



COMUNE DI ALDENO




PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE NON SOSTANZIALE IN ADEGUAMENTO ALLA L.P.15/2015
E AL REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO PROVINCIALE

MODIFICHE CONCLUSIVE DOPO LA DEFINITIVA ADOZIONE
NOVEMBRE 2021

RELAZIONE ILLUSTRATIVA UNIFICATA

Il Consiglio Comunale	Il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio
<p>DETERMINA COMMISSARIALE DI ADOZIONE PRELIMINARE</p> <p>n. 55 dd. 11/08/2020</p> <p>DELIBERA CONSILIARE DI DEFINITIVA ADOZIONE</p> <p>n. 19 dd. 15/06/2021</p>	<p>PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PUP</p> <p>N. 6/21 dd. 11 marzo 2021 - Pratica n.2852</p> <p>S013/2021/18.2.2-2021-12/GBE</p> <p>e comunicazione di data 03/09/2021 successiva alla definitiva adozione</p> <p>S013/2021/18.2.2-2021-12/AR</p>
Il Tecnico	La Giunta Provinciale
	
	
	

INDICE

PARTE PRIMA.....pag. 3

- 1. PREMESSA**
- 2. FINALITA' DELLA VARIANTE 2020**
- 3. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 2020**
- 4. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE 2020**
- 5. ADEGUAMENTO DEL PRG DI ALDENO AL REGOLAMENTO
URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE**
- 6. NORME DI ATTUAZIONE**
- 7. MODIFICHE CARTOGRAFICHE DI CARATTERE NON SOSTANZIALE**

PARTE SECONDA.....pag. 21

- 8. PREMESSA**
- 9. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO L'ADOZIONE PRELIMINARE**
- 10. PARERE N.6/21 PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO
ADOTTATO RISPETTO AL PUP E CONSEGUENTI MODIFICHE
APPORTATE AGLI ELABORATI DI PIANO**
- 11. DOCUMENTAZIONE FINALE DELLA VARIANTE 2020**

PARTE TERZA.....pag. 54

- 12. MODIFICHE CONCLUSIVE APPORTATE DOPO LA DEFINITIVA
ADOZIONE**

PARTE PRIMA

RELAZIONE DI ADOZIONE PRELIMINARE

MAGGIO 2020

1. PREMESSA

Il Comune di Aldeno è dotato di PRG la cui ultima Variante Generale era stata approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 1601 dd. 29 luglio 2005 in sintonia con il quadro pianificatorio allora vigente, in adeguamento alla Variante 2000 al PUP e ai principi e criteri stabiliti dalla L.P. n.4/2000 “Disciplina dell’attività commerciale in Provincia di Trento”. Successivamente lo strumento urbanistico comunale era stato modificato con una variante per opere pubbliche connesse al PAG1 e per modifiche inerenti alla rotatoria sulla S.P. 90 e, contemporaneamente, adeguato al nuovo P.U.P., approvato con Legge provinciale 27 maggio 2008, n.5.

Successivamente il PRG è stato ulteriormente aggiornato con una serie di importanti varianti per opere pubbliche che si sono via via succedute a partire da quella approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 2116 dd. 05 ottobre 2012 (avente per oggetto la previsione di alcune aree destinate a parcheggio pubblico e una zona da destinare ad area di sosta camper oltreché l’approfondimento sulle previsioni infrastrutturali viabilistiche e sugli sviluppi progettuali dei piani attuativi a fini generali). Altre varianti di carattere urgente sono state poi successivamente approvate dalla Giunta Provinciale con Deliberazioni n. 103 dd. 03.02.2014, n. 105 dd. 03.02.2014 e n. 1092 dd. 30.06.2014 (varianti conseguenti all’approvazione delle modifiche al PL1 e al piano attuativo PAG 1 - area ex SOA).

L’ultima variante, in ordine di tempo, è stata ratificata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 1324 dd. 05.08.2016 e si riferiva alla previsione di nuovi parcheggi in sostituzione di quelli precedentemente previsti dal PRG ma non realizzati e per i quali era stato necessario stralciare il vincolo di esproprio per evitare la sua reiterazione.

Recentemente, con Determinazione n. 29 dd. 21.04.2020, il Commissario Straordinario ha approvato la **definitiva adozione** della Variante per opere pubbliche al Piano Regolatore Generale Insediamenti Storici, che ha comportato la modifica delle schede n. 49, 50 e 51 e la nuova riclassificazione nell’ambito C7, nonché l’aggiornamento dell’art.90 delle NTA vigenti (Ristrutturazione edilizia): tale modifica normativa è stata conseguentemente recepita all’interno della presente Variante 2020.

2. FINALITA' DELLA VARIANTE 2020

Il Commissario straordinario del Comune di Aldeno ha avviato la presente **Variante 2020** con lo scopo principale di adeguare lo strumento urbanistico vigente agli obiettivi del Decreto del Presidente della Provincia dd.19/05/2017, n.8-61/Leg., relativo al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale ai sensi dell'art.104 del Regolamento stesso, con conseguente ridefinizione di tutti gli indici previsti dal Piano vigente per le varie aree residenziali, alla luce delle nuove definizioni introdotte dalla L.P.15/2015 e dal Regolamento medesimo e per apportare, nel contempo, alcune modifiche finalizzate a:

- eliminare alcune imprecisioni normative e cartografiche emerse nella gestione dello strumento di pianificazione vigente, tra l'altro aggiornando il PRG con l'inserimento della nuova viabilità provinciale e locale già realizzata;
- prendere atto dell'avvenuto cambio di coltura autorizzato dal Servizio Foreste e Fauna della PAT, Ufficio Distrettuale Forestale di Trento, riferito alla bonifica agraria di terreni sottoposti a vincolo idrogeologico;
- evidenziare nel PRG l'area dell'ex discarica di inerti esistente in Località San Zeno di proprietà comunale, che è stata oggetto di bonifica successivamente alla sua chiusura dopo il completamento.



Con riferimento agli artt. 37, 38 e 39 della L.P.15/2015, la presente **Variante 2020 al PRG di Aldeno non ha carattere sostanziale.**

La cartografia, redatta secondo le specifiche tecniche per l'“Uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio” (approvate con DGP n. 2129/2008) è stata sistemata in sintonia con l'ultimo aggiornamento del Prg-Tools. Sono stati infatti controllati tutti i codici dei vari tematismi e verificate tutte le simbologie delle varie cartografie nonché i relativi rimandi agli articoli delle norme di attuazione.

3. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 2020

La presente **Variante 2020** al PRG del Comune di Aldeno, nella stesura predisposta per la **prima adozione** da parte del Commissario straordinario, è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa;
- Norme di attuazione PRG 2020 stesura di raffronto;
- Norme di attuazione PRG 2020 stesura finale;
- Cartografia urbanistica in scala 1:2000 e 1:5000:
 - Tavv. 1, 2 - Prescrizioni urbanistiche del territorio urbanizzato e del territorio aperto PRG vigente;
 - Tavv. 1, 2, 3, 4, 5 - Prescrizioni urbanistiche del territorio urbanizzato e del territorio aperto PRG Variante 2020.

4. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE 2020

In sintonia con quanto stabilito dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.15/2015, la presente **Variante 2020** al PRG di Aldeno, adottata dal Commissario straordinario, verrà depositata a libera visione del pubblico negli uffici comunali per **trenta giorni consecutivi**, previo avviso da pubblicarsi su di un quotidiano locale, nell'albo pretorio e nel sito internet del Comune o nel sito del Consorzio dei comuni trentini.

Chiunque potrà prendere visione degli elaborati e presentare, entro il periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse. Contemporaneamente al deposito, il

PRG, firmato digitalmente, sarà trasmesso tempestivamente alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio per la prevista valutazione tecnica.

La struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio verifica la coerenza del piano regolatore adottato con il piano urbanistico provinciale; inoltre acquisisce i pareri delle altre strutture amministrative interessate dalle scelte pianificatorie entro **45 giorni** dalla data di ricevimento del piano, fatte salve le ipotesi di sospensione previste dalla legge provinciale 30 novembre 1992 n. 23 (legge provinciale sull'attività amministrativa).

Il piano, modificato in conseguenza dell'eventuale accoglimento di osservazioni pervenute ed eventualmente modificato in rapporto al Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, verrà definitivamente adottato dal Consiglio comunale e trasmesso alla Provincia per l'approvazione finale.



5. ADEGUAMENTO DEL PRG DI ALDENO AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE

Il necessario aggiornamento del PRG di ALDENO rispetto alle disposizioni del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, ha richiesto una generale verifica dello strumento urbanistico vigente. Il lavoro ha comportato una rilettura del piano e dei suoi contenuti rispetto alle disposizioni immediatamente cogenti del Regolamento

provinciale e rispetto ai parametri edificatori, con particolare riferimento alle definizioni di:

superficie utile netta (SUN)

superficie utile lorda (SUL)

indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)

indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

volume urbanistico (Vt)

volume fuori terra (Vft)

contenute nel comma 6, lett. q) dell'articolo 3 del Regolamento provinciale stesso. L'innovazione introdotta dalla Provincia dovrebbe tra l'altro favorire l'edificazione con criteri ecologici (messa in opera di tecniche, elementi costruttivi e/o materiali termoisolanti, coibentanti e fonoassorbenti debitamente certificati), dato che nel calcolo delle superfici coperte non si computeranno più gli spessori delle pareti esterne, così come, per gli stessi motivi, ferme restando le altezze e il numero massimo dei piani stabiliti per ogni singola zona e nel rispetto delle distanze minime tra edifici, dalle strade e dai confini, nella determinazione delle altezze H degli edifici non si computeranno gli spessori dei solai interni. Per tale motivo è stato necessario intervenire sul metodo di calcolo del volume urbanistico, computandolo al netto degli elementi strutturali quali muri perimetrali, solai, vani scala e ascensore, senza che le loro dimensioni vadano dunque ad incidere sulla natura volumetrica e quindi economica dell'edificio. L'obiettivo perseguito è stato pertanto quello di separare e liberare la componente tecnologica dell'edificio dalla componente economica o di mercato che, notoriamente, insegue la massimizzazione della superficie utile commerciale. Per poter procedere ad una revisione oculata degli indici stessi, è risultato indispensabile accertare con ragionevole esattezza l'incidenza volumetrica degli elementi strutturali sopra citati (muri, solai e vani scala-ascensore) sul volume totale costruito (volume lordo). Le analisi effettuate, hanno in generale messo in luce come un indice fondiario elevato, a fronte di un'altezza relativamente modesta, comporti numerose difficoltà operative, che si traducono talvolta in una scarsa qualità del costruito, sia sotto il profilo architettonico che della vivibilità, con conseguenti difficoltà progettuali ed operative.

Alla luce delle nuove indicazioni introdotte dall'articolo 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, i suddetti cartigli del PRG di ALDENO sono stati rivisti per

calcolare correttamente l'**indice di utilizzazione fondiaria (Uf)** e il **numero di piani degli edifici**, zona per zona, coerentemente alla morfologia dell'edificato esistente nelle varie aree insediative.

Ci si riferisce in particolare alle seguenti definizioni:

- **superficie fondiaria (Sf)** [m^2 o ha]: superficie reale di una porzione di territorio destinata all'edificazione, escluse le aree destinate alle dotazioni territoriali;
- **indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)** [mc/mq]: rapporto tra il volume urbanistico e la superficie fondiaria;
- **indice di utilizzazione fondiaria (Uf)** [mq/mq]: rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria;
- **altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (H)** [n. piani/m]: altezza massima dell'edificio o del corpo di fabbrica. È misurata in numero di piani o in metri. Quando l'altezza è misurata in piani (H_p), si computano i piani fuori terra, compresi i piani che presentano, anche in un solo punto, una differenza superiore a 1,50 metri tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore, ad esclusione degli spazi adibiti a percorsi o accessi pedonali o carrabili, purché non prevalenti rispetto al perimetro dell'edificio. Quando l'altezza è misurata in metri (H_f), essa è misurata sul piano verticale in corrispondenza del perimetro del sedime e corrisponde alla differenza tra la linea di spiccato e la linea di estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o a metà falda in caso di copertura inclinata. Per la determinazione dell'altezza non si computano il manto o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative in materia di edilizia sostenibile, i volumi tecnici, i parapetti fino all'altezza di 1,50 metri nel caso di coperture piane praticabili, le rampe e le scale necessarie per dare accesso ai piani interrati o seminterrati, comprese le rampe di accesso a banchine di carico e scarico. Nel caso di coperture curve o discontinue o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscriva totalmente. Se l'edificio è suddiviso per corpi di fabbrica distinti, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento ai singoli corpi di fabbrica;
- **superficie utile lorda (Sul)** [m^2]: somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (quali muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:
 - 1) dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico;
 - 2) dei balconi e delle terrazze scoperti anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra;
 - 3) dei balconi e delle terrazze coperti, se hanno una profondità non superiore a 2,50 metri anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra;
 - 4) delle bussole di entrata e delle pensiline con sporgenza non superiore a 2,00 metri;
 - 5) dei volumi tecnici;
 - 6) dei piani totalmente interrati;
 - 6 bis) dei piani che non presentano, in alcun punto, una differenza di quota maggiore di 1,50 metri tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie; restano esclusi dal calcolo della SUL gli spazi adibiti a percorsi o accessi pedonali e carrabili;
 - 6 ter) della parte di piano corrispondente in ogni punto a un volume totalmente interrato, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie;
 - 7) del piano sottotetto avente altezza netta interna, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio, non superiore a 2,40 metri al colmo e 0,50 metri all'imposta del tetto;
 - 8) dei soppalchi privi dei requisiti di abitabilità.
- **superficie utile netta (Sun)** [m^2]: è la superficie utile lorda diminuita della superficie dei seguenti elementi:
 - 1) muri perimetrali dell'edificio;
 - 2) vani scala e vani ascensore compresi i relativi muri portanti, se costituiscono parti comuni;
 - 3) ingressi al piano terra, centrali termiche, di climatizzazione ed elettriche, se costituiscono parti comuni;
- **volume edilizio (Ve)** [m^3]: volume complessivo esistente o di progetto di un edificio entro e fuori terra, calcolato al netto delle rientranze degli edifici e dei balconi. Un corpo chiuso su almeno cinque lati è considerato volume edilizio;
- **volume entro terra o interrato (Vi)** [m^3]: volume edilizio completamente interrato;
- **volume fuori terra (Vft)** [m^3]: volume urbanistico emergente dal piano di spiccato;
- **volume urbanistico (Vt)** [m^3]: volume complessivo di un edificio, pari alla somma dei prodotti delle superfici utili nette dei singoli piani per le rispettive altezze utili.
- **volume lordo fuori terra (Vl)**: volume edilizio fuori terra;
- **linea di spiccato**: linea di intersezione tra la superficie della facciata e la superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore rispetto a quello naturale o, se necessario in base ad adeguate motivazioni in relazione a particolari caratteristiche morfologiche dei siti e alle quote delle strade, delle infrastrutture e dei terreni confinanti, il profilo del terreno risultante dagli strumenti attuativi del PRG o dal permesso di costruire. Per l'individuazione della linea di spiccato non si tiene conto degli accessi al piano interrato o seminterrato.

Innanzitutto, considerando che dall'applicazione degli attuali indici di fabbricabilità fondiaria si ottengono i **volumi lordi fuori terra degli edifici**, si è ritenuto di abbassare gli indici stessi con l'applicazione di un coefficiente di riduzione di 0,75

Ciò ha permesso di ottenere con una buona precisione il **volume netto**.

Le aree ad uso prevalentemente residenziale situate sul territorio comunale di Aldeno si dividono in:

- aree residenziali di completamento

- aree residenziali di espansione

Le aree residenziali di espansione sono tutte assoggettate a pianificazione esecutiva e al loro interno vigono pertanto i parametri edilizi e urbanistici già definiti per i P.A.G. e per i piani di lottizzazione.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria del PRG vigente per le aree **residenziali di completamento** vengono invece così modificati:

Tipo 1. **2,5 mc/mq** x 0,75 diventa **1,88 mc/mq**

Tipo 2. **1,6 mc/mq** x 0,75 diventa **1,20 mc/mq**

Tipo 3. **1,8 mc/mq** x 0,75 diventa **1,35 mc/mq**

Tipo 4. **2,5 mc/mq** x 0,75 diventa **1,88 mc/mq**

Per quanto riguarda invece le altezze degli edifici, stabilito il numero massimo dei piani realizzabili zona per zona, si è cercato di modulare le misure di controllo dei fronti considerando da una parte l'altezza minima abitabile stabilita dal REC di ALDENO¹ e dall'altra lo spessore dei solai adeguatamente isolati.

Le altezze sono state così rettificare:

H **8,00** m diventa **2 - 3 piani con H fronte 7,50 m e H a metà falda 8,00 m**

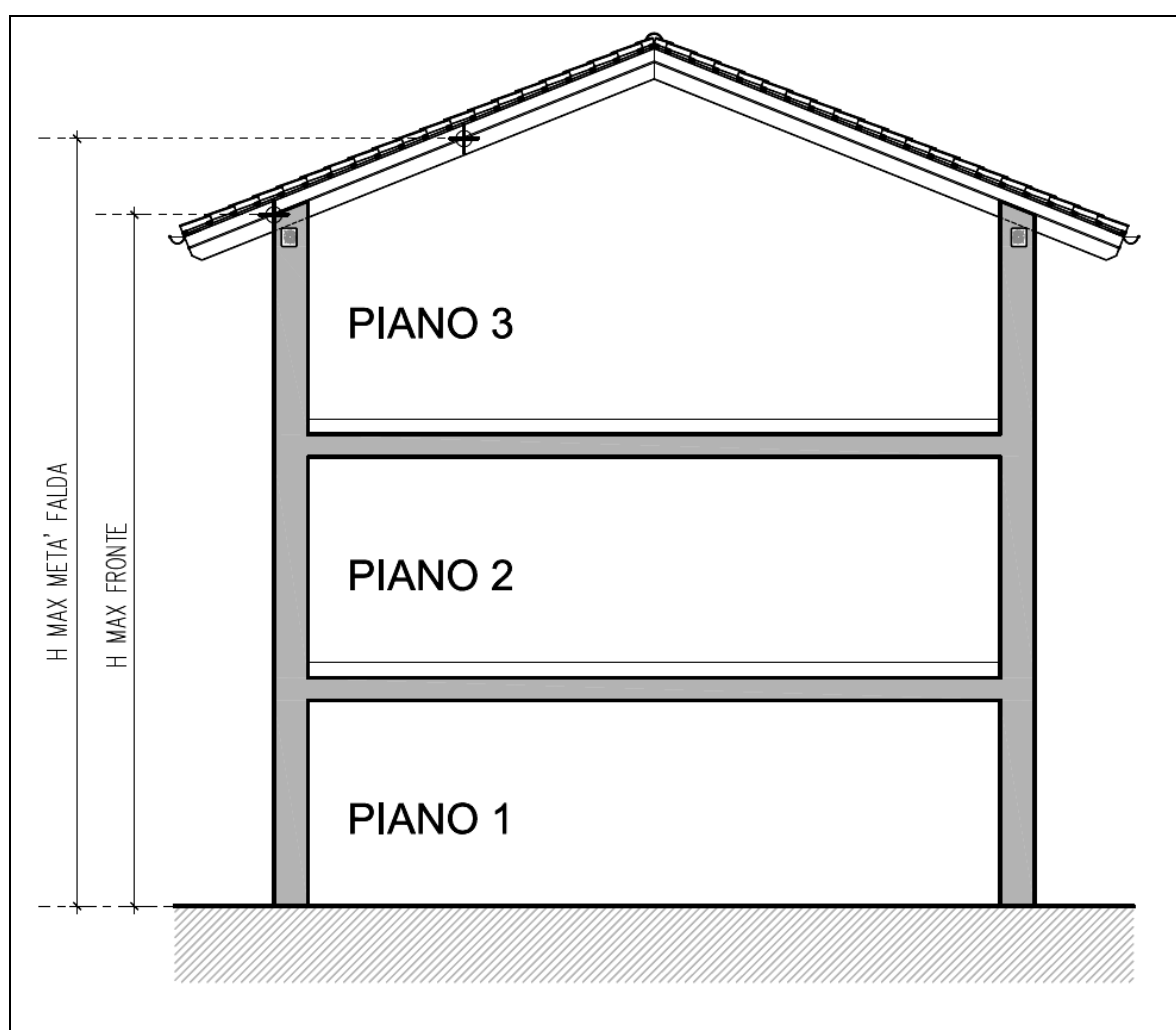
H **10,50** m diventa **3 piani con H fronte 10,00 m e H a metà falda 10,50 m**

H **11,00** m diventa **3 - 4 piani con H fronte 10,50 m e H a metà falda 11,00 m**

¹ Altezza abitabile da REC vigente: m 2,60 fino a 500 mslm - m 2,50 fino da 501 a 900 mslm.

Tale impostazione dovrebbe anche limitare la diffusione di abbaini sulle coperture inclinate dato che, con un piano sottotetto molto basso e non abitabile, non avrebbero più ragione di essere proposti.

Le altezze di controllo dei fronti sono state computate 50 cm al di sotto dell'altezza massima dell'edificio misurata a metà falda. Va da sé che nel caso di coperture piane l'altezza del fronte coinciderà con l'altezza massima.



I 4 cartigli richiamati in cartografia e nelle NTA nelle aree residenziali di completamento sono i seguenti:

Tipo n. 1

lotto minimo	sf	400	mq
altezza massima del fabbricato	H max	11,00	ml
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	2,5	mc/mq

lotto minimo	SF	400	mq
piani fuori terra	PIANI	3 - 4	n
altezza di controllo del fronte	HF	10,50	ml
altezza massima fabbricato a metà falda	H max	11,00	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,72	mq/mq

Con un **lotto minimo** di **400 mq** e un **indice di fabbricabilità fondiaria** di **1,88 mc/mq** si ottiene un volume netto di **752 mc**. Dividendo il volume netto per **2,60 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 289,23 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) di **289,23 / 400 = 0,72 mq/mq**.

Tipo n. 2

lotto minimo	sf	400	mq
altezza massima del fabbricato	H max	8,00	ml
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	1,6	mc/mq

lotto minimo	SF	400	mq
piani fuori terra	PIANI	2 - 3	n
altezza di controllo del fronte	HF	7,50	ml
altezza massima fabbricato a metà falda	H max	8,00	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,46	mq/mq

Con un **lotto minimo** di **400 mq** e un **indice di fabbricabilità fondiaria** di **1,20 mc/mq** si ottiene un volume netto di **480 mc**. Dividendo il volume netto per **2,60 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 184,62 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) di **184,62 / 400 = 0,46 mq/mq**.

Tipo n. 3

lotto minimo	sf	400	mq
altezza massima del fabbricato	H max	8,00	ml
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	1,8	mc/mq

lotto minimo	SF	400	mq
piani fuori terra	PIANI	2 - 3	n
altezza di controllo del fronte	HF	7,50	ml
altezza massima fabbricato a metà falda	H max	8,00	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,52	mq/mq

Con un **lotto minimo** di **400 mq** e un **indice di fabbricabilità fondiaria** di **1,35 mc/mq** si ottiene un volume netto di **540 mc**. Dividendo il volume netto per **2,60 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 207,69 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) di **207,69 / 400 = 0,52 mq/mq**.

Tipo n. 4

lotto minimo	sf	400	mq
altezza massima del fabbricato	H max	10,50	ml
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	2,5	mc/mq

lotto minimo	SF	400	mq
piani fuori terra	PIANI	3	n
altezza di controllo del fronte	HF	10,00	ml
altezza massima fabbricato a metà falda	H max	10,50	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,72	mq/mq

Con un **lotto minimo** di **400 mq** e un **indice di fabbricabilità fondiaria** di **1,88 mc/mq** si ottiene un volume netto di **752 mc**. Dividendo il volume netto per **2,60 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 289,23 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) di **289,23 / 400 = 0,72 mq/mq**.

L'applicazione dei suddetti parametri è stata verificata sia in rapporto ad edifici esistenti nell'ipotesi di sopraelevazione per il recupero abitativo dei sottotetti (in presenza di piani seminterrati), sia in relazione alle nuove costruzioni.

In tal senso si è preso atto anche dell'integrazione apportata al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale con il decreto del Presidente n.6-81/Leg. dd. 25 maggio 2018, riferita alla definizione di **SUL** (e di **SUN**) che ha escluso dalla somma i piani che non presentano, in alcun punto, una differenza di quota maggiore di 1,50 metri tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore:

6. NORME DI ATTUAZIONE

Con la presente **Variante 2020** le vigenti Norme di attuazione del PRG di Aldeno sono state adeguate al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Il testo normativo predisposto per la prima adozione, nella versione di raffronto, è il frutto dell'aggiornamento delle NTA vigenti adeguate alla L.P.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Le **NTA 2020 versione di raffronto**, alle quali si rimanda direttamente per un'analisi dettagliata, evidenziano in **rosso** le modifiche introdotte e in **giallo** le parti o gli interi articoli stralciati. In nero le parti normative rimaste inalterate.

Di seguito l'elenco degli articoli delle NTA: evidenziati in **blu** quelli che non sono stati oggetto di modifiche e/o integrazioni, in **rosso** quelli di nuova introduzione (15bis-37bis-38bis-38ter-42bis-51bis-58bis-71bis-92bis-114bis e 126 e Titolo VII).

Tutti gli altri articoli (elencati in nero) sono stati oggetto di integrazioni o aggiornamenti o semplicemente di correzioni di tipo formale.

Vari articoli delle NTA sono stati inoltre aggiornati in seguito alla recente approvazione ed entrata in vigore della Carta di sintesi della pericolosità (CSP) approvata dalla Giunta provinciale e che sostituisce il Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche e la Carta di sintesi geologica del PUP.

Art. 1 OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO

Art. 2 DOCUMENTI DEL PIANO

Art. 3 LETTURA DEL PIANO - PRIORITÀ

Art. 4 ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5 APPLICAZIONE DEL PIANO

Art. 6 INSEDIAMENTI STORICI DEL P.R.G.

Art. 7 CERTIFICATO URBANISTICO COMUNALE

Art. 8 DEFINIZIONI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 9 PIANI ATTUATIVI (P.A.)

Art. 10 PIANI ATTUATIVI A FINI GENERALI (P.A.G.)

Art. 11 PIANI ATTUATIVI AI FINI SPECIALI (P.A.S.) **(ABROGATO)**

Art. 12 P.A.S. 1 - ZONA DEPOSITI IN LOCALITÀ BAGNERE **(ABROGATO)**

Art. 13 FABBISOGNO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE **(ABROGATO)**

Art. 14 PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.) E PIANO GUIDA

Art. 15 PIANO **COMPENSORIALE** DI SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SPECIALI

Art. 15b CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 16 RIMANDO ALLA CARTA DI SINTESI GEOLOGICA PROVINCIALE **DELLA PERICOLOSITÀ (CSP)**

Art. 17 DISPOSIZIONI GENERALI DEL SISTEMA DI SINTESI GEOLOGICO **(ABROGATO)**

Art. 18 ACQUE PUBBLICHE **(ABROGATO)**

Art. 19 AREE A RISCHIO GEOLOGICO **(ABROGATO)**

Art. 20 AREE A CONTROLLO GEOLOGICO **(ABROGATO)**

Art. 21 AREE GEOLOGICAMENTE SICURE **(ABROGATO)**

Art. 22 INTERVENTI DI MODESTO RILIEVO **(ABROGATO)**

Art. 23 RECUPERO DEI MURI A SECCO PER TERRAZZAMENTO AGRICOLO **(ABROGATO)**

Art. 24 TABELLA RIASSUNTIVA DELLA CASISTICA DEGLI INTERVENTI **(ABROGATO)**

Art. 25 AREE ASSOGGETTATE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Art. 26 NORMATIVA E TAVOLE DEL SISTEMA GEOLOGICO **(ABROGATO)**

Art. 27 AREE DI TUTELA AMBIENTALE

Art. 28 AMBITI DI APPLICAZIONE DEI CRITERI DI TUTELA AMBIENTALE

Art. 29 ESERCIZIO DELLA TUTELA AMBIENTALE

Art. 30 DISPOSIZIONI GENERALI PER IL TERRITORIO

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Aree per la residenza

Aree per attività estrattive

Aree per cave e discariche

Impianti tecnologici urbani

- Aree agricole
Area di rispetto storico, ambientale e paesaggistico
Insediamenti storici
Aree a pascolo
Recupero e tutela dei percorsi storici e delle tracce della sistemazione agraria
Aree a bosco
Viabilità e spazi pubblici
Aree di protezione dei corsi d'acqua
Recupero dei muri a secco per terrazzamento agricolo (ex. art. 23)
- Art. 31 AREE DI RISPETTO STORICO, AMBIENTALE E PAESISTICO (ABROGATO)
- Art. 32 AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO TUTELA ARCHEOLOGICA
- Art. 33 VERDE PRIVATO DA TUTELARE
- Art. 34 SUPERFICI LIQUIDE E RIVE DEI CORSI D'ACQUA
- Art. 35 AREE DI RISPETTO DELLE ACQUE
- Art. 36 INTERVENTI SEMPRE AMMESSI
- Art. 37 PARCHEGGI (ABROGATO)
- Art. 37b OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO
- Art. 38 TIPOLOGIE EDILIZIE
- Art. 38b COSTRUZIONI ACCESSORIE
- Art. 38t OPERE PRECARIE
- Art. 39 AREE RESIDENZIALI
- Art. 40 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
- Cartiglio 1
 Cartiglio 2
 Cartiglio 3
 Cartiglio 4
- Art. 41 AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE
- Art. 42 (ABROGATO)
- Art. 43 (ABROGATO)
- Art. 44 AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE LOCALE
- Art. 45 AREA PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO SPECIALIZZATA
- Art. 46 AREA PER DEPOSITI
- Art. 47 (ABROGATO)
- Art. 48 (ABROGATO)
- Art. 49 AREE AGRICOLE PRIMARIE (ABROGATO)
- Art. 49b AREE AGRICOLE DI PREGIO
- Art. 50 AREE AGRICOLE SECONDARIE (ABROGATO)
- Art. 51 AREE AGRICOLE SECONDARIE SPECIALI (ABROGATO)
- Art. 51b AREE AGRICOLE DI INTERESSE LOCALE
- Art. 52 AREE PER IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA AGRICOLI
- Art. 53 AREE A PRATO E PASCOLO
- Art. 54 AREE IMPRODUTTIVE (AREE AD ELEVATA INTEGRITA')
- Art. 55 AREE A BOSCO
- Art. 56 AREE A VERDE PRIVATO (ABROGATO)
- Art. 57 NORME COMUNI ALLE AREE DI UTILIZZO DELLE SOSTANZE MINERARIE (ABROGATO)
- Art. 58 AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVA
- Art. 58b EX DISCARICA DI INERTI IN LOCALITA' SAN ZENO

- Art. 59 AREE PER DISCARICA (ABROGATO)
- Art. 60 AREE PER LAVORAZIONE DEI MINERALI ESTRATTI (ABROGATO)
- Art. 61 AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE
- Art. 62 AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE MISTI A RESIDENZA
- Art. 63 AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
- Art. 64 AREE PER IMPIANTI SPORTIVI
- [Art. 65 AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI E DI DEPURAZIONE](#)
- Art. 66 AREA CIMITERIALE
- Art. 67 PARCHEGGI
- Art. 68 VIABILITÀ
- [Art. 69 PISTE CICLABILI E PERCORSI PEDONALI](#)
- [Art. 70 GALLERIE, PONTI, VIADOTTI, RACCORDI E SVINCOLI STRADALI](#)
- [Art. 71 INTERVENTI PUNTUALI](#)
- [Art. 71b SPAZI DESTINATI ALLA MOBILITA'](#)
- [Art. 72 ELETTRODOTTI E GASDOTTI](#)
- [Art. 73 NORME GENERALI SULLE FASCE DI RISPETTO](#)
- Art. 74 FASCE DI RISPETTO STRADALI
- Art. 75 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
- Art. 76 FASCIA DI RISPETTO DEL DEPURATORE
- Art. 77 NORME GENERALI PER IL CENTRO STORICO
- [Art. 78 OGGETTO DEL P.R.G./IS](#)
- [Art. 79 RINVIO](#)
- Art. 80 LIVELLI OPERATIVI
- Art. 81 CENTRI E NUCLEI **ANTICHI** **STORICI**
- [Art. 82 VOLUMI EDIFICATI](#)
- Art. 83 AREE DI INTERVENTO UNITARIO
- Art. 84 AREE INEDIFICATE
- Art. 85 AREE SPECIALI
- Art. 86 MANUTENZIONE ORDINARIA
- Art. 87 MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- Art. 88 RESTAURO
- Art. 89 RISANAMENTO CONSERVATIVO
- Art. 90 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- Art. 91 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE **(ABROGATO)**
- Art. 92 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE **(ABROGATO)**
- [Art. 92b DEMOLIZIONE](#)
- Art. 93 RICOSTRUZIONE SU RUDERI
- Art. 94 UNITÀ EDILIZIA
- Art. 95 UNITÀ EDILIZIE COSTITUENTI VOLUMI ACCESSORI
- Art. 96 VOLUMI PRECARI E SUPERFETAZIONI
- Art. 97 RUDERI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (ABROGATO)
- Art. 98 RUDERI DI PREESISTENZE EDILIZIE (ABROGATO)
- Art. 99 MANUFATTI DI INTERESSE STORICO CULTURALE
- Art. 100 FRONTI DI PREGIO SOGGETTI A PIANO COLORE
- [Art. 101 ALLINEAMENTI OBBLIGATORI](#)
- Art. 102 DESTINAZIONI D'USO
- Art. 103 GENERALITÀ DEGLI **INTERVENTI UNITARI** **STRUMENTI ATTUATIVI**

Art. 104 "AREA MUNICIPIO" - COMPARTO EDIFICATORIO n. 1

Art. 105 AREE DI PERTINENZA

Art. 106 VIABILITÀ LOCALE ESISTENTE

Art. 107 AREE DI RISPETTO STORICO, AMBIENTALE E PAESISTICO

Art. 108 EDIFICI E AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Art. 109 AREE PER MIGLIORAMENTI VIARI

Art. 110 PARCHEGGI

Art. 111 MODALITÀ PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI EDILIZI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI -
PRONTUARIO

Art. 112 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SEMPRE AMMESSI

Art. 113 AMPLIAMENTI DI VOLUME PER EDIFICI IN RISANAMENTO CONSERVATIVO

Art. 114 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI IN RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Art. 114b SOPRAELEVAZIONI PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI SECONDO QUANTO
PREVISTO DALL'ART.105 DELLA L.P. 15/2015

Art. 115 NUOVE COSTRUZIONI

Art. 116 DEROGHE A NORME VIGENTI E NUOVI LIMITI

Art. 117 NORME TRANSITORIE (ABROGATO)

Art. 118 VARIANTI PERIODICHE

Art. 119 DECADENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE (ABROGATO)

Art. 120 DEROGHE

Art. 121 NORME TRANSITORIE E FINALI (ABROGATO)

Art. 121b ELENCO DEGLI SPECIFICI RIFERIMENTI NORMATIVI PRESENTI IN CARTOGRAFIA

Art. 121ter DISCIPLINA DEL SETTORE COMMERCIALE

Art. 122 TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE E DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Art. 123 ZONE COMPATIBILI CON GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Art. 124 DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI

Art. 124bis ATTIVITÀ COMMERCIALE NELLE AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO

Art. 125 APPLICAZIONE DELLA VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE

Art. 125 ATTIVITÀ COMMERCIALE NELLE AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO

Art. 126 VENDITA DEI PRODOTTI DELL'AGRICOLTURA DA PARTE DEGLI IMPRENDITORI AGRICOLI

Art. 127 ATTIVITÀ COMMERCIALI ALL'INGROSSO

Art. 128 ALTRE DISPOSIZIONI

Art. 129 RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Art.130 AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI OLTRE LA SOGLIA
DIMENSIONALE E DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI

Art.131 CRITERI SPECIFICI NEL CASO DI AMPLIAMENTO CON UTILIZZO DI EDIFICI DISMESSI DA
RIQUALIFICARE

Art. 132 VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

IN PARTICOLARE SI EVIDENZIA CHE:

in tema di **distanze** il PRG è stato allineato a quanto stabilito a livello provinciale con
l'allegato 2 della Deliberazione della G.P.n. 2023 del 3 settembre 2010 e ss. mm.;

- in tema di **centri storici**, è stato aggiornato, ove necessario, il Titolo Quinto delle
NTA di PRG ed anch'esso adeguato alla L.P.15/2015 e al Regolamento

urbanistico-edilizio provinciale, tenendo altresì in considerazione le possibilità e le modalità sancite dall'art.105 della L.P.15/2015 finalizzato al recupero abitativo dei sottotetti. Ulteriori modifiche e aggiornamenti puntuali verranno proposti successivamente alla revisione della schedatura di tutti gli edifici storici, attualmente in fase conclusiva;

- in tema di **riferimenti normativi**, quelli presenti sulla cartografia della Variante 2020, sono stati ricontrollati, verificati e in qualche caso integrati.

L'articolo 121bis delle norme di attuazione li elenca tutti:

- ✧ ART.46
AREA PER DEPOSITI
- ✧ ART.58bis
EX DISCARICA INERTI IN LOC. SAN ZENO
- ✧ ART.62
AREA PER ATTREZZATURE E SERVIZI MISTI A RESIDENZA

Come anticipato in premessa, le NTA recepiscono quanto anticipato dalla modifica normativa contenuta nella Variante per opere pubbliche al Piano Regolatore Generale Insediamenti Storici, che ha comportato la modifica delle schede n. 49, 50 e 51 e la nuova riclassificazione nell'ambito C7, nonché l'aggiornamento dell'art.90 delle NTA vigenti (Ristrutturazione edilizia), recentemente approvate in definitiva adozione dal Commissario Straordinario con Determinazione n. 29 dd. 21.04.2020.

Con l'occasione della Variante 2020 si è inoltre provveduto all'aggiornamento del titolo VII° delle NTA relativo alla Disciplina delle attività commerciali, adeguandolo così ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 1 luglio 2013 e ss.mm..

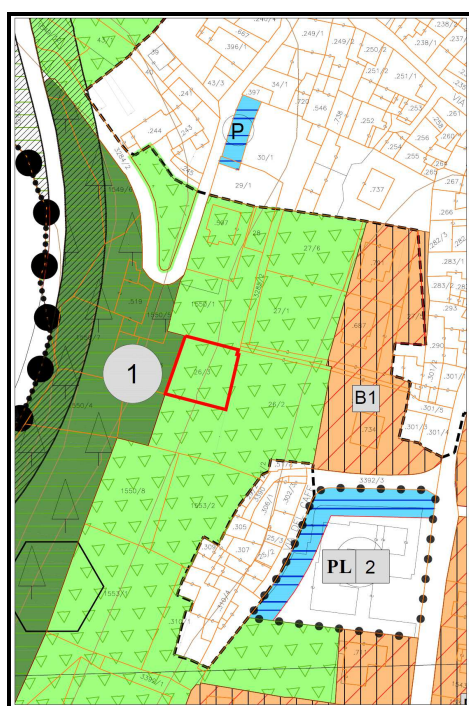
7. MODIFICHE CARTOGRAFICHE DI CARATTERE NON SOSTANZIALE

Di seguito l'esame delle 2 modifiche puntuali (varianti non sostanziali) proposte in prima adozione.

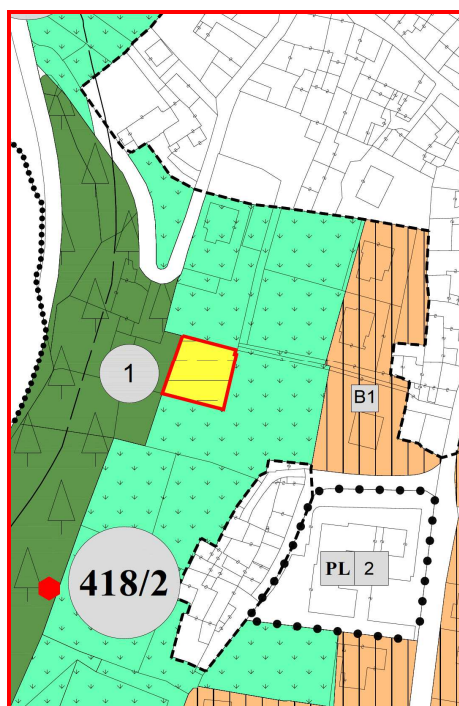
Gli estratti cartografici rappresentano il raffronto fra PRG vigente e PRG Variante 2020:

VARIANTE n. 1

Trasformazione di un'area di circa **mq. 508** (p.f. 26/3 in CC. Aldeno) da verde privato ad area agricola di rilevanza locale. Trattasi della presa d'atto del cambio di coltura precedentemente attivato e autorizzato dal Servizio Foreste e Fauna della PAT, Ufficio Distrettuale Forestale di Trento, in riferimento al cambio di coltura a scopo agrario di terreni sottoposti a vincolo idrogeologico (Prat. SO44-50/2018/23262/18.8-784/17, dd. 15 gennaio 2018).



PRG VIGENTE

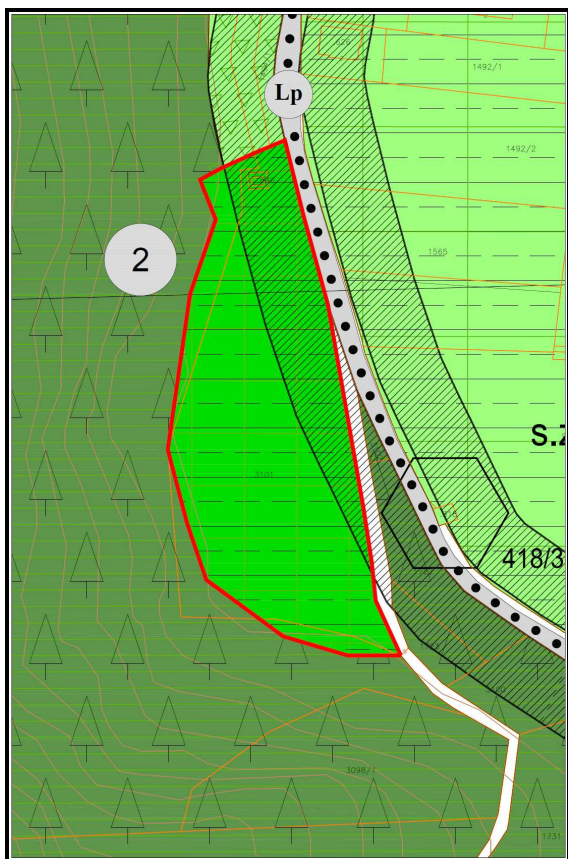


VARIANTE 2020

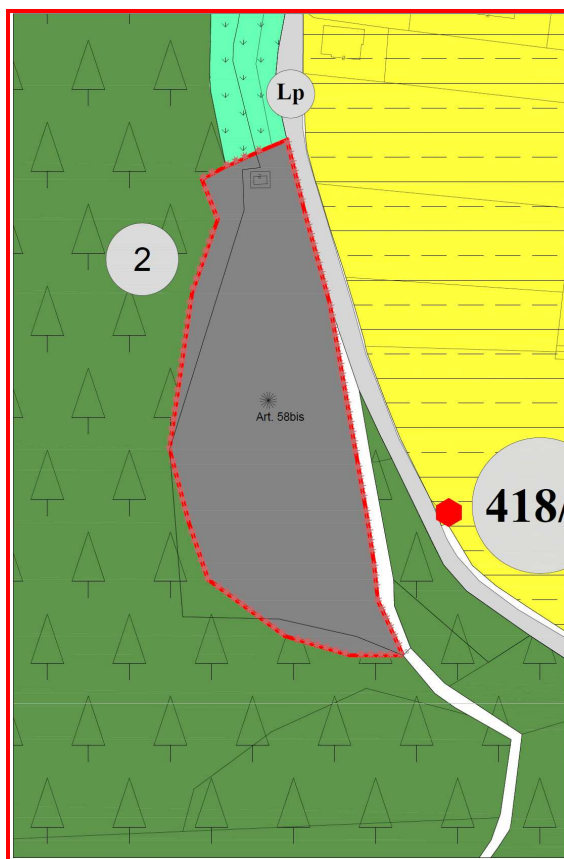


VARIANTE n. 2

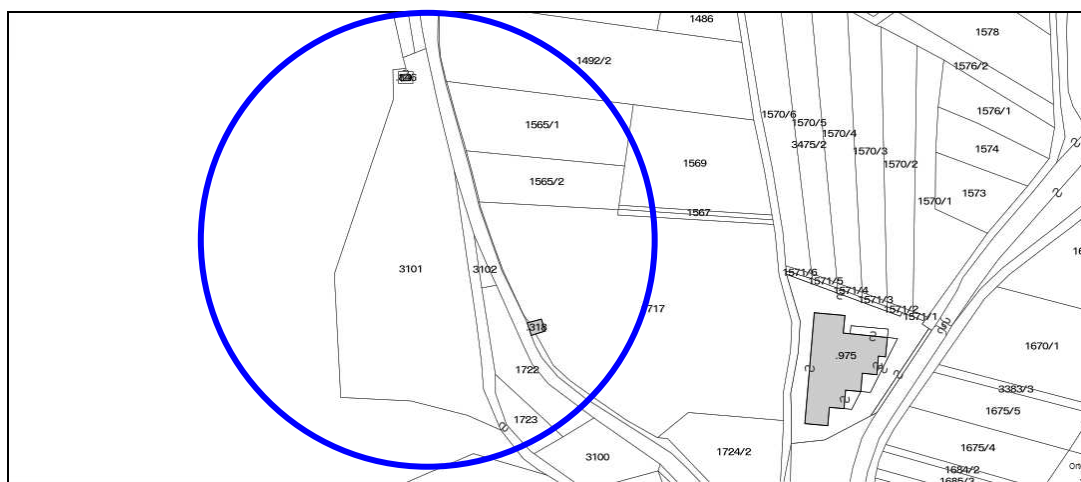
La variante persegue lo scopo di segnalare la vasta ex discarica di inerti (mq. **6641**) esistente in Località San Zeno di proprietà comunale (pp.ffa. 14371/1 e 1438/2 in CC. Aldeno), che è stata oggetto di bonifica successivamente alla sua chiusura. Viene riportato quindi lo specifico riferimento normativo all'art.58bis comma 14. La nuova destinazione è agricola di rilevanza locale.



PRG VIGENTE



VARIANTE 2020



PARTE SECONDA

RELAZIONE DI DEFINITIVA ADOZIONE

MAGGIO 2021

8. PREMESSA

Conseguentemente all'attuazione della preliminare adozione della Variante non sostanziale 2020 al PRG di Aldeno, adottata dal Commissario straordinario con determina n. 55 dd. 11 agosto 2020, sono stati compiuti tutti gli adempimenti di natura amministrativa - burocratica, previsti dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.n.15/2015. In particolare il PRG in tutti i suoi elementi e la deliberazione di adozione stessa, sono stati depositati a libera visione del pubblico negli uffici comunali, per trenta giorni consecutivi (periodo dal 15 agosto al 14 settembre 2020) previo avviso di protocollo n.5534/6.1 di data 12 agosto 2020 pubblicato su di un quotidiano locale, all'albo pretorio e nel sito internet del Comune:



COMUNE DI ALDENO

Piazza C. Battisti n. 5
38060 ALDENO - Trento
Tel. 0461 - 842523 / 842711 - fax. 842140
www.comune.aldeno.tn.it
e-mail segreteria@comune.aldeno.tn.it
P.I. 00379660228 - C.F. 80013230224

Prot. n. 5534/6.1

Aldeno 12 agosto 2020

Ref.: arch. Stefano Bassetti.

Oggetto: Determina del Commissario Straordinario n. 55 del 11 agosto 2020 di 1° adozione della variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale.

AVVISO

Il Responsabile del Servizio Territorio e Lavori Pubblici, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 39 della L.P. 04.08.2015,

RENDE NOTO

che è depositata a libera visione del pubblico presso l'Ufficio Tecnico comunale, per la durata di 30 (trenta) giorni consecutivi **dal 15.08.2020 al 14.09.2020** la variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 39 L.P. 4 agosto 2015, adottata con Determinazione del Commissario Straordinario **n. 55 del 11 agosto 2020**.

Chiunque può prendere visione della variante e presentare, entro il periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI
(arch. Stefano Bassetti)

Chiunque ha potuto prendere visione degli elaborati e presentare, entro il periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse.

Contemporaneamente al deposito il PRG è stato trasmesso alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio per la prevista valutazione tecnica, ma, per un disguido di natura informatica, gli elaborati sono pervenuti al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio solo in data 26 gennaio 2021. Il Servizio provinciale, con nota dell'11 febbraio 2021 ha richiesto una integrazione degli allegati trasmessi al fine di dare evidenza di alcune modifiche citate ma non segnalate puntualmente, prevalentemente finalizzate a recepire alcuni interventi realizzati in corrispondenza di infrastrutture destinate alla mobilità da riferirsi al recepimento di alcune opere infrastrutturali derivanti da precedenti varianti al PRG per opere pubbliche, così come evidenziato nel chiarimento inviato dalla Amministrazione comunale in data 17 febbraio 2021.

In data 20 aprile 2021 il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, con nota di protocollo S013/2021-18.2.2-2021-12/GBE (Pratica 2852), ha trasmesso al Comune di Aldeno il Parere N. 6/21 dd. 12 marzo 2021, per la verifica di coerenza del Piano adottato rispetto al PUP. Ai sensi dell'articolo 37, comma 8 della L.P. n.15/2015, il Comune deve provvedere all'adozione definitiva della variante al PRG entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di ricezione del suddetto parere e quindi entro il 19 giugno 2021, pena l'estinzione del diritto di procedimento. Il piano, modificato in conseguenza dell'eventuale accoglimento di osservazioni pervenute e in rapporto al Parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, viene pertanto definitivamente approvato dal Consiglio comunale e trasmesso alla Provincia per l'approvazione finale.

9. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO L'ADOZIONE PRELIMINARE

Conseguentemente all'attuazione della preliminare adozione della Variante non sostanziale 2020 al PRG di Aldeno, adottata dal Commissario straordinario con determina n. 55 dd. 11 agosto 2020, non sono pervenute osservazioni nel periodo di deposito.

10. PARERE N.6/21 PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PUP E CONSEGUENTI MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI DI PIANO

In applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 37, commi 5 e 6, della L.P.n.15/2015, la Variante 2020 al PRG del Comune di Aldeno è stata sottoposta, in data 24 febbraio 2021, al parere della Conferenza dei Servizi provinciali ai fini della verifica di coerenza delle nuove previsioni rispetto al PUP.

Nel Verbale n.6/2021 dd.12 marzo 2021, pervenuto al Comune di Aldeno in data 20/04/2021, sono sintetizzate per punti le varie questioni emerse, relativamente a:

- analisi degli elaborati cartografici di piano;
- verifica della variante sotto il profilo urbanistico;
- norme di attuazione;
- aree agricole;
- attività commerciali e aree produttive;
- attività industriali ed estrattive;
- beni architettonici e archeologici;
- previsioni infrastrutturali;
- tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo.

Con la definitiva adozione, in sintonia con il Parere n.6/2021, sono state conseguentemente apportate agli elaborati della Variante le dovute integrazioni e/o correzioni richieste, che vengono di seguito sinteticamente esposte per punti.

A) ANALISI DEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI DI PIANO

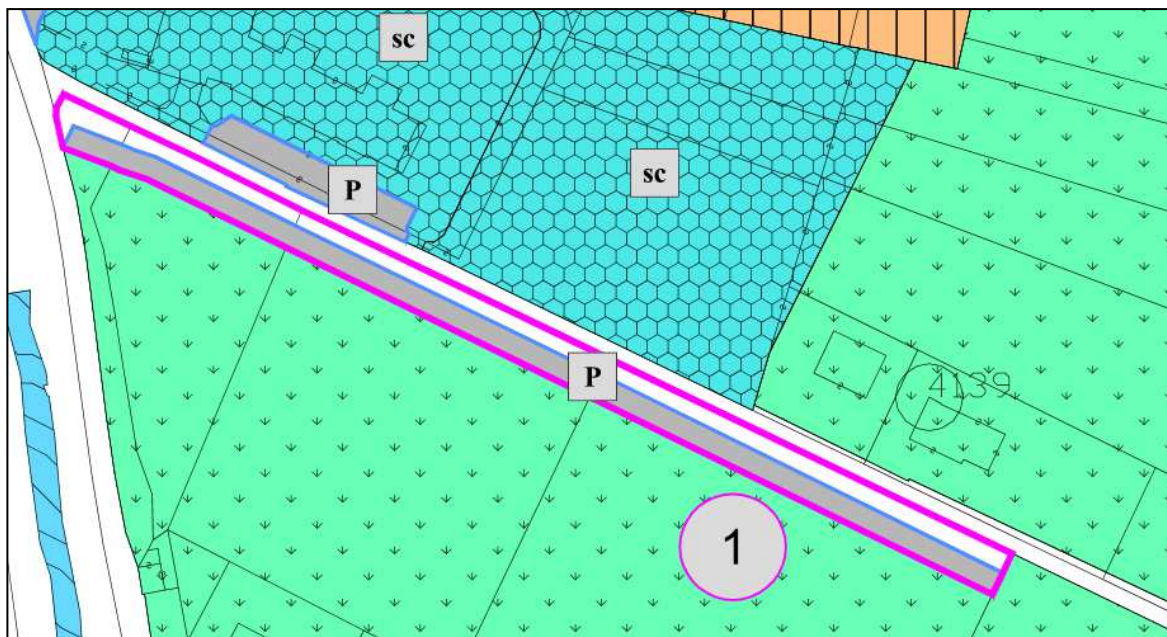
Poichè la cartografia della Variante non sostanziale 2020 predisposta per l'adozione preliminare era stata a suo tempo trasmessa solo nel formato pdf, omettendo l'indispensabile consegna dei file shape opportunamente validati dal Sistema GPU, il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio ha evidenziato l'impossibilità di procedere alla verifica tecnica di competenza, rinviando alla definitiva adozione la valutazione e le conseguenti considerazioni sulla conformità del Piano alle specifiche tecniche di cui alle deliberazioni della Giunta provinciale n.2129/2008 e 1227/2016 e all'art.44 comma 4 della L.P.15/2015 nonché ai contenuti della recente circolare

dell'Assessore all'urbanistica, ambiente e cooperazione di data 24 gennaio 2020 e suo aggiornamento di data 05 marzo 2021 (prot.159950).

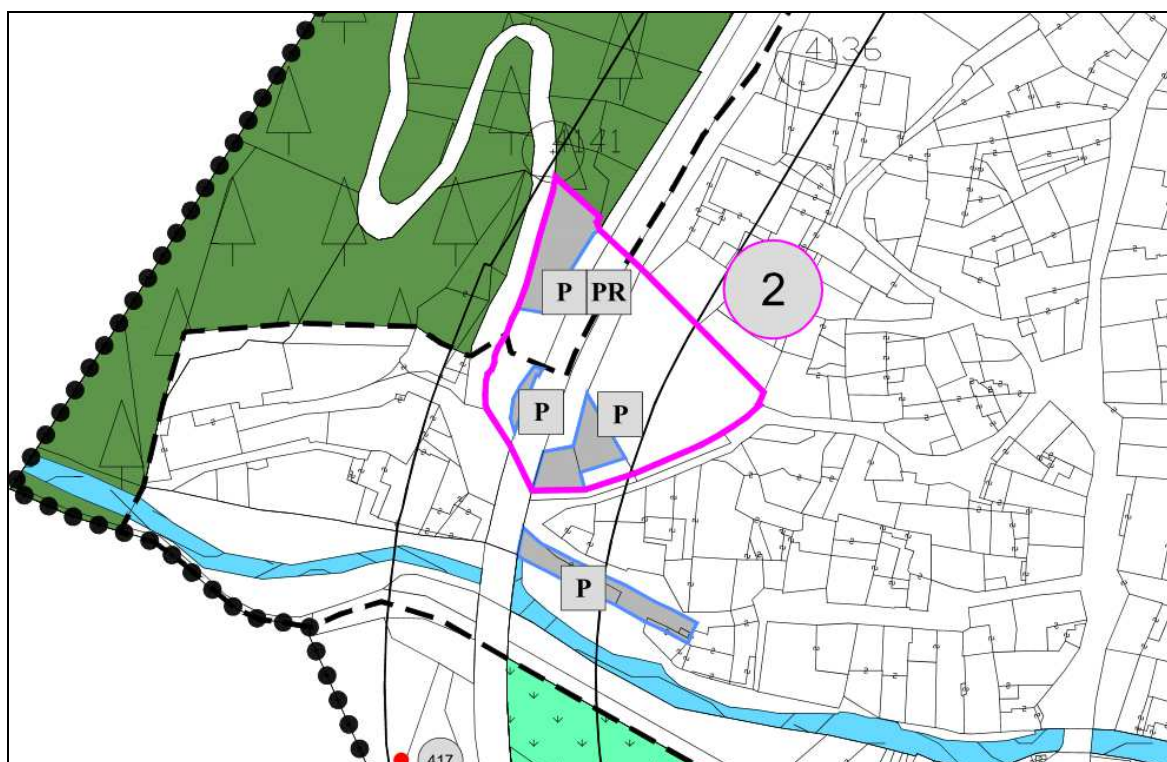
In tal senso l'Amministrazione comunale conferma la volontà di mantenere in un unico procedimento sia la variante non sostanziale in adeguamento alla L.P. 15/2015 e al RUEP che il complessivo adeguamento cartografico del PRG di Aldeno, anche per quelle modifiche non segnalate puntualmente con l'adozione preliminare, prevalentemente finalizzate a recepire alcuni interventi realizzati in corrispondenza di infrastrutture destinate alla mobilità da riferirsi al recepimento di precedenti varianti al PRG di Aldeno per opere pubbliche. In tal senso si concorda con la necessità di consegnare, con la definitiva adozione della presente Variante 2020 sia il piano completo in formato shp che le cartografie con i perimetri rossi V100 delle modifiche puntuali e i perimetri V110_P relativi alle varianti cartografiche minori relative prevalentemente ad aggiustamenti cartografici di tipo infrastrutturale (viabilità e parcheggi).

In particolare le varianti cartografiche minori presenti, ed indicate in questa variante con la copertura V110_P, riguardano i seguenti aggiornamenti cartografici evidenziati sulla Tavola 2 in scala 1:2000 del sistema insediativo ed infrastrutturale:

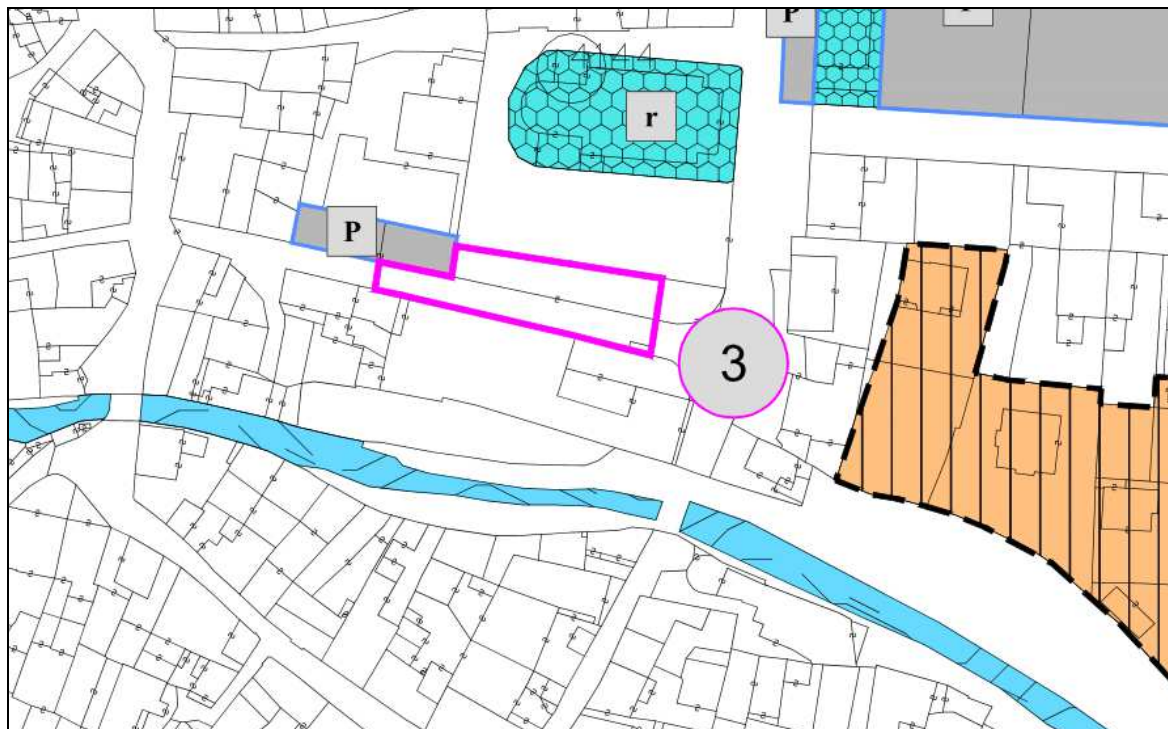
Nr	Descrizione	Superficie (mq)
1	Aggiornamento tracciato stradale ed inserimento parcheggio realizzato	1954,20
2	Inserimento aree di parcheggio realizzate e aggiornamento perimetro di parcheggio di progetto	2411,95
3	Aggiornamento perimetro parcheggi esistenti	670,12
4	Correzione errore materiale con eliminazione area erroneamente indicata a parcheggio	198,08



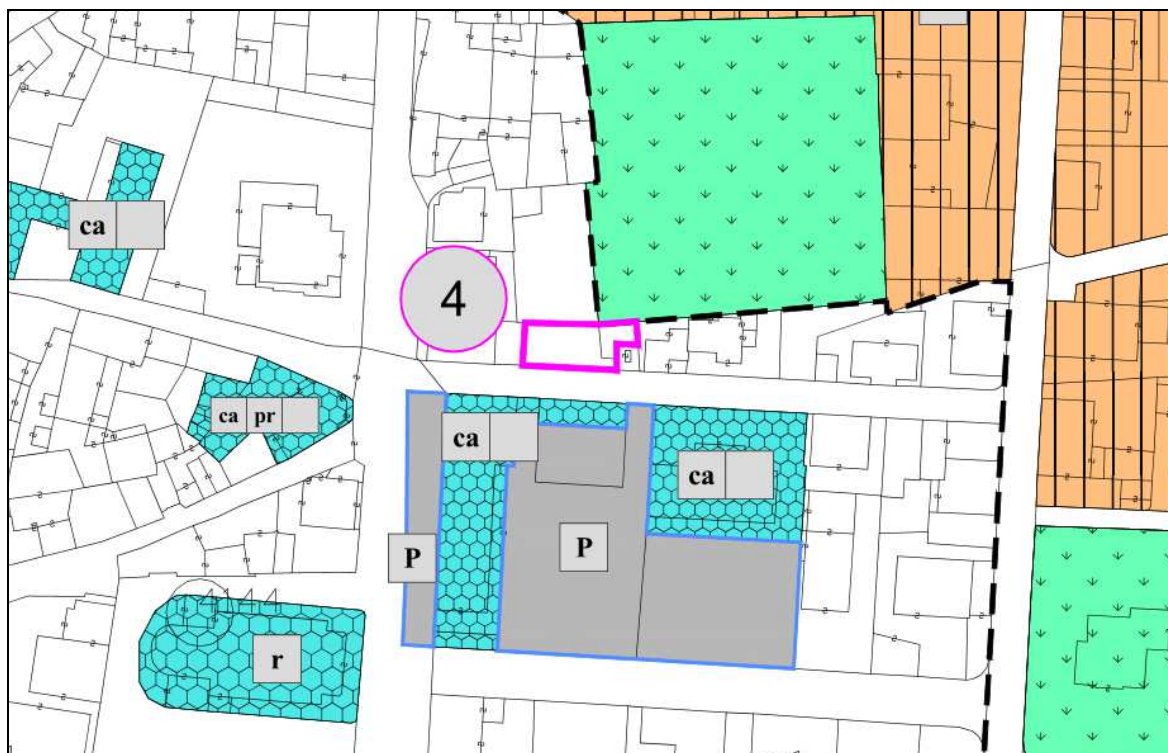
Aggiornamento tracciato stradale ed inserimento parcheggio realizzato



Inserimento aree di parcheggio realizzate e aggiornamento perimetro di parcheggio di progetto



Aggiornamento perimetro parcheggi esistenti



Correzione errore materiale con eliminazione area erroneamente indicata a parcheggio

B) VERIFICA DELLA VARIANTE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

In merito alla trasposizione degli indici edificatori definiti dal PRG vigente ai parametri urbanistici definiti dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio ha specificato che, con riferimento a quanto illustrato al punto 5 della presente Relazione *"...si ritiene che non siano stati sufficientemente documentati i casi concreti indagati ed il metodo adottato in relazione alle diverse tipologie edilizie più ricorrenti nel territorio del Comune di Aldeno"*.

Nel merito si specifica che il ragionamento teorico, illustrato nella prima parte della presente Relazione, finalizzato alla quantificazione percentuale delle parti di edificio che non concorrono alla formazione della SUN (oltre ai muri perimetrali anche i vani scala e i vani ascensore compresi i relativi muri portanti, gli ingressi al piano terra, le centrali termiche, ecc. se costituiscono parti comuni), è stato "testato" su qualche caso concreto di edifici esistenti, scegliendo esempi sufficientemente rappresentativi delle tipologie edilizie residenziali ricorrenti in zona.

Di seguito si riportano, a titolo esemplificativo, le verifiche compiute su 3 edifici esistenti (palazzine in C.C. Aldeno, edificate in aree con cartigli B1, B2, B4) la cui tipologia è abbastanza ricorrente e pertanto significativa:

p.ed. 689

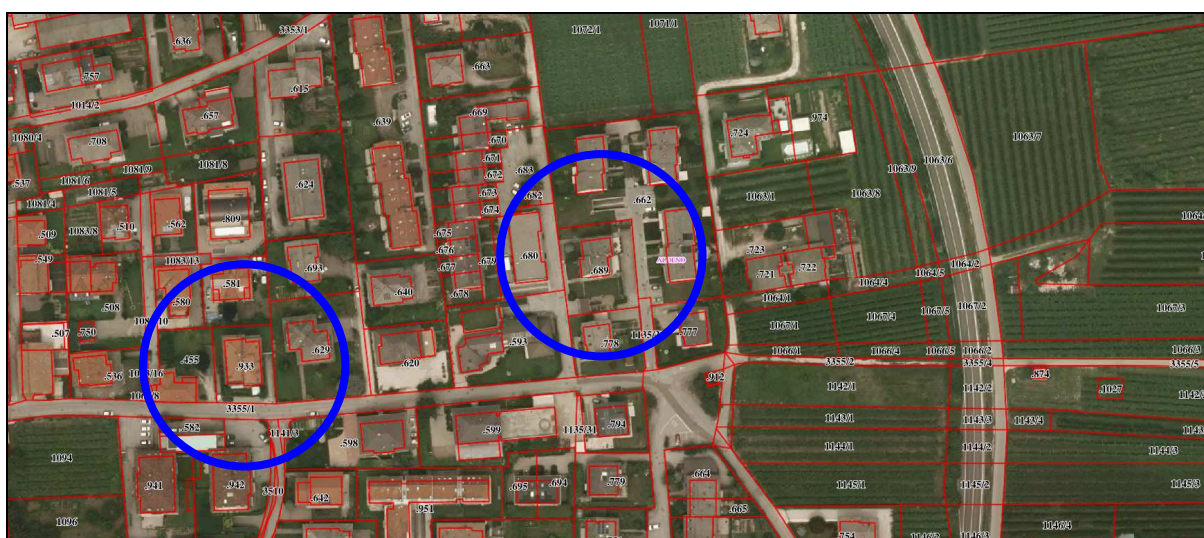
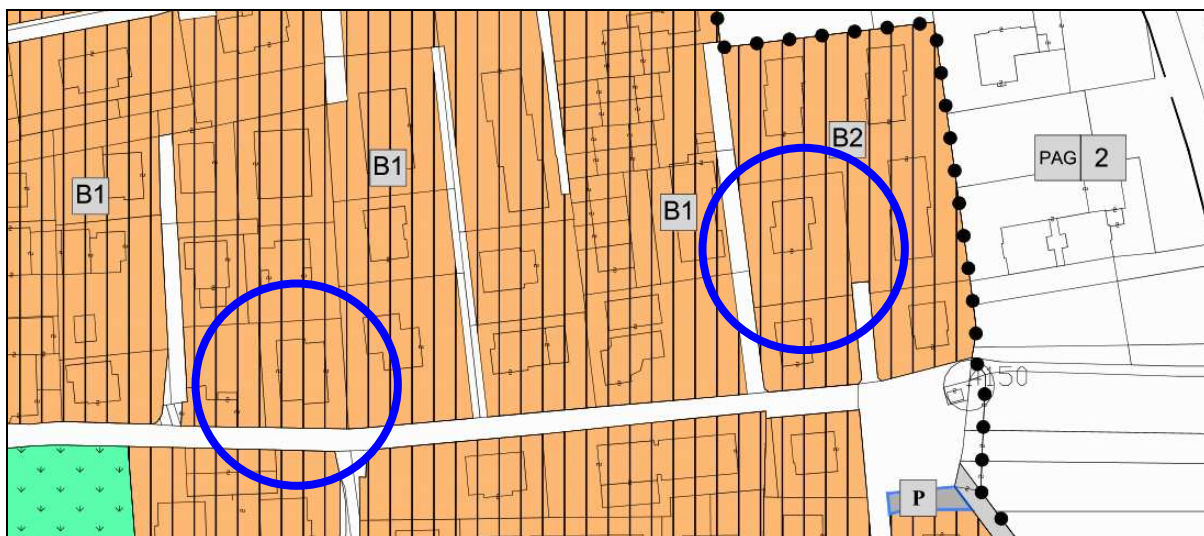
palazzina con 2 unità abitative disposte su 2 livelli + garage e cantine interrati + soffitta, realizzata in zona **B2** nel 1983 nell'ambito del piano di lottizzazione CL1;

p.ed. 933

palazzina con 7 unità abitative disposte su 3 livelli + garage e cantine interrati, realizzata in zona **B1** nel 1999;

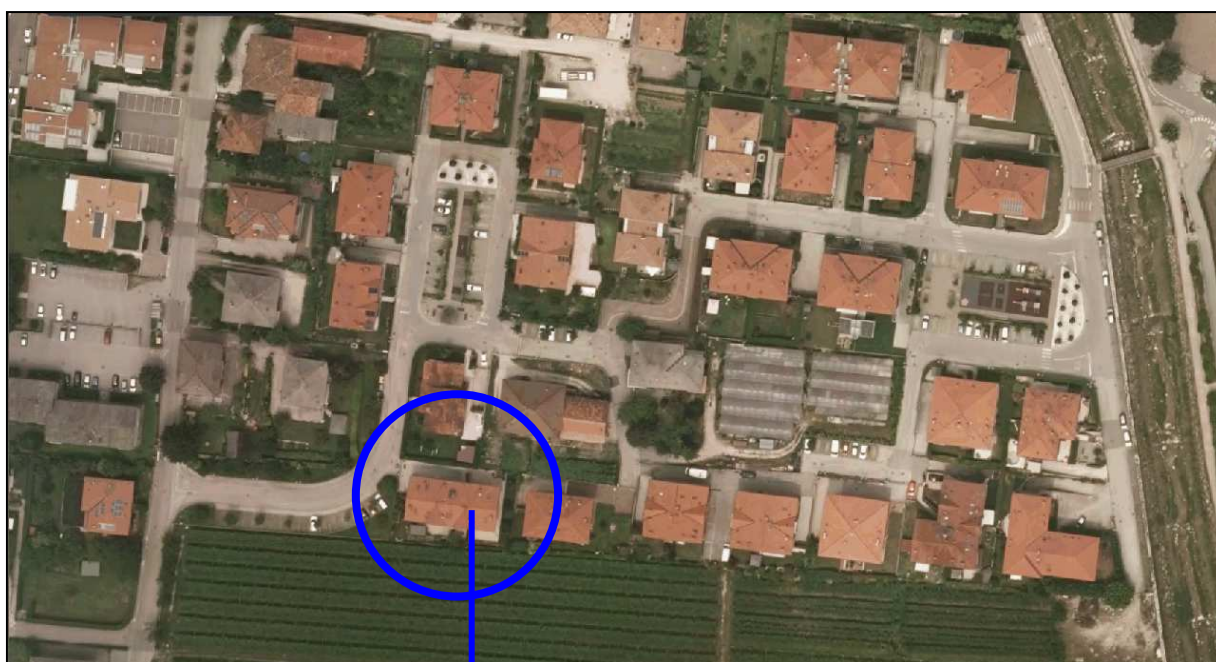
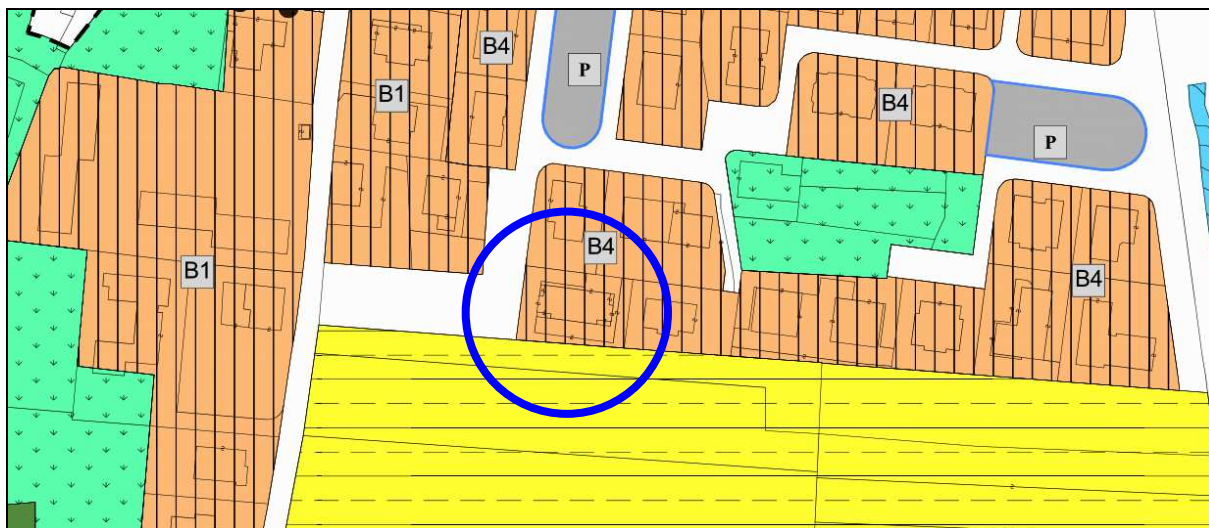
p.ed. 902

palazzina con 8 unità abitative disposte su 3 livelli + cantine interrate, realizzata in zona **B4** nel 1996 nell'ambito di un piano di lottizzazione.



P.ED. 933

P.ED.689



P.ED. 902



P.ED. 689 - Zona B2



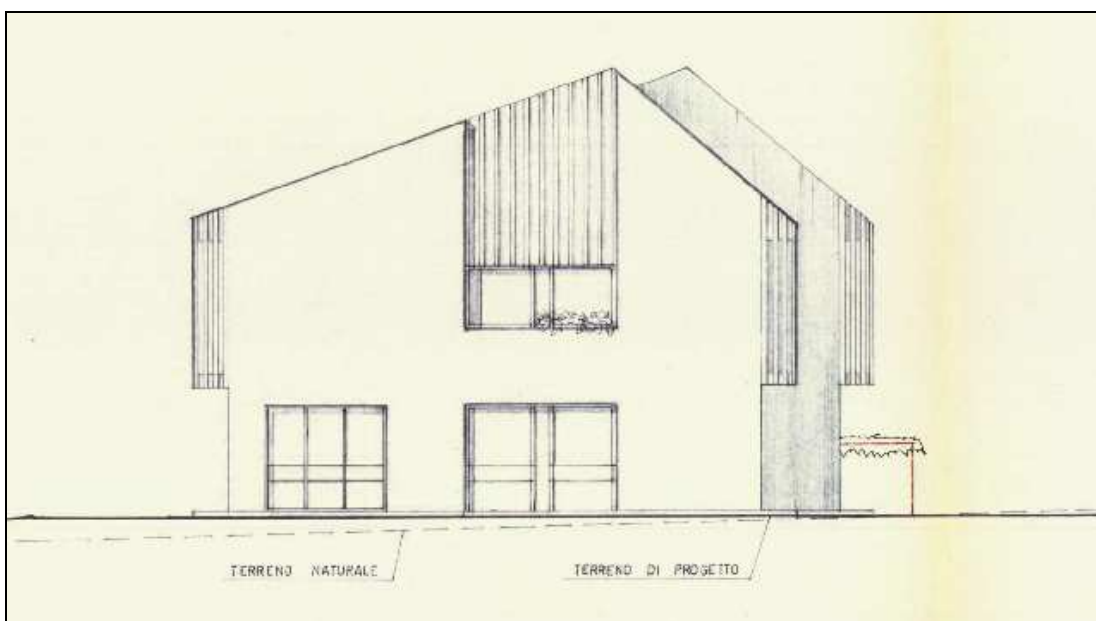
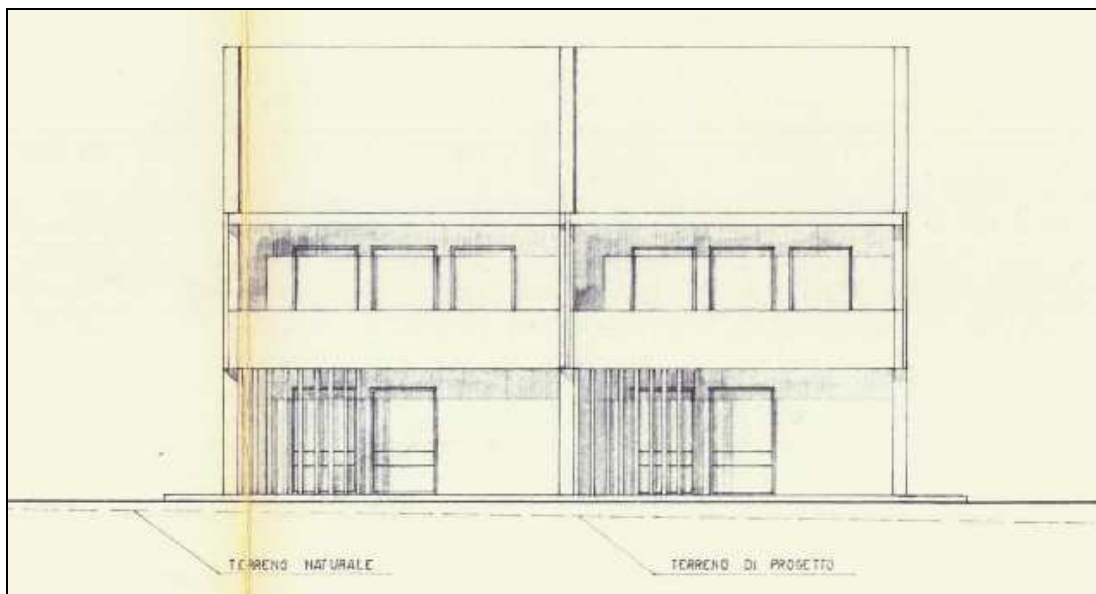
P.ED. 933 - Zona B1



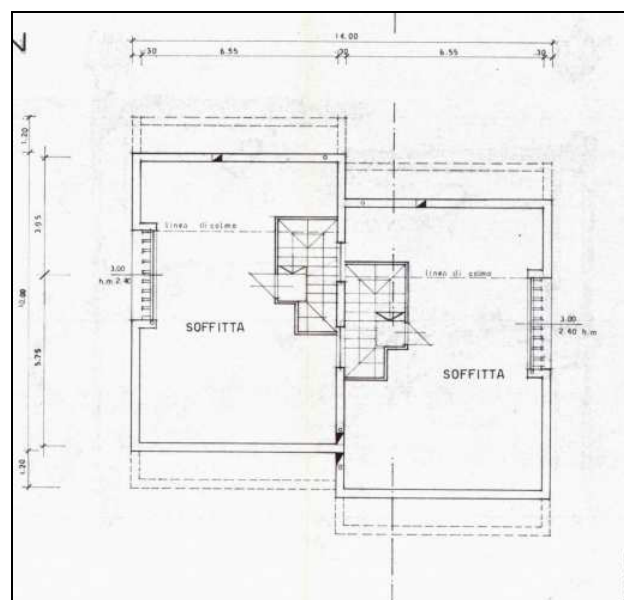
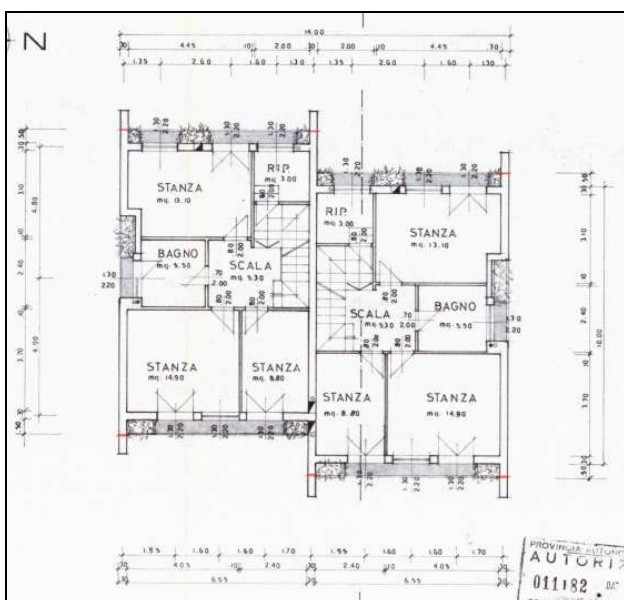
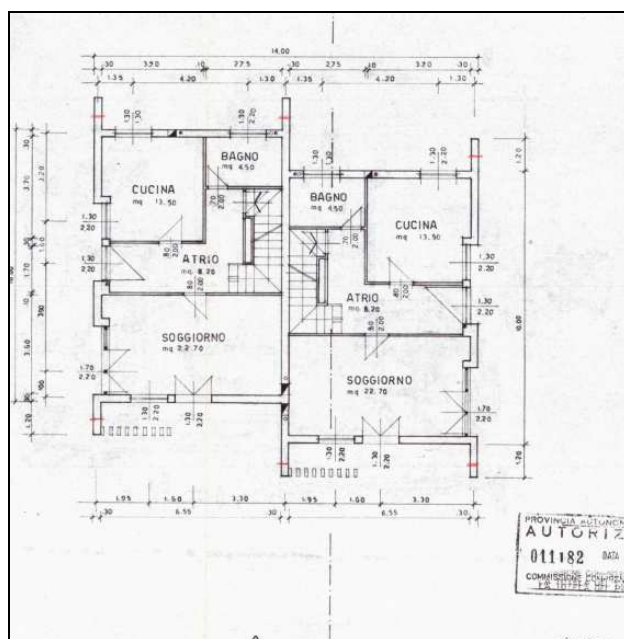
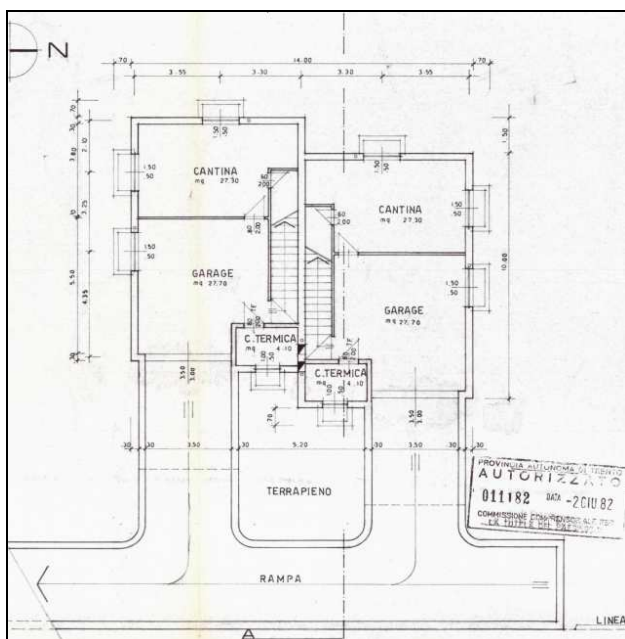
P.ED. 902 - Zona B4

P.Ed. 689 in C.C. Aldeno

**palazzina con 2 unità abitative disposte su 2 livelli + garage e cantine interrati + soffitta
edificio realizzato in zona B2 nel 1983 nell'ambito del piano di lottizzazione CL1**



SUPERFICIE DEL LOTTO:	mq. 890
VOLUME AMMESSO DAL CL1:	mc. 1040
VOLUME LORDO REALIZZATO:	mc. 787
ALTEZZA EDIFICIO:	ml. 8,00
NUMERO PIANI REALIZZATI:	2 + soffitta
SUPERFICIE COPERTA:	mq. 137
VOLUME NETTO RESIDENZIALE:	mc. 590
ALTEZZA ABITABILE DA REC:	ml. 2,60
SUN:	mq. 227



L'edificio, realizzato in area residenziale B2 di completamento con densità edilizia fondiaria effettiva pari a 0,89 mc/mq (ammissibile 1,6 mc/mq) e h max a metà falda 8,00 ml, su di un lotto di 890 mq, ha un volume complessivo fuori terra di 787 mc (volume lordo). Il volume netto residenziale realizzato è di 590 mc, corrispondente a circa 227 mq. di SUN.

Il rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria è di $227 / 890 = 0,26$ mq/mq, che risulta abbastanza coerente con l'indice di utilizzazione fondiaria previsto nel cartiglio B2, che si riferisce però ad un lotto minimo di 400 mq:

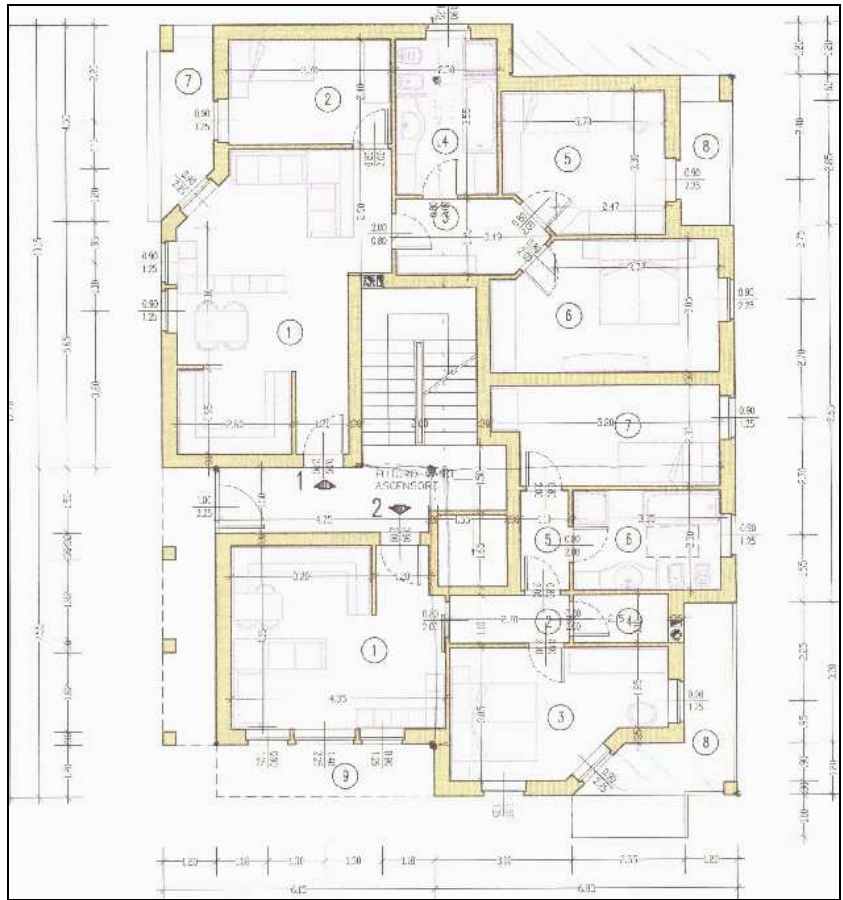
Cartiglio n. 2

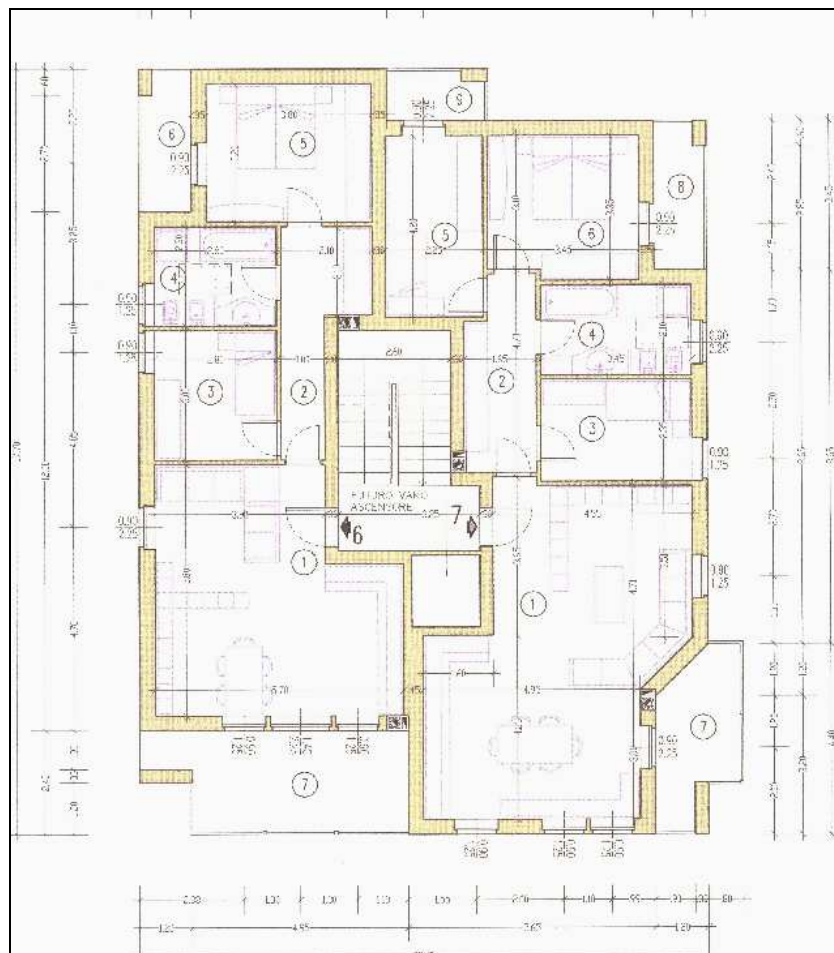
lotto minimo	SF	400	mq
piani fuori terra	PIANI	2	n
altezza di controllo del fronte	HF	7,50	ml
altezza massima fabbricato a metà falda	H max	8,00	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,46	mq/mq

P.Ed. 933 in C.C. Aldeno
palazzina con 7 unità abitative disposte su 3 livelli + garage e cantine interrati
realizzata in zona B1 nel 1999



The floor plan shows a building with various rooms and a parking area. The rooms are numbered 1 through 20. The parking area is located at the top of the plan and contains several cars. The building has a central staircase and a main entrance. The plan includes dimensions and labels for various parts of the building.





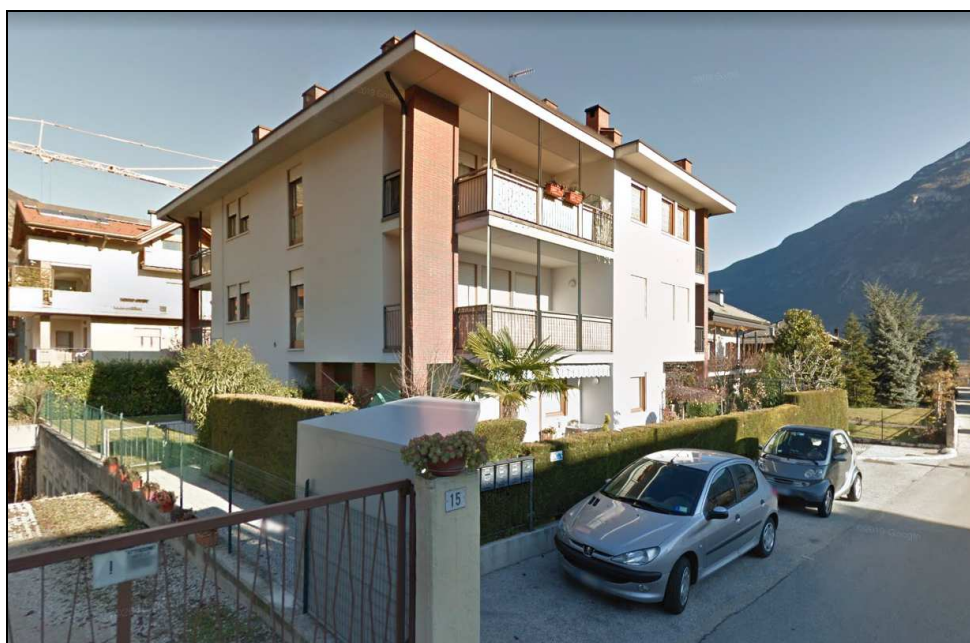
SUPERFICIE DEL LOTTO:	mq. 1273
VOLUME AMMESSO DAL PRG:	mc. 3182 (indice 2,50 mc./mq.)
VOLUME LORDO REALIZZATO:	mc. 2064 (indice 1,62 mc./mq.)
ALTEZZA EDIFICIO:	ml. 10,93
NUMERO PIANI REALIZZATI:	3 + interrato
ALTEZZA ABITABILE DA REC:	ml. 2,60
SUN:	mq. 595

L'edificio, realizzato in area residenziale B1 di completamento con densità edilizia fondiaria effettiva pari a 1,62 mc/mq (ammissibile 2,5 mc/mq) e h max a metà falda 10,93 ml, su di un lotto di 1273 mq, ha un volume complessivo fuori terra di 2064 mc (volume lordo) con una SUN di circa 595 mq.

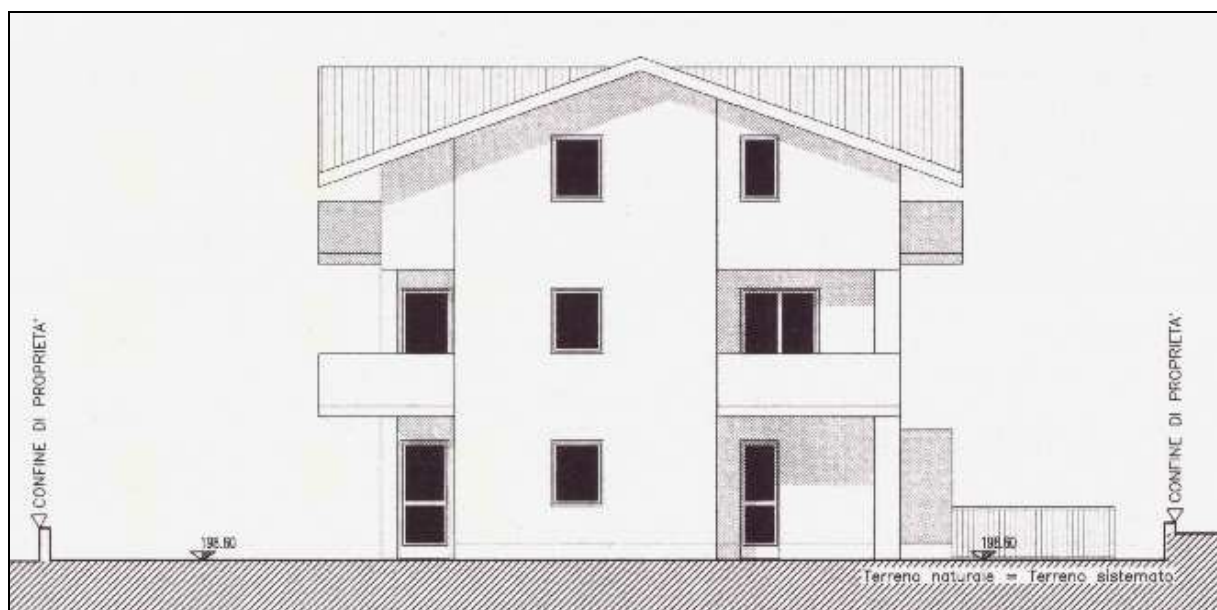
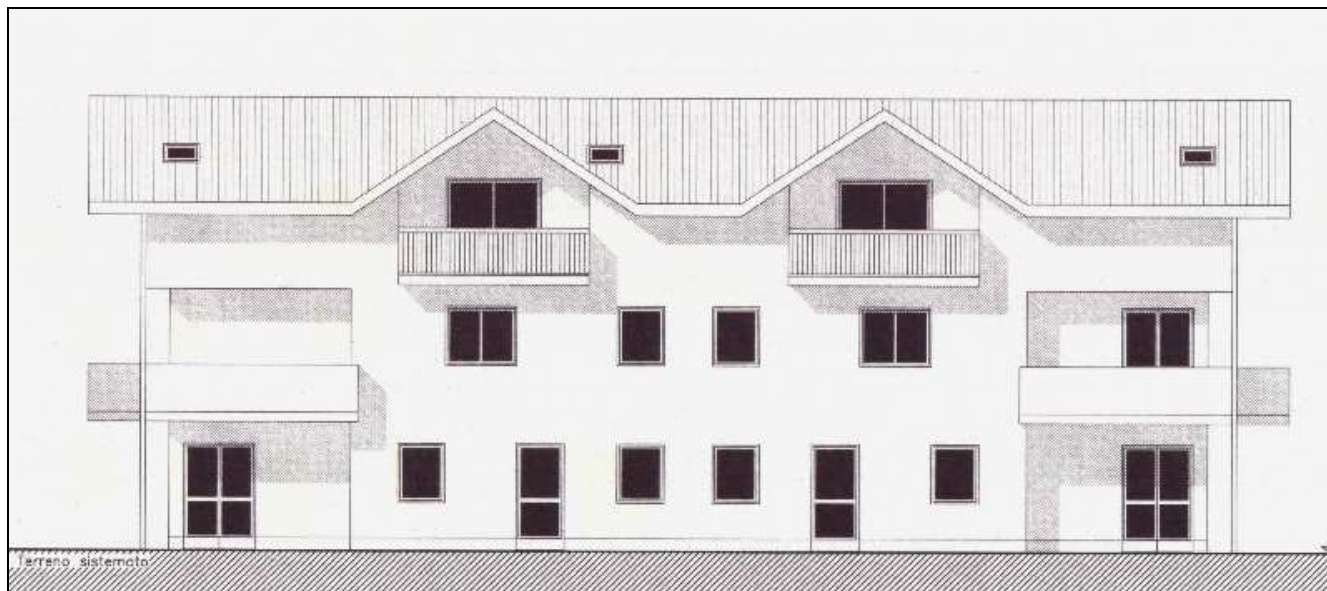
Il rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria è di $595 / 1273 = 0,47$ mq/mq, che, in questo caso, non risulta del tutto coerente con l'indice di utilizzazione fondiaria previsto nel cartiglio B1 in quanto non sono state sfruttate completamente le potenzialità edificatorie:

Cartiglio n. 1

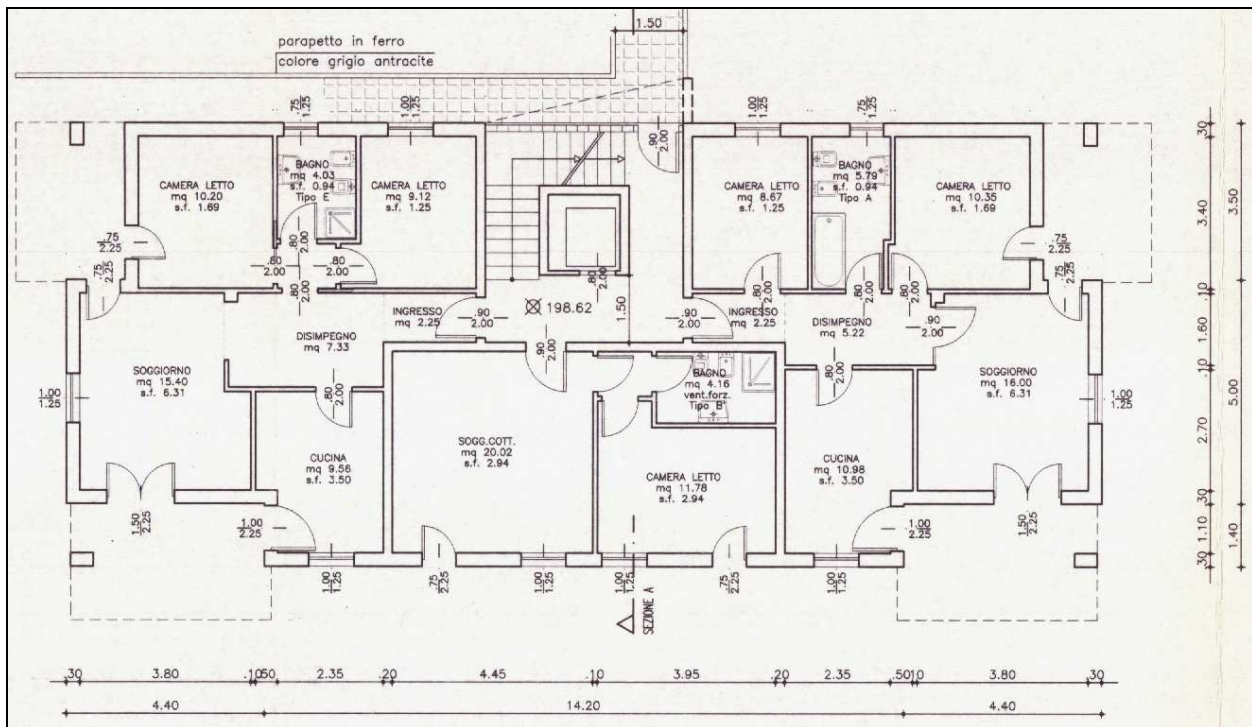
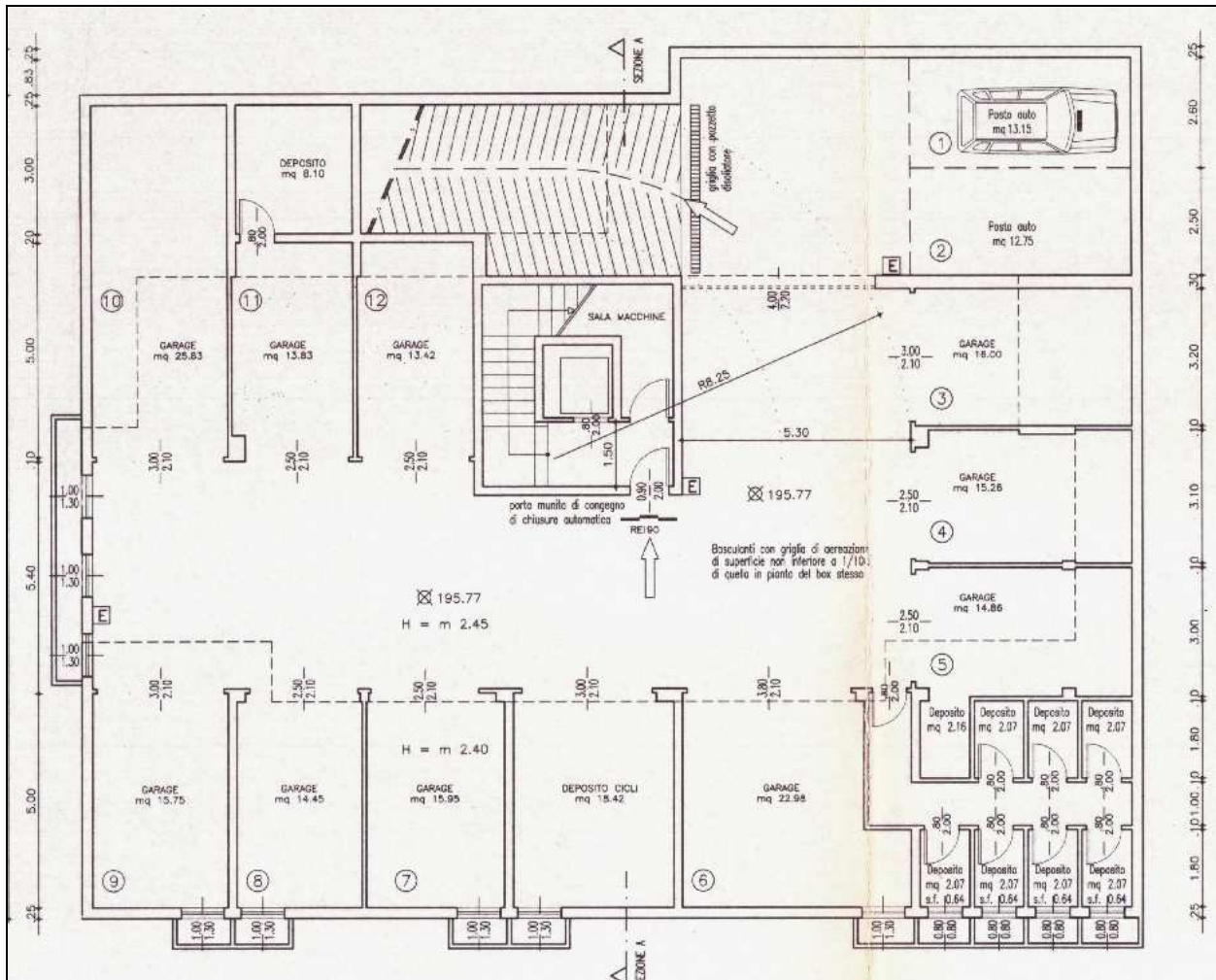
lotto minimo	SF	400	mq
piani fuori terra	PIANI	4	n
altezza di controllo del fronte	HF	10,50	ml
altezza massima fabbricato a metà falda	H max	11,00	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,72	mq/mq

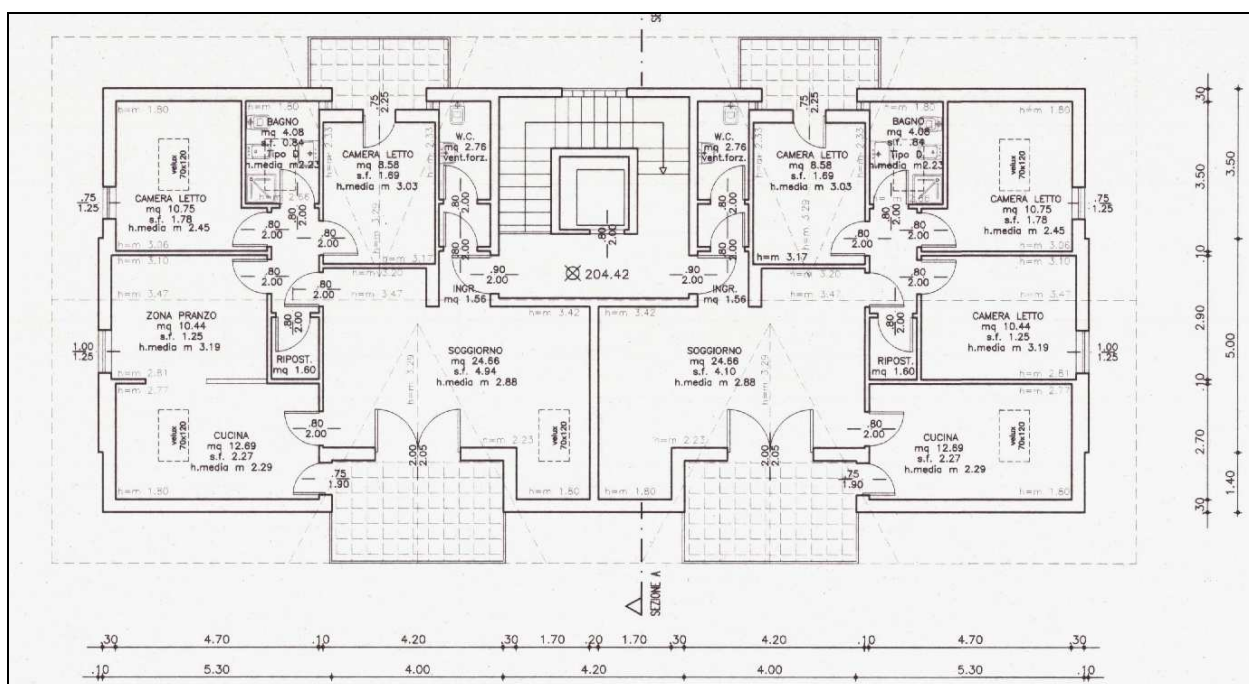
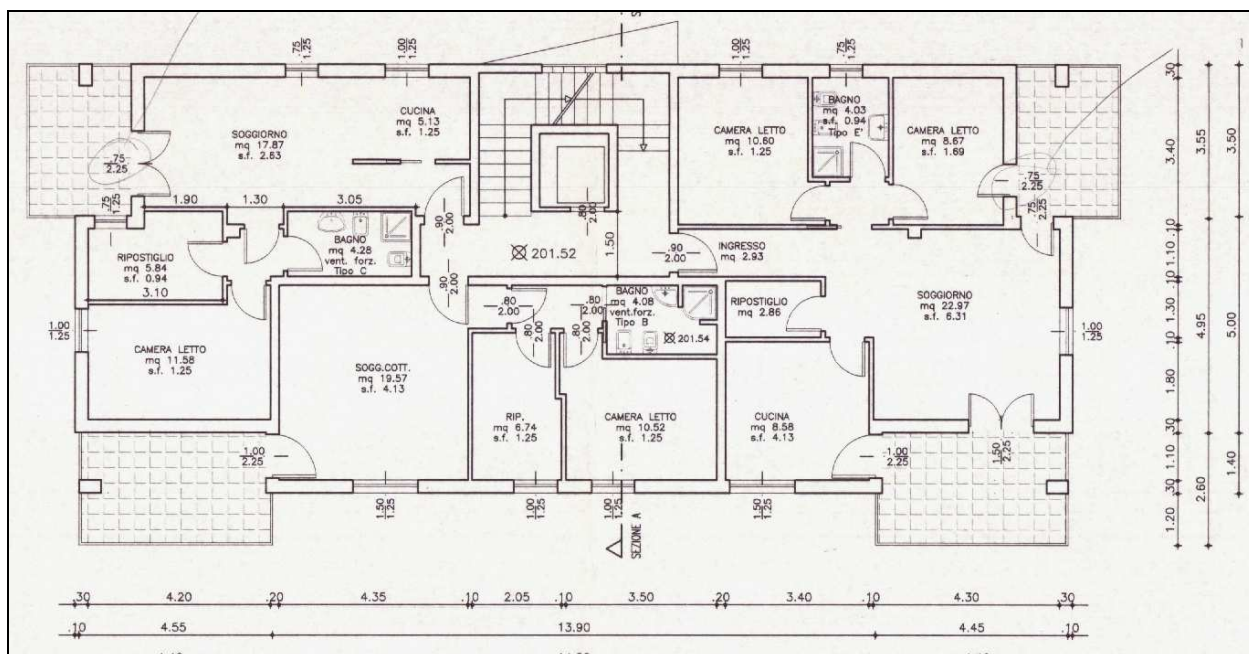


P.Ed. 902 in C.C. Aldeno
palazzina con 8 unità abitative disposte su 3 livelli + cantine interrato
realizzata in zona B4 nel 1996 nell'ambito di un piano di lottizzazione



SUPERFICIE DEL LOTTO:	mq. 742
VOLUME AMMESSO DAL PRG:	mc. 1855 (indice 2,50 mc./mq.)
VOLUME LORDO REALIZZATO:	mc. 1850 (indice 2,49 mc./mq.)
ALTEZZA EDIFICIO:	ml. 9,56
NUMERO PIANI REALIZZATI:	3 + interrato
SUPERFICIE COPERTA:	mq. 227
ALTEZZA ABITABILE DA REC:	ml. 2,60
SUN:	mq. 575





L'edificio, realizzato in area residenziale B4 di completamento con densità edilizia fondiaria effettiva pari a 2,49 mc/mq (ammissibile 2,5 mc/mq) e h max a metà falda 9,56 ml, su di un lotto di 742 mq, ha un volume complessivo fuori terra di 1850 mc (volume lordo) con una SUN di circa 540 mq.

Il rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria è di $540 / 742 = 0,73$ mq/mq, che risulta del tutto coerente con l'indice di utilizzazione fondiaria previsto nel cartiglio B4:

Cartiglio n. 4

lotto minimo	SF	400	mq
piani fuori terra	PIANI	3	n
altezza di controllo del fronte	HF	10,00	ml
altezza massima fabbricato a metà falda	H max	10,50	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,72	mq/mq

Per quanto riguarda la problematica delle altezze degli edifici, si sottolinea che il **parametro dell'altezza massima misurata a metà falda** risulta essere già coerentemente confermato all'interno dei 4 cartigli relativi alle aree residenziali. Tale misura ha tra l'altro permesso di definire correttamente l'**altezza di controllo dei fronti**, posta **50 cm** al di sotto dell'altezza massima a metà falda.

Si concorda inoltre sull'opportunità di stabilire un unico valore per il numero di piani fuori terra.

Di conseguenza i 4 cartigli delle aree residenziali sono i seguenti:

Cartiglio n. 1

lotto minimo	SF	400	mq
piani fuori terra	PIANI	4	n
altezza di controllo del fronte	HF	10,50	ml
altezza massima fabbricato (misurata a metà falda)	H max	11,00	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,72	mq/mq

Cartiglio n. 2

lotto minimo	SF	400	mq
piani fuori terra	PIANI	2	n
altezza di controllo del fronte	HF	7,50	ml
altezza massima fabbricato (misurata a metà falda)	H max	8,00	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,46	mq/mq

Cartiglio n. 3

lotto minimo	SF	400	mq
piani fuori terra	PIANI	2	n
altezza di controllo del fronte	HF	7,50	ml
altezza massima fabbricato (misurata a metà falda)	H max	8,00	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,52	mq/mq

Cartiglio n. 4

lotto minimo	SF	400	mq
piani fuori terra	PIANI	3	n
altezza di controllo del fronte	HF	10,00	ml
altezza massima fabbricato (misurata a metà falda)	H max	10,50	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,72	mq/mq

Di seguito alcuni esempi fotografici di tipologie e numero di piani nelle zone residenziali di Aldeno:



PALAZZINE A DUE PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B2



EDIFICI A TRE PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1



PALAZZINA A TRE PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1



SCHIERA A DUE PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1



SCHIERA A DUE PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1



EDIFICI A TRE PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B4



EDIFICIO A TRE PIANI + SOTTOTETTO IN ZONA RESIDENZIALE B4



EDIFICIO A TRE PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLEMENTO B4

C) NORME DI ATTUAZIONE

Le norme di attuazione, predisposte per la definitiva adozione nella stesura di raffronto e nella stesura finale alle quali si rimanda per una più dettagliata disamina, sono state debitamente sistemate secondo le indicazioni riportate nel parere 6/21 del Servizio Urbanistica. In particolare sono stati aggiornati i vari riferimenti alla Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP), sistemati i cartigli delle aree residenziali e, per il principio di non duplicazione della disciplina, sono state eliminate, ove possibile, le riproduzioni di previsioni di legge. Inoltre sono stati rivisti i parametri edilizi delle varie zone, assicurando la corrispondenza con quanto stabilito all'art. 3 del RUEP.

Di seguito l'elenco degli articoli modificati:

Art. 3 Lettura del Piano - priorità, comma 4;
Art. 4 Attuazione del Piano, comma 1;
Art. 16 Rimando alla Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP), comma 1;
Art. 37bis Opere di infrastrutturazione del territorio;
Art. 38bis Costruzioni accessorie, comma 1, lettera c;
Art. 38ter Opere precarie;
Art. 40 Aree residenziali di completamento;
Art. 44 Aree produttive del settore secondario di interesse locale, commi 2, 5, 15;
Art. 45 Area per il commercio specializzata, comma 4;
Art. 46 Area per depositi, commi 4 e 7;
Art. 49bis Aree agricole di pregio, commi 11, 13, 14, 17, 19;
Art. 51bis Aree agricole di interesse locale, commi 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10;
Art. 52 Aree per impianti agricoli, comma 7;
Art. 53 Area a pascolo, commi 4 e 6;
Art. 55 Aree a bosco, commi 5 e 7;
Art. 61 Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale;
Art. 62 Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale misti a residenza;
Art. 63 Aree a verde pubblico attrezzato, comma 2;
Art. 64 Aree per impianti sportivi;
Art. 90 Ristrutturazione edilizia;
Art. 93 Ricostruzione su ruderi, comma 1;
Art. 102 Destinazioni d'uso;
Art. 103 Generalità degli strumenti attuativi, comma 1;
Art. 114bis Sopraelevazioni per il recupero abitativo dei sottotetti secondo quanto previsto dall'art.105 della L.P.15/2015;
Art. 121 Norme transitorie e finali, comma 3.

In particolare:

- per quanto riguarda il comma 7 dell'art. 46 Area per depositi, si specifica che la proposta di riduzione della superficie destinata a verde (dal 20% delle NA vigenti al 10% delle NA adottate), rappresenta un refuso della Variante sostanziale che il Consiglio comunale uscente di Aldeno non era riuscito ad adottare (modifica legata alla specificità della zona attualmente utilizzata per deposito camper) e, pertanto, viene ora stralciata e ripristinato il valore del 20%;
- per quanto riguarda il comma 19 dell'art. 49bis Aree agricole di pregio (riferito all'ex discarica di inerti ora bonificata in località San Zeno) si specifica che trattasi di un errore e il comma 19 viene conseguentemente soppresso; tale riferimento viene traslato nel comma 11 dell'art. 51bis Aree agricole di interesse locale.

D) AREE AGRICOLE

Alla luce delle osservazioni del Servizio Agricoltura della Provincia, finalizzate ad assicurare il rispetto delle Norme del PUP, sono stati modificati ed integrati i seguenti articoli delle Norme di attuazione:

Art. 49bis Aree agricole di pregio, commi 11 e 14;
Art. 51bis Aree agricole di interesse locale, comma 9;
Art. 52 Aree per impianti agricoli, comma 4.

E) ATTIVITA' COMMERCIALI E AREE PRODUTTIVE

In merito alle osservazioni del Servizio Artigianato e commercio della Provincia, relativamente al Capitolo settimo delle NA, riferito ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, che non risulta ancora adeguato alla legge provinciale 30 luglio n.17, sono stati completamente riscritti gli articoli da 121ter a 134:

Art. 121ter Disciplina del settore commerciale;
Art. 122 Tipologie commerciali e definizioni;
Art. 123 Localizzazione delle strutture commerciali;
Art. 124 Attività commerciale nelle aree produttive del settore secondario;
Art. 125 Attività commerciale nelle aree commerciali;
Art. 126 Vendita dei prodotti dell'agricoltura da parte degli imprenditori agricoli;
Art. 127 Attività commerciali all'ingrosso;
Art. 128 Spazi di parcheggio;
Art. 129 Altre disposizioni;

Art. 130 Recupero e riqualificazione di insediamenti esistenti;

Art. 131 Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti entro la soglia dimensionale massima;

Art. 132 Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti oltre la soglia dimensionale e delle grandi strutture di vendita esistenti;

Art. 133 Criteri specifici nel caso di ampliamento con utilizzo di edifici dismessi da riqualificare;

Art. 134 Valutazione di impatto ambientale.

F) ATTIVITA' INDUSTRIALI ED ESTRATTIVE - SETTORE INDUSTRIA

In merito alla seguente osservazione del Servizio Industria, Ricerca e Minerario della Provincia “Con la presente variante l'intera zona [per impianti produttivi] viene ad assumere un carattere di multifunzionalità, consentendo quindi l'insediamento di attività commerciali. Ferma restando l'autonomia decisionale dell'Amministrazione comunale, si fa presente come la trasformazione in area a carattere multifunzionale vada attentamente valutata per le conseguenze a medio o lungo termine che normalmente si vengono a creare, in quanto si è sempre riscontrato il venir meno degli insediamenti produttivi a favore delle attività di tipo commerciale”, si specifica che con la presente Variante 2020 al PRG di Aldeno non si è inteso attribuire all'unica area per impianti produttivi il carattere di multifunzionalità così come erroneamente riportato nel comma 16 dell'art. 44 delle norme di attuazione versione finale. Infatti nella versione delle NA di raffronto (tra norme vigenti e norme adottate con la preliminare adozione) tale indicazione manca completamente.

Trattasi infatti di un refuso della Variante sostanziale che il Consiglio comunale uscente di Aldeno non era riuscito ad adottare e che per mero errore materiale è rimasto nelle norme adottate. D'altra parte anche il carattere di non sostanzialità della presente variante non permetterebbe comunque la proposizione di tale opportunità né nella norma né tantomeno nella cartografia.

Ciò premesso, alla luce delle osservazioni del Servizio Industria, Ricerca e Minerario della Provincia, è stato modificato il seguente articolo e relativi commi:

Art. 44 Aree produttive del settore secondario di interesse locale, commi 2, 3, 4, 9 e 15.

G) ATTIVITA' INDUSTRIALI ED ESTRATTIVE - SETTORE MINIERE

In merito alla cartografia il Servizio Industria, Ricerca e Minerario della Provincia ha evidenziato che:

- *l'area estrattiva destinata alla coltivazione degli inerti "Cava Torricella" (retino L108) non è interessata dalle varianti (perimetro V100) ma sotto il retino non è prevista alcuna zonizzazione;*
- *la perimetrazione dell'area estrattiva così come riportata sulle tavole cartografiche risulta difforme da quella del vigente Piano di utilizzazione delle sostanze minerali (Piano cave), in quanto appare traslata verso ovest di circa 9 metri;*
- *è opportuno prevedere già in questa sede una zonizzazione sottostante all'area estrattiva che ne indichi la destinazione urbanistica in vista del suo futuro utilizzo in modo tale da avere certezza in vista della sua sistemazione finale coerentemente a quanto previsto dall'art.5 della legge provinciale sulle cave.*

Nel merito si specifica quanto segue.

Il Servizio Minerario valuta una traslazione dell'area indicata nel Piano Cave di circa 9 mt. Tuttavia, la fonte dei dati utilizzati per la cartografia del PRG è lo stesso Piano Urbanistico Provinciale.

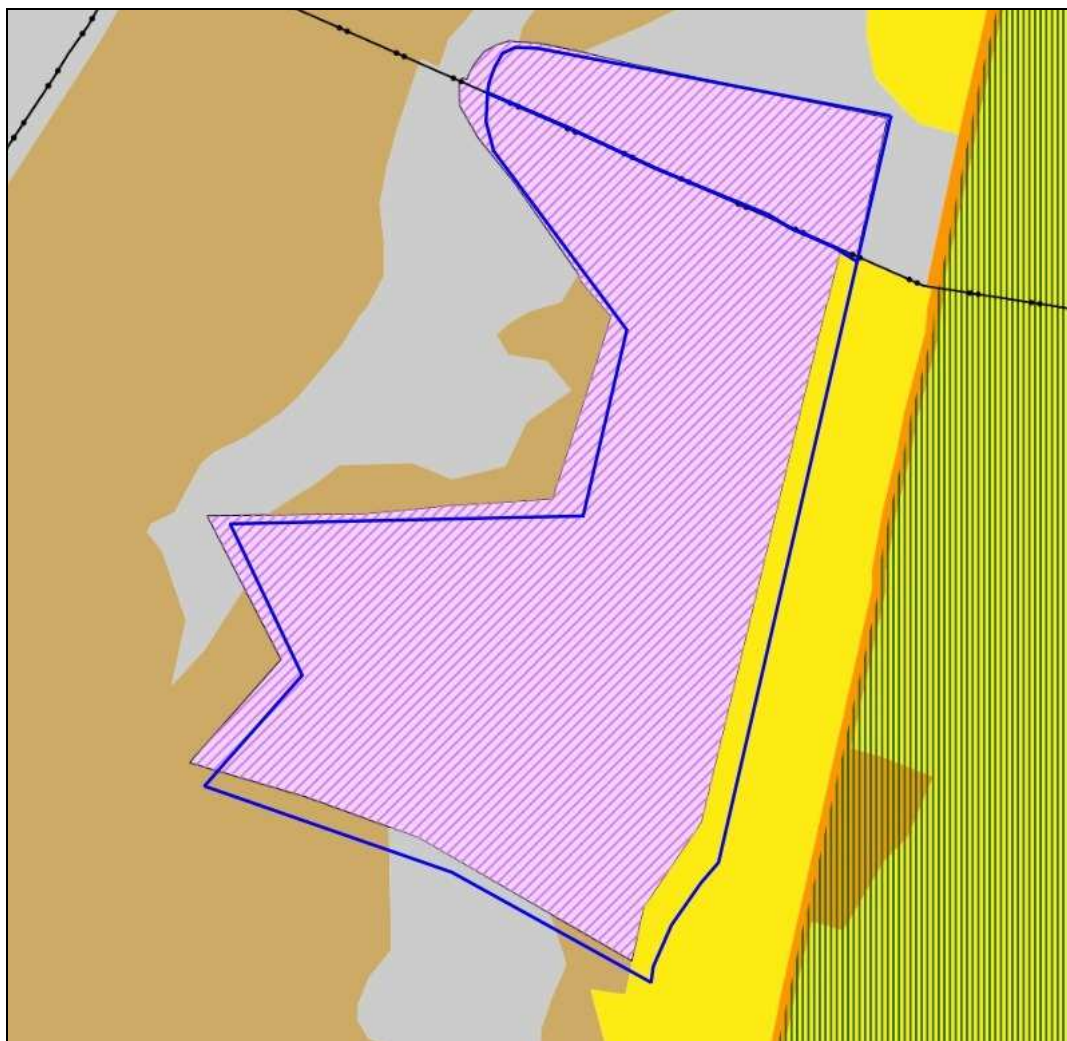
L'immagine che segue è tratta dal webGIS trasversale PAT. Sono attive le coperture "Piano cave" del tema "Settore Minerario" in blu [1] e "Carta del paesaggio" del tema "Urbanistica" con varie retinature [2]. Si osserva che l'area del tema [1] è traslata rispetto al tema [2].

Nel PRG è stata indicata la posizione rilevata dalla "Carta del paesaggio", tema dal quale proviene anche, e coerentemente, la copertura "Ambiti elementari del paesaggio" tradotta nel PRG come "Area ad elevata integrità".

Qualora venisse riportata nel PRG la copertura [1] per la cava, quest'ultima "Area ad elevata integrità" risulterebbe incompleta.

In pratica non è possibile mantenere la area della cava secondo l'indicazione [2] mantenendo la coerenza con le altre zonizzazioni del PUP.

Si ritiene pertanto di mantenere lo status quo in attesa di una variante sostanziale che dovrà prevedere un aggiornamento cartografico dell'area in questione a seguito di un approfondimento da parte dei competenti settori e servizi della PAT.



Come richiesto nel parere del Servizio Minerario si è invece provveduto all'assegnazione di zona all'area interessata, con la copertura E106_P - Area a bosco.

H) BENI ARCHITETTONICI E ARCHEOLOGICI

In merito alle osservazioni della Soprintendenza per i Beni culturali della Provincia, relativamente agli aspetti derivanti dal dettato del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, sono stati modificati ed integrati i seguenti articoli delle Norme di attuazione:

- Art. 3 Lettura del Piano - Priorità, comma 4;
- Art. 32 Aree di tutela archeologica;
- Art. 88 Restauro, comma 7 (abrogato);
- Art. 92bis Demolizione, lettera d);
- Art. 99 Manufatti di interesse storico culturale;

Relativamente alla cartografia la Soprintendenza per i Beni culturali della Provincia, ha evidenziato che:

- *alcuni manufatti (417, 418, 418/1, 418/2, 418/3, 418/4) vengono erroneamente indicati come “vincoli puntuali manufatti e siti” e l’indicazione del codice shape (Z320_P) non è corretta;*
- *si richiede l’inserimento corretto dei beni vincolati dal Codice e la loro corretta trasposizione nelle tavole di piano, seguendo gli shape file dettati dalla Delibera della Giunta Provinciale n. 1227 dd. 22/07/2016 e ss.mm.*

Nel merito si specifica che quanto indicato con la copertura Z320_N riguardante vincoli puntuali, derivava da una scelta coerente con la precedente simbologia. Tuttavia, come espresso nella sezione dedicata del parere citato, la copertura più adatta è la Z318_N che individua un singolo elemento storico non vincolato in quanto trattasi di manufatti e bene di interesse locale.

Per quanto riguarda invece l’area cimiteriale soggetta a vincolo diretto ed esterna alle perimetrazioni degli insediamenti storici, la stessa è stata evidenziata con la copertura Z301_P - Vincolo diretto manufatti e siti.

I) PREVISIONI INFRASTRUTTURALI

In merito alle osservazioni congiunte in tema di viabilità del Servizio Opere stradali e Ferroviarie e del Servizio Gestione Strade della Provincia, sono stati modificati ed integrati i seguenti articoli delle Norme di attuazione:

Art. 71bis Spazi destinati alla mobilità, comma 2;

Art. 44 Aree produttive del settore secondario di interesse locale, comma 16;

Art. 61 Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale, comma 10.

J) TUTELA DELL’ARIA, DELL’ACQUA, DEL SUOLO

In merito alla cartografia l’Agenzia provinciale per la protezione dell’ambiente (APPA) e l’Agenzia per la Depurazione hanno evidenziato che:

- *la variante n. 2 prevede una destinazione d’uso ad agricolo di livello locale (in parte destinata ad ex discarica inerti); secondo il D.Lgs. 36/2003 all. 2 punto 3, è compatibile subordinatamente ad una copertura erbacea o arbustiva (caratterizzata da radici non fittonanti) onde evitare di intaccarne la copertura finale. Inoltre sarà*

necessario tenere traccia del perimetro dell'ex discarica di inerti attraverso apposito retino sovrapposto alla reale destinazione d'uso;

- *per quanto riguarda il depuratore presente all'interno del territorio comunale si evidenzia la necessità di rettificare la rappresentazione delle fasce di rispetto, coerentemente con quanto indicato all'interno dei criteri di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale n.850 del 28 aprile 2006.*

In merito alle suddette osservazioni dell'APPA, sono stati modificati ed integrati i seguenti articoli delle Norme di attuazione:

Art. 51bis Aree agricole di interesse locale, comma 11;

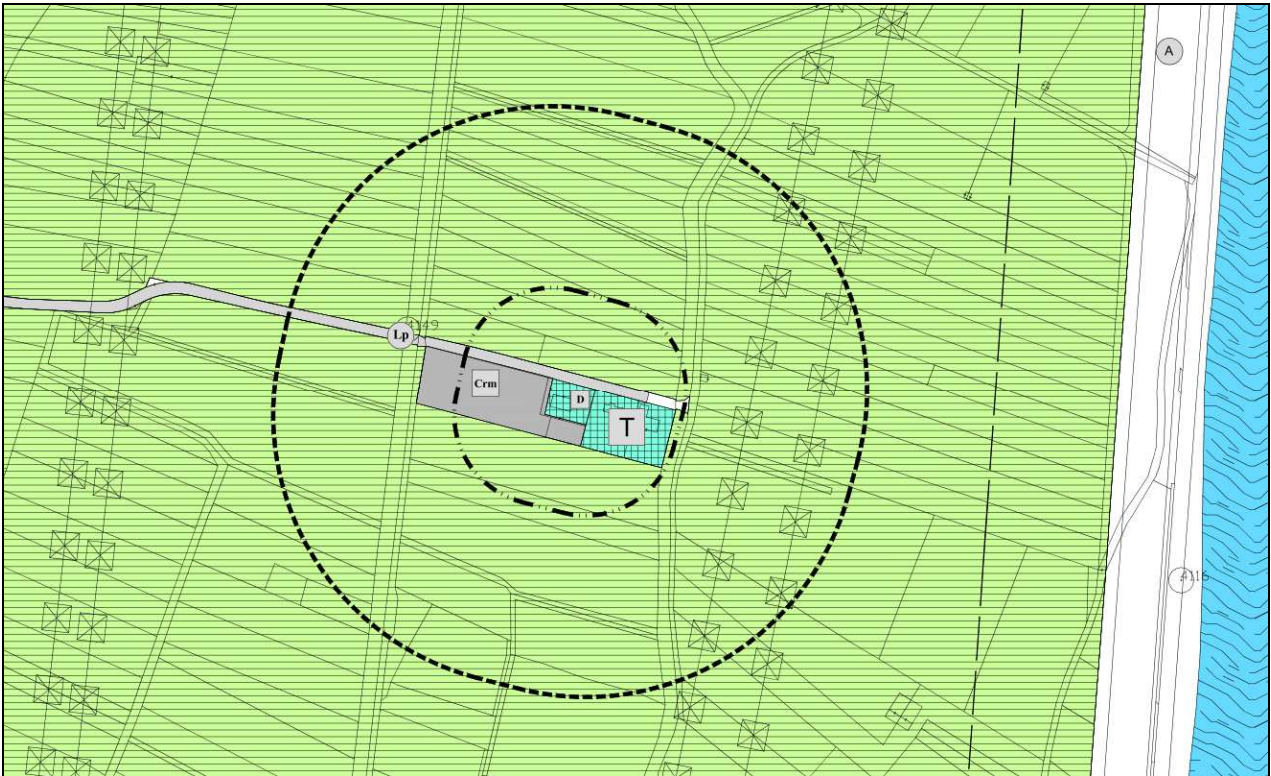
Art. 76 Fascia di rispetto del depuratore, commi 2 e 3.

Nel merito della cartografia, per quanto riguarda la variante n. 2 si specifica che la zona assegnata all'area dell'ex-discardica di San Zeno è della tipologia E110_P - Area agricola di rilevanza locale. Inoltre, allo scopo di tenere traccia della presenza della discarica in oggetto, si è indicata l'area con l'ulteriore copertura Z606_P - Siti ripristinati:



ESTRATTO TAVOLA 3 - 1:2000 - STESURA DI DEFINITIVA ADOZIONE

Per quanto riguarda infine le fasce di rispetto del depuratore, sono state anche esse adeguate alle specifiche indicazioni dell'Agenzia per la Depurazione:



ESTRATTO TAVOLA 2 - 1:2000 - STESURA DI DEFINITIVA ADOZIONE

11. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 2020

La presente **Variente 2020** al PRG del Comune di Aldeno, nella stesura predisposta per la **definitiva adozione** da parte del Consiglio comunale, è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa unificata di preliminare e definitiva adozione;
- Norme di attuazione PRG 2020 definitiva adozione stesura di raffronto;
- Norme di attuazione PRG 2020 definitiva adozione stesura finale;
- Cartografia urbanistica in scala 1:2000 e 1:5000 definitiva adozione:
 - Tavv. 1, 2, 3, 4, 5 - Prescrizioni urbanistiche del territorio urbanizzato e del territorio aperto Variente 2020 con perimetri delle varianti;
 - Tavv. 1, 2, 3, 4, 5 - Prescrizioni urbanistiche del territorio urbanizzato e del territorio aperto PRG Variante 2020 stesura finale senza perimetri delle varianti;
- File shape.

PARTE TERZA

**MODIFICHE CONCLUSIVE APPORTATE DOPO LA
DEFINITIVA ADOZIONE
NOVEMBRE 2021**

12. MODIFICHE CONCLUSIVE APPORTATE DOPO LA DEFINITIVA ADOZIONE

Con comunicazione S013/2021/18.2.2/2021-12/AR di data 03/09/2021, il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, verificati i contenuti della variante adottata in via definitiva dal Consiglio comunale di Aldeno con Delibera n.19 dd. 15/06/2021 in adeguamento al Parere n. 6/21 per la verifica di coerenza del piano adottato rispetto al PUP, ha rilevato che negli elaborati permangono irrisolti svariati aspetti sia legati all'adeguamento cartografico che all'adeguamento normativo.

Di seguito l'elenco sintetico delle modifiche conclusive apportate agli elaborati di PRG.

Adeguamento cartografico di piano

Di seguito si riportano le osservazioni espresse dal Servizio Urbanistica nel citato Parere, numerate secondo l'ordine del Parere.

Viene riportato in *colore azzurro* il contenuto della nota ed il testo della stessa e a seguire la spiegazione sulla modifica cartografica apportata.

Osservazione nr. 1

“manca la cartografia in scala 1:5.000 con la visione d'insieme del territorio: nelle cinque tavole 1:2.000 fornite, alcune piccole porzioni di territorio non sono rappresentate;”

Le tavole in formato A0 ed in scala 1:2.000 sono state rielaborate su un nuovo set di ritaglio corrispondente allo shapefile Z910_P.

La precedente soluzione prevedeva 5 tavole, ma per la conformazione del territorio in esame si è resa necessaria la produzione di 6 tavole per la rappresentazione dell'intera superficie.

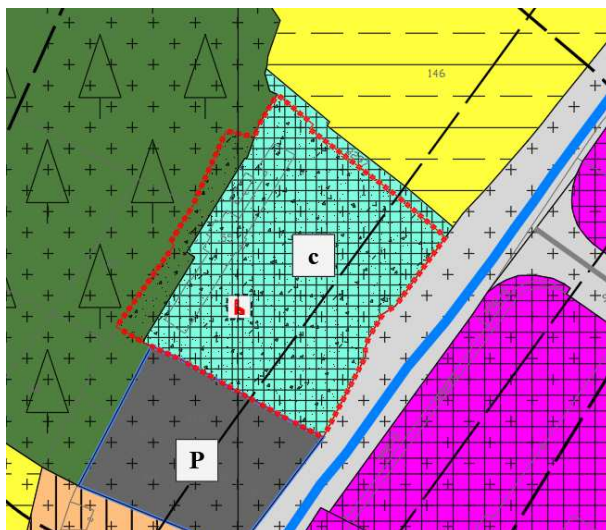
È stata aggiunta una tavola unica di inquadramento in scala 1:5.000 così come indicato nell'osservazione. La tavola è la numero 7 e si sviluppa in verticale.

Pertanto, la Cartografia PDF sarà costituita complessivamente da 7 tavole. Il file Z910_P.SHP è stato aggiornato.

Osservazione nr. 2

“per l'area cimiteriale il corretto codice da utilizzare è F801_P (anziché F205_P) con il riferimento all'art.66 nella legenda;”

È stata aggiunta una voce in legenda specifica per l'area cimiteriale con la copertura F801_P indicata ed il riferimento all'art. 66.



Osservazione nr. 3

“la fascia di rispetto cimiteriale, indicata in cartografia PDF, non è tuttavia presente nei dati SHP (G101_P) da integrare;”

La copertura G101_P.SHP è stata aggiunta all'archivio.

Osservazione nr. 4

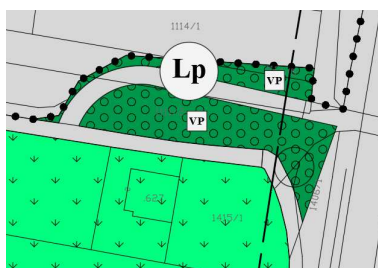
“nella legenda delle tavole, l'area per attrezzature religiose è indicata con F203_P anziché con F205_P (correttamente utilizzato invece nei dati SHP);”

La voce in legenda è stata corretta.

Osservazione nr. 5

“è stato utilizzato il dato SHP F301_P (nr 3 poligoni, di area a verde pubblico) senza essere indicato in legenda e soprattutto senza relativa corrispondenza nella cartografia PDF;”

Due aree di quelle in oggetto riguardano sfridi stradali:



La terza area segnalata con indicazione a Verde Pubblico è un errore derivante da una precedente proposta. In questo caso l'indicazione corretta è quella della cartografia PDF consegnata e non quella inserita negli SHP. Sono stati quindi rivisti sia la copertura F301_P del Verde pubblico che la copertura F601_P della viabilità locale (secondaria) esistente. Tuttavia quest'area non trova un riscontro concreto in ortofoto e apre una questione che dovrà essere approfondita nel corso della prossima variante sostanziale utile.



Osservazione nr. 6

“tutta la viabilità è rappresentata con il solo tematismo poligonale (manca del tutto la rappresentazione lineare che deve essere indicata in sovrapposizione al sistema poligonale);”

Il tematismo lineare è stato inserito per tutte le tipologie stradali. Per l'autostrada e per la viabilità principale categorizzata, che nel caso di Aldeno riguarda solamente la 3^a categoria, è stato riportato il tema lineare contenuto nel PUP. Tuttavia, si segnala la non completa sovrapposizione né con il tracciato reale, né con l'ingombro stradale definito nel presente PRG. Si provvederà a trovare una soluzione di concerto con i servizi provinciali preposti in occasione della prossima variante utile.

La viabilità secondaria locale è stata quindi arricchita con il relativo tematismo lineare. I temi lineari F401_L, F409_L, F415_L e F416_L sono stati aggiunti in legenda e le relative coperture verranno aggiunte all'archivio degli shapefiles.

Osservazione nr. 7

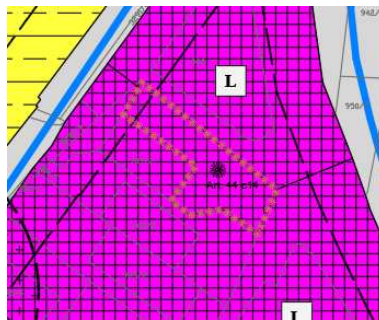
“nella legenda delle cartografie non sono riportati i seguenti tematismi, utilizzati nel PRG: F601_P, e Z301_P;”

Le voci in legenda sono state aggiunte nelle rispettive sezioni.

Osservazione nr. 8

“all'interno dell'area produttiva (p.ed. 703/2) è stata omessa l'indicazione dello specifico riferimento normativo all'art.44 c.14, previsto nel piano vigente e ripresa anche nelle norme di attuazione;”

L'area con indicazione dello specifico riferimento normativo è stata ripristinata.

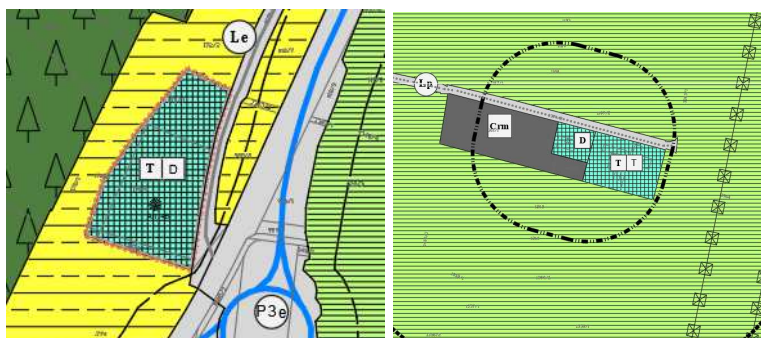


Osservazione nr. 9

“l'area “depositi” di cui all'art.46 indicata con il solo specifico riferimento normativo Z602_P dovrà essere rappresentata con campitura piena (ad es. area per servizi infrastrutturali F803_P con specifica funzione di deposito assegnata nel cartiglio);”

Le aree per infrastrutture tecnologiche sono state riviste e corrette della copertura F803_P che riguarda anche l'area tecnologica destinata a funzioni di telecomunicazione. Inoltre è stato sostituito il cartiglio con quello definito dalla legenda standard per aree a tale destinazione.

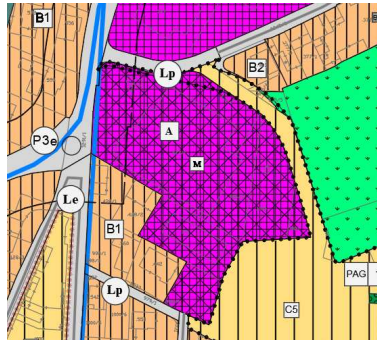
Le voci con relativo cartiglio sono state anche aggiornate in legenda. La stessa è stata divisa in due voci distinte in base alla destinazione “Telecomunicazioni” e “Deposito” con l'indicazione dei rispettivi articoli delle NTA.



Osservazione nr. 10

“l’area per impianti agricoli (p.ed.427/1 – cantina di Aldeno) indicata con il solo E208_P (magazzino prodotti agricoli) dovrà essere zonizzata (ad es. utilizzando D122_P area produttiva del settore secondario: agricola a carattere industriale);”

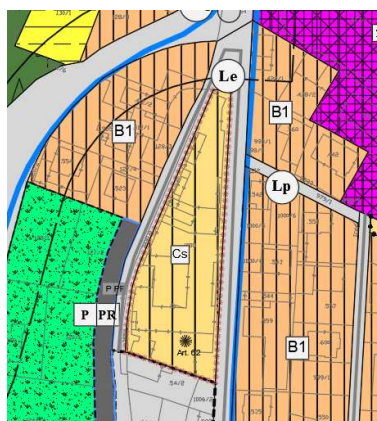
L’area è stata completata con la copertura D122_P. La legenda è stata aggiornata. Essendo l’unica superficie con questa destinazione è stato associato lo stesso articolo delle Norme già associato alla voce di legenda E208_P: art. 52.



Osservazione nr. 11

“l’area di cui all’art.62 (attrezzature e servizi misti a residenza) indicata con il solo Z602_P dovrà essere zonizzata (ad es. utilizzando C105_P area mista prevalentemente residenziale) con specifico riferimento ad art. 62;”

È stata utilizzata l’indicazione C105_P con cartiglio [Cs]. In Legenda compare, nello schema ad esso dedicato, il riferimento ad “s” inoltrando i dettagli dei parametri allo specifico riferimento normativo dell’art. 62.

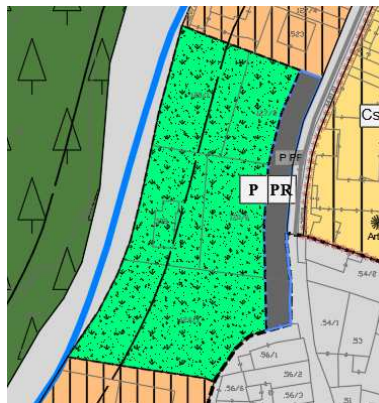


Osservazione nr. 12

“l’area di rispetto del centro storico (p.f. 120/1 e limitrofe) non può essere rappresentata con il solo Z305_P ma è necessaria anche una campitura piena (ad es.

verde privato H101_P o verde di protezione/rispetto G117_P) inoltre nella legenda manca il rif. all'art.107 per dette aree;”

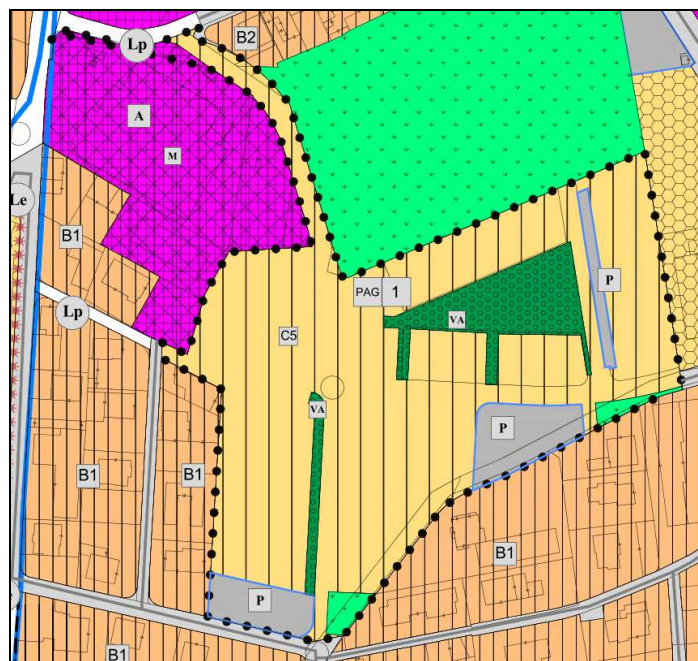
L'area è stata associata alla copertura di Verde Privato H101_P.



Osservazione nr. 13

“anche per i piani attuativi dovrà essere opportunamente individuata una destinazione interna prevalente;”

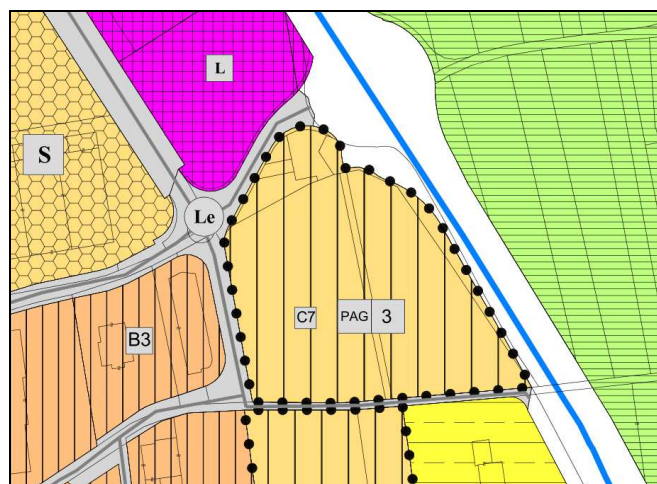
In accordo con il Servizio preposto si è proceduto indicando una copertura genericamente identificata dallo shape C105_P in quanto mista residenziale sia per i PAG (1-2-3) che per il PL1:



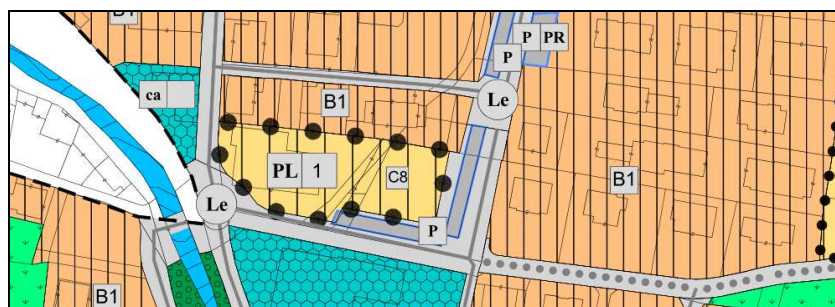
Estratto PRG stesura conclusiva novembre 2021 - PAG 1



Estratto PRG stesura conclusiva novembre 2021 - PAG 2

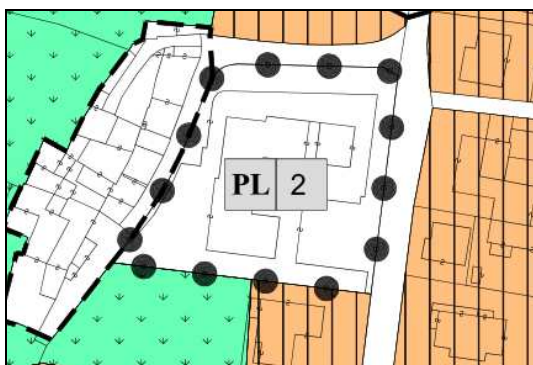


Estratto PRG stesura conclusiva novembre 2021 - PAG 3

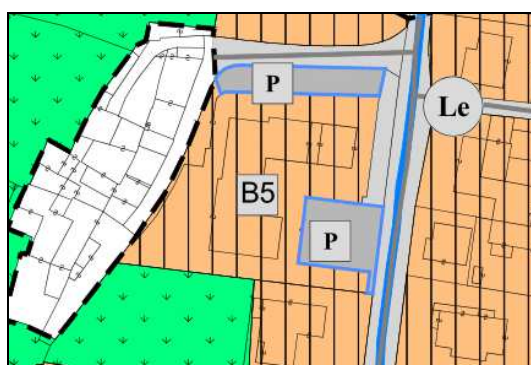


Estratto PRG stesura conclusiva novembre 2021 - PL1

Per quanto riguarda invece il PL2, che è stato attuato e concluso e conseguentemente stralciato dalla normativa di PRG già con la preliminare adozione ma per svista non stralciato dalla cartografia, la stesura conclusiva riporta la seguente indicazione:



Estratto PRG definitiva adozione



Estratto PRG stesura conclusiva

L'area è ora caratterizzata dal **cartiglio 5** il quale riporta esattamente i parametri (tradotti in SUN) che hanno contraddistinto questo insediamento a partire dai dati di progetto della scheda di piano (volumetria lorda prevista 4500 mc, h max 10,50 ml, superficie territoriale complessiva 2780 mq, superficie a destinazione pubblica 840 mq):

Cartiglio n. 5 (ex PL2)

lotto minimo	SF	400	mq
piani fuori terra	PIANI	3	n
altezza di controllo del fronte	HF	10,00	ml
altezza massima edificio*	H max	10,50	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,57	mq/mq

* altezza massima dell'edificio in metri lineari indicata solo al fine di assicurare l'applicazione della disciplina provinciale fissata in materia di distanze (Allegato 2 alla d.G.P. n. 2023 del 2010 e s.m.).

La tabella di sintesi dei cartigli, riportata sulle cartografie è quindi la seguente:

CARTIGLIO INDICI:

	B1	B2	B3	B4	B5
SF [mq]	400	400	400	400	400
PIANI [n]	4	2	2	3	3
HF [ml]	10,50	7,50	7,50	10,00	10,00
H max [ml]	11,00	8,00	8,00	10,50	10,50
UF [mq/mq]	0,72	0,46	0,52	0,72	0,57

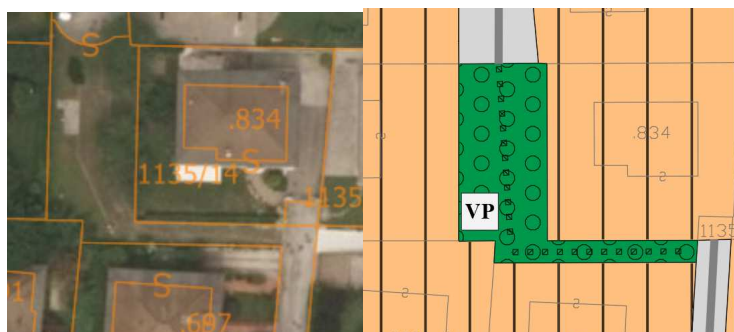
C5	C6	C7	C8
PAG 1	PAG 2	PAG 3	PL 1
Si veda art. 10 delle NTA			Art. 9

Naturalmente per i 3 PAG e per il PL1 viene riportato il rimando agli articoli delle Norme di attuazione di PRG che ne definiscono i contenuti ed i parametri edificatori.

Osservazione nr. 14

“all'interno della p.f.1135/14 (viabilità locale) sembrano non correttamente riportate le destinazioni di “area per attrezzature e servizi pubblici di livello locale” come da PRG vigente;”

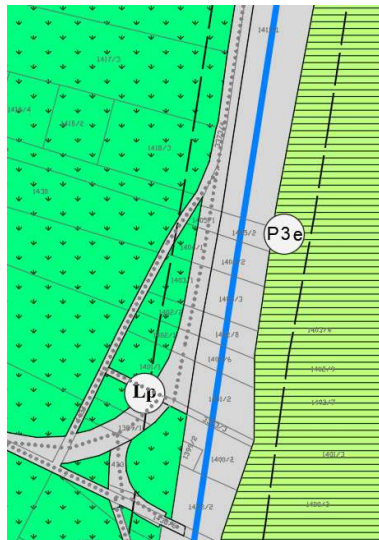
Come si evince dall'Ortofoto, l'area in questione è occupata da verde e da un passaggio pedonale che sono stati correttamente riportati rispettivamente con l'indicazione di F301_P “Verde Pubblico” e F418_L “Percorso pedonale esistente”. Quest'ultima voce è stata aggiunta alla legenda e associata all'art.69 della NTA.



Osservazione nr. 15

“parte di p.f. 3373/4 e limitrofe, è rappresentata come “viabilità locale esistente” mentre nel vigente PRG è indicata come “viabilità locale di potenziamento”,”

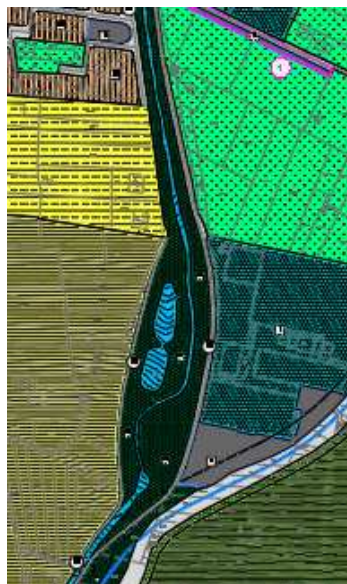
Come già detto in generale per il tema della viabilità locale è necessaria una revisione generale dello stato dell’arte del Comune con un aggiornamento organico di quanto già realizzato e di quanto ancora da potenziale. Nel caso specifico, la viabilità indicata è stata già per lo più realizzata secondo le prescrizioni del piano vigente. Il tracciato reale, inserito nella situazione catastale recente, è tuttavia da ridefinire in occasione di uno studio dedicato da sviluppare in occasione di una prossima variante utile.



Osservazione nr. 16

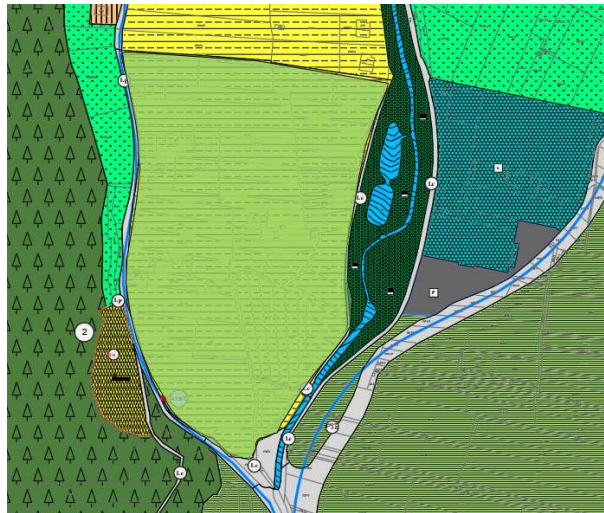
“l’area a verde pubblico lungo il torrente Arione, correttamente rappresentata nei dati SHP non è visibile nelle cartografie PDF “

L’area di Verde pubblico attrezzato del cosiddetto Parco delle Albere è stata reinserita nella cartografia PDF.



Osservazione nr. 17

“l’area agricola del PUP di p.f. 1500/2 e limitrofe (zona chiesure) è rappresentata come area agricola di rilevanza locale: va indicata con E103_P area agricola con relativo richiamo all’interno delle norme di attuazione;”



Nell’immagine precedente si è messo in evidenza, in tinta unita verde trasparente l’area identificata nel PUP in sovrapposizione a quella da correggere.

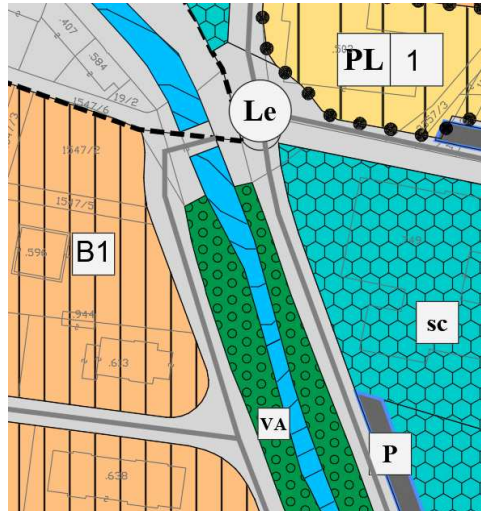
Si prende atto della sovrapposizione pressochè totale dell’area e, tenuto conto delle differenze tra la base cartografica catastale usata nel Piano Provinciale e quella usata nel Piano Regolatore si ritiene plausibile l’approssimazione dei limiti dell’area con il ciglio stradale.



Osservazione nr. 18

“sembra non completa la rappresentazione del torrente Arione;”

Il tratto del torrente non visibile è stato riportato dopo aver recuperato le linee di vestizione corrette dalla base catastale.



Osservazione nr. 19

“l'area a bosco relativa alla p.f. 1549/2 e altre pp.ff. limitrofe (E106_P) non è correttamente indicata nelle tavole PDF;”

L'errore è stato corretto.



Osservazione nr. 20

“non è stata confermata la previsione di viabilità di potenziamento per la p.f. 3389/3;”

L'intervento di potenziamento è stato eseguito. Il perimetro stradale, comprensivo delle sue fasce di rispetto, è indicato come consolidato in esistente. Dalla verifica effettuata sul portale geocartografico della PAT, il tratto è considerato esistente anche dal sistema provinciale.

Osservazione nr. 21

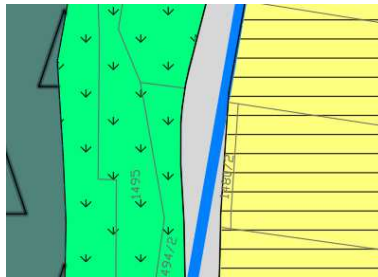
“non è completa la rappresentazione delle fasce di rispetto stradale, con riferimento al PRG vigente;”

Le fasce di rispetto sono state inserite per le strade categorizzate. Per la viabilità di interesse locale si fa riferimento alle NTA e all'art. 74 citato in legenda.

Osservazione nr. 22

“in corrispondenza della p.f. 1480/2 la rappresentazione nella cartografia PDF non è corrispondente ai dati SHP, da uniformare;”

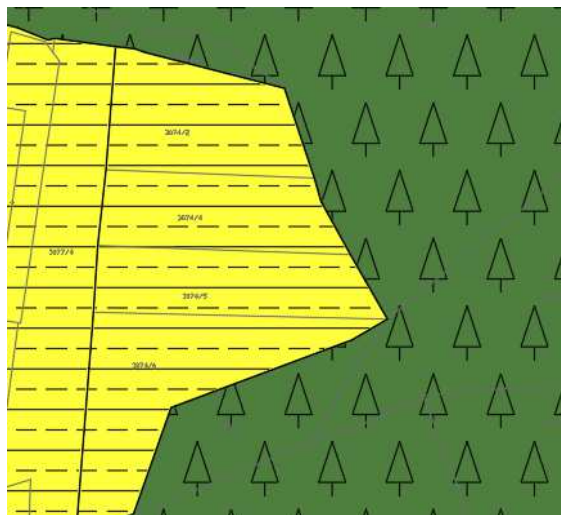
L'errore è stato corretto.



Osservazione nr. 24

“l'area della p.f. 3074/4 e altre pp.ff. limitrofe è stata indicata come pregio pur non essendo area agricola di pregio nel PUP (né nel PRG vigente), occorre chiarire la previsione;”

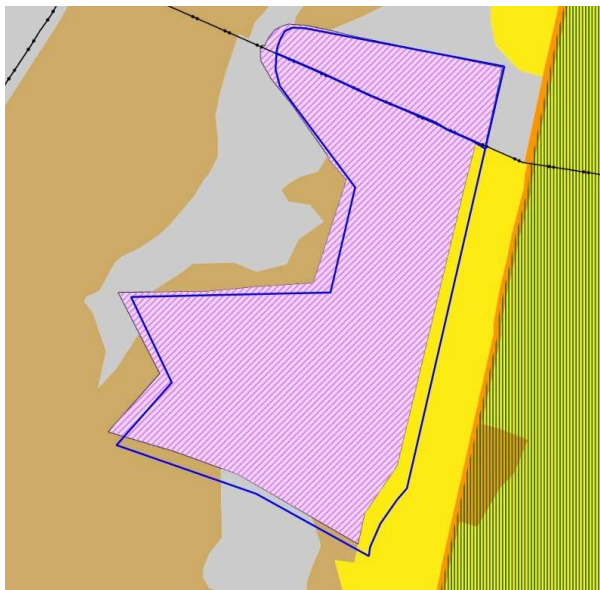
L'errore è stato corretto:



Osservazione nr. 25

“l’area per attività estrattiva è stata indicata con la sola perimetrazione (rispetto alla 1^adozione che riportava campitura piena), in sovrapposizione all’area a bosco, come da indicazione del competente servizio. Si evidenzia tuttavia che rimane la non perfetta corrispondenza con il perimetro del piano cave, come già rilevato nel parere di prima adozione, dal competente servizio.”

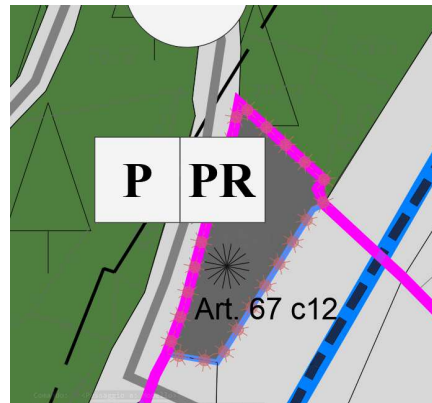
In merito alla così detta “Cava Torricella”, il servizio minerario valuta una traslazione dell’area indicata nel c.d. Piano Cave di circa 9 mt. Tuttavia, la fonte dei dati utilizzati per la cartografia del PRG è lo stesso Piano Urbanistico Provinciale. L’immagine che segue è tratta dal webGIS trasversale PAT. Sono attive le coperture “Piano cave” del tema “Settore Minerario” in blu [1] e “Carta del paesaggio” del tema “Urbanistica” con varie retinature [2]. Si osserva che l’area del tema [1] è traslata rispetto al tema [2]. Nel PRG è stata indicata la posizione rilevata dalla “Carta del paesaggio”, tema dal quale proviene anche, e coerentemente, la copertura “Ambiti elementari del paesaggio” tradotta nel PRG come “Area ad elevata integrità”. Qualora venisse riportata nel PRG la copertura [1] per la cava, quest’ultima “Area ad elevata integrità” risulterebbe incompleta. In pratica non è possibile mantenere la area della cava secondo l’indicazione [2] mantenendo la coerenza con le altre zonizzazioni del PUP. Si ritiene pertanto di mantenere lo status quo in attesa di una variante sostanziale che dovrà prevedere un aggiornamento cartografico dell’area in questione a seguito di un approfondimento da parte dei competenti settori e servizi della PAT.



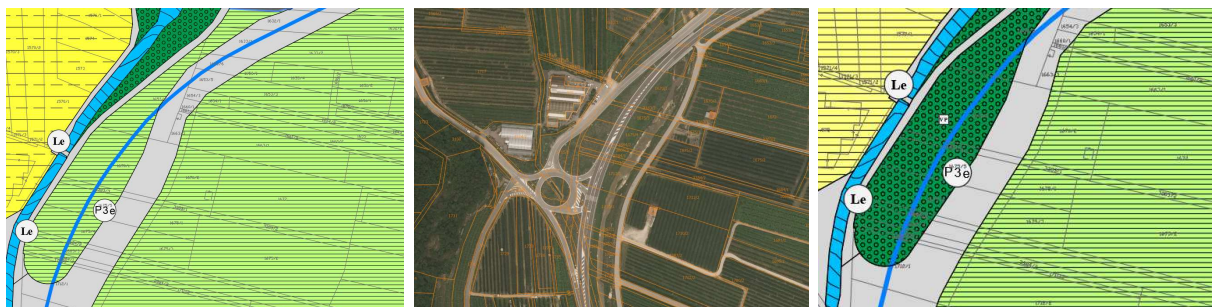
Come evidenziato nel parere si è provveduto all’assegnazione di zona all’area interessata. In particolare, vi è stata assegnata la copertura E106_P – Area a bosco.

NOTE AGGIUNTIVE SULLE MODIFICHE CARTOGRAFICHE APPORTATE

Nota 1) Fuori elenco è stato richiesto di aggiungere all'area di parcheggio presente sulla pf. 65/1 lo specifico riferimento normativo all'art. 67 comma 12 delle NTA. La modifica è stata fatta e la legenda è stata aggiornata. Di seguito si riporta estratto della modifica:

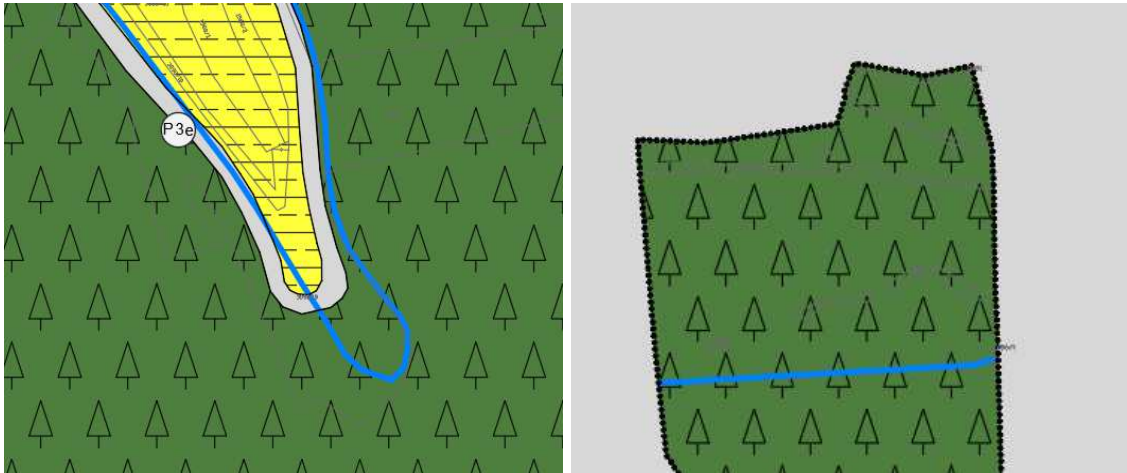


Nota 2) L'area limitrofa alla rotatoria a Sud del Parco delle Albere ha una forma diversa da quella riportata in cartografia. Quest'ultima proviene dalla cartografia del piano precedente e, non avendo riferimenti precisi sulla base catastale, è stata riportata tal quale. Inoltre, nel precedente piano era indicata come Area Agricola, mentre trattasi di verde pubblico. Per coerenza con il piano vigente è non stata apportata né la modifica di destinazione d'uso (immagine a destra) né la correzione alla forma dell'area stessa, così come delle altre zone limitrofe accessorie nell'intorno della rotatoria, si rimanda ad un approfondimento da eseguire in occasione di una prossima variante utile.



Va inoltre segnalato che la viabilità andrà completamente rivista in modo da completare e raffinare i dati sulla stessa. Ad esempio, sulla base catastale utilizzata, la giacitura del tracciato della provinciale di 3° categoria proveniente dal PUP è in

alcuni punti difforme dall'ingombro derivante dalla sua identificazione sul catasto. Ad esempio:



Verifica della variante sotto il profilo urbanistico: trasposizione indici

In sintonia con l'art.104 del RUEP, all'interno delle aree prevalentemente destinate alla residenza (art.40 Norme di attuazione di PRG) l'altezza degli edifici è stata convertita esclusivamente in numero di piani, specificando contestualmente l'altezza di controllo del fronte.

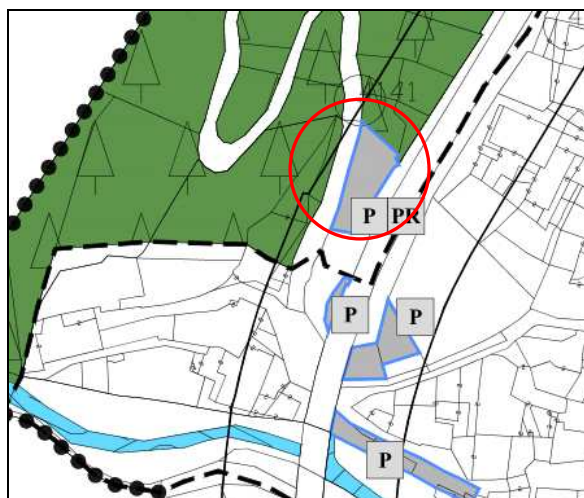
Solo al fine di assicurare l'applicazione della disciplina provinciale fissata in materia di distanze (Allegato 2 alla d.G.P. n. 2023 del 2010 e s.m.), è stata indicata anche l'altezza massima dell'edificio in metri lineari, mantenendo la definizione di cui al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico: varianti urbanistiche minori

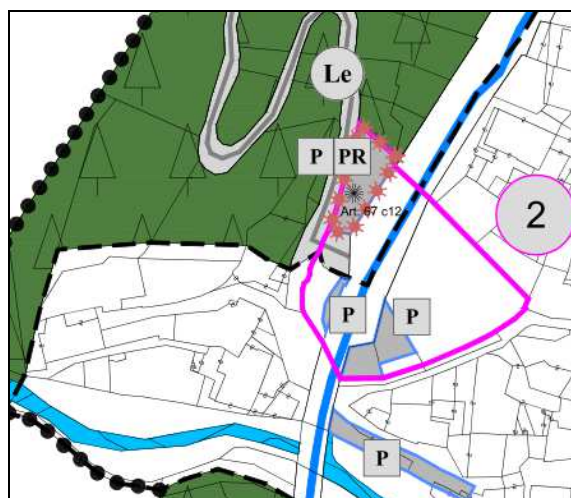
Come richiesto dal Servizio Urbanistica, in corrispondenza della p.f. 65/1 CC. Aldeno, destinata a parcheggio pubblico, è stato inserito lo specifico riferimento normativo all'art.67 comma 12 :

“Nell'area destinata a parcheggio pubblico corrispondente alla p.f. 65/1 CC. Aldeno, introdotta con la Variante al PRG approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n.1324 dd. 05/08/2016 ed evidenziata in cartografia con lo specifico riferimento normativo al presente comma 12, devono essere rispettate le prescrizioni di messa in sicurezza del pendio contenute nello specifico studio corrispondente alla Relazione geologica finalizzata alla verifica del rischio da caduta massi incombente sulla p.f. 65/1 medesima. Tali prescrizioni

devono essere opportunamente approfondite ed integrate a seguito di eventuali modifiche morfologiche per la realizzazione del nuovo parcheggio.”



ESTRATTO PRG ALDENO DEFINITIVA ADOZIONE



ESTRATTO PRG ALDENO STESURA CONCLUSIVA

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico: norme di attuazione

In sintonia con la Comunicazione del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio di Protocollo S013/2021/18.2.2/2021-12/AR di data 03/09/2021, oltre alla integrazione dell'art. 67 - PARCHEGGI, di cui si è detto al punto precedente, sono stati ulteriormente integrati i seguenti articoli delle Norme di Attuazione di PRG:

- art. 2 - DOCUMENTI DI PIANO, comma 4;
- art. 14 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.) E PIANI GUIDA;
- art. 40 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO, comma 3;
- art. 44 - AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE LOCALE, commi 3 e 14;
- art. 49 - AREE AGRICOLE;
- art. 49 bis - AREE AGRICOLE DI PREGIO, commi 11, 13, 14 e 15;
- art. 51 bis - AREE AGRICOLE DI INTERESSE LOCALE, commi 4, 9 e 10;
- art. 52 - AREE PER IMPIANTI AGRICOLI, comma 2;
- art. 53 - AREA A PASCOLO, commi 5 e 6;
- art. 55 - AREE A BOSCO, commi 3 e 5;
- art. 58 bis - EX DISCARICA DI INERTI IN LOCALITA' SAN ZENO (ABROGATO);
- art. 61 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE, comma 6;
- art. 62 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE MISTI A RESIDENZA, commi 4 e 5;
- art. 63 - AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO, comma 8;

- art. 67 - PARCHEGGI, comma 12;
- art. 93 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DANNEGGIATI O DISTRUTTI, comma 1;
- art. 99 - MANUFATTI DI INTERESSE STORICO CULTURALE, commi 7, 8 e 9;
- art. 102 - DESTINAZIONI D'USO, comma 2;
- art. 114 bis - SOPRAELEVAZIONI PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ART.105 DELLA L.P. 15/2015, commi 1e 2;
- art. 121 - NORME TRANSITORIE E FINALI, comma 1;
- art. 121 bis - ELENCO DEGLI SPECIFICI RIFERIMENTI NORMATIVI PRESENTI IN CARTOGRAFIA, comma 1.
- art. 124 - ATTIVITA' COMMERCIALE NELLE AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO, comma 3.