove gli interventi ammessi devono rispettare quanto stabilito dall'articolo 62 della l.p. 15/2015, ed in particolare i comma 3 e 4. Vista la particolare

collocazione e visibilità si auspica un intervento caratterizzato da un'elevata qualità architettonica. La variante deve essere evidenziata tramite .shp V100.

Specifici riferimenti normativi – art. 41 “Spazio privato da riqualificare”

Si prende atto dell'avvenuto stralcio dell'articolo 33bis (ex articolo 41), demandando l'approfondimento dei suoi contenuti ad una successiva variante. Si segnala che all'interno dell'indice delle norme di attuazione di piano nella versione di raffronto appare, probabilmente come refuso, il titolo “Piano attuativo riqualificazione urbana RU2”, che si prega di stralciare.

NORME DI ATTUAZIONE

Come già espresso in precedenza, si chiede di verificare la piena corrispondenza con il testo vigente approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 787 dell'11 giugno 2020. Si rilevano ancora alcune incongruenze. Si cita, in aggiunta a quanto già segnalato in precedenza, la mancata conversione di alcuni parametri edilizi, che, anche in riferimento agli ampliamenti volumetrici, dovranno essere espressi in termini di superficie utile netta (SUN) (a titolo di esempio articolo 16 comma 12).

Coordinamento con la variante relativa al sistema insediativo

Si ribadisce la richiesta di verifica relativa alle eventuali modifiche introdotte ai quadri B ed F delle norme di attuazione di piano.

Nuova costruzione

Si ribadiscono i rilievi, espressi nel verbale n. 26/2020, relativi agli interventi di demolizione con ricostruzione che vanno ricondotti alla “ristrutturazione edilizia R3” anziché alla “nuova costruzione R7”. Tali indicazioni non sembrano essere state recepite. La rappresentazione cartografica dovrà essere modificata come da indicazione del verbale n. 26/2020. La disciplina relativa a tali edifici dovrà essere ricondotta all'unico articolo 23 della ristrutturazione edilizia, e dovrà essere fatto ordine rispetto alle diverse tipologie di ampliamento ed alla loro possibilità di applicazione, distinguendo gli edifici interessati e dandone atto all'interno della relativa scheda. A tal proposito si richiama che ai sensi dell'art. 122 comma 8 bis della L.P.15/2015, si ammettono, oltre a quanto previsto per la categoria “R3”, anche ampliamenti superiori al 20% della superficie utile netta se riferiti a previsioni vigenti antecedentemente all'entrata in vigore della l.p. 15/2015, in caso contrario gli ampliamenti ammessi devono rientrare nei limiti di quanto previsto all'articolo 77 della l.p. 15/2015. La categoria della “nuova costruzione” dovrebbe riferirsi ai soli edifici di nuovo impianto introdotti in aree precedentemente libere, e rappresentare un'eccezione all'interno del centro storico, che si qualifica come luogo non deputato all'edificazione.

Si segnala che, probabilmente come refuso, la legenda alla sezione 8 delle schede riporta ancora la categoria residuale R5 come nuova costruzione.

L'introduzione di nuove funzioni

All'articolo 16 comma 17 è opportuno chiarire che la proposta di mixité funzionale deve assicurare la coerenza non solo con i vincoli dettati dalla normativa sovraordinata, ma anche la coerenza interna con i vincoli posti dalla disciplina del PRG (si cita ad esempio il comma 7 del medesimo articolo).

Ulteriori disposizioni

- Articolo 14 - “Principali tipologie edilizie considerate dal PRG”: sia chiarito se vi sono relazioni tra le tipologie riportate e gli “utilizzi” di cui alle schede degli edifici storici e degli edifici storici sparsi.

- Articolo 15 - “Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente”:

- Il comma 6 va rivisto, evitando richiami ad ampliamenti espressi con riferimento al volume, da ricondursi alla SUN. Si chiedono chiarimenti in merito al secondo punto del comma 6, che ammette sopraelevazioni della “quota di imposta delle coperture” prefigurando così un possibile mantenimento della quota al colmo. Pur comprendendo la contenuta natura della variazione ammessa, si esprimono perplessità rispetto alla variazione della pendenza delle coperture, che potrebbe generare alterazioni delle sequenze di cortina.
- Al comma 10, è stata inserita quale riferimento temporale l'entrata in vigore della presente variante al PGTIS. Si chiede di chiarire come gli ampliamenti previsti dall'articolo 15 si rapportino agli ampliamenti previsti dal quadro B e quanto indicato al comma 7 dell'articolo 16,

oltre che agli ampliamenti previsti nelle relative categorie di intervento consigliando di evitare la duplicazione dei discipline affini.

- Articolo 16 - "Generalità":

- Al comma 13 in materia di "costruzioni accessorie" si chiede di fare rinvio espresso a quanto definito dal Regolamento urbanistico edilizio provinciale, evitando la duplicazione della disciplina sovraordinata

Cartografia e schede

Si chiede di procedere ad una nuova verifica degli aspetti evidenziati nel corrispettivo paragrafo del verbale n. 26/2020, che si ribadiscono. In fase istruttoria è emerso infatti il permanere di alcune delle incongruenze precedentemente evidenziate. Si segnala che alcune delle osservazioni espresse necessitano di esplicita risposta dedicata da inserire nelle controdeduzioni.

In merito alla mancata corrispondenza riscontrata tra categoria di intervento presente all'interno della cartografia e categoria indicata nella sezione 8 della relativa scheda, modificata in adozione definitiva in adeguamento alla categoria indicata in cartografia, si chiede di dichiarare in forma esplicita all'interno della relazione che l'incongruenza fosse frutto di refuso e che lo stato di adozione definitiva corrisponda allo stato vigente, non costituendo variante allo stato approvato. Questo anche alla luce dell'introduzione del comma 19 dell'articolo 16 che attribuisce correttamente la prevalenza delle indicazioni contenute nelle schede in quanto elemento di maggior dettaglio rispetto all'apparato cartografico.

Art. 105 LP 15/2015

L'Amministrazione comunale conferma la scelta di rimuovere dalla cartografia l'indicazione della simbologia relativa agli edifici per i quali non si ammette l'applicazione dell'articolo 105, demandando ogni indicazione alla scheda come elemento di maggior dettaglio. In controdeduzione il Comune dichiara inoltre la corrispondenza delle indicazioni contenute in merito nelle schede a quanto definito dalla variante approvata nell'anno 2017. Si rinvia agli ulteriori rilievi espressi nel verbale n. 26/2020 relativi ad edifici a restauro e soggetti a demolizione.

Quadro B

Si chiede se sia stata verificata la coerenza tra il Quadro B e i richiami ad esso presenti nelle schede, in riferimento a titolo di esempio all'ampliamento ammesso dalla scheda n. 5 di Ala. Da verifica istruttoria risultano ancora delle incongruenze. Si suggerisce di allegare alla presente variante la versione approvata del Quadro B evidenziando eventuali modifiche intercorse. All'interno delle schede si rileva che permane ancora qualche parametro espresso in volume che andrà convertito in SUN ai sensi di quanto disposto dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale. In ragione di quanto già evidenziato rispetto agli ampliamenti ammessi in vari articoli dell'apparato normativo si chiede se sia stata condotta una verifica dello stato di attuazione delle potenzialità edificatorie previste dal quadro B.

Conclusione

Ciò premesso, al fine di proseguire con l'iter di approvazione si chiede di modificare i contenuti della variante al PRG in oggetto, come sopra descritto.

Il procedimento di approvazione della variante al PRG in esame è da intendersi sospeso sino alla consegna di quattro copie cartacee e di una copia in formato .pdf degli elaborati modificati secondo quanto sopra indicato.

Distinti saluti

VISTO: IL DIRETTORE

- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE

- arch. Angiola Turella -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis, 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).



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio
Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio
Via Mantova 67 - 38122 Trento
T +39 0461 497013
F + 39 0461 497079
pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it
@ serv.urbanistica@provincia.tn.it
web www.urbanistica.provincia.tn.it

AL COMUNE DI ALA
c.a. Comm. ad acta per il PRG
dott. Mario Giovannelli
SEDE

S013/18.2.2-2019-340/MF - GBE

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo. Negli esemplari cartacei segnatura di protocollo in alto a destra (da citare nella risposta).

Oggetto: Comune di ALA: Variante al Prg insediamenti storici ed edifici storici isolati (variante P.G.T.I.S. 2019). Rif. delib. comm. Acta. n. 1 del 2 marzo 2021 – adozione definitiva (pratica 2756) – ulteriori osservazioni.

Con riferimento alla adozione definitiva della variante al PRG in argomento, adottata in via definitiva dal Comune di Ala con deliberazione commissariale n. 1 del 2 marzo 2021, richiamata la propria nota del 9 agosto 2021, prot. n. 575175, con cui si sono richieste le modifiche necessarie per l'approvazione della Giunta provinciale. visti gli elaborati da ultimo consegnati dal Comune in data 27 dicembre 2021, prot. n. 936399, si rileva che permangono le seguenti incongruenze.

In merito alla richiesta di dare evidenza delle modifiche introdotte dalla variante nei documenti di piano, si segnala che all'interno delle norme di attuazione il "testo vigente" e il "testo ripreso dalle NTA della variante approvata al PRG maggio 2020" fanno entrambi riferimento al testo in vigore e devono quindi essere rappresentati in maniera analoga (si citano ad esempio l'articolo 15 comma 8, l'articolo 26 commi 2-4-5, 31 comma 1, ecc.).

Si chiede inoltre di verificare la piena corrispondenza con il testo vigente approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 787 dell'11 giugno 2020 perché si rilevano ancora alcune imprecisioni (si citano ad esempio gli articoli 16 comma 12-15, 18 comma 7, ecc.).

Si rileva che la variante ha coinvolto solo un estratto delle norme di attuazione di piano, che non sono pertanto state aggiornate integralmente alla nuova disciplina relativa alla Carta di Sintesi della pericolosità, i cui contenuti prevalgono in ogni caso su tutte le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati. Si ricorda all'Amministrazione di provvedere all'aggiornamento complessivo dell'apparato normativo tramite variante successiva.

Per quanto riguarda la variante n. 38, in cartografia non si riscontra lo stralcio dell'area critica che viene dichiarato in controdeduzione. L'area di variante appare non modificata. Si chiedono chiarimenti in merito.

Relativamente all'aggiornamento dei perimetri delle aree agricole e agricole di pregio del PTC in cartografia non si riscontrano gli adeguamenti dichiarati in controdeduzione rispetto ai centri storici di Borgo Generale Cantore e Santa Margherita.

Si rileva che non sono state recepite alcune delle indicazioni espresse dalla Soprintendenza per i beni culturali. Con esclusione di quanto già chiarito in sede di Conferenza di Pianificazione relativamente all'utilizzo di linguaggi ispirati all'architettura contemporanea, si ritiene che le ulteriori richieste debbano essere ottemperate.

Si ricorda di chiarire, all'interno dell'articolo 16bis, come le possibilità di innovazione vadano ricondotte ai margini di intervento ammessi per le diverse categorie.

All'interno del repertorio si riscontrano ancora alcune duplicazioni che rischiano di rendere poco chiara la disciplina. A titolo di esempio all'interno del paragrafo relativo alle coperture si trova un indicazione dettagliata dei vincoli relativi a tipologie e materiale, ma all'ultimo paragrafo si dichiara che *“a fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, purché l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea”*. E' opportuno che risulti chiaro che i materiali ammessi sono principalmente il coppo e, in via residuale, la lamiera nel caso di un intervento con linguaggio contemporaneo a fronte di un'analisi dell'integrazione con il contesto e nelle colorazioni opportune e coerenti con l'intorno. Altre tipologie di materiali non potranno essere ammesse. E' stato stralciato il divieto di coperture in tensostrutture in PVC, che è opportuno ripristinare.

Relativamente al ripensamento degli spazi privati del centro storico in spazi di pertinenza, si ribadisce che la mancata individuazione delle aree di riferimento in cartografia non permette una coerente applicazione della disciplina. Gli articoli 21bis-22bis-23bis devono essere stralciati e la relativa disciplina ricondotta agli articoli 30 - “Spazio privato degli edifici” e 31 - “Spazio privato da riqualificare” coerentemente con le caratteristiche dei diversi ambiti.

Per quanto riguarda il recupero per usi residenziali degli edifici pertinenziali si chiede di verificare che l'effetto complessivo degli ampliamenti ammessi ad edificio principale ed edificio pertinenziale recuperato rientri nei limiti di quanto previsto dalla ristrutturazione edilizia all'articolo 77 della l.p. 15/2015.

Si segnala che non è stato consegnato l'intero apparato delle schede dei centri storici e pertanto non è stato possibile effettuare la verifica complessiva rispetto alle osservazioni espresse all'interno del verbale n. 26/2020 e della nota del 9 agosto 2021, prot. n. 575175 (a titolo di esempio si citano i paragrafi “Schede degli edifici storici”, “Cartografia e schede”, ecc.)

Si riscontra che permane in qualche caso nel testo normativo un errato riferimento ai “manufatti accessori” in luogo di “costruzioni accessorie”, che deve essere rettificato. Si citano a titolo di esempio gli articoli 18 comma 3, 29 comma 1, 30 comma 3, ecc.

Si chiede se sia stata introdotta, come richiesto, una nuova schedatura nei casi riscontrati in cui i manufatti “a servizio diretto” abbiano di fatto la consistenza di edificio. Si chiedono chiarimenti in merito.

Per gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione, relativamente alla zonizzazione di riferimento per l'area a seguito di avvenuta demolizione, sembra che la scelta condotta in cartografia sia stata quella di rappresentare in trasparenza il retino della demolizione sovrapposto a quello della destinazione futura. Si suggerisce di esplicitare tale indicazione anche all'interno del testo normativo all'articolo 25.

In merito alla variante n. 4 a Chizzola si chiede di fornire documentazione fotografica dello stato di fatto dell'edificio.

Per quanto riguarda la variante n. 23 si ribadisce che la categoria della nuova costruzione R7 non si ritiene ammissibile. La categoria di intervento dovrà pertanto essere ricondotta alla ristrutturazione nei limiti di quanto già ammesso dal PRG vigente per l'edificio esistente, soprattutto per quanto riguarda il tema degli ampliamenti. Risulta assente dalla documentazione consegnata

lo studio di compatibilità che necessita di essere sottoposto al parere del Servizio Foreste in fase di pianificazione che dovrà valutarlo prima dell'approvazione da parte della Giunta provinciale.

Relativamente alla variante n. 37 è opportuno che le indicazioni rispetto alla posizione del nuovo ampliamento defilata dalle visuali e integrata nel contesto venga integrata all'interno della scheda.

Si segnala che non sono stati consegnati i dati .shp e pertanto non è stato possibile effettuarne la verifica.

Pur prendendo atto di quanto espresso all'interno delle controdeduzioni, si ribadisce quanto indicato in merito alla categoria della nuova costruzione all'interno del verbale n. 26/2020 e della nota del 9 agosto 2021, prot. n. 575175.

All'articolo 15 comma 6 delle norme di attuazione di piano è possibile specificare che rientra tra gli ampliamenti anche la sopraelevazione in assenza di incremento in termini di SUN. Si chiedono chiarimenti in merito al secondo punto del comma 6, che ammette sopraelevazioni della "quota di imposta delle coperture" prefigurando così un possibile mantenimento della quota al colmo ed una variazione delle pendenze delle coperture, per cui si esprimono perplessità. Si valuti l'opportunità di ammettere pari sopraelevazione del colmo. Al comma 10, il riferimento temporale all'entrata in vigore della presente variante al PGTIS, corretto nella prima parte, è rimasto come refuso nella seconda parte del comma.

All'articolo 16 comma 13 sono state correttamente stralciate le duplicazioni della disciplina sovraordinata, devono invece essere mantenute le previsioni tipologiche e dimensionali di competenza dello strumento urbanistico comunale.

In merito all'applicazione dell'articolo 105 della l.p. 15/2015 si ricordano i rilievi espressi nel verbale n. 26/2020 relativi ad edifici a restauro o soggetti a demolizione.

Si ricorda la necessità di allegare alle norme di attuazione i quadri F-B-B1 come richiesto, adeguatamente aggiornati delle modifiche introdotte dalla presente variante.

All'interno delle schede si ricorda che in adozione definitiva permaneva ancora qualche parametro espresso in volume che andrà convertito in SUN ai sensi di quanto disposto dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale. In ragione di quanto già evidenziato rispetto agli ampliamenti ammessi in vari articoli dell'apparato normativo si chiede se sia stata condotta una verifica dello stato di attuazione delle potenzialità edificatorie previste dal quadro B.

Conclusione

Ciò premesso, al fine di proseguire con l'iter di approvazione si chiede di modificare i contenuti della variante al PRG in oggetto, come sopra descritto.

Il procedimento di approvazione della variante al PRG in esame è da intendersi sospeso sino alla consegna di quattro copie cartacee e di una copia in formato .pdf degli elaborati modificati secondo quanto sopra indicato.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE
- dott. Romano Stanchina -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis, 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).