

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PARTE SECONDA

(DEFINITIVA ADOZIONE)

14. PREMESSA

Conseguentemente all'attuazione dell'adozione preliminare della Variante sostanziale 2021 al PRG di Albiano, adottata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 4 dd. 2 febbraio 2022, sono stati compiuti tutti gli adempimenti di natura amministrativa - burocratica, previsti dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.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 sessanta giorni consecutivi previo avviso pubblicato il giorno 22 febbraio 2022 sul *Corriere del Trentino*, all'albo pretorio e nel sito internet del Comune:

c_a158-22/02/2022-0001096/P
prot. 1036 dd. 22.02.2022



COMUNE DI ALBIANO
PROVINCIA DI TRENTO

IL SINDACO

Ai sensi dell'art. 37 della L.P. 04.08.2015, nr. 15

RENDE NOTO

che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 dd. 02.02.2022 è stata adottata una **variante al P.R.G.** del Comune di Albiano.

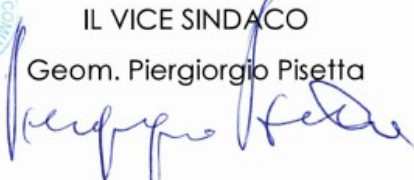
Dal giorno 22 febbraio 2022 la variante al PRG sarà depositata a disposizione del pubblico per la durata di **60 giorni**, presso il Servizio Tecnico del Comune e pubblicata sul sito web all'indirizzo **www.comune.albiano.tn.it** nella sezione dedicata al Piano Regolatore.

Nel periodo del deposito, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni nel pubblico interesse.

Albiano, lì 22.02.2022



Per IL SINDACO
IL VICE SINDACO
Geom. Piergiorgio Pisetta



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 della Conferenza di pianificazione e alla Comunità della Valle di Cembra.

Precedentemente tutti i documenti di Piano, delibera consiliare compresa, erano stati caricati in via telematica sul GPU della PAT (portale di gestione dei piani urbanistici) dopo i controlli topologici effettuati con esito positivo.

In data 27 aprile 2022, in applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 37, comma 5 della L.P. 15/2015, la variante in oggetto è stata sottoposta alla Conferenza di Pianificazione ai fini della verifica di coerenza delle nuove previsioni rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.

La Conferenza è stata convocata con nota di prot. n. 199849 di dd. 21/03/2022 in "videoconferenza", in sintonia con quanto previsto dal D.L. 17 marzo 2020, n. 18 al fine di contrastare e contenere la diffusione del virus COVID-19.

In data 01 giugno 2022 il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, con nota di protocollo S013/2022/18.2.2-2022-39/GBE (Pratica 2928), ha trasmesso al Comune di Albiano il Verbale della Conferenza di Pianificazione n. 8/2022 dd. 27/04/2022.

Ai sensi dell'articolo 37, comma 8 della L.P. 15/2015, il Comune deve provvedere all'adozione definitiva della variante al PRG entro il termine perentorio di 120 giorni dalla data di ricezione del Parere della Conferenza di pianificazione, e quindi entro il 28 settembre 2022, pena l'estinzione del diritto di procedimento.

Il piano, modificato in conseguenza dell'eventuale accoglimento di osservazioni pervenute e in rapporto al Parere della Conferenza di pianificazione, viene pertanto definitivamente approvato dal Consiglio comunale di Albiano e trasmesso alla Provincia per l'approvazione finale.

15. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO L'ADOZIONE PRELIMINARE

La Variante al PRG di Albiano, in tutti i suoi elementi e la deliberazione di adozione stessa, sono stati depositati a libera visione del pubblico negli uffici comunali, per **sessanta giorni consecutivi** a partire dal 22 febbraio 2022: in tale periodo sono pervenute **11 osservazioni** e, in sintonia con le disposizioni di legge, il Comune ha pubblicato sul proprio sito l'elenco degli articoli delle norme di attuazione del piano e gli stralci cartografici interessati dalle osservazioni protocollate e le planimetrie con l'indicazione delle parti di territorio oggetto di osservazioni, per i previsti 20 giorni dal 4 al 24 maggio 2022:



COMUNE DI ALBIANO
PROVINCIA DI TRENTO

Prot. 2696 dd. 04.05.2022

IL SINDACO

ai sensi dell'art. 37 comma 4 della L.P. 15.08.2015 n. 15 e s.m. ed int.;

RENDE NOTO

a seguito dell'avviso prot. 1096 di data 22.02.2022, pubblicato per 60 giorni consecutivi dal 22.02.2022 al 24.04.2022, inerente la variante sostanziale al Piano Regolatore Generale, adottata con deliberazione consiliare nr. 04 di data 02.02.2022, l'elenco degli articoli delle norme di attuazione interessati dalle osservazioni pervenute, nonché nella planimetria catastale allegata le parti di territorio oggetto di osservazioni.

Le osservazioni sono depositate a libera visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Entro il termine di 20 (venti) GIORNI dalla data di pubblicazione del presente avviso, chiunque può presentare ulteriori osservazioni correlate alle osservazioni pubblicate.

Dalla Residenza Municipale li 04.05.2022



IL SINDACO
Rag. Lona Martino

Allegato: Elaborato contenente planimetria catastale con evidenziate le parti di territorio oggetto di osservazioni e articoli delle norme di attuazione interessati dalle stesse.

Durante tale periodo è pervenuta una sola ulteriore osservazione (la n. 12 di prot. 2970/A dd. 13.05.2022), riferita alla osservazione catalogata con il n.11.

SINTESI DELLE 12 OSSERVAZIONI PERVENUTE NEI DUE PERIODI DI PUBBLICAZIONE

N.	PROT. N.	PP. ED.	PP.FF.	SINTESI OSERVAZIONI	RIFERIMENTO ALLA PRELIMINARE ADOZIONE			
					VAR. N.	TAVOLE PRG	SCHEDE EDIFICI STORICI	NTA
01	n. 1411/A di data 08/03/2022	VARIE PP.ED. (edifici abbandona- ti a Barco di Sotto e relativi spazi di pertinenza)	VARIE	Viene richiesto il potenziamento e la messa in sicurezza della strada di accesso e collegamento con la frazione di Barco di Sotto, che si diparte dalla S.P. 76 fino al previsto nuovo parcheggio pubblico di progetto (Var. OP10) che, comunque, si richiede anche di prevedere più esteso. Inoltre viene sollecitata la previsione di un piano di recupero (intervento pubblico) in corrispondenza degli edifici pericolanti ed abbandonati e relative pertinenze, così come previsto dal PRG per la frazione di Barco di Sopra. Infine viene richiesto di servire la frazione di Barco di Sotto con adeguate reti tecnologiche.	OP10	TAV. 02 + TAV. 09 Ins. storici	VARIE	ARTT. 60 + 72
02	n. 1573/A di data 14/03/2022	VARIE PP.ED. (edifici abbandona- ti a Barco di Sotto e relativi spazi di pertinenza)	VARIE	Viene richiesto il potenziamento e la messa in sicurezza della strada di accesso e collegamento con la frazione di Barco di Sotto, che si diparte dalla S.P. 76 fino al previsto nuovo parcheggio pubblico di progetto (Var. OP10) che, comunque, si richiede anche di prevedere più esteso. Inoltre viene sollecitata la previsione di un piano di recupero (intervento pubblico) in corrispondenza degli edifici pericolanti ed abbandonati e relative pertinenze, così come previsto dal PRG per la frazione di Barco di Sopra. Infine viene richiesto di servire la frazione di Barco di Sotto con adeguate reti tecnologiche.	OP10	TAV. 02 + TAV. 09 Ins. storici	VARIE	ARTT. 60 + 72
03	n. 1952/A di data 01/04/2022	2457/1	-	Viene richiesto lo stralcio del vincolo di esproprio relativo al verde pubblico attrezzato di progetto che insiste sulla proprietà privata fin dal 1998 e la sua trasformazione in zona agricola.	-	TAV. 02	-	ARTT. 44 + 44.1

N.	PROT. N.	PP. ED.	PP.FF.	SINTESI OSERVAZIONI	RIFERIMENTO ALLA PRELIMINARE ADOZIONE			
					VAR. N.	TAVOLE PRG	SCHEDE EDIFICI STORICI	NTA
04	n. 1953/A di data 01/04/2022	114 - 116	-	Viene richiesta la modifica delle varianti n. 23a e 23b approvate con la preliminare adozione e riguardanti le schede delle u. e. storiche 83 e 84, prevedendo che gli interventi ammessi possano essere realizzati anche separatamente. Inoltre viene richiesto di eliminare il vincolo di mantenimento del portico sul fronte sud-ovest stabilito dalla Variante con la preliminare adozione..	23a 23b	TAVV. 09 +11 Ins. storici	83 84	-
05	n. 1966/A di data 04/04/2022	-	2206/1 2459	Viene richiesta l'inedificabilità delle 2 pp. ff. di proprietà che il PRG vigente destina ad aree residenziali di completamento (cartiglio 4) con trasformazione in zone a verde privato.	-	TAV. 02	-	ART. 40bis
06	n. 2036/A di data 06/04/2022	-	2636/2	Viene richiesto lo stralcio del vincolo di esproprio relativo alla zona per attrezzature e servizi pubblici a Barco di Sopra che insiste sulla proprietà privata dal 2012 e la sua conseguente trasformazione in area agricola di pregio.	-	TAVV. 09 +11 Ins. storici	-	ART. 41
07	n. 2256/A di data 13/04/2022	-	2249/3	Viene richiesto l'annullamento della variante n. 07 approvata con la preliminare adozione relativa alla trasformazione di una zona residenziale di completamento (cartiglio 5) in area a verde privato in quanto trattasi di errore materiale dato che l'inedificabilità di tale p.f. non è stata richiesta dai proprietari della stessa.	07	TAV. 03	-	ART. 40bis
08	n. 2267/A di data 14/04/2022	739	2939/1 2939/2 2942	Viene richiesto l'inserimento dell'edificio esistente all'interno del PREM (Piano di recupero dell'edilizia montana) con possibilità di cambio di destinazione ad uso abitativo stagionale ed ampliamento per la realizzazione di un servizio igienico.	-	TAV. 06	-	ARTT. 108 + 109

N.	PROT. N.	PP. ED.	PP.FF.	SINTESI OSERVAZIONI	RIFERIMENTO ALLA PRELIMINARE ADOZIONE			
					VAR. N.	TAVOLE PRG	SCHEDE EDIFICI STORICI	NTA
09	n. 2268/A di data 14/04/2022	518	2938 2940/1	Viene richiesto l'inserimento dell'edificio esistente all'interno del PREM (Piano di recupero dell'edilizia montana) con possibilità di cambio di destinazione ad uso abitativo stagionale e realizzazione di un servizio igienico.	-	TAV. 06	-	ARTT. 108 + 109
10	n. 2286/A di data 15/04/2022	-	2633 2634	Viene richiesto lo stralcio del vincolo di esproprio relativo alla zona per attrezzature e servizi pubblici di progetto a Barco di Sopra che insiste su una porzione della proprietà privata dal 2012 e la relativa trasformazione in zona agricola di pregio.	-	TAVV. 09 +11 Ins. storici	-	ART. 42
11	n. 2414/A di data 22/04/2022	778	1995/2	Viene richiesta la possibilità di ristrutturazione con cambio di destinazione ad uso abitativo stagionale e ampliamento dell'edificio esistente in zona agricola di rilevanza locale già precedentemente schedato dal PREM.	-	TAV. 03	39 PREM	ARTT. 56bis + 108 + 109
12	n. 2970/A di data 13/05/2022	778	1995/2	Viene precisato che la richiesta sintetizzata nella precedente osservazione catalogata con il n. 11 di protocollo n. 2414/A di data 22/04/2022, va intesa come possibilità di ristrutturazione e ampliamento laterale della p.ed. 778 esistente in zona agricola di rilevanza locale e sopraelevazione del deposito, senza conversione all'uso abitativo dell'immobile, mantenendo quindi l'attuale destinazione d'uso agricolo a servizio del fondo (p.f. 1995/2).	-	TAV. 03	39 PREM + 56.6	ARTT. 56bis + 108 + 109

Di seguito viene sinteticamente espressa la valutazione urbanistica preliminare sulle osservazioni pervenute.

Tale valutazione, condivisa dal Consiglio comunale di Albiano in sede di definitiva adozione della Variante al PRG, costituisce a tutti gli effetti risposta formale alle osservazioni medesime.

1. OSSERVAZIONE DI PROTOCOLLO 1411/A DI DATA 8 MARZO 2022

2. OSSERVAZIONE DI PROTOCOLLO 1573/A DI DATA 14 MARZO 2022

Vengono proposte, nel pubblico interesse, alcune modifiche riguardanti la frazione di Barco di Sotto a partire dal potenziamento e messa in sicurezza della strada di accesso all'abitato che si diparte dalla S.P. 76 fino al previsto nuovo parcheggio pubblico di progetto (Variante OP10) che si richiede di prevedere anche più esteso.

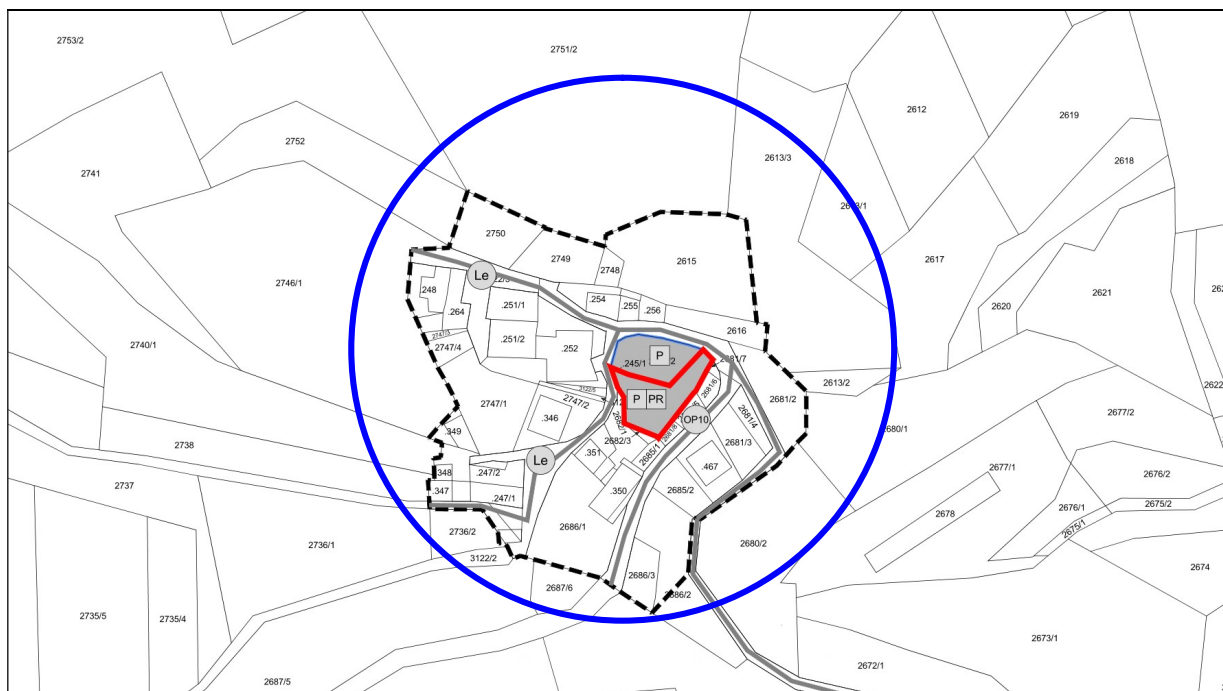
Inoltre viene sollecitata la previsione di un piano di recupero (intervento pubblico) in corrispondenza degli edifici pericolanti ed abbandonati e relative pertinenze, così come previsto dal PRG vigente per la frazione di Barco di Sopra. Infine viene richiesto di servire la frazione di Barco di Sotto con adeguate reti tecnologiche.

Valutazione urbanistica

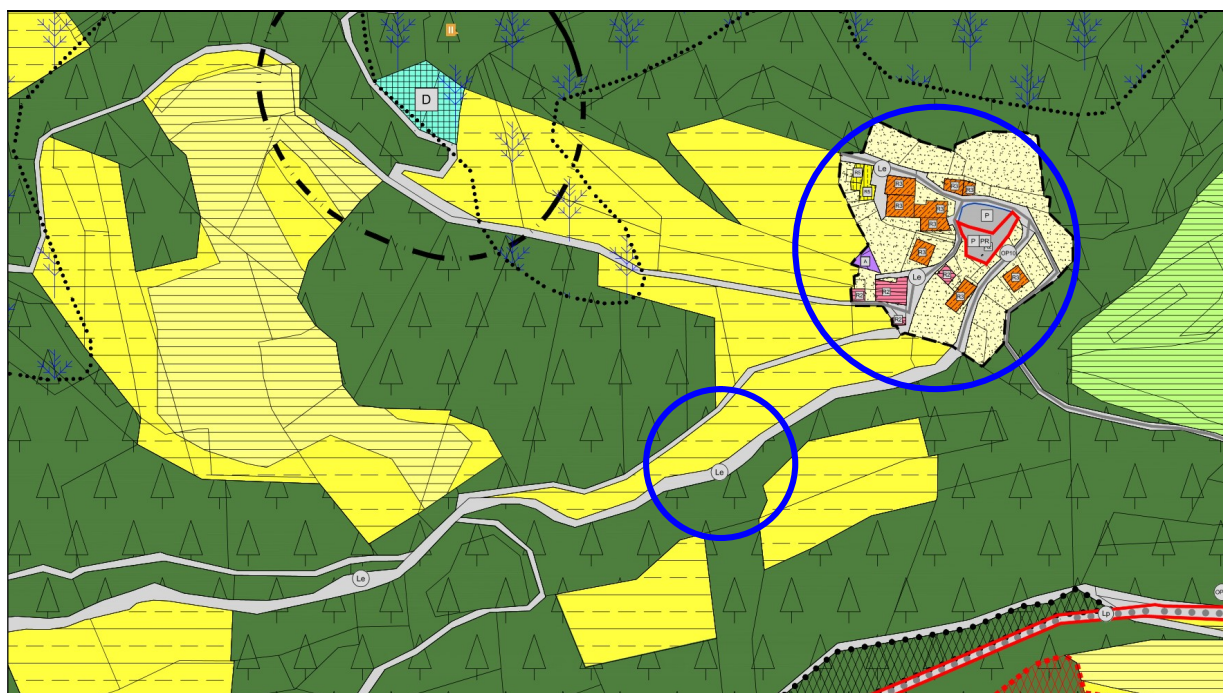
Si ritengono in linea generale le due osservazioni riguardanti la viabilità d'accesso alla frazione di Barco di Sotto formulate nel pubblico interesse oltrechè condivisibili nel merito e nella sostanza con conseguente inserimento, negli elaborati cartografici del sistema insediativo e infrastrutturale predisposti per la definitiva adozione, della previsione del potenziamento viario (**nuova variante OP13 per opere pubbliche**). In particolare, non risultando la strada in questione (p.f. 3162) completamente inserita nella nuova mappa catastale ufficiale, al fine di rendere efficace la specifica previsione urbanistica introdotta con la definitiva adozione (potenziamento strada), si ritiene opportuno il suo inserimento "forzato" in mappa in corrispondenza della porzione di viabilità mancante. Riguardo invece alla richiesta di un ulteriore allargamento del parcheggio pubblico situato nel centro storico di Barco di Sotto e già previsto in ampliamento rispetto alla dimensione originaria con la variante per opere pubbliche OP10, l'Amministrazione comunale ritiene che la nuova previsione urbanistica, inserita con la preliminare adozione, rappresenti già l'estensione massima ipotizzabile in quel contesto, soprattutto considerando la situazione plani-altimetrica del luogo, la complessità degli accessi, degli spazi di manovra e la situazione delle proprietà e dei relativi confini.

Riguardo infine al tema degli edifici esistenti abbandonati, per i quali viene sollecitata la previsione di uno specifico "piano di recupero", occorre innanzi tutto distinguere tra volumi disabitati e manufatti pericolanti (a rischio di crollo). Nel caso di manufatti pericolanti il Comune interviene con specifiche ordinanze finalizzate alla messa in sicurezza degli immobili stessi (come nel recente caso delle pp.edd.248 e 264), mentre in presenza di edifici "solo" abbandonati non sembra giustificata la previsione di uno specifico Piano di recupero (come quello previsto dal PRG vigente a Barco di Sopra) che, tra l'altro, non rientra tra i programmi delle opere pubbliche della attuale Amministrazione comunale.

Le osservazioni n. 1 e n. 2 interessano le seguenti zone:



**ESTRATTO TAVOLA N. 09 IN SCALA 1: 1000 - BARCO DI SOTTO - VARIANTE OP10
VARIANTE 2021 PRELIMINARE ADOZIONE**



ESTRATTO TAVOLA N. 02 IN SCALA 1: 2000 - VARIANTE 2021 PRELIMINARE ADOZIONE

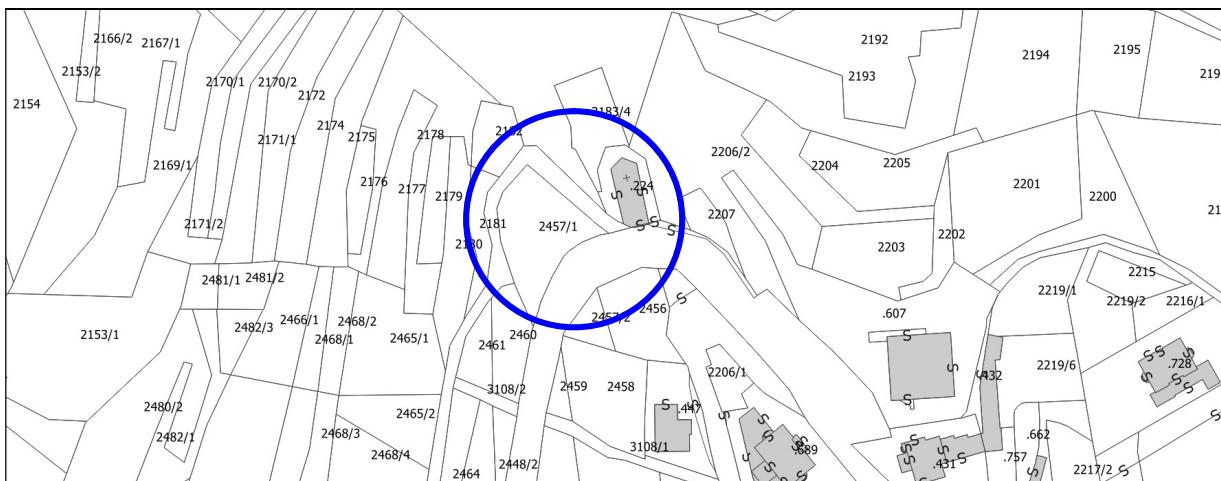
3. OSSERVAZIONE DI PROTOCOLLO 1952/A DI DATA 01 APRILE 2022

Viene richiesto lo stralcio del vincolo di esproprio relativo al verde pubblico attrezzato di progetto che insiste sulla proprietà privata (p.f. 2457/1) fin dal 1998 e la sua trasformazione in zona agricola.

Valutazione urbanistica

Si ritiene l'osservazione riguardante la non reiterazione del vincolo di esproprio condivisibile nel merito e nella sostanza anche perché tale previsione, in essere da quasi 25 anni, appare comunque urbanisticamente superata e non più attuale. Inoltre essa è allineata con uno degli obiettivi posti dalla Amministrazione comunale alla base della stessa Variante 2021 al PRG (verifica dei vincoli di esproprio e non reiterazione di quelli superati). Per la vicinanza della p.f. 2457/1 alla Chiesetta di S. Antonio si ritiene più corretta la sua trasformazione in area a verde privato (e non agricola di interesse locale) dove la coltivazione del fondo è comunque ammessa. **Tale modifica si configura come nuova variante n. 24**

L'osservazione n. 3 interessa la seguente zona:



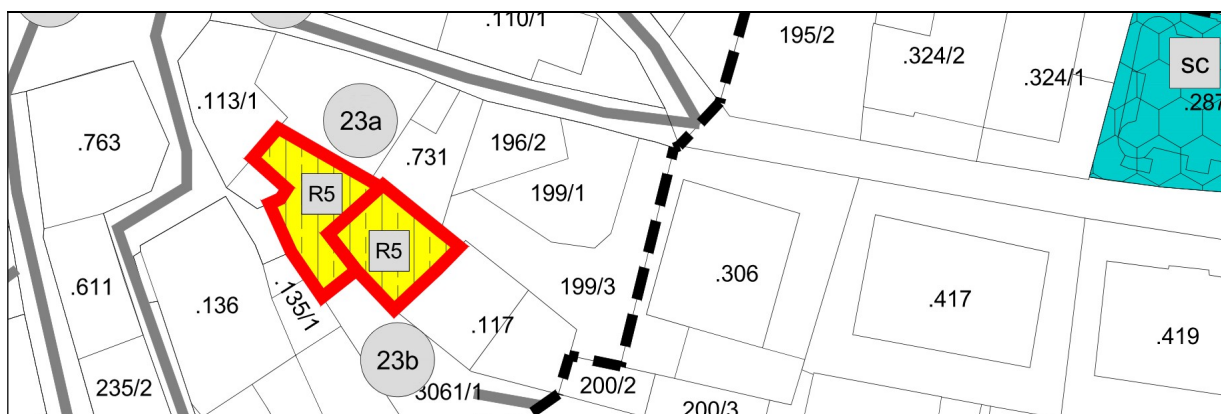
4. OSSERVAZIONE DI PROTOCOLLO 1953/A DI DATA 01 APRILE 2022

Viene richiesta la modifica delle varianti n. 23a e n. 23b approvate con la preliminare adozione e riguardanti rispettivamente le schede delle unità edilizie storiche n. 83 e n. 84, prevedendo che la progettazione unitaria e gli interventi ammessi unitariamente dalla scheda possano essere realizzati anche separatamente tra le due unità che hanno proprietà differenti. Inoltre si richiede di eliminare il vincolo di mantenimento del portico sul fronte sud-ovest stabilito dalla Variante con la preliminare adozione.

Valutazione urbanistica

Si ritiene indispensabile verificare l'osservazione anche attraverso la specifica valutazione sulle due varianti n. 23a e 23b data dalla Provincia con il Verbale della Conferenza di Pianificazione n. 8/2022 dd. 27/04/2022 con il quale vengono suggerite due strade alternative: l'applicazione dello intervento previsto con l'adozione preliminare attraverso la demolizione con ricostruzione ammesso nell'ambito della ristrutturazione edilizia R3 (soluzione condivisa dalla Amministrazione comunale) o la demolizione con ricostruzione nell'ambito della applicazione dell'art.106 della L.P. 15/2015 in deroga al PRG (interventi di carattere straordinario per edifici soggetti a risanamento conservativo). Per quanto riguarda l'unitarietà dell'intervento si ritiene ammissibile ipotizzare che esso possa essere effettuato in tempi diversi per le due unità edilizie n. 83 e n. 84 tra loro confinanti.

L'osservazione n. 4 interessa la seguente zona:



ESTRATTO TAVOLA N. 09 IN SCALA 1: 1000 - VARIANTE 2021 PRELIMINARE ADOZIONE

VARIANTE 2021 - ADOZIONE DEFINITIVA

15	IN RAGIONE DELLE PRECARE CONDIZIONI STRUTTURALI DOCUMENTATE DA PERIZIA STATICA E CONSIDERATA ANCHE LA PARTICOLARE POSIZIONE DELL'UNITA' EDILIZIA N. 83 (P.ED. 114) POSTA IN ADERENZA E IN APPOGGIO CON GLI EDIFICI CIRCOSTANTI, E' AMMESSO L'INTERVENTO DI <u>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON POSSIBILE DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE SUL SEDIME</u>, FINALIZZATO AL RECUPERO DI IDONEI SPAZI ABITATIVI E DISTRIBUTIVI <u>ANCHE EVENTUALMENTE FUNZIONALMENTE COLLEGATI CON LA ADIACENTE U.E. N. 84 (P.ED. 116) DI MEDESIMA PROPRIETA'</u> CON LA QUALE LA PROGETTAZIONE E L'INTERVENTO DOVRANNO ESSERE UNITARI E COORDINATI, CONFIGURANDO UNA ADEGUATA SOLUZIONE FINALE COERENTE CON LA TIPOLOGIA ORIGINARIA E CON IL CONTESTO STORICO. IN PARTICOLARE LA FACCIA COL PORTICO SITUATO SUL FRONTE SUD-OVEST DOVRA' ESSERE <u>RICOSTRUITA RIPROPOSTA</u> CON LE MEDESIME CARATTERISTICHE.
----	---

ESTRATTO SCHEDA N.83 - RIQUADRO 15 DEFINITIVA ADOZIONE

5. OSSERVAZIONE DI PROTOCOLLO 1966/A DI DATA 04 APRILE 2022

Viene richiesta l'inedificabilità di due terreni di proprietà contraddistinti dalle pp.ff. 2206/1 (mq. 168 circa) e 2459 (mq. 83 circa) che il PRG vigente destina quasi per intero ad aree residenziali di completamento (cartiglio 4) con trasformazione in zone a verde privato.

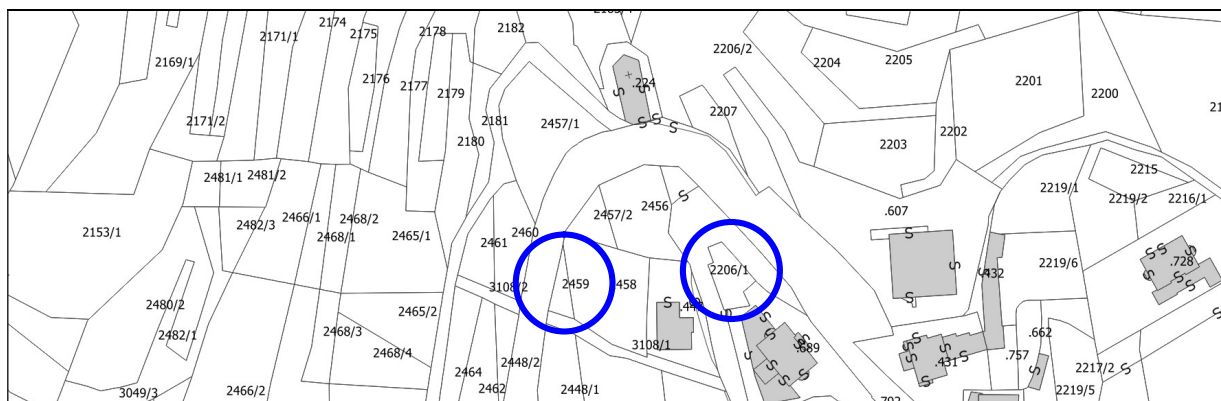
Valutazione urbanistica

Si ritiene l'osservazione riguardante la richiesta di inedificabilità delle due particelle fondiari, marginali e non utilizzabili per l'edificazione sia per forma che per dimensione, accoglibile ed in sintonia con le altre proposte di stralcio di aree edificabili esistenti pervenute precedentemente alla Amministrazione comunale di Albiano da parte della popolazione e accolte con la preliminare adozione, in sintonia con i seguenti 3 criteri:

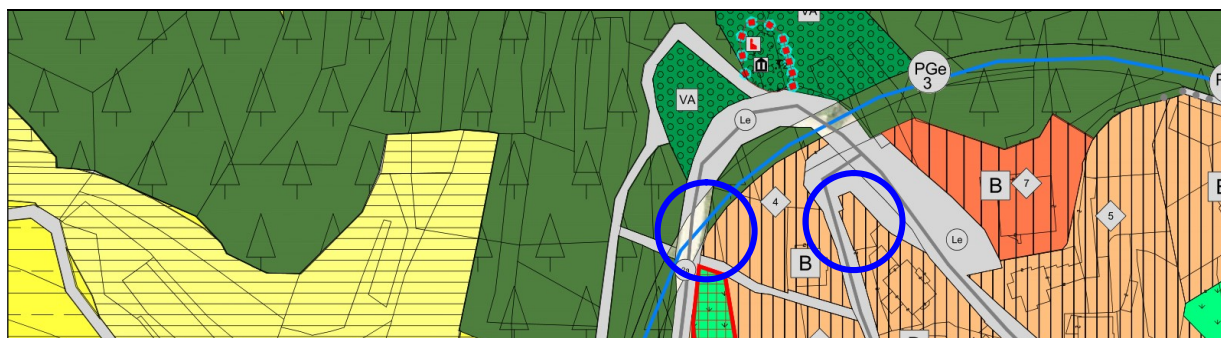
- a. non per quelle superfici che hanno contribuito alla realizzazione di volumi edilizi;
- b. non per quelle aree che concorrono alla definizione di un preciso disegno urbanistico che è opportuno confermare (sia riferito a destinazioni residenziali e/o produttive che di interesse pubblico);
- c. non a scapito di diritti di terzi.

Si propone quindi la trasformazione delle suddette pp.ff. in aree a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità con lo stralcio di circa mq. 251 di area residenziale di completamento (**nuove varianti 25a + 25b**).

L'osservazione n. 5 interessa le seguenti zone:



ESTRATTO CATASTALE PP.FF. 2206/1 + 2459



ESTRATTO TAVOLA N. 02 IN Scala 1: 2000 - Variante 2021 Preliminare Adozione

6. OSSERVAZIONE DI PROTOCOLLO 2036/A DI DATA 06 APRILE 2022

Viene richiesto lo stralcio del vincolo di esproprio relativo alla zona per attrezzature e servizi pubblici prevista dal PRG vigente a Barco di Sopra che insiste dal 2012 sulla proprietà privata (p.f. 2636/2) e la sua conseguente trasformazione in area agricola di pregio.

10. OSSERVAZIONE DI PROTOCOLLO 2286/A DI DATA 15 APRILE 2022

Viene richiesto lo stralcio del vincolo di esproprio relativo alla zona per attrezzature e servizi pubblici prevista dal PRG vigente a Barco di Sopra che insiste dal 2012 su proprietà privata (porzioni delle pp.ff. 2633 e 2634) e la sua conseguente trasformazione in area agricola di pregio.

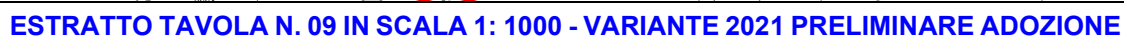
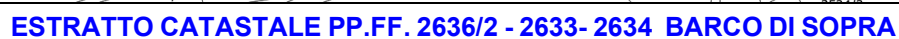
Valutazione urbanistica

Premesso che i due immobili p.ed. 242 e p.ed. 286 sono di proprietà comunale con destinazione collettiva (rispettivamente edificio religioso con vincolo diretto stabilito dal D.Lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” ed ex attrezzatura scolastica), si evidenzia innanzi tutto che il primo (Chiesetta di S. Romedio), dal punto di vista catastale e tavolare, non risulta essere dotato di un proprio spazio di pertinenza aggregato all'edificio medesimo dato che le pp.ff. 2636/2, 2633 e 2634 risultano effettivamente di proprietà privata, mentre il secondo (ex scuola) è dotato di spazio pertinenziale regolarmente graffiato alla p.ed. 286 medesima.

Dal punto di vista urbanistico l'originario PRG aveva inteso attribuire un adeguato spazio pertinenziale a tutti e due gli immobili indicandoli con destinazione per attrezzature e servizi pubblici.

Va da sé che, nel caso della chiesa, la previsione aveva da subito stabilito un vincolo sulle proprietà private che, tuttavia, mai è stato concretizzato con l'attivazione di un esproprio.

In tal senso l'Amministrazione comunale condivide il senso delle due osservazioni e pur tuttavia ritiene di confermare la previsione pubblica riferita alla pertinenza dell'edificio religioso proponendone però il cambio di destinazione da area per servizi pubblici (soggetta al pagamento di Imis) ad area a verde pubblico (esente da tale imposta) con conseguente inserimento, negli elaborati cartografici del sistema insediativo e infrastrutturale predisposti per la definitiva adozione, di tale previsione che si configura come **nuova variante OP14 per opere pubbliche**.



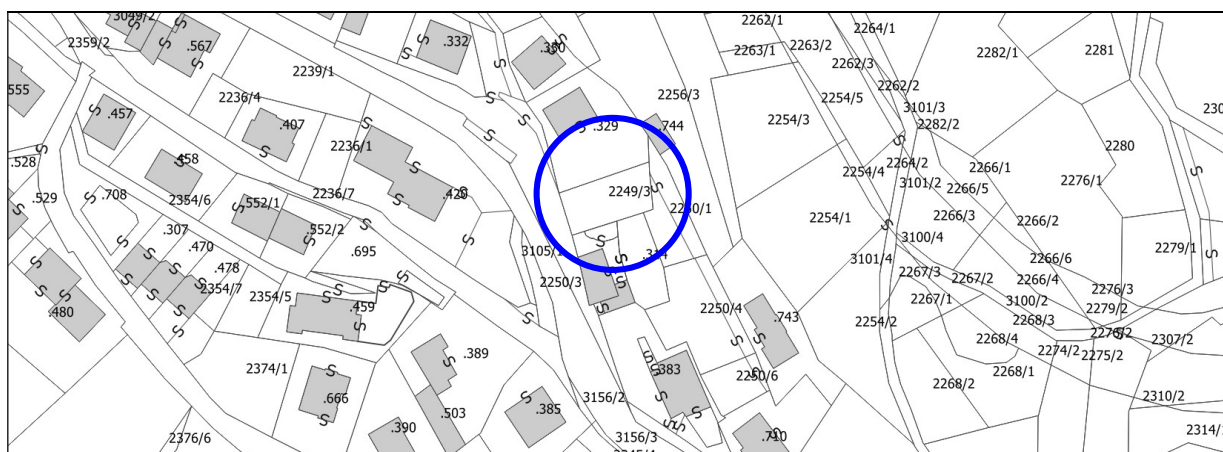
7. OSSERVAZIONE DI PROTOCOLLO 2256/A DI DATA 13 APRILE 2022

Viene richiesto l'**annullamento della variante n. 07** approvata con la preliminare adozione relativa alla trasformazione di una zona residenziale di completamento (cartiglio 5) in area a verde privato in quanto trattasi di errore materiale dato che l'inedificabilità di tale p.f. 2249/3 non è stata richiesta dai proprietari della p.f. stessa.

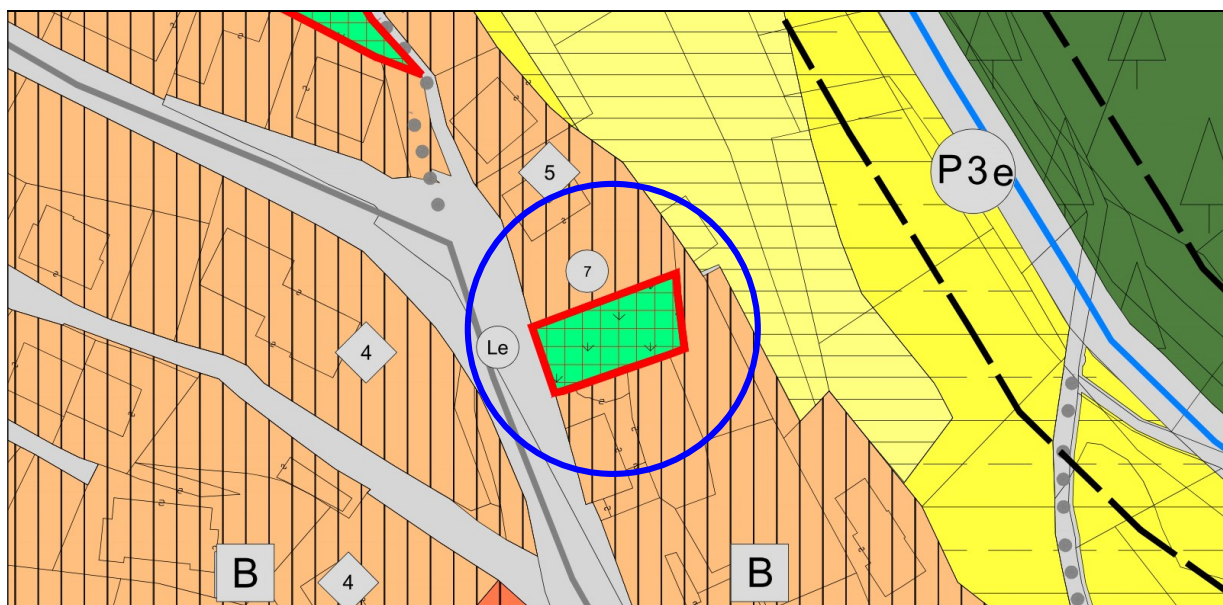
Valutazione urbanistica

Si ritiene l'osservazione riguardante l'annullamento della variante n. 07 legittima e accoglibile e pertanto nella stesura degli elaborati predisposta per la definitiva adozione l'area ritorna edificabile come nel PRG vigente.

L'osservazione n. 7 interessa la seguente zona:



ESTRATTO CATASTALE P.F. 2249/3



**ESTRATTO TAVOLA N. 03 IN SCALA 1: 2000 - VARIANTE 2021 PRELIMINARE ADOZIONE
(VARIANTE N. 7)**

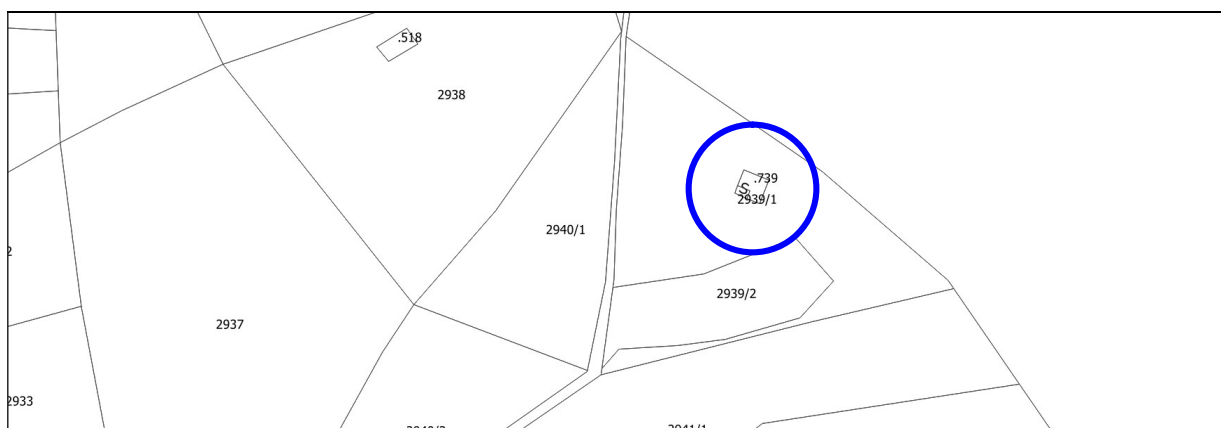
8. OSSERVAZIONE DI PROTOCOLLO 2267/A DI DATA 14 APRILE 2022

Viene richiesto l'inserimento dell'edificio esistente (p.ed. 739) all'interno del PREM (Piano di recupero dell'edilizia montana) con possibilità di cambio di destinazione ad uso abitativo stagionale ed ampliamento per la realizzazione di un servizio igienico.

Valutazione urbanistica

Si ritiene l'osservazione riguardante l'inserimento della p.ed. 739 nel PREM non accoglibile all'interno della attuale Variante 2021 al PRG che non ha trattato specificamente la pianificazione del patrimonio edilizio montano tradizionale, alla quale è demandata anche la precisazione dei relativi indirizzi e criteri di intervento generali per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio montano stesso e che sarà oggetto di una successiva variante al PRG. Osservazione non accoglibile.

L'osservazione n. 8 interessa la seguente zona:



ESTRATTO CATASTALE PP.FF. 2939/1-2 + 2942 + P.ED. 739



ESTRATTO TAVOLA N. 06 IN SCALA 1: 2000 - VARIANTE 2021 PRELIMINARE ADOZIONE

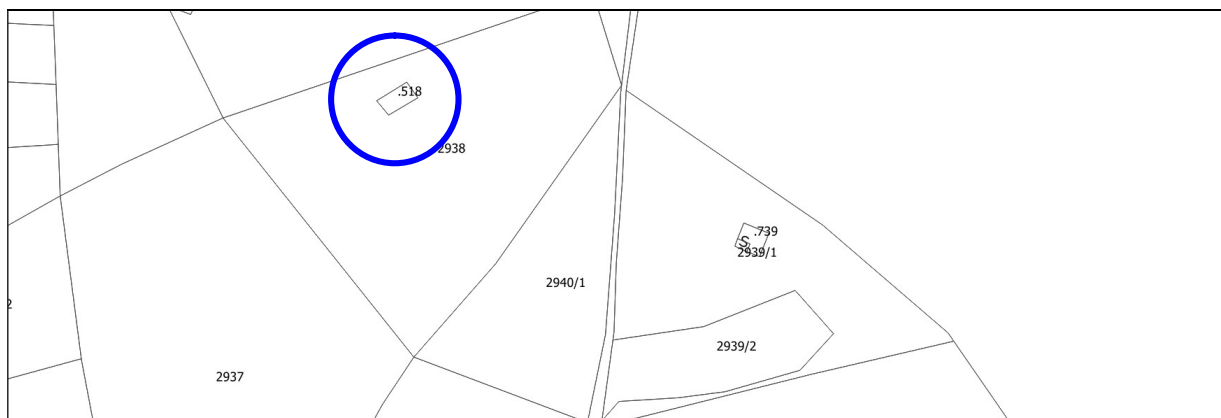
9. OSSERVAZIONE DI PROTOCOLLO 2268/A DI DATA 14 APRILE 2022

Viene richiesto l'inserimento dell'edificio esistente (p.ed. 518) all'interno del PREM (Piano di recupero dell'edilizia montana) con possibilità di cambio di destinazione ad uso abitativo stagionale ed ampliamento per la realizzazione di un servizio igienico.

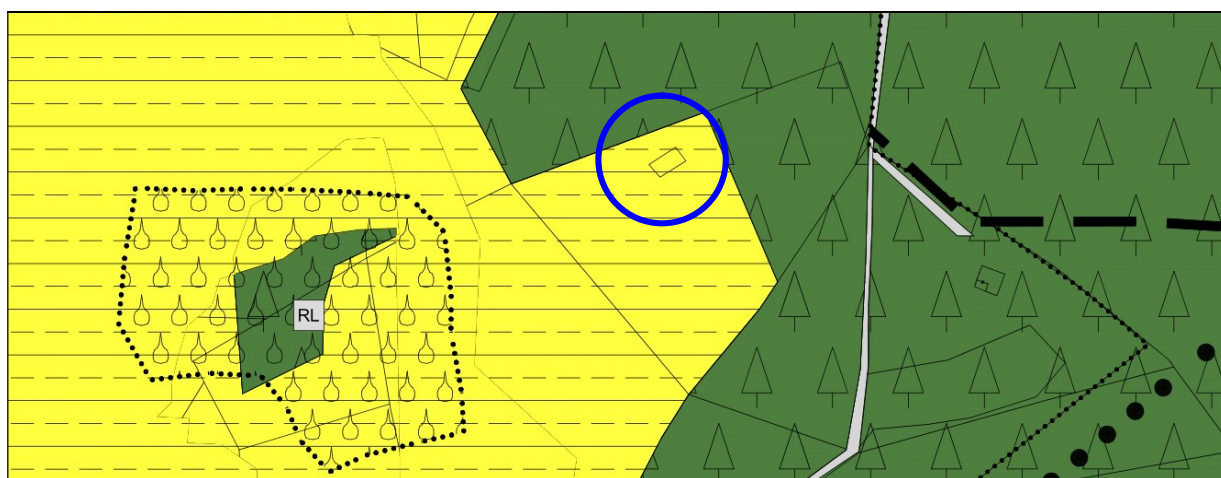
Valutazione urbanistica

Si ritiene l'osservazione riguardante l'inserimento della p.ed. 518 nel PREM non accoglibile all'interno della attuale Variante 2021 al PRG che non ha trattato specificamente la pianificazione del patrimonio edilizio montano tradizionale, alla quale è demandata anche la precisazione dei relativi indirizzi e criteri di intervento generali per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio montano stesso e che sarà oggetto di una successiva variante al PRG. Osservazione non accoglibile.

L'osservazione n. 9 interessa la seguente zona:



ESTRATTO CATASTALE PP.FF. 2940/1 + 2938 + P.ED. 518



ESTRATTO TAVOLA N. 06 IN SCALA 1: 2000 - VARIANTE 2021 PRELIMINARE ADOZIONE

11. OSSERVAZIONI DI PROTOCOLLO 2414/A DI DATA 22 APRILE 2022

Viene richiesta la possibilità di ristrutturazione con cambio di destinazione ad uso abitativo stagionale e ampliamento dell'edificio esistente (p.ed. 778) situato in zona agricola di rilevanza locale, già precedentemente schedato dal PREM.

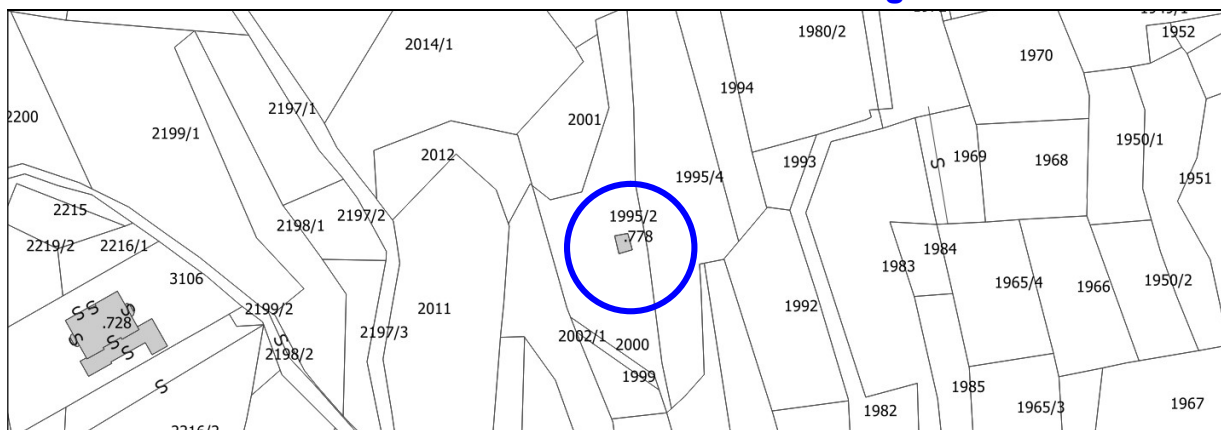
12. OSSERVAZIONI DI PROTOCOLLO 2970/A DI DATA 13 MAGGIO 2022

Viene precisato che la richiesta sintetizzata nella precedente osservazione catalogata con il n. 11 di protocollo n. 2414/A di data 22/04/2022, va intesa come possibilità di ristrutturazione e ampliamento laterale della p.ed. 778 esistente in zona agricola di rilevanza locale e sopraelevazione del deposito, senza conversione all'uso abitativo dell'immobile, mantenendo quindi l'attuale destinazione d'uso agricolo a servizio del fondo (p.f. 1995/2).

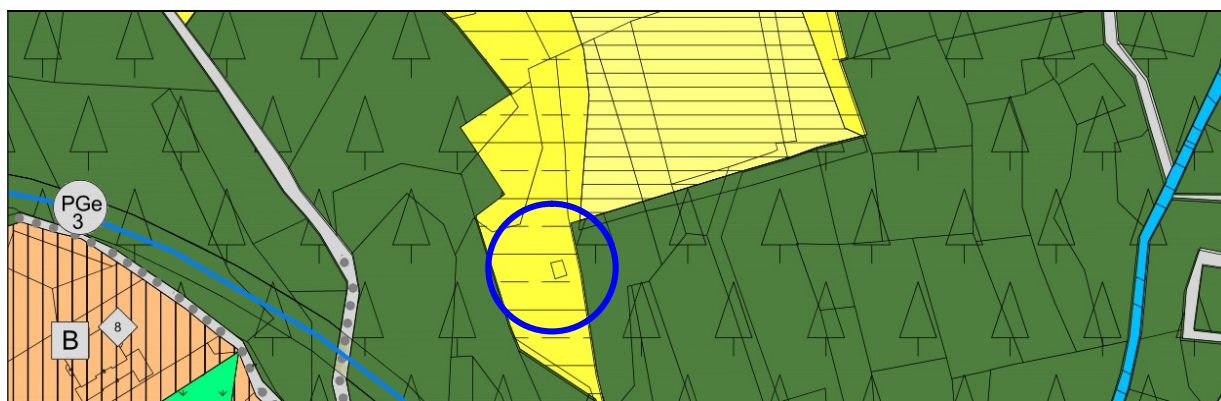
Valutazione urbanistica

Si ritiene l'osservazione n. 12 condivisibile nel merito e nella sostanza. L'edificio rurale esistente può essere eventualmente ampliato con le modalità già contemplate dal comma 6 dell'art. 56.2 Aree agricole di interesse locale, delle Norme di adozione oggetto di adozione preliminare.

Le osservazioni n. 11 e n. 12 interessano la seguente zona:



ESTRATTO CATASTALE P.F. 1995/2 + P.ED. 778



ESTRATTO TAVOLA N. 03 IN SCALA 1: 2000 - VARIANTE 2021 PRELIMINARE ADOZIONE

A seguito dell'accoglimento dell'**osservazione n. 5** (inedificabilità delle pp. ff. 2206/1 e 2459) e dell'**osservazione n. 7** (annullamento inedificabilità sulla p.f. 2249/3), la nuova situazione della trasformazione di aree edificabili in aree inedificabili, è la seguente:

VAR. N.	prot. n.	data prot.	pp. ff.	oggetto richiesta	mq.	modifica cartografica
1	7338	06/12/2019	2445/2	stralcio area residenziale di completamento con cart. 4	517	VERDE PRIVATO
2a	7111	03/12/2021	2448/1	stralcio area residenziale di completamento con cart. 4	475	VERDE PRIVATO
2b	429	21/01/2022	2447/1	stralcio area residenziale di completamento con cart. 4	694	VERDE PRIVATO
3	1968	12/04/2017	2371	stralcio area residenziale di completamento con cart. 4	2145	AREA A BOSCO
4	9447	29/04/2015	2371	stralcio area residenziale di completamento con cartiglio 4	2145	AREA A BOSCO
	1434/A	07/03/2016				
5	2922/A	03/05/2001	2373 2376/6	stralcio area residenziale di completamento con cart. 4	756	AREA A BOSCO
6	6653	07/12/2017	2242	stralcio area residenziale di completamento con cart. 5	667	VERDE PRIVATO
7	2151	26/04/2017	2249/3	stralcio area residenziale di completamento con cart. 5	315	ANNULLATA
8	1821	04/04/2017	81/2	stralcio area residenziale di completamento con cart. 2	216	VERDE PRIVATO
9	3726	16/06/2016	233/1 234	stralcio area residenziale di completamento con cart. 6	712	VERDE PRIVATO
10	1855/A	26/03/2018	201/1	stralcio area residenziale integrata con cartiglio 1	491	VERDE PRIVATO
11	7370	15/12/2021	.377	stralcio area residenziale integrata con cartiglio 9	323	VERDE PRIVATO
12	2642	25/05/2017	838	stralcio area residenziale integrata con cartiglio 9	653	VERDE PRIVATO
13	2148	26/03/2018	842/2 843/1-2	stralcio area residenziale di completamento con cart. 7	1696	VERDE PRIVATO
14	4226/A	25/06/2014	598/1	stralcio area residenziale di completamento con cart. 4	307	AREA AGRICOLA
	2050	01/04/2016				
15	584	30/01/2018	986 987	stralcio area produttiva di livello locale con cartiglio 4	973	AREA A BOSCO
16	706	06/02/2017	953	stralcio area produttiva di livello locale con cartiglio 4	1463	VERDE PRIVATO
17	1919	10/04/2017	950	stralcio area produttiva di livello locale con cartiglio 4	860	VERDE PRIVATO
18	134	12/01/2016	950	stralcio area produttiva di livello locale con cartiglio 4	215	VERDE PRIVATO
19	3436/A	23/05/2016	1133/1	stralcio area produttiva di livello locale con cartiglio 11	1341	BONIFICA PRIORITARIA (AREA A BOSCO)
25a	1966/A	04/04/2022	2206/1	stralcio area residenziale di completamento con cart. 4	168	VERDE PRIVATO
25b	1966/A	04/04/2022	2459	stralcio area residenziale di completamento con cart. 4	83	VERDE PRIVATO

Nel complesso risultano resi inedificabili circa **12.063 mq. di aree residenziali** e circa **4.852 mq. di aree produttive**.

16. PARERE N. 08/2022 DD. 27 APRILE 2022 DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE E CONSEGUENTI MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI DI PIANO PREDISPOSTI PER LA DEFINITIVA ADOZIONE

In applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 37, commi 5 e 6, della L.P.15/2015, la Variante sostanziale 2021 al PRG del Comune di Albiano è stata sottoposta, in data 27 aprile 2022, al giudizio della **Conferenza di pianificazione** ai fini della verifica di coerenza delle nuove previsioni rispetto al PUP. Nel Verbale **n.8/2022 dd. 27/04/2022**, pervenuto al Comune di Albiano in data 01/06/2022, sono sintetizzate, per punti, le varie questioni emerse, relativamente a:

1. valutazione del piano ai sensi dell'art. 20 della L.P. n.15/2015;
2. analisi degli elaborati di piano;
3. verifica preventiva del rischio idrogeologico;
4. aree protette;
5. aree agricole e aree agricole di pregio;
6. sistema delle aree estrattive e settore minerario;
7. beni architettonici;
8. beni archeologici;
9. considerazioni urbanistiche:
 - stralcio di aree destinate all'insediamento (art. 45, c. 4 L.P. 15/2015);
 - nuove previsioni in centro storico;
 - sistema delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;
 - adeguamento dei parametri edificatori alla disciplina provinciale;
10. norme di attuazione.

Con la definitiva adozione, in sintonia con il Parere della Conferenza di pianificazione, sono state apportate agli elaborati della Variante al PRG le dovute integrazioni e/o correzioni richieste; in qualche caso sono state invece prodotte specifiche controdeduzioni a supporto e spiegazione delle scelte operate con l'adozione preliminare della Variante 2021.

1. Valutazione del piano ai sensi dell'art. 20 della L.P. n.15/2015

Con riferimento al capitolo 13. della presente Relazione illustrativa, la RENDICONTAZIONE URBANISTICA, predisposta con la preliminare adozione per le varianti n. 20-21-22-23a-23b e OP1- OP2- OP3- OP4- OP5- OP6- OP7- OP8-OP9-OP10-OP11- OP12, è stata opportunamente integrata nella parte di **verifica della coerenza esterna** delle varianti in rapporto alle possibili interazioni tra le modifiche urbanistiche proposte e gli strumenti di pianificazione territoriale, facendo ora riferimento anche ai due vigenti piani stralcio del PTC della Comunità Valle di Cembra “Piano stralcio in adeguamento alla disciplina urbanistica commerciale definita dalla L.P. n. 7/2010” approvato con D.G.P. n. 1219 del 20 luglio 2015, e “Piano stralcio in materia di viabilità e delle reti per la mobilità a valenza sovracomunale” approvato con D.G.P. n. 1440 del 25 settembre 2020, erroneamente tralasciati con la preliminare stesura del documento in oggetto. Le integrazioni nel testo e nelle schede della rendicontazione, sono state opportunamente evidenziate in **colore rosso** (pagg. 104-107-114-138-170).

L'adeguamento del PRG al PTC stralcio in materia di viabilità e reti per la mobilità, i cui obiettivi sono essenzialmente volti al miglioramento della vivibilità dei centri abitati e in generale al miglioramento della percorrenza dei due assi stradali portanti della Valle di Cembra (SS. 612 in sponda destra e SP. 71 in sponda sinistra) e delle relative ramificazioni e connessioni che consentono il collegamento dei Comuni cembrani con le zone circostanti quali la Valle di Fiemme, l'Altopiano di Pinè, Civezzano, Pergine, San Michele all'Adige e naturalmente Trento, ha consentito di introdurre nelle cartografie di piano, predisposte per la definitiva adozione, alcune previsioni progettuali che interessano il territorio comunale di Albiano.

Il “Piano stralcio della Valle di Cembra in materia di viabilità e delle reti per la mobilità a valenza sovracomunale”, ha distinto gli interventi nelle seguenti categorie:

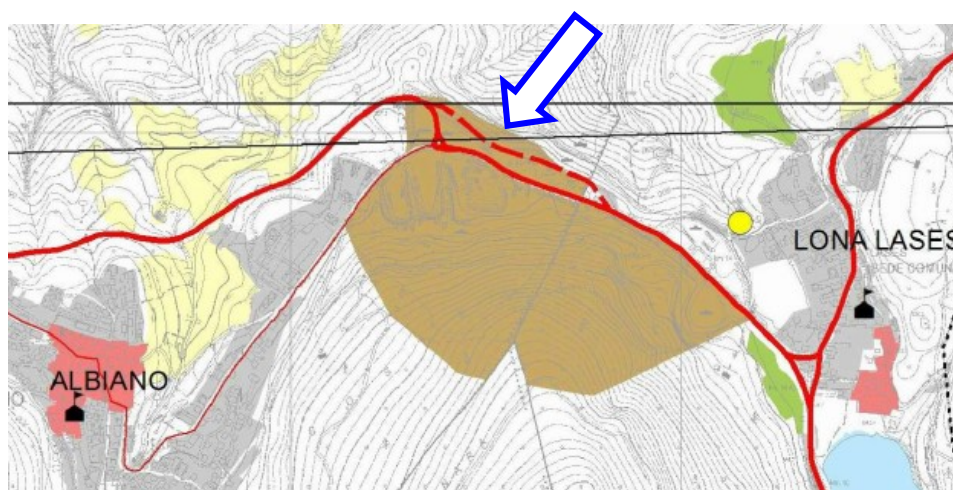
- A) Interventi strategici di carattere strutturale e intervallivi;
- B) Interventi strategici di carattere locale;
- C) Interventi di manutenzione e adeguamento;
- D) Collegamenti ciclopedonali sovracomunali;

E) Collegamenti pedonali di carattere sovracomunale.

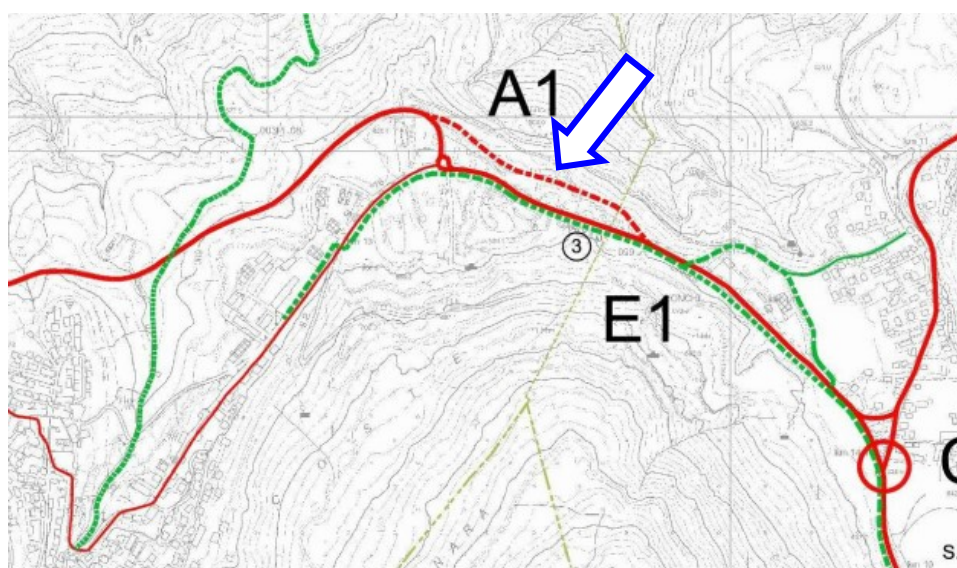
Sul territorio del Comune di Albiano sono previsti dal PTC i seguenti interventi:

A) Interventi strategici di carattere strutturale e intervallivi: bretella circosollazione est - SP. 76

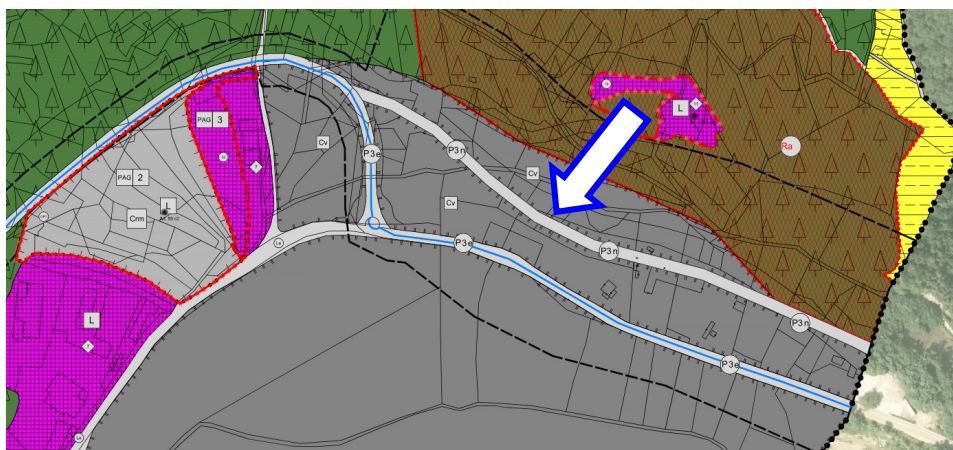
La circosollazione di Albiano si collega al vecchio tracciato ad est del paese al km 13,00 con un innesto in rotatoria. La strada prosegue in direzione Lases affiancando l'area di estrazione del porfido sulla destra e quella di lavorazione sulla sinistra. Il PUP prevede la realizzazione di una bretella che sottende il primo tratto di viabilità transitando a valle della zona di lavorazione. Il PTC ripropone tale previsione alla quale il PRG risulta per altro già adeguato:



SISTEMA INFRASTRUTTURALE DEL PUP



PTC STRALCIO PER LA VIABILITA' E LE RETI PER LA MOBILITA'

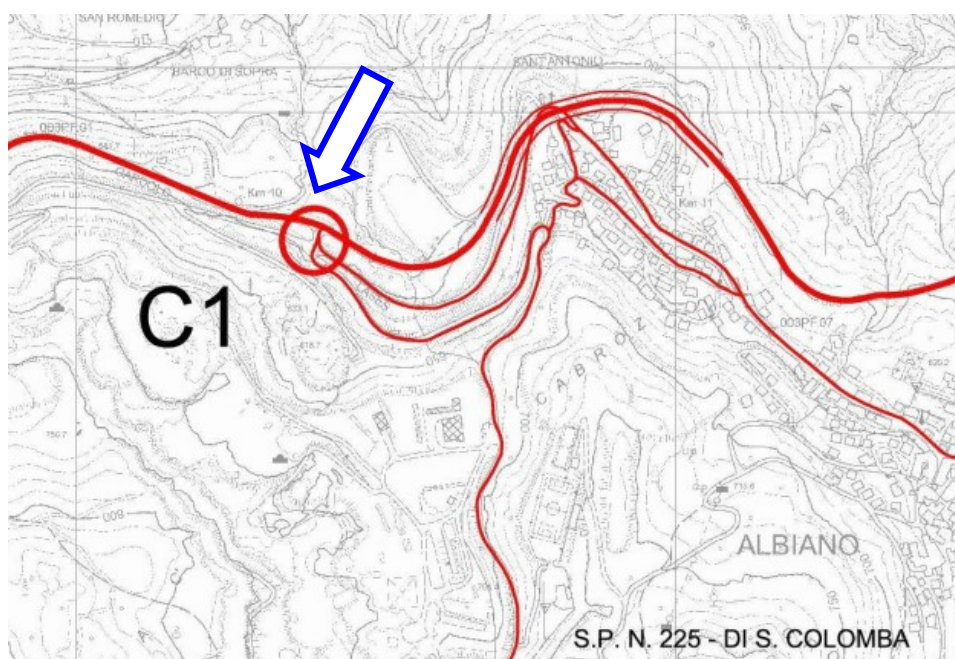


PRG 2021 ALBIANO PRELIMINARE ADOZIONE

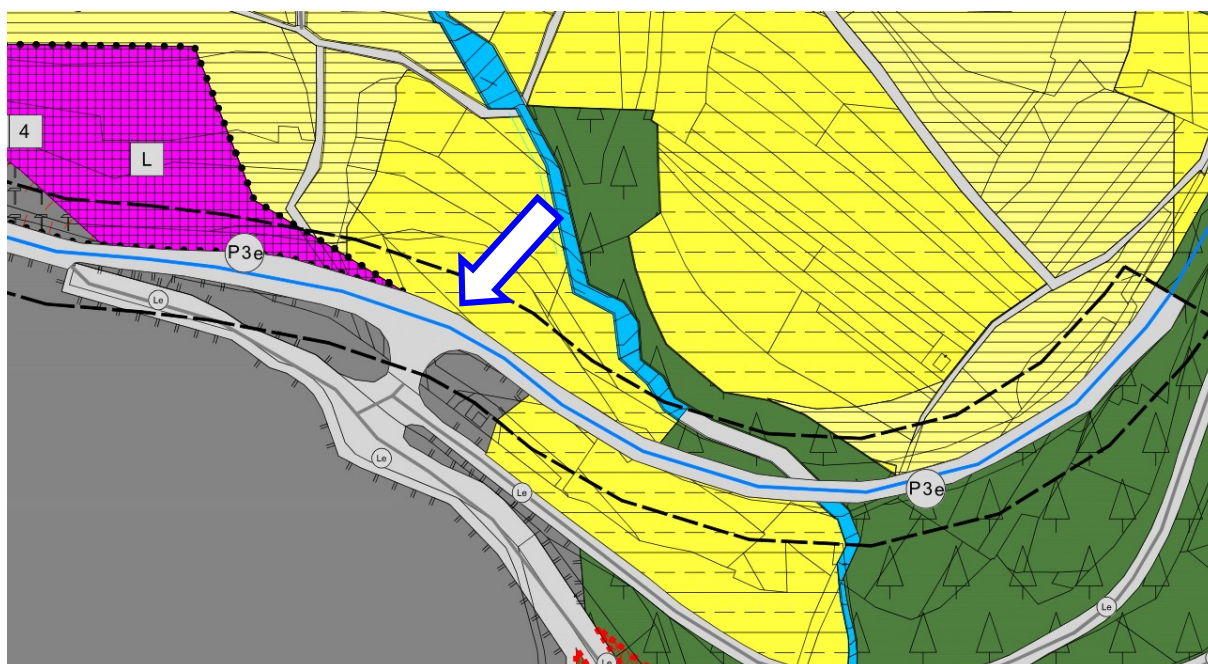
B) Interventi strategici di carattere locale: nessuna previsione sul territorio di Albiano.

C) Interventi di manutenzione e adeguamento: sistemazione incrocio della SP. 76. con la SP. 225

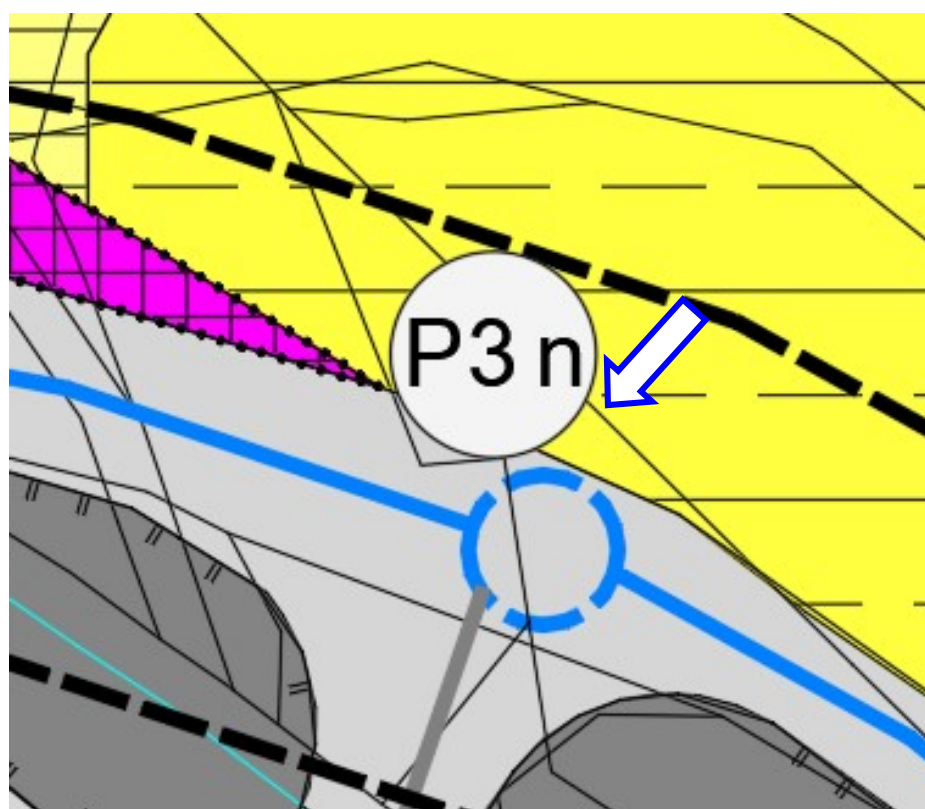
La costruzione della circonvallazione di Albiano ha declassato il vecchio tracciato di attraversamento del centro abitato. L'incrocio tra la nuova viabilità e quella declassata si pone in prossimità dell'accesso ovest dell'abitato e dell'incrocio della bretella di collegamento con la SP. 225 di S. Colomba al km 10,00. L'intervento proposto prevede la realizzazione di una rotatoria che dovrà regolamentare la strada di accesso al centro abitato, al frantoio e alla bretella per le cave di porfido:



PTC STRALCIO PER LA VIABILITA' E LE RETI PER LA MOBILITA'



ESTRATTO PRG 2021 ALBIANO PRELIMINARE ADOZIONE



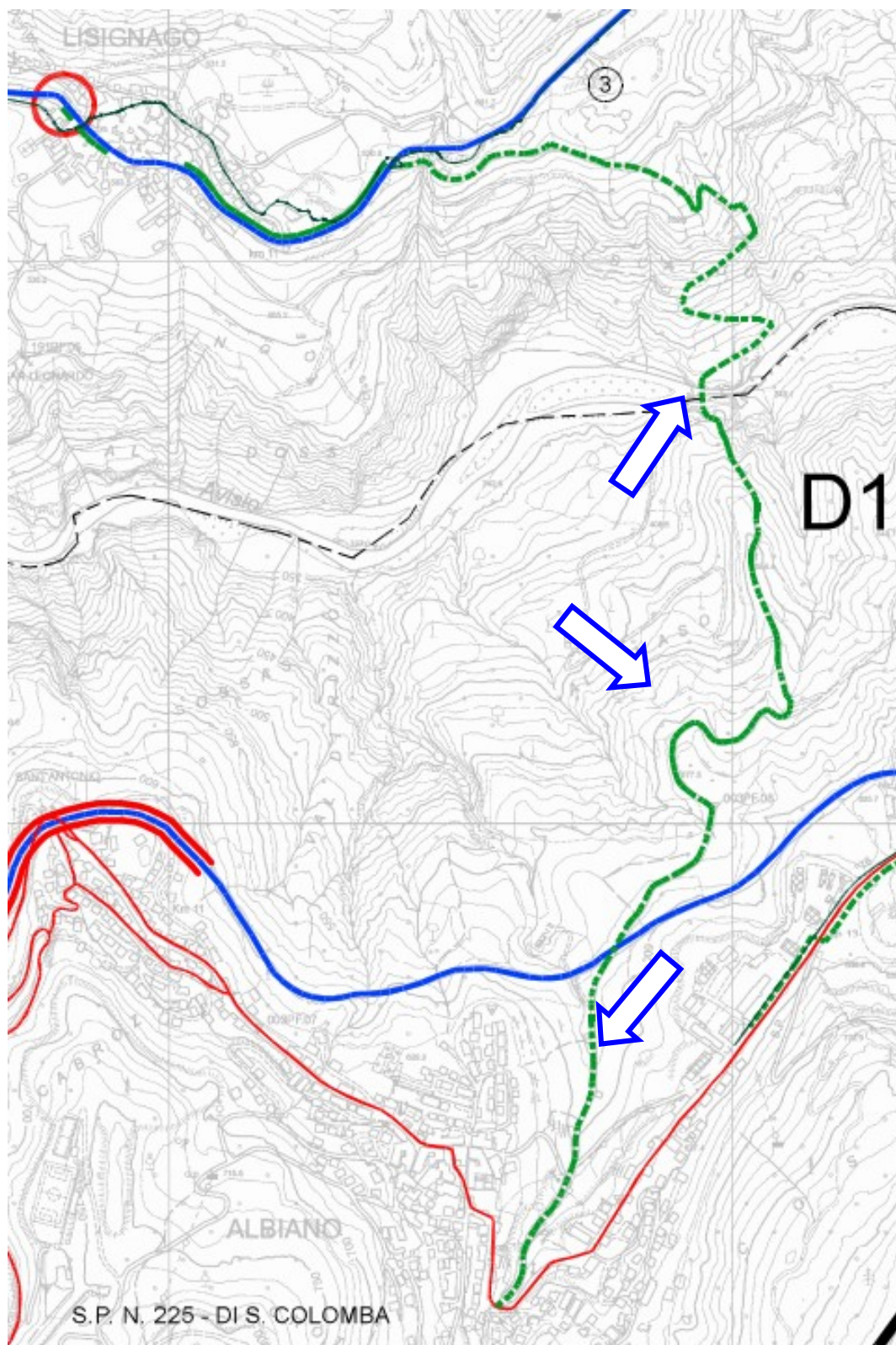
ESTRATTO PRG 2021 ALBIANO DEFINITIVA ADOZIONE

ROTATORIA DI PROGETTO SU VIABILITA' ESISTENTE DI TERZA CATEGORIA

D) Collegamenti ciclopeditoni sovracomunali: previsione percorso Albiano - Lisignago

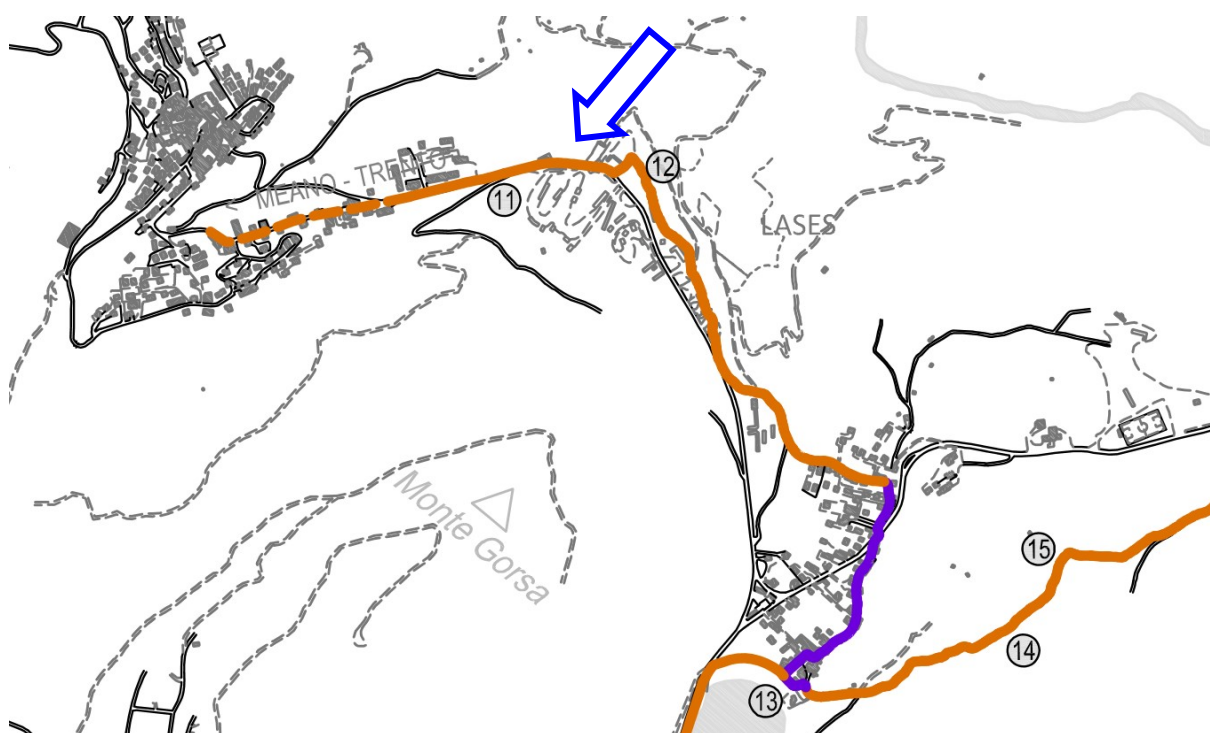
Da Albiano una rete di viabilità agricola interessa il versante che scende sull'Avisio. Tra queste una arriva in località *Vastabot* dove esisteva un antico

collegamento con il versante di Lisignago. Il PTC prevede il completamento del tratto di sentiero mancante e il collegamento con l'altra sponda tramite una passerella ciclo-pedonale (percorso verde nell'estratto seguente):



PTC STRALCIO PER LA VIABILITA' E LE RETI PER LA MOBILITA'
PERCORSO ALBIANO / LISIGNAGO (verde)

Il suddetto percorso Albiano - Lisignago si inserisce nella più generale ciclabile della Valle di Cembra denominata "CicloAvvia" (in fase di progettazione esecutiva a cura della Comunità) che collega Lavis (230 m. slm) a Stramentizzo (810 m. slm) situato all'imbocco della Valle di Fiemme: essa corre lungo tutta la Valle sulle due sponde rappresentando un importante collegamento organizzato su doppio tracciato con uno sviluppo di circa 90 km. che, utilizzando strade secondarie di varie tipologie, transita parallelo alla viabilità principale (SP. 76 - SP. 71 - SS. 612). Tale progetto prevede anche il collegamento di Albiano con il Lago e il centro storico di Lases:

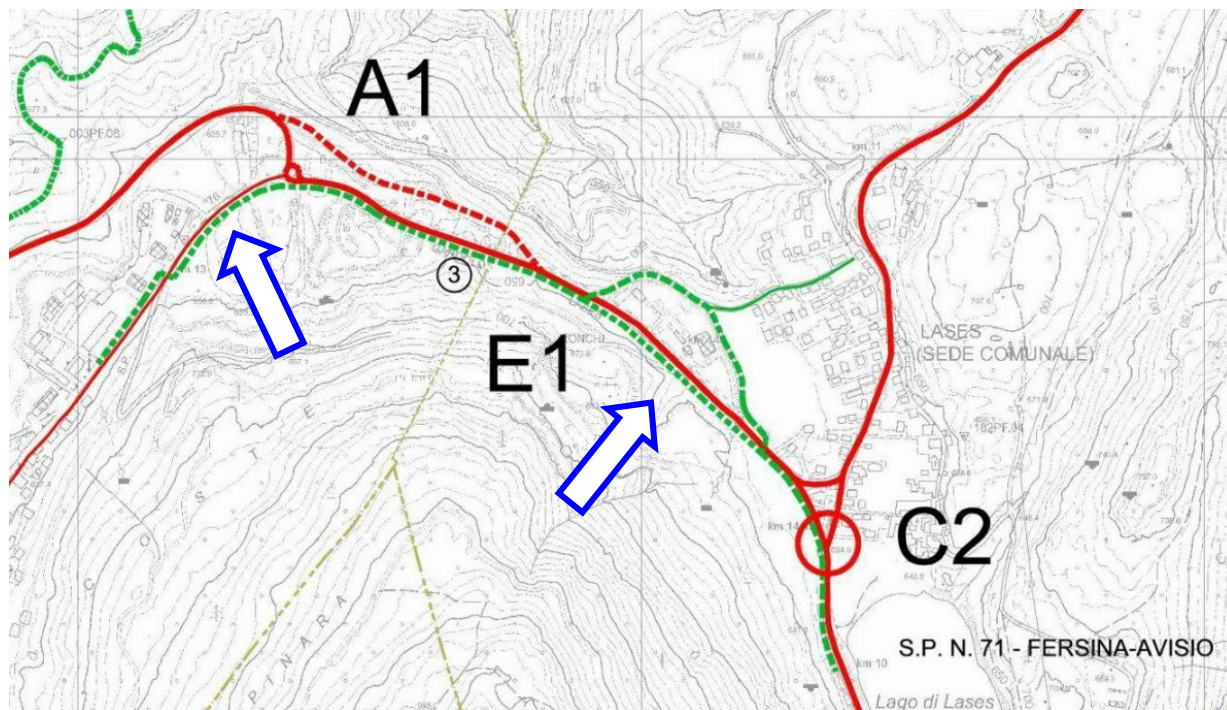


PTC STRALCIO PER LA VIABILITA' E LE RETI PER LA MOBILITA'
PERCORSO ALBIANO / LASES

Il tracciato della ciclovia parte dalla zona Est dell'abitato di Albiano (limite area residenziale) per giungere nel centro storico di Lases, interessando marginalmente la viabilità esistente e i terreni adiacenti alla SP. 76 Gardolo-Lases. Il tratto in questione è interessato da un discreto flusso di persone che, soprattutto nel periodo estivo, si reca da Albiano verso il Lago di Lases, transitando sul margine della strada trafficata in cui, su entrambi i lati, sono collocate attività di lavorazione del porfido.

E) Collegamenti pedonali di carattere sovracomunale: realizzazione collegamento Albiano - Lases (marciapiede sulla viabilità di carattere Provinciale)

Il marciapiede che oggi affianca via Roma, in direzione Lases, termina poco prima della rotatoria di immissione con la circonvallazione SP. 76. E' previsto il suo prolungamento con un percorso pedonale che, affiancando in sicurezza la SP. 76, collegherà Albiano con il Lago e l'abitato di Lases:



PTC STRALCIO PER LA VIABILITA' E LE RETI PER LA MOBILITA'
PERCORSO ALBIANO / LASES (tratteggio verde)



Per l'adeguamento del PRG di Albiano al "Piano stralcio della Valle di Cembra in materia di viabilità e delle reti per la mobilità a valenza sovracomunale", sono stati utilizzati i file shp georeferenziati forniti dalla Comunità Valle di Cembra.

2. Analisi degli elaborati di piano, legenda e file shape

Rappresentazione cartografica - nota metodologica

Nel Verbale **n.8/2022 dd. 27/04/2022** della **Conferenza di pianificazione** sono stati evidenziati alcuni scostamenti tra la cartografia del Piano Regolatore Generale Vigente e la Variante proposta che include un adeguamento cartografico e la presentazione dei dati in formato standard per i Sistemi Informativi territoriali GIS (shapefiles). In particolare si riporta uno stralcio del documento citato nel quale si richiede una precisazione metodologica sulle scelte fatte per l'adeguamento e la gestione di tali scostamenti. Pertanto si cita dalla pagina 3 paragrafo "Analisi degli elaborati di piano":

"Il ridisegno dei contenuti del piano regolatore vigente sulla base catastale aggiornata ha fatto scaturire una serie di variazioni di limitata entità che non sono state evidenziate nella documentazione di raffronto mediante il file shape V100, con il quale si è scelto di riportare solo le modifiche urbanistiche sostanziali.

... omissis ...

Rappresentazione cartografica

In premessa, si evidenzia che la trasposizione delle previsioni urbanistiche sul territorio comunale di Albiano dalla carta tecnica, posta a base del PRG vigente, alla cartografia catastale aggiornata, ha generato naturali scostamenti oggettivi, in gran parte non sostanziali, conseguenti all'adattamento e alla precisazione della zonizzazione al nuovo formato. La variante porta in evidenza negli elaborati di raffronto le modifiche che il Comune ha ritenuto sostanziali. L'istruttoria tecnica condotta dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio e le valutazioni di merito di competenza dei Servizi provinciali di cui è stato acquisito parere, hanno considerato le modifiche alle destinazioni di zona evidenziate con lo shape V100 che per estensione si configurano "rilevanti", posto che le ridefinizioni geometriche sopra richiamate si configurano di minima entità e non rilevanti sotto il profilo urbanistico. La Presidente della Conferenza di pianificazione richiama a tal proposito che - richiamando quanto già anticipato, sinteticamente, nella deliberazione di adozione in prima istanza della variante al PRG - è necessario che la relazione illustrativa in adozione definitiva porti in evidenza i criteri che il

Comune ha applicato per distinguere le modifiche che ha scelto di portare in evidenza dalle altre (es. determinazione di una superficie minima, forme, dimensioni e quanto altro necessario). A titolo esemplificativo sono state richiamate in breve le modalità prescelte da taluni comuni che hanno adottato varianti affini."

Motivazioni dello scostamento

Gli scostamenti derivanti dalla ridefinizione cartografica in tempi successivi derivano dalla asincronia che intercorre tra gli aggiornamenti catastali, che costituiscono la base cartografica per la realizzazione dei Piani, e le variazioni di Piano. I primi, infatti avvengono con cadenza semestrale e, spesso, oltre a prevedere un aggiornamento delle particelle in termini di frazionamenti, contengono correzioni e miglioramenti della geometria di parte o dell'intero territorio comunale. Inoltre, periodicamente, viene ristrutturato il database catastale sulla base di una normazione nazionale di livello topografico. Ad esempio il passaggio dalla materializzazione del Sistema di Riferimenti ETRS89 passata di recente da ETRF89 a ETRF2000. A questo si aggiunge, come nel caso in esame, che la realizzazione della cartografia del PRG Vigente non aveva la necessità o il vincolo di venire redatta con strumenti GIS o CAD che prevedessero la gestione di dati georeferenziati e pertanto il disegno vettoriale del Piano vigente, seppur correttamente rappresentato in formato vettoriale (.dwg), era stato traslato (senza l'utilizzo di UCS temporanei) probabilmente per sopperire ai problemi di calcolo che i software del tempo avevano con le coordinate molto alte.

Premesso ciò il PRG Vigente è stato riportato sulla base catastale rilasciata dal Sistema OpenKAT il 30 Giugno 2021 e non aveva alcuna sovrapposizione diretta. Tuttavia, basandosi le due carte su sistemi di coordinate simili, sarebbe stato possibile applicare una trasformazione lineare che, non conoscendo a priori i parametri, si è empiricamente applicata con questi passaggi alla sola cartografia del Piano Vigente mantenendo fisse, quindi, le coordinate dei punti della base catastale aggiornata:

1. Si è individuato un punto centrale che potesse propagare in modo contenuto l'eventuale errore di trasformazione in tutte le direzioni. Tale punto di riferimento si è ricavato in modo empirico tracciando due assi. Il primo dal punto più Est a quello più a Ovest del confine comunale. Il secondo dal punto più a Nord a quello più a Sud.
2. Non avendo una perfetta coerenza dimensionale si è provveduto poi alle seguenti ulteriori trasformazioni:

- a. Rotazione degli assi per ottenere un orientamento coerente;
- b. Applicazione di un fattore di scala per adattare la sovrapposizione dei punti al confine.

Questa metodologia ha permesso una buona approssimazione della sovrapposizione delle coperture del PRG Vigente al nuovo catasto che comunque presentava aggiornamenti consistenti in alcune aree.

Ratio operativa

Lo scopo principale dell'aggiornamento cartografico era quello di riprodurre lo status del Piano Vigente sulla nuova cartografia che rappresentava il punto di partenza per la variante da elaborare. Su queste premesse si è scelto di procedere applicando punto per punto alle geometrie del Piano Vigente i criteri di seguito esposti:

1. Qualora la geometria della zona o gli elementi puntuali rappresentati nel Piano Vigente avessero nel vecchio catasto una sovrapposizione diretta, si è provveduto a ripristinarla.
2. Qualora la geometria della zona o gli elementi puntuali rappresentati nel Piano Vigente avessero nel nuovo catasto riferimenti chiari in base a:
 - a. Forma
 - b. Dimensione
 - c. Prossimitàsi è provveduto a sovrapporre la geometria all'informazione catastale aggiornata.
3. Laddove non vi fossero riferimenti certi che legassero le coordinate perimetrali della zona o della informazione di Piano ad un confine o ad una indicazione cartografica della base catastale corrente, non sono state apportate modifiche.

Sistema ambientale

Con la definitiva adozione si è provveduto all'aggiornamento della vigente cartografia del sistema ambientale in scala 1:5000 (a suo tempo approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2920 dd. 27 dicembre 2012) della quale sono ora presenti i relativi dati shp.

L'aggiornamento, riportato sulla medesima base del PRG (catasto 2021), ha riguardato in particolare le aree protette, l'area di protezione fluviale, i beni vincolati dal D.Lgs. n. 42/2004, le aree archeologiche e la rappresentazione della fascia di rispetto lago. La tavola 12 – "SISTEMA AMBIENTALE" riporta dunque le coperture indicate e riportate nel set di shapefiles.

Edifici schedati (PREM)

La legenda e la cartografia in scala 1:5.000 del sistema insediativo e del sistema ambientale riportano ora, con specifica grafia (shape A301_P), i 43 edifici appartenenti al patrimonio edilizio montano che erano stati censiti e schedati nell'ambito della Variante approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2920 dd. 27 dicembre 2012.

Rappresentazione della rete idrografica del PUP

E' stata aggiunta la copertura Z104_L – Corsi d'acqua lineari dal set di shapefile del PUP.

Area di protezione fluviale (ambiti fluviali di interesse ecologico)

La copertura è stata riportata al tracciato dello shapefile del PUP.

Legenda

La legenda è stata completata con tutti i tematismi presenti nelle cartografie, compreso quello del gasdotto F445_L. Sono state altresì indicate le specifiche funzioni assegnate mediante i cartigli specifici. Per l'area "invaso idrico di progetto" è stato ora utilizzato il tematismo F804_P. Per le varianti è ora utilizzato il corretto codice V100_P.

Cartografia

Rispetto all'osservazione relativa al "piano guida" si specifica che esso riguarda la zona Sud-Ovest del territorio comunale. Si tratta di un'area vasta presente nel riquadro 6° della Tavola 6. L'osservazione fa comunque emergere che manca lo shapefile della copertura Z508_P che si provvede a produrre.

L'immagine satellitare di sfondo utilizzata nella preliminare adozione è stata sostituita con la Carta Tecnica Provinciale. Riguardo alla richiesta di produrre "file pdf di tipo A" si osserva che utilizzando il sistema di stampa su .PDF di AutoCAD, non è previsto un setting specifico per tale versione di formato. Verranno comunque escluse, come richiesto, le informazioni sui layer.

Riguardo alla presentazione delle tavole sia nella versione di raffronto che nella versione finale si chiede che ciò possa avvenire nella fase conclusiva con la documentazione predisposta per l'approvazione in Giunta Provinciale.

Viabilità

Rispetto alle varie osservazioni relative alla rappresentazione della viabilità lineare si specifica che essa è stata resa coerente e le coperture erroneamente assegnate in prima adozione sono state corrette.

Depuratore

La fascia di rispetto non era visibile e il problema è stato risolto.

Aree per servizi

L'area a servizi "civile/amministrativo di progetto", interna al centro storico, come da PRG vigente e dato SHP F202_P (p.ed.175), che non appariva in cartografia, è stata ripristinata in primo piano per le tavole del sistema insediativo.

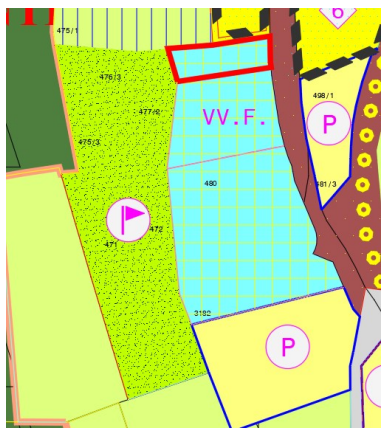
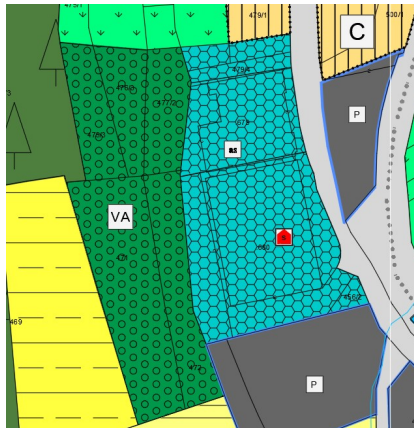
I cartigli utilizzati in cartografia per le aree "attrezzature e servizi" ora corrispondono a quanto indicato nell'art. 41 Edifici ed aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale da confermare.

Anche l'area corrispondente alla p.ed. 313, in parte destinata a "servizi - scuola materna" e in parte a "centri sportivi" nel vigente PRG, viene ora classificata interamente come "sportiva" ed è stata opportunamente aggiornata.

L'area di cui alla p.f. 471 indicata come "area per impianti sportivi" nel vigente PRG, è stata classificata "verde attrezzato": essa fa parte di un gruppo di particelle adiacenti un'area destinata a servizi pubblici di interesse locale.

Benché nel Piano Vigente sia riportata la sola indicazione relativa la stazione dei vigili del fuoco riportata in adozione preliminare, si è ritenuto di aggiornare la destinazione della parte Sud che ospita la piscina comunale.

Per quanto riguarda l'area a verde presente sul retro degli edifici, si è ritenuto di trasportarla sulla copertura verde attrezzata in quanto non risultano al momento presenti attività sportive strutturate.

PRG Vigente	PRG Variante 2021
	

AREA PER SERVIZI PUBBLICI

CASERMA VIGILI DEL FUOCO E PISCINA COPERTA CON AREA RETROSTANTE A VERDE:

Il tematismo “parcheggi di progetto” è ora disciplinato all’interno delle norme di attuazione nell’art. 64 Parcheggi e anche l’area per “invaso idrico di progetto” (F804_P), presente nel PRG vigente, è ora citata e descritta all’interno dell’art. 59 Area per impianti tecnologici con uno specifico riferimento normativo.

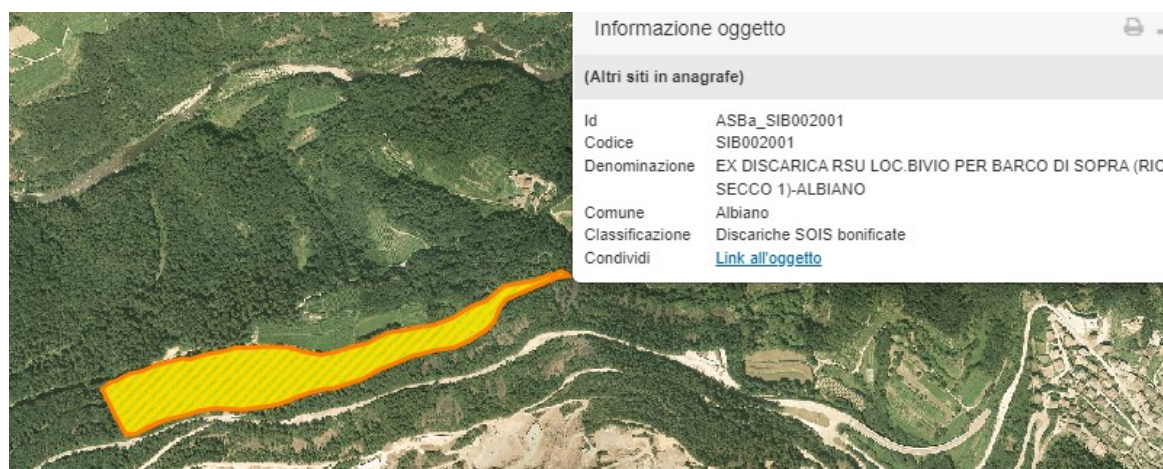
E’ stata conseguita la congruenza tra la cartografia in pdf (che riprende esattamente il PRG vigente) e i nuovi dati shape in corrispondenza della p.f. 2829/1 (area estrattiva, viabilità locale esistente, bosco ed area a bonifica prioritaria) e della p.f. 2829/1 (area estrattiva, viabilità locale esistente, bosco ed area a bonifica prioritaria).

Sito contaminato da bonificare

Rispetto all’osservazione relativa all’area di cui alla p.f. 2808/1 “sito contaminato da bonificare” che dovrebbe essere classificato Z603_P (anziché

Z604_P), si specifica che il sito risulta **SIB 2001**, quindi già bonificato e secondo la legenda standard va rappresentato con la copertura Z604_P.

La copertura non compare in legenda ed è stata aggiunta come segnalato.



Dal WebGIS della PAT

Fascia di rispetto cimiteriale

Dato che la fascia di rispetto cimiteriale risultava “coperta” da alcuni tematismi poligonali (es. aree a verde privato), l’ordine di visualizzazione corretto è stato ripristinato.

Aree agricole

E’ stato rilevato che le aree agricole primarie e secondarie della vigente pianificazione sono state classificate come “aree agricole di rilevanza locale” compresi i piccoli sfridi di risulta rispetto alle aree agricole del PUP: *“...Si richiamano le competenze assegnate al PRG dagli articolo 37 e 38 del PUP nel precisare i perimetri delle aree agricole e delle aree agricole di pregio del PUP. Si evidenzia che nel PRG vigente non sono presenti superfici destinate ad area agricola di cui all’articolo 37 del PUP..”*.

Le aree agricole riportate sono state ottenute prendendo in considerazione le Aree Agricole presenti nel PRG Vigente (primarie e secondarie) e dal PUP.

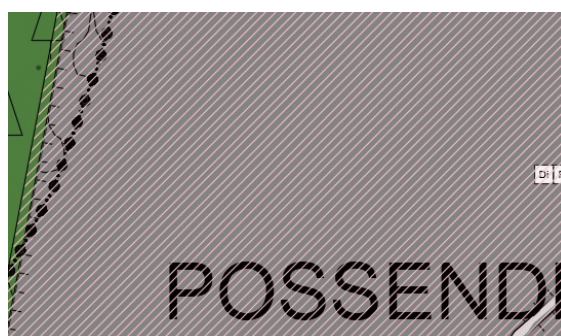
Le aree agricole del PUP sono state inserite e classificate come aree agricole e aree agricole di pregio.

Per sottrazione, le rimanenti aree, ed i cosiddetti sfridi, sono state riportate come Aree agricole di interesse locale.

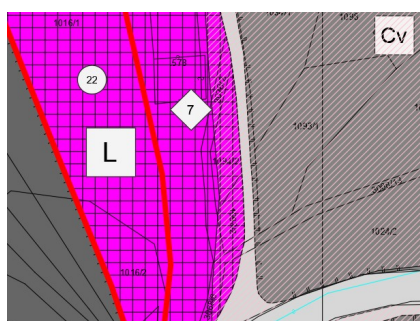
Sistema delle aree estrattive e settore minerario

Il servizio ha osservato che *“... è presente uno sfasamento tra il perimetro del Piano cave così come rappresentato nel PRG e quello ufficiale e georeferenziato della Provincia. [...] si comunica il parere favorevole di questo Servizio per gli aspetti di competenza, previo riallineamento del perimetro del Piano cave individuato nel PRG con quello georeferenziato ...”*. A tal proposito si pone in evidenza che il Servizio Minerario sviluppa il Piano sulla Carta Tecnica Provinciale redatta in scala 1:10.000 la quale, a sua volta, si basa su fonti dati diverse da quelle catastali. Il PRG è redatto sulla base catastale più aggiornata prodotta dagli uffici provinciali di competenza e sulla conferma del recepimento delle indicazioni del PUP del PRG Vigente. La differenza di fonte e di provenienza dei dati produce scostamenti fisiologici che non sempre trovano una facile risoluzione. La rielaborazione richiesta, anche dopo un confronto telefonico con il servizio, viene recepita con queste indicazioni generali di metodo (NB: nelle immagini lo shapefile del “Piano Cave” è indicato con un retino tratteggiato obliquo):

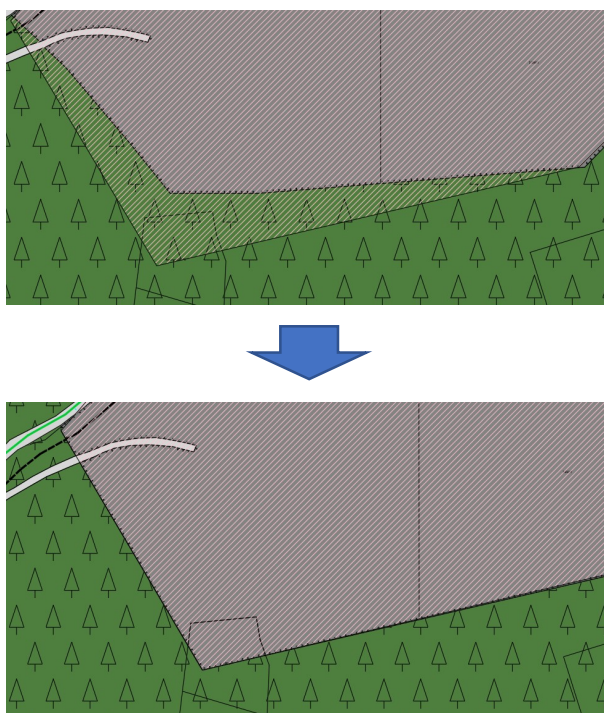
1. Si trascurano differenze minori valutabili con la considerazione contemporanea di questi parametri:
 - a. distanza tra i perimetri;
 - b. similitudine di forma (vedi immagine seguente):



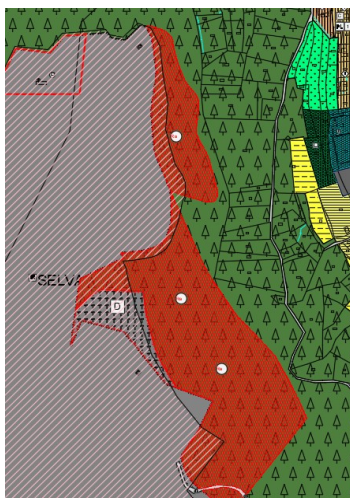
- c. conflitto geometrico con altre coperture identificate dai confini catastali o da altri servizi (vedi immagine seguente):



2. Si applicano modifiche dove lo scostamento risulta evidente per forma e dimensione (vedi immagine seguente):



3. La definizione del perimetro del lato Est della cava di Selva è soggetta ad indicazioni di Recupero e Bonifica con destinazione futura indicata a bosco (vedi immagine seguente):



Si osserva che la definizione di tale confine perimetrale si sovrappone con importanti scostamenti agli ambiti elementari di paesaggio indicati dal PUP (p012_p_pup).

Tali scostamenti sono coerenti con quelli rilevati tra lo shapefile del Piano Cave e la cartografia del PRG. Per elaborare una maggiore precisione e coerenza tra gli strumenti si rimanda ad un confronto tra le parti interessate.

Manufatti e siti di interesse storico culturale

I 9 manufatti di interesse storico culturale presenti sul territorio di Albiano sono ora correttamente elencati nelle norme di attuazione ed esattamente rappresentati ed individuati in cartografia (sistema ambientale - insediamenti storici - sistema insediativo) oltrechè presenti nella specifica schedatura che è stata opportunamente aggiornata e riportata nel fascicolo delle schede insediamenti storici modificate o anche solo aggiornate con la Variante 2021 predisposta per la definitiva adozione.

Nelle Norme di attuazione gli articoli di riferimento sono i seguenti:

art. 25bis Edifici, manufatti o siti Tutelati ai sensi del D.Lgs.N.42/2004 “Codice dei Beni Culturali”;

art. 86 Manufatti di interesse storico culturale.

La cartografia li riporta ora con la specifica numerazione riferita al PRG vigente e quindi alla originaria schedatura e la normativa li elenca secondo il seguente schema:

MANUFATTI	VINCOLO DI INTERESSE CULTURALE	TIPOLOGIA	RIFERIMENTO CATASTALE	CENTRO STORICO
239	NO	Capitello in muratura	p.f. 809	NO
240	NO	Fontana in pietra	p.ed. 45	SI
241	NO	2 portali in pietra	p.ed. 71	SI
242	NO	Monumento ai caduti	-	SI
243	SI	Fontana in pietra “S. Biagio”	p.ed. 474	SI
244	SI	Chiesa S. Antonio e Rocco + edicola via crucis	p.ed. 224 + p.f. 3156/1	NO
245	NO	Fontana in pietra a Barco di Sopra	-	SI
246	SI	Chiesa di S. Romedio a Barco di Sopra	p.ed. 242	NO
247	SI	Fontana in pietra “Secca”	p.f. 3044	SI

Percorsi pedonali in centro storico e fronti da riqualificare

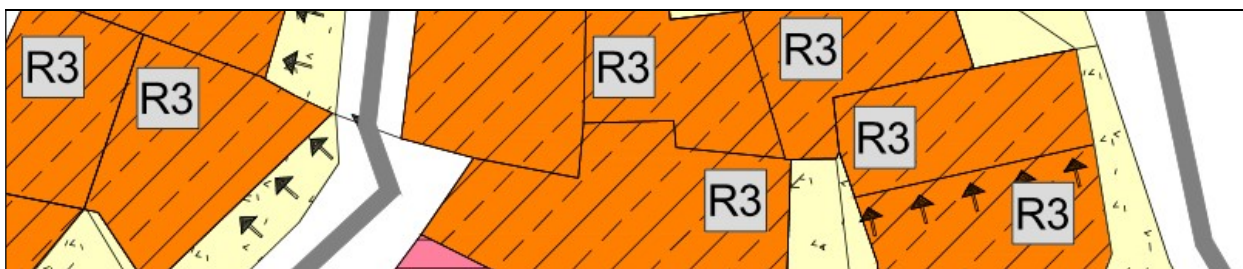
Riguardo ai due percorsi pedonali indicati in prima adozione nel centro storico di Albiano, si specifica che essi erano stati inseriti perché corrispondenti ai passaggi porticati previsti e realizzati nell'ambito del piano attuativo PAG 01.

Trovandosi di fatto all'interno dei piani terra delle unità edilizie 45, 46 e 173, non si ritiene di confermarli negli elaborati di definitiva adozione.



PORTICATI ESISTENTI AI PIANI TERRA DELLE U.E. 45 E 173

Sono stati invece ripristinati i **fronti edilizi da riqualificare** come da previsione del PRG-IS vigente: essi sono tutti collocati all'interno del perimetro dell'ex PAG 01 che è stato di fatto attuato e conseguentemente stralciato dalla cartografia e dalle norme di attuazione salvo mantenere, in queste ultime, la traccia dei contenuti di questo importante strumento che ha apportato in quella porzione di centro storico modifiche sostanziali di interesse generale.

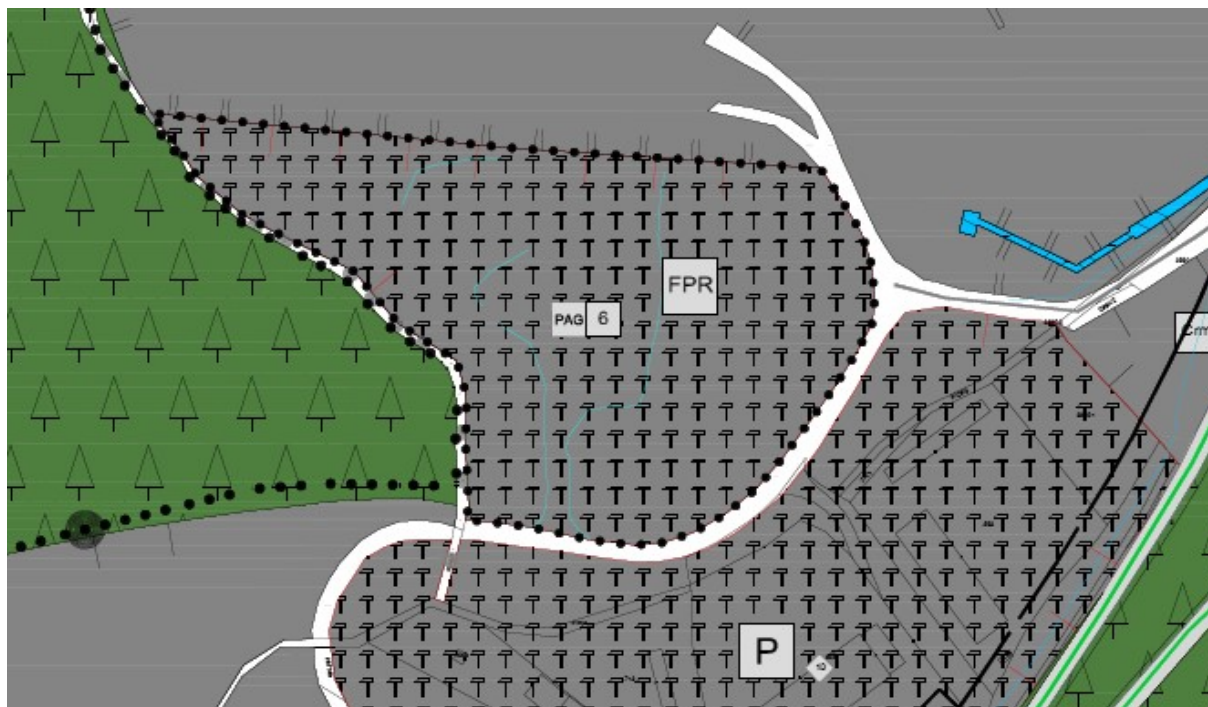


ESTRATTO PRG 2021 ALBIANO DEFINITIVA ADOZIONE – FRONTI DA RIQUALIFICARE

Come meglio specificato più avanti si è provveduto altresì all'aggiornamento delle schede di tutti i 14 edifici ricompresi nel piano attuativo. Esse sono riportate nel fascicolo delle schede degli edifici storici oggetto di modifica e/o aggiornamento nella presente Variante 2021.

Impianto di frantumazione e riciclaggio

E' stato ripristinato, sia nelle Norme di attuazione nell'art.12bis Descrizione e scopi dei piani attuativi che in cartografia, il PAG 06 "Nuovo frantoio" dato che l'apprestamento dell'area non è ancora del tutto concluso, mancando ancora opere di finitura quali le recinzioni e le previste alberature di mascheramento. La destinazione urbanistica torna quindi "di progetto" (PAG 06) come nel PRG vigente:



ESTRATTO PRG 2021 ALBIANO DEFINITIVA ADOZIONE

Cartografia Centro Storico

Si premette innanzi tutto che la scelta di predisporre tre distinte cartografie (catasto e funzioni, schedature, categorie di intervento) anziché un'unica tavola come previsto dalla normativa, è legata alla necessità di rendere leggibili tutta la nutrita serie di indispensabili informazioni che altrimenti sarebbe molto difficile concentrare a meno di determinare fastidiose sovrapposizioni di retini, sigle, simboli e cartigli.

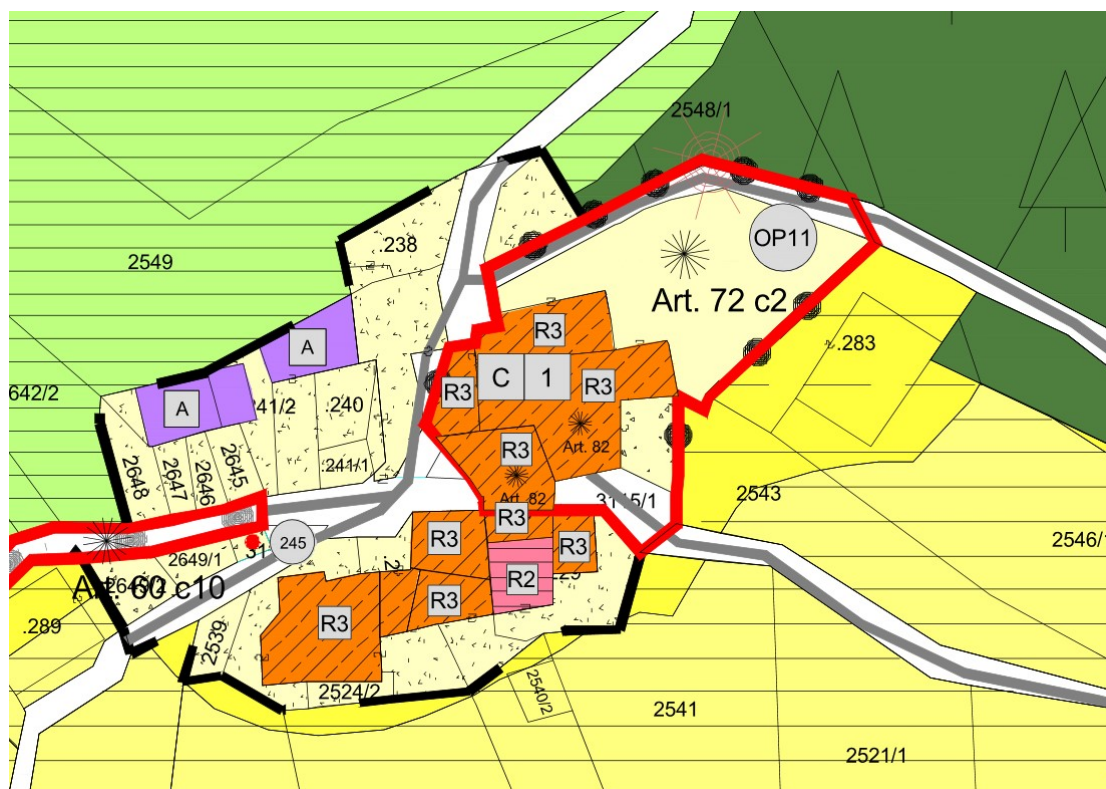
Già si è accennato precedentemente dei 9 manufatti e siti di interesse storico culturale, dei 2 percorsi pedonali non confermati (porticati), del ripristino dei fronti da riqualificare e dell'aggiornamento di tutte le 14 schede degli edifici

ricompresi nell'ex PAG 01 (n. 44-45-46-172-173-174-175-176-177-178-183-184-187-188).

Con la definitiva adozione è stata inoltre corretta la visualizzazione delle due aree a parcheggio situate nel centro storico di Albiano e in quello di Barco di Sotto e sono stati sistemati i vari errori di rappresentazione degli edifici soggetti a “demolizione senza ricostruzione” (ora solo demolizione), di quelli soggetti a “demolizione con ricostruzione” (ora ristrutturazione edilizia) e di quelli soggetti a “ricostruzione su ruderi” (ora ristrutturazione edilizia con specifico riferimento normativo all’articolo 82).

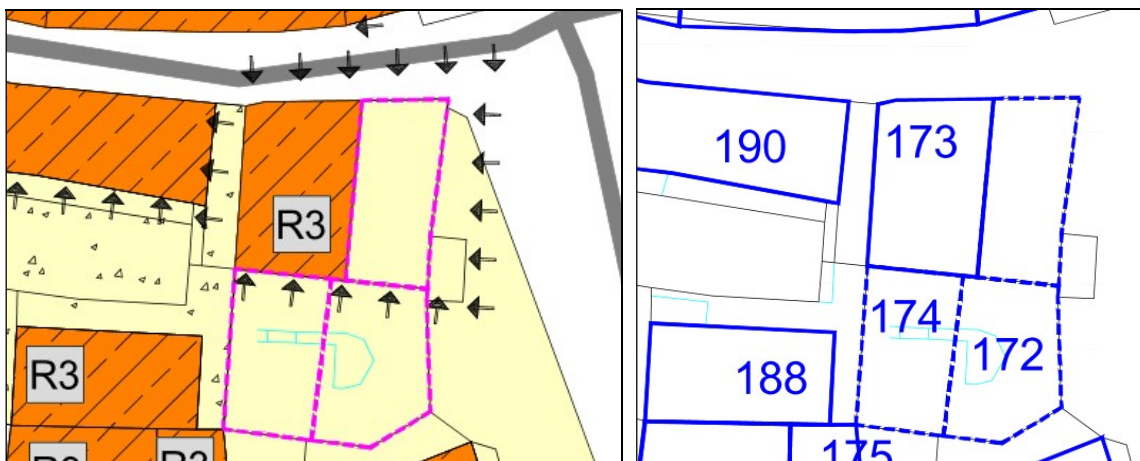
In tal senso, oltre alle 4 schede oggetto di variante puntuale sostanziale già modificate con la preliminare adozione (n. 83-84-85 di Albiano e u.e. n. 9 di Barco di Sotto), sono state conseguentemente aggiornate le seguenti:

- 2 schede di edifici soggetti a demolizione (n. 61 e 25 di Albiano);
- 4 schede di edifici soggetti a demolizione con ricostruzione (n. 12 e 62 di Albiano e u.e. n. 5 e 6 di Barco di Sotto);
- 2 schede di edifici soggetti a ricostruzione su ruderi (u.e. n. 4 e 6 di Barco di Sopra):



Infine sono state riportate nel fascicolo delle schede insediamenti storici, previo aggiornamento, anche le 3 schede vigenti relative alla precedente variante sostanziale 2012 approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2920 dd. 27 dicembre 2012.

In cartografia, per gli edifici soggetti a demolizione che nel frattempo sono stati demoliti (ad esempio nell'ambito dell'ex PAG 01), si è ritenuto opportuno mantenere la traccia del sedime originario con uno specifico tratteggio:



ESTRATTO PRG 2021 ALBIANO DEFINITIVA ADOZIONE - UNITA' EDILIZIE DEMOLITE

Tale scelta grafica, che non appartiene a quella della legenda standard e manca conseguentemente anche di file shape di esportazione, torna comunque utile al fine della rappresentazione dell'evoluzione urbanistica che, nel caso specifico, si traduce in una sorta di memoria storica di un edificio demolito del quale viene mantenuta traccia "grafica" oltrechè la relativa scheda di catalogazione con le immagini degli edifici ante demolizione.

Per quanto riguarda invece la possibile non applicazione della demolizione con ricostruzione nell'ambito della ristrutturazione edilizia, l'Amministrazione comunale chiede di poter confermare, in via transitoria, quanto previsto dal comma 3 dell'art. 79 Ristrutturazione edilizia R3, dato che la revisione dell'intera schedatura verrà svolta con successiva variante:

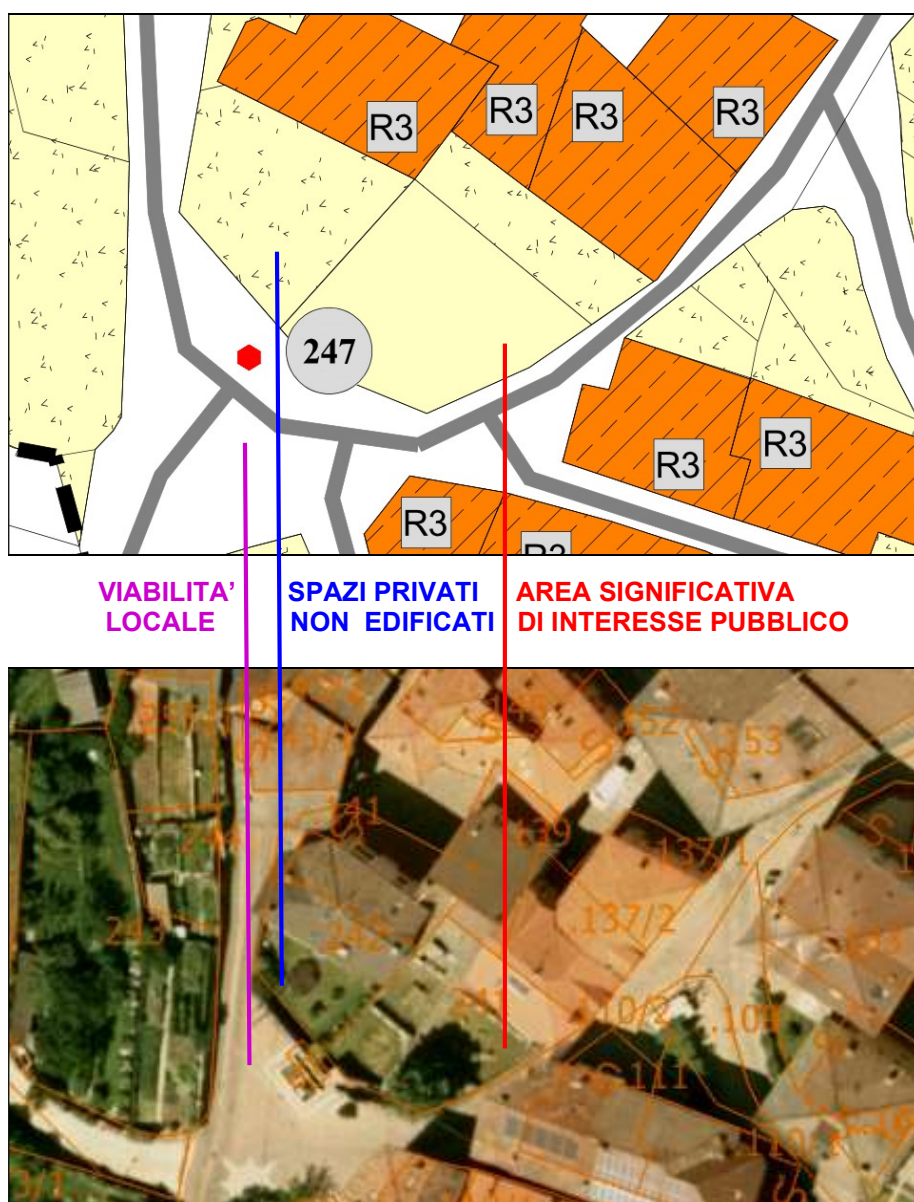
[art. 79 Ristrutturazione edilizia R3](#)

...omissis

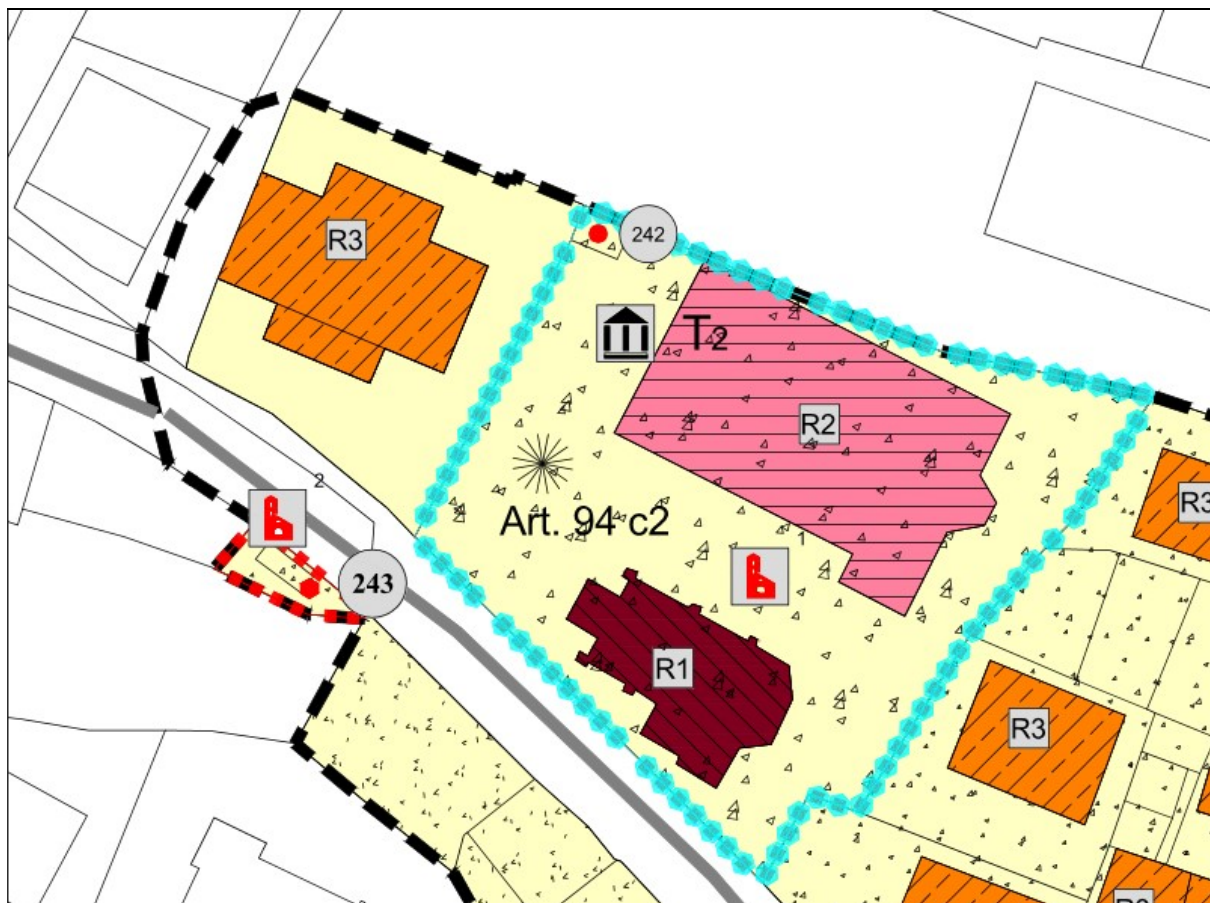
- 3. In attesa della variante di aggiornamento al PRG insediamenti storici e alla relativa catalogazione degli edifici storici e storici sparsi, finalizzata alla verifica dei particolari caratteri architettonici da conservare e tutelare anche in applicazione dell'art.105 della L.P. n.15/2015, l'intervento di demolizione con*

ricostruzione, previsto nell'ambito della ristrutturazione edilizia dall'art. 77 lettera e) della L.P.15/2015 medesima, è ammesso solo se specificamente riportato sulle singole schede degli edifici nel rispetto della disciplina in materia di distanze e dei vincoli urbanistici sovraordinati.

Anche le aree pertinenziali degli edifici (spazi privati non edificati) e quelle libere del centro storico (zone significative di interesse pubblico) nonché la viabilità locale, sono state attentamente ricontrollate e sistemate sia in cartografia che in normativa (articoli 73-93-94) eliminando così le varie imprecisioni grafiche e le incongruenze tra norme e cartografia effettivamente presenti con l'adozione preliminare. Dal punto di vista sostanziale esse non si configurano tuttavia come varianti rispetto al PRG-IS vigente bensì come semplice aggiornamento allo stato di fatto che non necessita di file V100.



Infine, sull'area storico artistica di Albiano, posta in corrispondenza del sagrato della chiesa di San Biagio Vescovo e Martire, è stato opportunamente inserito uno specifico riferimento normativo al comma 2 dell'art. 94 "Aree storico-artistiche (aree significative libere interne o esterne al centro storico)" legato all'interesse culturale del Bene architettonico e artistico dichiarato ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo n.42/2004:



Art. 94 Aree storico-artistiche (aree significative libere interne o esterne al centro storico)

2. Il PRG-IS riporta con specifica grafia e con lo specifico riferimento normativo al presente comma 2, l'area storico artistica localizzata nel centro storico di Albiano in corrispondenza del sagrato della chiesa di San Biagio Vescovo e Martire (Bene architettonico e artistico dichiarato di interesse culturale ai sensi del Decreto Legislativo n.42/2004, sottoposto alle disposizioni dell'art. 12 del Dlgs medesimo). Qualsiasi lavoro su tale area, oggetto di vincolo diretto, deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni Culturali.

3. Verifica preventiva del rischio idrogeologico

Per quanto riguarda le interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con le disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità, il Servizio Foreste ha segnalato che per le modifiche **n. 1-2b-16-OP7- OP8-OP9-OP12**, *“...le varianti interessano aree boscate e pertanto, prima di modificare lo stato dei luoghi, è necessario ottenete l'autorizzazione ai sensi dell'art. 13 della L.P. n. 11/2007”*. Pertanto in corrispondenza delle varianti **n. 1-2b-16** è stato inserito lo specifico riferimento normativo al comma 11 dell'art. 53 “Aree a bosco”.

Per la variante **OP7** la suddetta prescrizione viene aggiunta allo specifico riferimento normativo già esistente al comma 2 dell'art. 59 “Area impianti tecnologici”.

Per la variante **OP8** la suddetta prescrizione viene aggiunta allo specifico riferimento normativo già esistente al comma 4 dell'art. 42 “Area per nuovi servizi pubblici”.

Per la variante **OP9** la suddetta prescrizione viene aggiunta allo specifico riferimento normativo previsto al comma 9 dell'art. 60 “Viabilità”.

Per la variante **OP12** la suddetta prescrizione viene aggiunta allo specifico riferimento normativo previsto al comma 10 dell'art. 60 “Viabilità”.

Il Servizio Bacini Montani ha segnalato che la variante **n. OP6** (finalizzata all'allargamento della strada comunale di servizio al depuratore) *“...ricade in parte in area a penalità P4 della CSP e pertanto è soggetta alla disciplina dell'art.15 delle n.d.a della CSP”*. Quindi in corrispondenza della suddetta variante è stato inserito lo specifico riferimento normativo al comma 8 dell'art. 60 “Viabilità”:

3. La previsione di potenziamento della viabilità locale di servizio al depuratore di Albiano, evidenziata in cartografia con lo specifico riferimento normativo al presente comma 8, ricade in parte in area a penalità P4 della CSP ed è pertanto subordinata alle indicazioni di un apposito studio di compatibilità allegato al progetto, come previsto dall'art. 15 comma 3 delle Norme di attuazione della CSP medesima.

Il Servizio Geologico ha evidenziato che la variante **n. OP8** (finalizzata alla realizzazione di un anfiteatro all'aperto in una cava dismessa) *ricade in penalità P2 litogeomorfologica per la CSP; tuttavia, ha ritenuto opportuno*

segnalare che, in fase di progettazione, la relazione di compatibilità verifichi con particolare attenzione le condizioni geomeccaniche e di stabilità delle pareti rocciose residuali all'attività di cava, in considerazione del fatto che il progetto di recupero dell'area è volto alla realizzazione di un anfiteatro all'aperto. Tale prescrizione è stata inserita all'interno dello specifico riferimento normativo all'art. 42 "Area per nuovi servizi pubblici" comma 4, già definito in preliminare adozione per la variante in oggetto.

Il Servizio Bacini Montani ha rilevato che la variante **n. OP9** (che prevede un nuovo innesto viario di raccordo tra la viabilità esistente S.P.225 che sale verso il Lago di Santa Colomba e la strada locale per Monte Gallina) ricade in corrispondenza di un'area a penalità APP della CSP e pertanto non è ammissibile in quanto in contrasto con la normativa della CSP (Allegato C della delibera della G.P. n. 379 d.d.18/03/2022 in particolare capitolo 8.3), specificando tuttavia che *"Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa di riferimento in fase di pianificazione. Sottolinea, inoltre, che la variante intercetta il demanio idrico provinciale al quale va attribuita destinazione urbanistica compatibile e coerente con il significato di demanio idrico; il suo utilizzo è eventualmente soggetto a concessione ai sensi della l.p. n. 18/76 e s.m., se le condizioni idrauliche e patrimoniali lo consentono"*.

In tal senso l'Amministrazione comunale ha dato incarico alla dott.ssa geologa Annalisa Cuoghi di redigere lo studio di compatibilità ai sensi della normativa di riferimento in fase di pianificazione. In corrispondenza della variante viene pertanto inserito il seguente specifico riferimento normativo al comma 9 dell'art. 60 "Viabilità":

4. *La previsione del nuovo innesto viario di raccordo tra la viabilità esistente S.P.225 che sale verso il Lago di Santa Colomba e la strada locale per Monte Gallina e relativo parcheggio di servizio, evidenziata in cartografia con lo specifico riferimento normativo al presente comma 9, è subordinata ai risultati e alle prescrizioni dello studio di compatibilità redatto a supporto della presente Variante 2021. Inoltre, come segnalato dal Servizio Foreste, prima di modificare lo stato dei luoghi è necessario ottenere l'autorizzazione ai sensi dell'art. 13 della L.P. n. 11/2007".*

Si evidenzia altresì che per la variante **n. OP9** il Servizio Sviluppo sostenibile e aree protette ha posto l'auspicio che per la realizzazione del nuovo tratto viario in direzione del Lago di Santa Colomba non venga coperto il corso d'acqua intercettato.

Il Servizio Geologico ha ricordato che, per la variante **n. OP12** (che prevede la messa in sicurezza della viabilità esistente che si diparte dalla S.P. n. 76 e scende a Barco di Sopra), *“in fase di progettazione è necessario redigere lo studio di compatibilità in relazione alle penalità intercettate dal tracciato (P2 e P3), secondo la normativa vigente; inoltre, lo studio dovrà valutare le opportune opere di mitigazione necessarie al contenimento e alla stabilità dei versanti a seguito di eventuali scavi a monte o riporti a valle dell'infrastruttura”*.

Quindi in corrispondenza della suddetta variante è stato inserito lo specifico riferimento normativo al comma 10 dell'art. 60 “Viabilità”:

5. *La previsione della messa in sicurezza della viabilità esistente che si diparte dalla S.P. n. 76 e scende a Barco di Sopra, evidenziata in cartografia con lo specifico riferimento normativo al presente comma 10, è subordinata, in fase di progettazione, allo studio di compatibilità in relazione alle penalità intercettate dal tracciato (P2 e P3), secondo la normativa vigente; lo studio dovrà inoltre valutare le opportune opere di mitigazione necessarie al contenimento e alla stabilità dei versanti a seguito di eventuali scavi a monte o riporti a valle dell'infrastruttura. Come segnalato dal Servizio Foreste, prima di modificare lo stato dei luoghi è necessario ottenere l'autorizzazione ai sensi dell'art. 13 della L.P. n. 11/2007”.*

4. Aree protette

In merito alle aree protette presenti sul territorio comunale di Albiano, il Servizio Sviluppo sostenibile e aree protette ha evidenziato una serie di incongruenze normative e cartografiche soprattutto legate alla ZSC “Lago di Santa Colomba” e alla ZSC “Monte Gallina” (ora ricompresa nella ZSC “Monte Barco-Le Grave”) che sono state opportunamente sistemate.

Analogamente anche le 4 riserve locali (di competenza del PRG) sono state elencate nelle norme di attuazione (art. 29) e meglio precisate in cartografia.

Per quanto riguarda l'articolo 56.2 Aree agricole di interesse locale, è stato integrato il comma 6 con la prescrizione riguardante gli edifici compresi nella ZSC "Monte Gallina" relativa alla esclusione di qualsiasi ampliamento degli edifici esistenti oltrechè della destinazione abitativa, anche temporanea:

6. *Gli edifici rurali esistenti alla data di entrata in vigore del PRG in area agricola di interesse locale, possono essere ampliati per una sola volta al fine esclusivo di garantirne la funzionalità, nei seguenti limiti:*

a) per ciascuno edificio è ammesso l'ampliamento massimo del 20% della SUN esistente con un limite di 60 mq.;

b) gli ampliamenti dovranno avere una altezza massima non superiore a ml. 8,50; ove non sia possibile la sopraelevazione si potrà procedere ad ampliamenti laterali con altezza massima uguale alla pre-esistente.

La destinazione d'uso degli ampliamenti va ripartita proporzionalmente alle destinazioni d'uso preesistenti.

Per gli edifici rurali esistenti nell'area agricola di interesse locale ricompresa nella ZSC "Monte Barco - Le Grave" (Monte Gallina) sono esclusi qualsiasi ampliamento e la destinazione abitativa, anche temporanea.

5. Aree agricole e aree agricole di pregio

In merito alle modifiche introdotte con la Variante 2021 alle aree agricole presenti sul territorio comunale di Albiano, il Servizio Agricoltura ha richiesto alcune precisazioni agli articoli 55 (aree agricole di pregio), 56 (aree agricole) e 56.2 (aree agricole di interesse locale) delle Norme di attuazione, che sono state puntualmente sistemati.

6. Sistema delle aree estrattive e settore minerario

Il Servizio Industria, ricerca e minerario ha rilevato che il Piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali (Piano cave) viene interessato da due varianti puntuali per opere pubbliche:

la **variante OP8**, che consiste nell'individuazione nel comparto estrattivo "S. Colomba", in una parte di cava dismessa (loc. Selva), di un'area per nuovi servizi pubblici destinata all'allestimento di un anfiteatro naturale per rappresentazioni all'aperto, dove la previsione urbanistica si concretizza con l'inserimento nelle norme di attuazione dell'art. 42, comma 4;

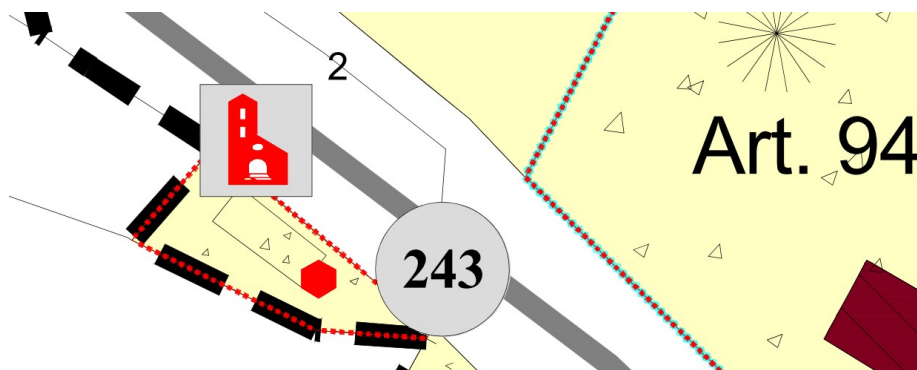
la **variante OP9**, che consiste nella previsione di una bretella di collegamento lunga circa 150 m di raccordo tra la viabilità esistente (S.P. 225) che sale verso il Lago di Santa Colomba e la strada locale per Monte Gallina che inizia dopo la zona di discarica e di lavorazione situata in località Possender ma che interessa solo marginalmente l'area di discarica individuata dal Piano cave. Il Servizio ha espresso parere positivo sottolineando che *“la variante puntuale OP8 anticipa di fatto la volontà dell'amministrazione comunale di destinare l'area ad un'opera pubblica che nulla avrà più a che fare con l'ulteriore sfruttamento del giacimento (e che non potrà essere realizzata nell'ambito della legge cave), si evidenzia l'opportunità di stralciare l'area dal Piano cave con la procedura semplificata di cui all'art. 4, comma 10 bis della legge cave; in questo caso, quando si darà corso alla realizzazione dell'opera esternamente al Piano cave, non servirà il parere di questo Servizio previsto dall'art. 5, comma 2, lettera b) della legge cave, diversamente da quanto riportato dall'art. 42, comma 4 delle norme di attuazione.”* In tal senso le Norme di attuazione predisposte per la definitiva adozione sono state opportunamente modificate sia all'art. 42, comma 4 Area per nuovi servizi pubblici che all'art. 57 Aree individuate dal Piano di utilizzo delle sostanze minerali, apportando le precisazioni suggerite dal Servizio stesso.

Riguardo invece alla necessità di riallineamento del perimetro del Piano cave individuato nel PRG con quello georeferenziato consultabile e scaricabile dal sito ufficiale del Servizio, già si è ampiamente accennato nelle precedenti pagine 205 e 206 in merito alle problematiche riscontrate a livello cartografico.

7. Beni architettonici, beni archeologici

Per gli aspetti relativi ai beni architettonici, la Soprintendenza per i Beni Culturali ha fornito l'elenco aggiornato dei Beni architettonici e artistici siti nel Comune di Albiano, dichiarati di interesse culturale ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 come pure quelli sottoposti alle disposizioni dell'art. 12 del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 (ex art. 5 riconosciuti di interesse). In tal senso è stato integrato il comma 6 dell'art. 25bis Edifici, manufatti o siti tutelati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del

paesaggio” e sono state aggiornate le cartografie di PRG (centri storici + sistema insediativo + sistema ambientale) che ora riportano tutti i Beni monumentali e architettonici sottoposti a vincolo.



Su indicazione della Soprintendenza, oltre all'integrazione dell'art. 25bis di cui si è detto sopra, sono stati aggiornati o rettificati anche gli articoli 46 Area cimiteriale e 94 Aree storico artistiche - aree significative libere interne o esterne al centro storico), nonché l'introduzione relativa al Capitolo III Definizione degli interventi. Per gli aspetti relativi ai beni archeologici, la Soprintendenza per i Beni Culturali ha richiesto l'aggiornamento in cartografia delle aree a tutela archeologica recentemente sottoposte a revisione.

8. Considerazioni urbanistiche

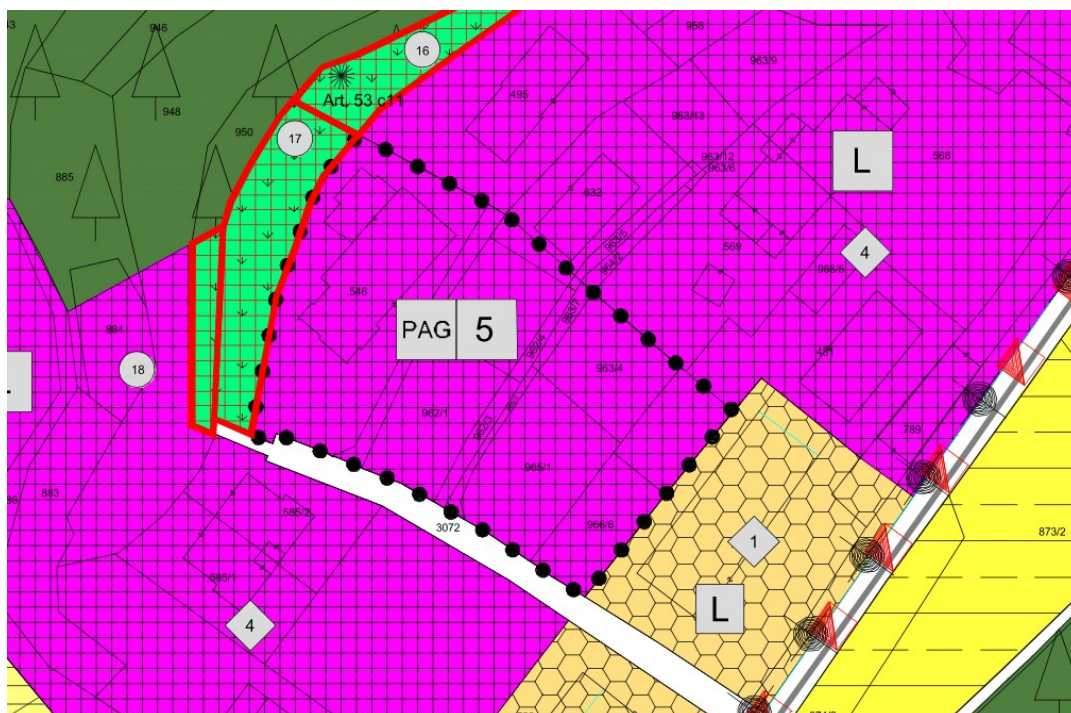
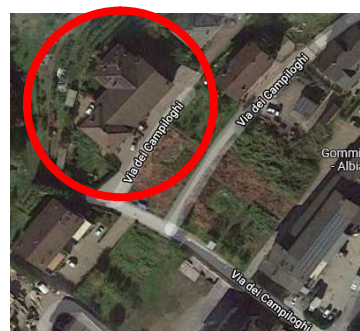
Stralcio di aree destinate all'insediamento (art. 45, c. 4 L.P. 15/2015)

A seguito dell'accoglimento dell'**osservazione n. 5** (richiesta di inedificabilità delle pp. ff. 2206/1 e 2459) e dell'**osservazione n. 7** (annullamento dell'inedificabilità sulla p.f. 2249/3 di cui alla **variante n. 7** di preliminare adozione), la nuova situazione della trasformazione di aree edificabili in aree inedificabili, è riportata nella tabella di pagina 189 ed anche, come richiesto, nella delibera di definitiva adozione.

In definitiva risultano resi inedificabili circa **12.063 mq. di aree residenziali** e circa **4.852 mq. di aree produttive**.

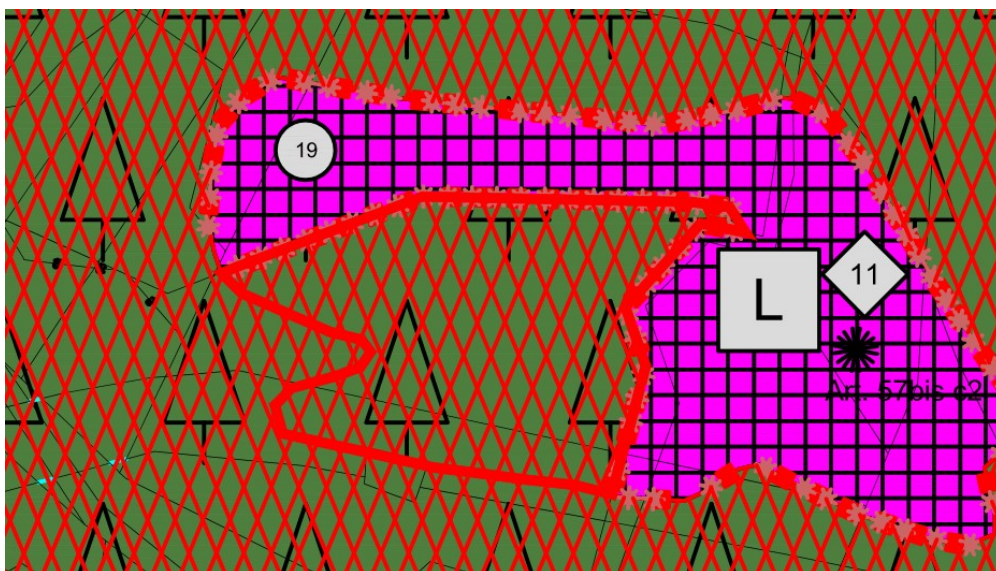
Si conferma in particolare che le aree interessate all'inedificabilità non hanno generato crediti urbanistici utilizzati a fini edificatori e sui lotti in oggetto non sono presenti manufatti.

Per quanto riguarda la **variante n. 17**, che ha stralciato una porzione di area produttiva mista compresa nel PAG 5 “Campi Longhi”, (860 mq. circa) destinandola a “verde privato”, si conferma che con la definitiva adozione si è ritenuto opportuno stralciare dal piano attuativo stesso la suddetta area ridefinendo così il **perimetro del PAG 5** medesimo. Si conferma che tale modifica non compromette le finalità insediative e la razionale organizzazione della restante area vincolata (5.122 mq. circa), configurandosi l'area resa inedificabile come zona abbastanza marginale posta all'estremità nord-ovest del PAG 5, caratterizzata tra l'altro da una discreta pendenza. L'area risulta ampiamente dotata di infrastrutture e di sottoservizi oltrechè libera per più di due terzi. L'unico edificio esistente risulta conforme ai parametri edificatori stabiliti dagli indici di zona e alla tipologia mista produttiva-residenziale tradizionale:



ESTRATTO PRG 2021 DEFINITIVA ADOZIONE - VARIANTE 17

La **variante 19** modifica la destinazione di un'area produttiva di livello locale in "area a bosco" con vincolo di "area di bonifica prioritaria". Essa rappresenta un primo passo dato che l'obiettivo futuro, sul quale però attualmente non convergono tutte le proprietà interessate, è quello di svincolare dalla destinazione produttiva l'intero compendio.



Nuove previsioni in centro storico

Già si è detto nei due precedenti paragrafi dedicati **all'esame delle osservazioni pervenute** e alla **cartografia del centro storico** delle varie modifiche apportate con la definitiva adozione.

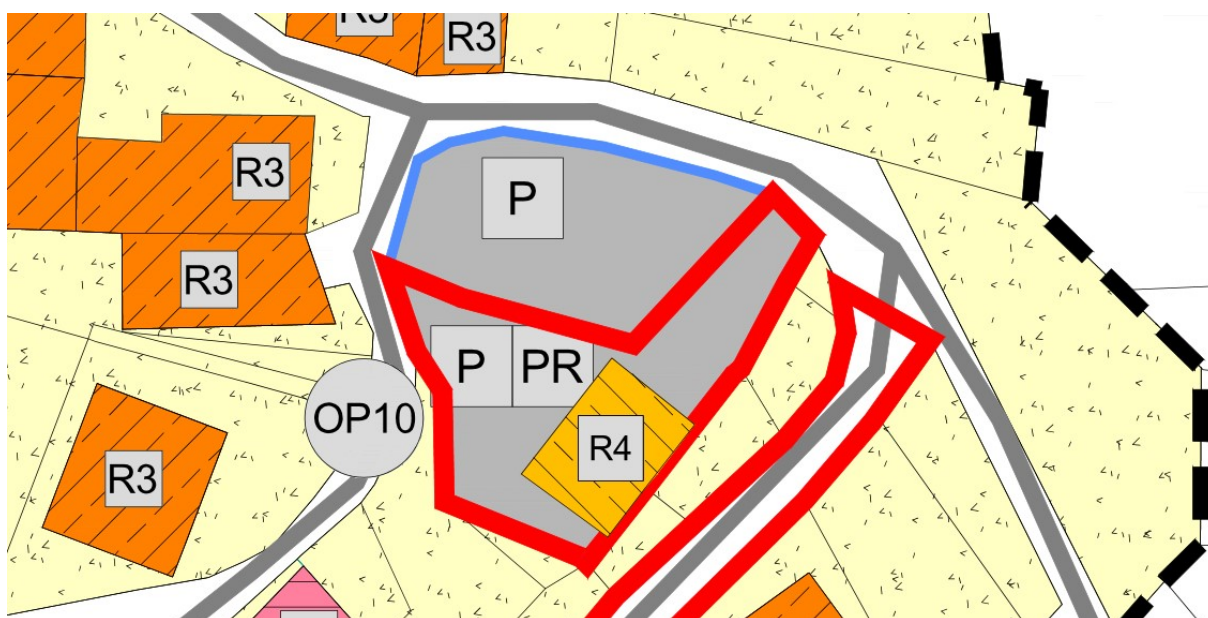
In relazione alle due schede di catalogazione delle **unità edilizie n. 83 e n. 84** comprese nel centro storico di Albiano e assoggettate dal piano vigente alla categoria di intervento del risanamento conservativo, con l'adozione preliminare, al fine di incentivare il recupero degli immobili, era stato proposto l'intervento di demolizione e ricostruzione.

Nel merito il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio ha evidenziato che la categoria di intervento della demolizione con ricostruzione non è più presente tra quelle disciplinate dall'articolo 77 della L.P. n. 15/2015, e che pertanto ai due edifici dovrebbe essere assegnata direttamente la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia che comprende, di fatto, la possibilità di demolizione e ricostruzione o, in alternativa, considerare la possibilità offerta

dal comma 1 dell'articolo 106 della L.p. n. 15/2015 agli edifici storici soggetti a risanamento conservativo che versano in particolare stato di degrado architettonico e strutturale.

L'Amministrazione comunale ha ritenuto condivisibile la prima soluzione e conseguentemente sono state modificate le suddette schede di catalogazione delle **unità edilizie n. 83 e n. 84** per le quali è stato proposto l'intervento R3.

Anche per la **scheda 230**, riferita all'unità **edilizia n. 09 di Barco di Sotto**, che versa anch'essa in stato di evidente degrado, e il cui sedime è interessato dall'area destinata all'ampliamento del parcheggio pubblico (variante OP10), sono state recepite le indicazioni del Servizio Urbanistica e conseguentemente risultano ora integrate sia la scheda che la cartografia.



In merito ai contenuti del **comparto edificatorio C1** nella frazione di **Barco di Sopra** (previsto in ampliamento con la **variante OP11**), essi erano stati già definiti a grandi linee in prima adozione con il seguente riferimento normativo all'art. 72 comma 2 :

2. *Nel centro storico di **Barco di Sopra** il PRG-IS individua il **Comparto edificatorio C1** che interessa una superficie di circa 1200 mq che ricomprende le unità edilizie n. 03, 04, 05 e 06 e le aree circostanti (pp. ff. 2546/2, 2546/3 e 3115/1), ed è finalizzato al recupero e alla valorizzazione degli spazi e dei volumi abbandonati e gravemente degradati attraverso un intervento pubblico che dovrà essere oggetto di una specifica variante urbanistica puntuale.*

La previsione del **comparto edificatorio C1** è stata altresì inserita anche nel comma 7 dell'articolo 11 Piani attuativi di PRG.

Sistema delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

In merito alle previsioni finalizzate ad implementare le dotazioni di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, relative sia agli spazi culturali e alle opere di infrastrutturazione del territorio, sia al sistema dei parcheggi e della viabilità (**varianti OP7-OP8-OP9-OP12**) il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio ne ha sostanzialmente condiviso l'impostazione e gli obiettivi sollevando tuttavia le questioni emerse in fase di verifica preventiva del rischio idrogeologico per quanto riguarda le interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con le disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità, sottolineate prevalentemente dal Servizio Bacini Montani e, in misura minore dal Servizio Foreste e per le quali si rimanda a quanto già illustrato nello specifico paragrafo.

Sistema della viabilità

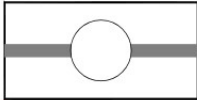
Rispetto alle previsioni introdotte con la Variante 2021, che interessano il sistema della viabilità, l'Agenzia Provinciale per le Opere Pubbliche e il Servizio Opere Stradali e Ferroviarie, hanno espresso congiuntamente parere favorevole, subordinandole alle seguenti prescrizioni:

1. rilevato che nelle tavole di PRG per le strade di terza categoria esistenti al di fuori delle aree specificatamente destinate all'insediamento, la larghezza delle fasce di rispetto è di 20 m misurati dall'asse stradale anziché dal ciglio stradale, come invece è prescritto nella Delibera della G.P. n. 890 dd. 05.05.2006, viene richiesto di adeguare gli elaborati a tale prescrizione;
2. viene richiesto l'inserimento nel PRG del tracciato della ciclovia della Val di Cembra "CV TN13 CEMBRA";
3. al fine di migliorare ed incentivare la mobilità sostenibile in bicicletta, con riferimento all'allegato A della L.P. 6/2017 "Pianificazione e gestione degli interventi in materia di mobilità sostenibile", viene richiesto di valutare la possibilità di inserire nelle norme di attuazione quanto segue: *"Negli edifici*

pubblici e di interesse pubblico di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, prevedere degli spazi coperti e sicuri per il ricovero dei veicoli biciclette (in misura adeguata), compatibilmente con la disponibilità di spazio”;

4. Per quanto riguarda il previsto potenziamento della viabilità locale riconducibile alla **variante OP9**, *“...si presenti la proposta progettuale già in sede preliminare agli scriventi Servizi, al fine di poter esprimere tempestivamente il parere, coordinando per quanto possibile le migliori all’attuale innesto sulla S.P. 76 Gardolo – Lases”;*
5. Al fine di salvaguardare la sicurezza della circolazione e la conservazione in efficienza del patrimonio stradale viene richiesto di integrare le Norme di attuazione con tale disposizione: *“L’eventuale impianto di alberi, siepi vive o piantagioni lateralmente alle strade deve in ogni caso rispettare le disposizioni stabilite dal Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 - articoli 16, 17, 18, 19, 29, 31) per le fasce di rispetto stradale entro e fuori dai centri abitati, come meglio precisate nel relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16.12.1992 n. 495 - articolo 26)”;*

Dal punto di vista cartografico sono state risistemate le fasce di rispetto stradali ed è stato inserito il tracciato della Ciclovia della Valle di Cembra che interessa il territorio del Comune di Albiano.

F424_N		Svincolo di progetto	Art. 62
F419_L		Percorso pedonale di progetto	Art. 60.6
F421_L		Pista ciclabile di progetto	Art. 60.6

Dal punto di vista normativo sono stati integrati i seguenti articoli delle Norme di attuazione di PRG:

- Art. 60 Viabilità, comma 6 (impianto di alberi e siepi);
- Art. 60 Viabilità, comma 9 (variante OP9);

- Art. 41 Edifici ed aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale da confermare, comma 6 (spazi per il ricovero di biciclette);

6. Norme di attuazione

Con la definitiva adozione della presente **Variante 2021** le Norme di attuazione del PRG di Albiano sono state ulteriormente adeguate alla L.P.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale nonché alle specifiche indicazioni fornite dai vari Servizi Provinciali nell'ambito del parere della Conferenza di pianificazione.

I testi normativi ai quali direttamente si rimanda per un'analisi dettagliata sono stati predisposti nella versione sia di raffronto che finale. In particolare sono state evidenziate in **viola** le modifiche introdotte con la definitiva adozione e in **verde** le parti o gli interi articoli eventualmente stralciati rispetto alla preliminare adozione. In nero le parti normative rimaste inalterate.

Gli articoli nuovi che erano stati introdotti con la preliminare adozione erano i seguenti:

ART. 22 bis Protezione geologica e idrologica

ART. 24 q. Inquinamento elettromagnetico

ART. 28 bis Invarianti del Piano Urbanistico Provinciale

ART. 40 bis Aree rese inedificabili ai sensi dell'art. 45 comma 4 della L.P.15/2015

ART. 56.3 Recupero dei muri a secco per terrazzamento agricolo

ART. 133 Varianti

ART. 134 Elenco degli specifici riferimenti normativi presenti in cartografia

Inoltre era stato completamente aggiornato tutto il Titolo Settimo relativo alla **programmazione urbanistica del settore commerciale** che sostanzialmente collima con quello proposto dal PTC stralcio della Comunità della Valle di Cembra.

Ora cartografia e normativa sono state allineate in particolare riguardo al tema del centro storico e delle categorie di intervento sugli edifici secondo la seguente legenda:

ZONE A - INSEDIAMENTI ED ELEMENTI STORICI			
A101_P		Insedimento storico	Art. 33
A203_P		Restauro	Art. 77
A204_P		Risanamento conservativo	Art. 78
A205_P	 	Ristrutturazione edilizia Ricostruzione su ruderi	Art. 79 Art. 82
A206_P		Demolizione	Art. 81
A209_P		Volumi pertinenziali	Art. 84
A301_P		Patrimonio edilizio montano	Art. 108
A401_P		Area storico-artistica (Area significativa libera)	Artt. 73, 94
A404_P		Spazi privati non edificati	Artt. 73, 93
Z303_P		Sito archeologico	Art. 26
Z301_P		Vincolo diretto manufatti e siti (D.Lgs. 42/2004)	Art. 25 bis
Z320_N		Vincolo puntuale manufatti e siti (D.Lgs. 42/2004)	Art. 25 bis
Z318_N		Singolo elemento storico culturale - non vincolato	Art. 86

Come già accennato, per quanto riguarda invece la possibile non applicazione della demolizione con ricostruzione nell'ambito della ristrutturazione edilizia, l'Amministrazione comunale chiede di poter confermare, in via transitoria, quanto previsto dal comma 3 dell'art. 79 Ristrutturazione edilizia R3, dato che la revisione dell'intera schedatura verrà svolta con successiva variante:

[art. 79 Ristrutturazione edilizia R3](#)

...omissis

3. *In attesa della variante di aggiornamento al PRG insediamenti storici e alla relativa catalogazione degli edifici storici e storici sparsi, finalizzata alla verifica dei particolari caratteri architettonici da conservare e tutelare anche in applicazione dell'art.105 della L.P. n.15/2015, l'intervento di demolizione con ricostruzione, previsto nell'ambito della ristrutturazione edilizia dall'art. 77 lettera e) della L.P.15/2015 medesima, è ammesso solo se specificamente riportato sulle singole schede degli edifici nel rispetto della disciplina in materia di distanze e dei vincoli urbanistici sovraordinati.*

Gli specifici riferimenti normativi presenti in cartografia ora sono i seguenti:

- art. 36 comma 6 (ampliamenti nelle aree residenziali);
- art. 41 comma 5 (edifici ed aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale da confermare);
- art. 42 comma 4 (area per nuovi servizi pubblici);
- art. 44.1 comma 2 (verde pubblico attrezzato);
- art. 50 comma 8 (area commerciale di interesse locale);
- art. 53 comma 11 (aree a bosco);
- art. 56.2 commi 5 e 11 (aree agricole di interesse locale);
- art. 57bis comma 2 (area di bonifica prioritaria);
- art. 59 comma 2 (area per impianti tecnologici - nuovo CRM);
- art. 59 comma 4 (area per impianti tecnologici - invaso idrico di progetto);
- art. 59ter (area per deposito legnami);
- art. 60 comma 8 (viabilità);
- art. 60 comma 9 (viabilità);
- art. 60 comma 10 (viabilità);
- art. 72 comma 2 (area di intervento unitario).