

COMUNE di SPORMAGGIORE

Provincia di Trento



P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE

- VARIANTE -

Spormaggiore

1° Adoz. Verb. Consiglio Comunale Delibera n°13 - 30.05.19

2° Adoz. Verb. Consiglio Comunale Delibera n°32 - 28.11.19

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Allegato ____ P.R.G.

Il tecnico: Arch. Manuel Breda

COMUNE DI SPORMAGGIORE, Maggio '20

STUDIO
TECNICO ASSOCIATO

Manuel Breda, ARCHITETTO

STUDIO TECNICO ASSOCIATO BRED & TONIATTI

Via Cesare Battisti, 2 - 38010 DENNO (TN)

Tel. 0461 655188 fax. 0461 645277

arch.manuel@bredatoniatti.it

Variante PRG. 2019

Variante al Piano

Il Prg Vigente

L'attuale Prg di Spormaggiore è stato adeguato, in occasione dell'ultima variante approvata con delibera giunta provinciale n°2090 del 4 Ottobre 2013 – pubblicato sul Bur il 15 Ottobre 2013, ai nuovi standard informatici della Cup, mediante digitalizzazione, e reso conforme al Pup 2008.

Con Delibera Consiglio Comunale n° 13 - dd 30.05.19 – è stata approvata in prima adozione la Variante al Prg.

I contenuti della presente Variante

Con la presente variante generale al PRG di Spormaggiore l'amministrazione comunale intende procedere in primis all'adeguamento normativo secondo i nuovi indirizzi di cui alla L.P. 15/2015 ed al regolamento di attuazione DDP 19 maggio 2017. Si tratta (vedi lett. affidò incarico prot. N° 95 dd 30.08.18) dell'aggiornamento degli attuali indici edificabili espressi ancora in mc/mq che devono essere tradotti nei nuovi parametri da indicare in superficie utile lorda (Sul) e/o netta (Sun). Questo passaggio ha comportato come di prassi, l'analisi del tessuto edificato effettuata per ambiti o meglio per zone omogenee. Nei nuovi dati numerici assegnati alle distinte aree omogenee, (dedotti inevitabilmente dagli attuali indici) confluiranno anche l'orientamento pianificatorio dell'amministrazione, la quale tuttavia intende salvaguardare per quanto possibile l'attuale potenzialità edificatoria. Nell'ambito della redazione di variante sono state valutate alcune idee per valorizzare il territorio, nonché l'accoglimento delle istanze dei proprietari richiedenti le modifiche urbanistiche.

In seguito alla pubblicazione dell'avviso di Variante al Prg nell'albo Comunale, sono pervenute al protocollo degli uffici comunali 32 osservazioni, delle quali 29 formulate dai privati. Si è quindi proceduto alle consuete verifiche di idoneità e coerenza rispetto ai criteri di pianificazione, esponendo le risultanze all'amministrazione in carica. L'esito di quest'analisi ha consentito di selezionare le istanze meritevoli di accoglimento a cui ha fatto seguito la stesura delle relative variazioni cartografiche e norme di attuazione.

Nella fase di stesura della seconda adozione in seguito alla formulazione del verbale conferenza servizi del 27.09.19 si è provveduto all'eliminazione della Variante n° 2, alla rimodulazione della Variante n°7, alla riconfigurazione delle piazzole di cui alla Variante pubblica "G" in prossimità della malga Brenzi.

Sempre in questa fase l'amministrazione comunale ha voluto approfittare per rendere conforme l'area a destinazione sportiva per una domanda di contributo in corso di preparazione relativa all'adeguamento dimensionale del campo da calcio collocato in prossimità del centro abitato. Tale variazione è stata identificata come variante n°H a cui si rinvia.

Completano le variazioni allo strumento urbanistico anche la parziale trasformazione di un'area pubblica (area per attrezzature di livello locale civile-amministrativo) dando attuazione ad un iter già avviato da tempo dall'amministrazione mediante apposita convenzione. Il vincolo espropriativo presente sulla porzione di superficie oggetto della trasformazione sarà rimosso in riferimento all'art. 48 della L.P. 15/15

Si è provveduto, come sollecitato per mezzo del Verbale Cup (*Prot. 5013/18.2.2-2019-161/MF*) a mettere in atto alcune correzioni delle fasce di rispetto stradali (Shape G103) ove la cartografia dell'attuale Prg non risultava conforme alle disposizioni vigenti in materia. In qualsiasi caso, considerata l'estensione della rete stradale comunale oltre alla principale S.S. 421, ove sotto tale profilo la cartografia dovesse risultare lacunosa si dovrà sempre fare riferimento alla disciplina vigente in materia. (*Tabelle B e C dalla deliberazione della G.P. n. 890 dd 5 maggio 2006 e successivamente modificata con le delib. N. 1427 dd 1 luglio 2011 e n. 2088 dd 4 ott. 2013*)

In merito alle **norme di attuazione**, per quanto concerne le variazioni cartografiche si è integrato l'articolo n°70 (aree agricole) con aggiunta comma 10. In tale comma con la seconda adozione si è specificato come sia possibile realizzare manufatti pertinenziali e/o accessori in queste aree oltre alla definizione delle modalità e limiti per l'ampliamento delle stesse.

Tale modifica consente di regolamentare la trasformazione d'uso degli edifici esistenti nelle aree agricole che ne abbiano i requisiti. Sotto questo profilo si è rispettata la disciplina fissata dall'articolo 112 e 121, comma 19 della L.P. 15/2015 sugli edifici realizzati in area agricola.

Nelle aree di nuova espansione "C" (Art. 63) è stato introdotto il nuovo Comma n° 4 relativamente al requisito di prima casa in ottemperanza alla L.P.15/15. E' stato anche introdotto il nuovo comma 5 limita la tipologia alla sola casa unifamiliare e/o bifamiliare sui due lotti in C1 individuati dalle PP. ff. 1506/1/2. Con l'introduzione dei commi 6 e 7 del medesimo articolo si è provveduto rispettivamente in merito alla tipologia da adottare sul lotto di cui alla Var. n° 4 ed ulteriori raccomandazioni inerenti la possibilità di edificare sul lotto di cui alla Var. n° 7.

Si è provveduto alla variazione della scheda n° 115 dell'edificio identificato dalla P.ed. 142 (edificio che ospita al Piano Terra il negozio alimentari) con possibilità di intervento sull'attuale tettoia esterna limitatamente alla sua chiusura ovvero eventuale ricostruzione con mantenimento delle dimensioni in essere (Vedi relativa nuova scheda). Mantenuta come nella vigente scheda la modalità di ristrutturazione "E" sull'edificio.

Le norme di attuazione sono state aggiornate rispetto ai nuovi indici di zona, tradotti secondo il nuovo criterio della Sun e Sul oltre all'introduzione dell'indicazione del n° di

piani consentiti per ogni area omogenea. Il parametro dell'altezza massima si considera coincidente con quello dell'altezza del fronte quale riferimento per la normativa sulle distanze come peraltro suggerito dalla Circolare di data 11 marzo 2019 prot. n° 160674.

In linea generale oltre a tali rettifiche-aggiornamenti, si è provveduto di concerto con l'amministrazione ad una consistente rivisitazione delle presenti Norme di Attuazione. La necessità dell'aggiornamento rispetto agli indirizzi generali introdotti dalla Legge 15/15 ha reso inevitabile tale riorganizzazione funzionale (e non limitandosi alle puntuali correzioni). In considerazione dell'importante lavoro effettuato, si riassumono di seguito le ragioni che hanno condotto a dette variazioni il che anche a titolo di rassicurazione sulla sostanziale equivalenza delle disposizioni dello strumento Vigente rispetto a quelle della presente Variante generale.

Non si è prodotto lo stato di raffronto integrale sulle norme (eccetto riguardo alla traduzione degli indici ed a puntuali nuovi inserimenti di articoli, in quanto si è trattato di una completa rivisitazione e razionalizzazione dell'impostazione a cui non è rimasto esente nessun capitolo tranne quello relativo alla normativa commerciale

- Aggiornamento normativo: I nuovi criteri introdotti dalla legge 15/15 non solo in merito ai già citati indici di fabbricabilità ma anche per quanto concerne la notevole riorganizzazione normativa di cui al nuovo regolamento urbanistico provinciale (DDP 19 maggio 2017) ha condotto a riscrivere molte parti delle presenti norme.
- Gerarchia delle fonti: Facendo seguito al punto precedente, è evidente la necessità (in specie per l'estensione ed articolazione delle N.d.A. Vigenti) di provvedere ad una semplificazione con rimando alla normativa Provinciale ed in generale ai livelli superiori. Si è perseguito il fine di uno strumento più agevole in grado di ridurre interpretazioni fuorvianti e/o obsolete anche nella prospettiva della normale evoluzione degli indirizzi normativi. Gerarchia peraltro ben richiamata anche in seno alla Legge 15/15.
- Riorganizzazione funzionale: Si sono riordinati gli articoli del testo suddividendo in 7 Titoli complessivi, secondo la disposizione rituale (vedi nuovo indice) ponendo rimedio all'accavallamento normativo e tematico delle presenti norme. Le norme vigenti infatti dispongono i temi quasi senza soluzione di continuità, e con frequenti ripetizioni anche di articoli. In definitiva, anche in questo caso, si è provveduto ad un notevole snellimento evitando sovrapposizioni normative.

Oltre all'elencazione delle motivazioni alla base delle modifiche apportate alle N.d.a. come appena esposte, di seguito si riassumono le stesse nel merito anche rispetto all'organizzazione funzionale (Titoli, Capi, Articoli)

- Mantenimento delle attuali previsioni, carichi urbanistici, criteri, indici, prescrizioni e fattibilità, lasciando sostanzialmente invariate le previsioni attuali.
- La prima parte delle norme (ovvero tra il Capo I ed il capo IV) si è operata una marcata suddivisione integrando la prima parte degli articoli all'interno del Primo

Titolo (Disposizioni Generali), e mediante il Secondo Titolo (Attuazione del Prg) si è sono riscritte le modalità di attuazione del Prg con intervento diretto mentre è stata riprodotta invariata la serie dei vari Piani Attuativi. Si sono invece soppressi tutti gli articoli delle definizioni urbanistiche ed edilizie così come le puntuali elencazioni delle tipologie di “intervento minore” sopprimendo molti degli articoli dal IV° e V° Capo. Si è quindi profittato per sopprimere anche gli articoli dal X° al XIII° Capo e quelli compresi tra il Capo XXII ed il Capo XXV (con eccezione del recupero dei commi dal 1° al 4° inseriti nel nuovo art. 44) in coerenza con la riorganizzazione funzionale delle presenti norme.

- La parte centrale delle norme è stata completamente riorganizzata, e come nel caso del nuovo Terzo Titolo (Zone di tutela e protezione) che nella sostanza va a sostituire i Capi dal XIII al XIX con eliminazione degli articoli dal 124 al 139 (con eccezione del recupero dei commi dal 1° al 7° dell’art. 132 nel nuovo art. 22).
- Gli attuali Capi dal XXI al XXV sono eliminati con eccezione dei commi dal 1° al 4° dell’attuale art. 174 ripresi nei commi 6, 7 ed 8 dell’Art. 44, e con l’eccezione delle categorie di intervento più importanti (ex articoli 158-159-160-161-162-166-170-171) Il nuovo Quarto Titolo (Modalità di intervento) raccoglie gli articoli dell’attuale Capo XXVI (con la sola soppressione dell’Art. 185) e dei sopramenzionati attuali articoli dal 158 al 162 (nuovi art. dal 44 al 48)
- Il nuovo Quinto Titolo (Norme delle Zone Omogenee) raccoglie, riportandoli invariati (eccetto puntuali rettifiche) gli articoli compresi negli attuali Capo VI al Capo XII con poche eccezioni di modifica ed alcune semplificazioni.
- Il nuovo Sesto Titolo (Norme e disposizioni finali) sostituisce in tutto l’attuale capitolo delle Prescrizioni transitorie e finali, ovvero gli articoli tra il 187 ed il 189.
- Il Settimo Titolo Urbanistica Commerciale è rimasto invariato

Nuovi Indici (Sun e Sul)

Come prescritto dal nuovo regolamento urbanistico Provinciale (*D.P.R. 19.05.17 n°8-61/Leg.*) si è provveduto alla commutazione degli attuali indici di edificabilità nei nuovi parametri espressi in Sun Mq/Mq nonché dell’inserimento del n° dei piani fuori terra.

I nuovi indici numerici riportati nelle norme di attuazione per ogni area omogenea (B1-B2-B3; C1-C2-C3) in sostituzione dei soppressi parametri espressi in Mc/Mq sono stati determinati per mezzo di alcune simulazioni come meglio esposto nelle tabelle riepilogative allegate. Nella sostanza, si è preso in esame un ipotetico lotto minimo (500 mq) all’interno del quale saturandone la potenzialità edificatoria secondo gli attuali indici, si è inserita una pianta di casa unifamiliare con rappresentazione dell’ingombro delle pareti esterne stando ai dettami del regolamento edilizio provinciale, e quindi computando la superficie utile netta risultante. Si è quindi ripetuta secondo il medesimo

criterio, l'operazione, con inserimento di pianta di una casa bifamigliare. Dedotti così tali indici se ne è ricavata la media aritmetica ed utilizzata come indice di utilizzazione fondiaria (Mq/Mq). Quest'analisi "simulativa", è comunque stata preceduta da un'estesa lettura del tessuto edificato esistente caratterizzato da una certa eterogeneità. Difficile in proposito intraprendere delle valutazioni di merito attendibili, riguardanti gli attuali indici e rapporti metrici, quindi ritenendo alla fine più verosimile l'analisi-simulativa come sopra descritta. In merito alle tipologie edilizie presenti è invece possibile affermare che si tratta in prevalenza di case monofamiliari e/o bifamigliari.

Cartografia di Piano

Introdotta la carta tecnica provinciale sulla cartografia in scala al 5.000 (Tav 2 e 3). Si è invece optato per non inserirla nelle altre tavole al 2.000 in quanto non avrebbe comportato alcun aiuto alla contestualizzazione rispetto al territorio confinante (la perimetrazione comunale satura quasi completamente la superficie delle rispettive tavole)

In richiamo a quanto già evidenziato con nota dd 10 Ott. 2019 inoltrata al servizio Cup riguardo all'estensione delle aree agricole ed al retino poligonale della viabilità (rif. Pag. 14 Verbale Cup 40/19 dd 27 Sett. 2019.) di concerto con l'amministrazione comunale si intende confermare come questi temi non rientrino nelle finalità della presente variante al Prg. Un eventuale riconfigurazione della perimetrazione delle aree agricole, così come anche la rimodulazione della sede delle strade comunali, richiederebbe uno studio mirato che prescinde (come peraltro dichiarato nello stesso verbale Cup) rispetto all'incarico affidato di redazione degli elaborati di piano. Nel merito, tali adeguamenti e/o correzioni dovrebbero eventualmente essere affrontate nell'ambito di un lavoro cartografico complessivo che meriterebbe di essere messo in atto sulla base della nuova mappa catastale che però l'ente catasto non ha ancora messo a disposizione. Permane infine il timore che i suddetti aggiornamenti possano condurre anche a sconvenienti contenziosi per l'estraneità rispetto agli obiettivi del presente piano (come già detto dovrebbero essere affrontati in un disegno complessivo)

Medesime considerazioni sono spendibili anche per la nota dello stesso servizio agricoltura come riportato in appendice al verbale Cup sulla valenza delle aree agricole di pregio locale. Tuttavia si sono rese coerenti le codifiche delle zone agricole tra legenda, cartografia e norme di attuazione.

Ben diverso il caso della rappresentazione dei corsi d'acqua, ovvero l'idrografia lineare che si è provveduto ad aggiornare integralmente in aderenza ai database messi a

disposizione, e quindi conformemente all'aggiornamento del Piano Urbanistico Provinciale.

E' invece stata leggermente rettificata l'estensione della fascia di rispetto stradale in riferimento ad alcuni brevi tratti della viabilità locale interna nonché ad alcune correzioni fatte sulle fasce di rispetto sulla S.S. 421 (come anticipato a pag. 3)

In merito alla sollecitata perimetrazione delle discariche dismesse sul territorio comunale come richiamato nel Verbale, l'esito negativo della ricerca presso i servizi provinciali preposti che ad oggi non hanno ancora provveduto ai rilievi sul posto non ha permesso quest'individuazione cartografica. Il Comune vi dovrà provvedere in seguito in occasione della prossima variante al Prg non appena saranno messi a disposizione i dati.

Aggiunta la linea dell'elettrodotto come da carta tecnica provinciale.

Si è infine approfittato della presente Variante al Prg per inserire in cartografia quanto già approvato in delibera Giunta provinciale n. 2314 d.d. 11.12.2015 relativamente alla perimetrazione di due ambiti in area a bosco in Località Castel Belfort di cui allo specifico riferimento normativo comma 11. Art 75 n.a.

Tavole Centro Storico (Var pubblica n°D- abitato di Maurina)

La Variante cartografica identificata con lettera "D" consistente nell'estensione della perimetrazione del Centro storico dell'abitato della frazione di Maurina, (vedi capitolo variazioni pubbliche) ha condotto all'aggiornamento delle relative Tavole di Piano (Centro Storico). Si tratta della rielaborazione delle tavole n° 4 e n° 5 (entrambe del Centro Storico del Vigente Piano). Detta rielaborazione che nel merito si è limitata ad estendere la delimitazione del suddetto centro storico, non poteva prescindere da un minimo aggiornamento anche della Legenda. Al fine di rendere coerenti queste tavole con la nuova cartografia del territorio insediato si è esclusa la superficie corrispondente al lotto in zona di nuova espansione "C3" dall'area di rispetto del centro storico.

Si è considerato di assegnare alla nuova superficie aggregata al Centro storico il tematismo "Cortili e Piazze" per le sue caratteristiche intrinseche.

Variazioni cartografiche in recepimento delle osservazioni (seconda adozione)

Nei termini previsti della pubblicazione degli elaborati di Piano a seguito della prima adozione, sono pervenute all'amministrazione n° 6 nuove osservazioni/richieste.

Tra queste si è ritenuto di potere accogliere l'istanza di cui al Prot. n° 2512 dd 25.06.19 che correttamente segnalava alcune incongruenze. Si tratta delle modifiche apportate alla Variant n° 3, in correzione della retinatura dell'area di nuova espansione "C1" che

non collimava con il limite della particella catastale penalizzandone la superficie edificabile. Si è anche rettificata la fascia di rispetto stradale che non era rappresentata correttamente ed infine reintrodotta il perimetro del P.I. (che era stato erroneamente rimosso).

La seconda istanza accolta, inserita come variante n°16, - protocollo osservazione n° 2998 dd 02.08.19 - si riferisce alla richiesta di estendere l'area di completamento così da inglobare interamente l'edificio esistente P.ed. 715. L'estensione della superficie a destinazione di area di completamento è ora coerente con la reale consistenza del tessuto edificato.

Le rimanenti quattro richieste invece non si sono potute considerare per le ragioni come elencate di seguito.

L'istanza di cui al protocollo n°2512 dd 25.06.19 richiede l'inedificabilità di un estesa particella parte integrante del P.I. 6 per cui risulta evidente anche per le argomentazioni già illustrate a riguardo nella rispettiva Variazione di detto P.I. la non ammissibilità.

L'istanza di cui al protocollo n° 2968 dd 01.08.19 è rivolta alla declassazione in area agricola da area agricola di pregio ed alla modifica della fascia di rispetto stradale. La riduzione della fascia di rispetto stradale non è accoglibile in quanto in contrasto con le disposizioni normative a cui aderisce l'intero territorio comunale; la modifica in area agricola ordinaria altresì si ritiene non risulti coerente rispetto all'attuale configurazione delle aree agricole di pregio la cui perimetrazione è fissata dal Pup secondo le ben note prassi e standard.

L'istanza di cui al protocollo n° 2979 dd 01.08.19 rivolta ad introdurre articolate possibilità edificatorie in località Castel Belfort dovrebbe rientrare in un progetto complessivo di ripianificazione dell'area che allo stato l'amministrazione non ha programmato ne sono comprese negli obiettivi della presente variante.

L'istanza di cui al protocollo n° 2979 dd 01.08.19 indirizzata alla richiesta di tramutare in residenziale permanente il cambio destinazione del manufatto rustico maso Pagliac contrasta con quanto già codificato in occasione della prima adozione. In sostanza si ribadisce che la destinazione pur residenziale assegnata a detto maso (vedi relativa variante n°14) debba per le ragioni già espresse rimanere a carattere temporaneo.

Variazioni cartografiche in acquisizione Verbale Cup 27.09.19

Riguardo alle Varianti identificate con n° 2 e n°9 di cui alla Prima adozione della presente Variante non sono state riproposte per la seconda e definitiva adozione come di seguito descritto.

La Variante n° 2 è stata rimossa ottemperando alle disposizioni del Verbale Pat dd 27.09.19 condividendone le ragioni in ordine alla rottura della continuità dell'area (cosiddetta "macchia di leopardo") a destinazione produttiva, peraltro vincolata a Piano di Lottizzazione.

Lo stralcio della Variante n° 9 segue invece alla constatazione (anche in seguito a sollecita verifica di cui al Verbale Cup dd 27.09.19) della persistenza di un provvedimento edilizio in corso di validità finalizzato alla realizzazione di opere a destinazione agricola (alloggio conduttore) che ha prevalso sulla singola richiesta del proprietario.

In occasione della presente stesura definitiva per la seconda adozione si è condiviso come l'inserimento delle nuove piazzole a parcheggio (vedi relativo punto dettagliato in seguito) in località malga Brenzi si configurino come Variante e non come mera acquisizione di un dato ricognitivo. In definitiva tali nuovi inserimenti sono stati identificati come variante pubblica "G".

Con la Variante "E" si è identificata la riduzione del perimetro del P.I. n°5, rispetto alla versione in prima adozione ove questa variazione del P.I. era stata derubricata a ricognitiva.

Anche la trasformazione da area a bosco in area agricola di pregio relativa ad una domanda di cambio coltura già realizzata, è stata indentificata come Variante n° 15 anziché come variante ricognitiva in accordo con la Cup.

Varianti di carattere privato

1a/b) Il proprietario della p.f. 1466.1 classificata per una parte in area produttiva, ne chiede l'inedificabilità. Si è ritenuto (ai sensi dell'art. 45, 4° comma della L.P. 15/2015) di potere accogliere tale istanza nell'ambito dell'intera zona produttiva senza alcuna condizione, in quanto trattasi di lotto residuale privo a tutti gli effetti della consistenza sufficiente per essere edificato. Peraltro si tratta di un lotto in prossimità del tornante della provinciale con imbocco su strada comunale interna. La destinazione assegnata, coerente con lo stato in essere, è inserita per la parte residuale esterna Var. 1a in verde privato (da area produttiva), mentre per la superficie identificata dalla Var. 1b in parcheggio privato (da ara produttiva). Su dette superfici si è rimosso il vincolo di P.L. ed introdotto quello di inedificabilità per un minimo di 10 anni.

3) La richiesta è rivolta all'estensione della superficie di due lotti in area di nuova espansione "C1" (da area agricola) in modo da consentire un più agevole inserimento delle due case d'abitazione, che altrimenti risulterebbero eccessivamente ravvicinate. Si è ritenuto di adempiere a tale istanza che non contrasta per localizzazione ed estensione con i criteri di pianificazione urbanistica. Tuttavia si è ritenuto di introdurre un vincolo per mezzo di specifico articolo normativo (nuovo comma 5 – art. 63 che l'imiti l'edificazione a soli due edifici monofamiliari- e/o bifamigliare, intendendo evitare altre tipologie edilizie. L'estensione della superficie edificabile consiste in 8 mt (ulteriore sviluppo in lunghezza del lotto edificabile) oltre il limite della P.f. 1506/2. L'accoglimento

della presente richiesta è comunque vincolato al requisito di prima casa (come da verifiche già effettuate in riferimento al nuovo comma 4 – art. 63 n.a.)

4a/b/c/d) Il proprietario della p.f. 1053.2 su P.C. 10 (ex P.L.) chiede la revisione delle opere a destinazione pubblica, proponendo la cessione di 50 mq di una fascia antistante la strada comunale per la realizzazione di un marciapiede di 1.50 mt di larghezza ed ulteriori 200 mq per la realizzazione di 9 posti auto con un'aiuola. Tali opere sarebbero realizzate dal richiedente. Questo ambito circoscritto dal P.C. n°10 (piano di Lottizzazione Convenzionato – Vedi relativa Scheda) è a destinazione produttiva mentre la fascia antistante alla strada è classificata in verde privato. Ora, essendo trascorsi più di dieci anni dalla pianificazione, tale area è da considerarsi "bianca" quindi si dovrà riassegnare la nuova destinazione d'uso. In conclusione si è optato per commutare la pregressa convenzione (seppur mai attuata e sulla quale si era dato origine all'attuale classificazione) con nuova convenzione. Il mantenimento della potenzialità edificatoria è stato trasformato nella destinazione residenziale di nuova espansione C1, vincolato come detto alla stipula di convenzione con la quale il proprietario si impegna all'allargamento del tratto di strada indicato in cartografia con realizzazione della rete sotto servizi. Tale previsione si ritiene commisurata agli oneri di urbanizzazione primaria, come normato dall'art. 84 L.P. 15/2015. Quanto alla parte degli oneri di urbanizzazione secondaria, si considerano assolti per mezzo del vincolo di cessione a titolo gratuito della superficie antistante la strada comunale per la larghezza indicata in cartografia e qui classificata in area per attrezzature pubbliche e un breve tratto di nuova strada locale (Ln) per accedere alla parte edificabile. Nel merito si considera che la ri-pianificazione di questo compendio sia commisurata alle previsioni della precedente convenzione (cessione superfici e realizzazione di opere). In proposito il tratto di strada in previsione (Ln) in diramazione dalla S.S. fino a raggiungere il lotto in questione non è più attuabile, infatti il servizio gestione strade si era già espresso negativamente rispetto allo sbocco di strada ipotizzato sulla S.S.. Conseguentemente anche il Comune di Spormaggiore ha ritenuto di aggiornare le previsioni su questo ambito. In conclusione la viabilità comunale locale come restituita in cartografia, oltre a risolvere coerentemente un'istanza privata, risulta senz'altro più coerente e funzionale. Di seguito la distinta delle singole variazioni: **4a** – Tolta Previsione di Lottizzazione; **4b** - da D1 a C1; **4c** - da verde priv. a Ln; **4d** - da Verde privato a VAPR (Verde pubblico attrezzato);

5a/b/c/d/f/g/h/i/l/m/n/o/p/q/r) Le variazioni individuate si riferiscono a tre istanze private interessate a rideterminare l'attuale previsione urbanistica come identificata dal dall'attuale P.L.6 e P.L.7. La nuova restituzione cartografica rappresentata nella tavola di raffronto coniuga dette istanze in un unico P.L. denominato P.L. n°6 (che quindi include anche la perimetrazione del vigente P.L. 7.) Si tratta di una previsione urbanistica non essendo stato attuato nessuno dei due PL come già presenti. L'estensione dei due P.L. così accorpati, è mantenuta invariata fatta eccezione per l'acquisizione di una modesta superficie in prossimità all'accesso a sud di tale area come da dettagliate indicazioni pervenute dai richiedenti. Tale estensione è commisurata al maggiore

sviluppo della superficie della nuova strada interna rispetto a quella ora prevista nel Vigente Piano. In sostanza se ne è recuperata la superficie in modo tale da non sacrificare l'estensione dell'area residenziale di nuova espansione. In definitiva è mantenuta intatta l'estensione della superficie edificabile di nuova espansione "C1", quella a verde pubblico "VA" nonché quella a parcheggio. Evidente la ricollocazione della strada locale di progetto che permette di risolvere le difficoltà di accesso all'intera area edificabile del P.L., dovuta dall'importante dislivello tra la parte superiore dei lotti rispetto al limite inferiore in aderenza all'area di completamento. La nuova strada locale di progetto interna, diramandosi sempre nel medesimo punto dalla strada comunale esistente aderisce meglio alle quote del terreno e soprattutto prosegue fino al limite della sottostante area di completamento a garanzia di un completo servizio a tutto il P.L.. L'attuale area a parcheggio collocata al centro dei due P.L. è raddoppiata con mantenimento di un parcheggio ridotto dove già presente ed un secondo in prossimità dell'incrocio sulla strada comunale. Due aree destinate a verde pubblico "VA", affiancano il nuovo parcheggio, introdotto in prossimità dell'accesso al P.L.. La superficie complessiva delle nuove aree a verde pubblico eguaglia quella presente nell'attuale cartografia. Di seguito la distinta delle singole variazioni: 5a/b - da Ln a VA; 5c - da VA a Ln; 5d/e - da VA a C1; 5f - da Ln a C1; 5g - da Ln a C1; 5h/i - da Agricola a VA; 5i - da agricola a parcheggio; 5m - da C1 a Ln; 5n - da C1 a P; 5o - da Ln a P; 5p - da P a C1; 5q - da Ln a C1; 5r da C1 a Ln. Questa variazione non si ritiene soggetta all'individuazione del vincolo di inedificabilità sulle piccole superfici residue di tale lottizzazione (Shape Z_610) appunto per la loro residualità ed il mantenimento della consistenza e previsione edificatoria generale.

6) La richiesta di estendere l'area di completamento a tutto il lotto identificato dalla p.f. 957/5 ora intercettato per circa la metà dalla destinazione agricola "E2" è stata accolta. Non si è ritenuta contrastare con i criteri di pianificazione (si tratta di una modesta estensione di area per buona parte già consolidata) ed anche appurati i requisiti di prima casa. Il richiedente proponeva peraltro la soppressione della striscia edificabile che si affianca alle case sul lato est, che però si è ritenuto di conservare. Introdotto articolo riferimento normativo puntuale in riferimento a requisito di prima casa (nuovo comma 4 – art. 63 n.a.)

7) Richiesta rivolta alla trasformazione d'uso di parte della p.f. 2842/1 (attualmente classificata in area a verde privato con vincolo di rispetto storico "G1") in area a destinazione residenziale di nuova espansione C3. La modifica è limitata alla superficie del lotto minimo (intercettata una superficie di poco meno di 600 mq –a fronte della superficie minima di lotto pari a 500 mq - in considerazione della consistente limitazione della fascia di rispetto stradale su due dei quattro lati del nuovo lotto). Introdotto articolo riferimento normativo puntuale per il requisito di prima casa (nuovo comma 4 – art. 63 n.a. ed integrato con il nuovo comma 7 in merito alla tipologia ed alla necessità di provvedere alla verifica della normativa in tema dei campi magnetici vista la prossimità alla linea dell'alta tensione)

8a) Sulla p.f. 1751.1 oggetto della richiesta di cambio di destinazione, insiste una casa già utilizzata come abitazione concessionata con provvedimento n. 64/73 dd 06/03/1973 di cui è già stato usufruito l'ampliamento del 20%. Decorsi i termini temporali previsti, l'istanza è accolta mediante riferimento asteriscato (nuovo comma 10, art. 70 n.d.a.) che ne consente il cambio di destinazione d'uso (in abitazione ordinaria) regolarizzandone lo stato in essere.

8b) Si tratta della soppressione della destinazione dell'area zootecnica della superficie come individuata nella cartografia di raffronto. In sostanza si provvede a circoscrivere tale destinazione (zootecnica) al solo settore di edificio rurale orientato a Nord (Var 8c). L'arretramento della destinazione zootecnica non determina più alcuna interferenza con la destinazione d'uso della casa di cui al punto precedente.

8c) Si tratta dell'estensione della destinazione dell'area zootecnica alla parte di edificio rurale che non era rappresentato nella vigente cartografia quindi provvedendo alla riconfigurazione di tale destinazione d'uso secondo la reale consistenza.

10a) Il proprietario della casa identificata dalla P.ed. 517 ne chiede la trasformazione d'uso in residenziale rispetto all'attuale area agricola. La casa, effettivamente utilizzata dal richiedente con famiglia come abitazione, è stata realizzata congiuntamente alla vicina stalla come abitazione del conduttore mediante la concessione n. 50 d.d. 05/05/1972. Si è introdotto anche in questo caso il riferimento normativo puntuale comma 6, art. 70 n.d.a., che consente la trasformazione d'uso della casa in abitazione ordinaria.

10b) L'attività zootecnica di cui alla medesima proprietà del punto precedente (Var 10a) è stata comunque recentemente dismessa per cui è stata data in locazione la parte di stalla ad esclusione del corpo di fabbrica del fienile che ora risulta inutilizzato. Proceduto alle verifiche del caso, si è ridotta l'area zootecnica alla sola parte di edificio agricolo effettivamente destinato a stalla, rimuovendo tale vincolo-destinazione dalla parte di edificio fienile. Tuttavia è sempre mantenuta la destinazione agricola (e non residenziale) sulla parte di stalla dismessa e individuata dalla presente variante. Con tale riduzione del perimetro dell'area zootecnica, si è anche rimosso l'ostacolo all'edificazione sul lotto libero identificato dalla vicina P.f. 2522/4 classificata in area di completamento.

11a/b/c/d/e/f/g/h/i/l/) La richiesta riguarda il P.L. 2, rispetto al quale viene proposto dal proprietario della p.f. di stralciare la strada in progetto a monte (parte integrante del P.L. 2) che viene commutata con la cessione di parte della proprietà privata a ridosso della strada comunale a valle. Si è valutato che questa variazione aderisca alle necessità della stessa amministrazione, mentre la permanenza del ramo di strada locale come indicato in cartografia non avrebbe più alcuna utilità. In proposito l'amministrazione ha già provveduto alle verifiche necessarie in merito all'accessibilità delle aree

residenziali nonché agli obblighi di convenzione. La destinazione d'uso della strada è commutata in: var. 11a – Verde attrezzato “VA”; var. 11b – C1; var. 11c – area agricola; var. 11d – area agricola; 11e – area agricola; 11f – area agricola; 11g – area agricola; 11h – area agricola; 11i – C1; 11l – Parcheggio. Si è quindi provveduto alla variazione ricognitiva di un angolo classificato in area resid. di n.- espansione che era esterno al P.I. quindi riclassificato correttamente in area agricola (var 11c). L'area parcheggio in prossimità dell'area di completamento B3 (var. 11e) è stato tramutato in area agricola in continuità con le superfici esterne all'abitato. Questa variazione non si ritiene soggetta all'individuazione del vincolo di inedificabilità sulle piccole superfici residue di tale lottizzazione (Shape Z_610) appunto per la loro residualità ed il mantenimento della previsione edificatoria generale.

12) I proprietari della casa P.ed. 623 ed annesso andito P.f. 2425 chiedono che venga estesa l'area di completamento (da area agricola) ad una fascia limitrofa a tali proprietà verso la S.S. intercettando l'imbocco della strada privata di accesso. Tale modifica consente di rendere conforme sotto il profilo urbanistico lo stato esistente, dove a fianco dell'edificio vi è la necessità di realizzazione dei posti auto coperti e/o la sistemazione dei cortili di pertinenza. Introdotto articolo riferimento normativo puntuale per il requisito di prima casa (nuovo comma 4 – art- 63 n.a.)

13) La presente richiesta inerente la P.ed. 703 con andito p.f. 2396 è direttamente collegata all'istanza sempre riguardante la p.f. 2396. Il rispettivi proprietari propongono una riorganizzazione delle superfici di pertinenza con estensione della destinazione residenziale di completamento “B2”(da area agricola) verso monte. Verificati i requisiti di prima casa, si è accolta la richiesta in quanto coerente con i principi di pianificazione urbanistica. L'estensione dell'area di completamento commisurata alle singole proprietà, garantisce da un lato una coerente destinazione per l'andito dell'edificio esistente e dall'altro l'ottenimento di un lotto minimo edificabile come prima casa. Introdotto articolo riferimento normativo puntuale per il requisito di prima casa (nuovo comma 4 – art. 63 n.a.)

14) L'articolata richiesta dei proprietari del compendio del maso “Pagliac” indentificato dalla P.ed. 214, orientata sia alla trasformazione d'uso dell'edificio che alle PP.ff. circostanti parte del maso, è stata parzialmente accolta mediante predisposizione di apposita scheda di intervento elaborato parte integrante delle n.d.a. Nella sostanza si è ricalcata la proposta-richiesta avanzata dagli interessati con apposizione in cartografia del riferimento normativo puntuale (Scheda n°363) Il cambio di destinazione d'uso tuttavia dovrà mantenere il carattere di temporaneità, ovvero non condurre ad un tipo di residenza stabile (e quindi a non costituire pretese da parte dei richiedenti rispetto all'ente pubblico di provvedere ad opere e/o aggravi di costo inerenti le opere di urbanizzazione) Inserita in cartografia la perimetrazione del centro storico (Shape 102) nonché quella specifica sul sedime dell'edificio (Shape 205).

15) La modifica della destinazione d'uso della p.f. 1764/77 di proprietà privata, segue al cambio di coltura già effettuato da area a bosco ad area agricola di pregio stando alla relativa richiesta, per cui si è provveduto ad aggiornare la cartografia.

16) L'estensione della superficie a destinazione residenziale di completamento B2 segue alla richiesta (pervenuta entro i termini di pubblicazione per le osservazioni in fase di seconda adozione) finalizzata a fare rientrare tutto l'edificio P.ed. 715 nella destinazione di completamento, considerato che il corpo di fabbrica sporgente sul lato nord nel vigente Prg ricade in area agricola costituendo una incongruenza. Riguardo alla legittimità del corpo di fabbrica aggiunto si specifica che nel 2005 era stata rilasciata concessione edilizia ed è stata realizzata soltanto la struttura del piano seminterrato. Nel giugno del 2019 il terreno è stato acquistato da imprenditore agricolo iscritto come coltivatore diretto (sez. speciale). Nel dicembre 2019 è stato rilasciato permesso di costruire con la destinazione del seminterrato a magazzino agricolo. In definitiva la richiesta è finalizzata principalmente a svincolare l'area a nord-ovest di accesso all'edificio residenziale per circa 10 m dall'edificio al fine di poter realizzare in futuro, una pavimentazione nonché il parcheggio di veicoli senza vincoli con l'area agricola, e la possibilità di sistemazioni esterne lungo il lato sud-est. Il richiedente aveva chiesto un'area maggiore ma urbanisticamente è stato valutato di limitare l'ampliamento a non oltre i 3,00 m dal sedime di quanto realizzato in precedenza con una linea parallela al vigente limite di zona.

16b) Si è provveduto alla trasformazione dell'area agricola compresa tra l'edificato e la S. Statale limitrofa alla variante n°16 in area agricola di rilevanza locale.

Varianti di carattere pubblico

A) L'amministrazione comunale intendendo condurre a conclusione un iter e convenzione già avviati, ha approfittato della presente variante al Prg per modificare la classificazione di una parte dell'ambito ora destinato ad attrezzature ed impianti "ca", che affianca la S.S. in uscita dall'abitato in direzione Cavedago. Nello specifico la destinazione delle pp.ff. 2485 – 2484 – 2483 - 2482 è modificata dall'attuale classificazione in area agricola. Si ricorda che quest'ambito è da considerarsi "area bianca" ovvero soggetta a nuova classificazione. Va inoltre precisato che il suddetto cambio di destinazione d'uso non impone ad alcun corrispettivo ai proprietari privati interessati in quanto è già in corso una procedura di acquisto di dette superfici. L'accesso a tale area dovrà avvenire dalla strada comunale "via Fausior" per cui si ricorda che la stessa Variante è una ripianificazione dell'area in nuova area agricola a seguito del decadimento di vincolo preordinato all'esproprio ai sensi art. 48 comma 3 della LP 15/2015.

B1/2) Si tratta della soppressione del ramo di strada locale di progetto eliminata contestualmente alla variazione identificata con 4a/b/c alla quale si rinvia per il dettaglio delle motivazioni (si passa da strada locale di progetto ad area agricola di pregio di interesse locale).

C) In attuazione della convenzione-accordo già stipulato tra Ente parco faunistico di Spormaggiore e soggetti privati proprietari, si è provveduto a trasformare in parcheggio una porzione dell'estesa area ora destinata a verde privato adiacente alla Strada Statale all'interno del centro abitato. L'ente del parco stando alle necessità di parcheggio dovuto alla propria utenza di visitatori ha dato avvio ad una progettazione per la realizzazione di un parcheggio e minima infrastrutturazione accessoria allo stesso. Il cambio di destinazione d'uso della presente variante pubblica è quindi finalizzato a tale opera per la quale è stata confezionata la convenzione in premessa che prevede tra i resto la cessione in permuta al parco faunistico di una certa superficie. L'accesso all'area è esistente e non vi è previsione di modifica. Non può essere allontanato maggiormente dalla SS 421 in quanto lungo la strada comunale vi è un muro di contenimento con notevole dislivello.

D1/2) Da tempo l'amministrazione intendeva rettificare la perimetrazione del centro storico della frazione di Maurina al fine di renderla coerente con il reale assetto. Questa modesta superficie è sempre stata utilizzata dai privati quale accessoria al nucleo storico. La nuova perimetrazione del centro storico comprendendo lo spazio delimitato dal tornante della strada in accesso da Spormaggiore alla frazione va a completare coerentemente l'estensione del centro Storico. Si tratta in definitiva dell'aggregazione di uno spazio all'interno della perimetrazione del centro storico ovvero quale pertinenza dello stesso. L'amministrazione comunale in seguito a questa variante può quindi provvedere ad interventi di riqualificazione di questo ambito (che costituisce il principale accesso al borgo di Maurina) (Var D1 da agricola a centro storico- D2 da parcheggio a centro storico)

E) Con Delibera Consiglio Comunale del 23.12.2014 n° 42, si era formalizzato progetto di Lottizzazione n° 5 che ne modificava in parte la distribuzione interna e ne perfezionava la convenzione pubblico – privato. Approfittando della presente variante al Prg, si è provveduto a trasferire in cartografia quanto già acquisito oltre alla sua ripermimetrazione in leggera riduzione sul lato Est.

F) - La nuova cartografia è stata aggiornata rimuovendo la fascia di rispetto all'ex depuratore a valle dell'abitato con trasformazione d'uso da Area Depuratore ad Area infrastrutture tecnologiche. Il depuratore è ormai dismesso e l'area dello stesso è stata trasformata in piazzale con pesa pubblica mediante delibera Cons. Comunale n° 16 del 2017.

G1/2/3/4) Nel Giugno 2018 presso gli uffici del Comune di Spormaggiore era stato formalizzato un progetto a firma dott. Maurina Claudio (autorizzazione n. 164/18 d.d.

19/06/2018 previo autorizzazione paesaggistica d.d. 18/06/2018 prot. N. 2329) finalizzato alla previsione di 4 piazzole. Si è quindi provveduto ad introdurle nella cartografia in oggetto della presente variante al Prg secondo le risultanze del rilievo Gps. La destinazione d'uso di dette piazzole è stata tramutata da bosco a parcheggio. Come dettagliato nel suddetto progetto, esse sono infatti destinate alla sosta e percorribilità della strada di accesso alla Malga. E' stato fatto cambio di coltura a scopo infrastrutturale (vedi rif. autorizzazione di cui sopra) Il progetto prevedeva taglio delle piante, estirpazione delle ceppaie dove interferenti ed evidenziate negli elaborati sottoposti alla valutazione del Servizio Foreste e fauna; semplice scarifica superficiale per spianamento e successiva rullatura. Con l'introduzione nel PRG si vuole dare formalità urbanistica per protele successivamente normarle denominandole parcheggi e quindi poterle destinarle a tale fine. Si annota come in merito alla piazzola identificata dalla Var. G1 il servizio geologico ha evidenziato una criticità che è riportata in norma (rif. comma 4 art. 36 n.d.a.)

H) La presente variante (come anticipata in premessa) si riferisce all'estensione dell'area a destinazione sportiva all'aperto corrispondente all'attuale campo da gioco sul lato strada comunale (Ovest) per circa mt 2.00. Tale estensione consente all'amministrazione comunale di potere concretizzare una domanda di contributo finalizzata alla regolarizzazione dimensionale-normativa del campo da gioco esistente.

Variazione ricognitiva (Presa d'atto)

- In cartografia sono stati inseriti anche i due nuovi ambiti-piani attuativi in zona Castel Belfort come da progetto a firma ing. L. Rampanelli Introdotto anche riferimento normativo puntuale (comma 11 Art. 75 n.a.). Si specifica che tale inserimento non è da considerarsi come variante in quanto tali ambiti e previsione seguono a delibera Giunta Provinciale n° 2314 d.d. 11.12.2015

Valutazione rischio Pguap

La valutazione preventiva del rischio connesso con le modifiche introdotte nella presente variante al PRG del Comune di Spormaggiore ha dimostrato che le singole varianti alla destinazione d'uso non comportano l'aumento del rischio. Tali varianti riportate nel corrispondente elaborato planimetrico (Tav. 11p – Pguap) ricadono per la maggior parte in aree a bassa o nulla pericolosità geologica. Soltanto una variante ricade in area a moderata pericolosità. In quest'unico caso - var 12 - (vedi tabella riepilogativa rischio generato) la valutazione si conclude con un valore di rischio elevato di cui allo studio di compatibilità a firma del dott. Berti Lino parte integrante della presente Variante al Piano.

Nell'art. 36 in norma di attuazione sono riportate le prescrizioni del relativo servizio di cui al verbale Cup in seconda adozione relativamente alla soprarichiamata Variante 12 ed alla Var. G1.

Per tutte le altre variazioni la valutazione del rischio rimane compresa tra il trascurabile ed il moderato.

Verifica usi civici

Le variazioni in recepimento del progetto già approvato nel Giugno 2018 a firma dott. Maurina C. introdotte in prossimità di malga Brenzi, consistenti nella trasformazione in parcheggio pubblico di alcune piazzole puntuali, non si ritiene debbano essere prese in esame nell'ambito di questa Variante riguardo alla verifica degli Usi Civici. Il carattere ricognitivo di dette Variazioni esclude a parere dello scrivente questa verifica che potrà essere attuata parallelamente in distinto provvedimento Comunale. Si rinvia quindi allo specifico riferimento di adozione del Progetto di sistemazione delle Piazzole Parcheggio.

Conclusioni

Con la presente variante al Prg di Spormaggiore come anticipato in premessa si è provveduto all'aggiornamento delle norme di attuazione riguardo ai nuovi indici urbanistici (Indice di utilizzazione fondiaria e sviluppo in altezza in piani fuori terra) ottemperando alle disposizioni del Reg. Edilizio Provinciale D.P.R. 19.05.17 n°8-61/Leg.).

L'inserimento di alcune Varianti Pubbliche ha consentito all'amministrazione comunale di regolarizzare situazioni che non potevano più essere procrastinate pena il dover sospendere altrettante opere in previsione da tempo programmate.

Allo stesso modo la cartografia è stata aggiornata puntualmente in corrispondenza di tutte quelle situazioni già acquisite per via di specifici progetti per i quali la L.P. 15/15 prevede la diretta applicazione nel Prg (acquisizione di stato vigente).

La nuova cartografia è infine modificata in seguito all'accoglimento di una serie di istanze private anche in riferimento alle nuove disposizioni di cui all'art. 45 della L.P. 15/15.

In conclusione, pur trattandosi di una variante di carattere generale, ne è stato confermato l'assetto e gli obiettivi strategici. Le singole varianti apportate sia di carattere privato che pubblico, rimangono circoscritte lasciando intatto anche l'assetto paesaggistico e senza generare alcun sovraccarico rispetto alle infrastrutture esistenti.

Allegati:

- *Tabella nuovi parametri superficie Utile Netta (SUN) e Lorda (SUL-indice di utilizzazione fondiaria)*

Comune di Spormaggiore Maggio 2020

Il tecnico: Arch. Manuel Breda

OGGETTO: Modifiche e correzioni effettuate a seguito nota Mail M. Fronza dd 28.04.20 e rettifiche già effettuate a seguito lettera Cup (Prot. S013/18.2.2-2019-161/MF pervenuto 11.03.20) - Variante al Prg di Spormaggiore (I° Adoz. Del. N° 13 dd 30.05.19 - II° Adoz. N° 32 dd 28.11.19 -)

In riferimento a quanto in oggetto, si dettaglia quanto rettificato negli elaborati parte integrante della Variante al Prg di Spormaggiore (Si fa presente che la relazione Illustrativa a riguardo è stata aggiornata di conseguenza)

NOTE GENERALI VARI PUNTI:

- In merito all'accesso menzionato all'area di cui alla **Variante C** si ribadisce quanto già indicato in Relazione Illustrativa, ovvero che trattasi di accesso esistente rimasto invariato anche a livello di previsione. Per maggiore chiarezza si allega foto dello stesso.

CARTOGRAFIA:

- Reinserita perimetrazione di cui alla **Var. 4** mediante nuovo Shape Z_509 (progetti convenzionati) in sostituzione dello Shape 602. In merito si evidenzia che detto Shape non riporta l'articolo di riferimento mentre il programma chiede di indicare il numero di Piano convenzionato (n°10 corrispondente al numero di PL di prima)
- Corretto riferimenti normativi asteriscati (in seguito alla remunerazione art. nelle n.d.a.)
- Integrata Legenda con la categoria della Ristrutturazione edilizia (Shape A205) visto che questa categoria è assegnata alla Variante n°14
- Integrata legenda come da punto precedente ed aggiunti articoli nella legenda oltre a varie correzioni ed aggiunta del cartiglio dell'elettrodotto ed alcuni altri mancanti.
- Corretta la rappresentazione grafica della perimetrazione del centro storico isolato per la Var. 14 ed anche il retino della categoria di intervento R3 di cui al punto precedente.
- Corretta ed integrata la perimetrazione delle aree PAG 1-2-3 nonché tolta la perimetrazione dell'ex P.I. n° 10 che di fatto non esiste più mentre la sua perimetrazione è confermata con la specifica del rif. Normativo puntuale comma 11. Art 75. Nello specifico sui PAG. 1-2-3 si è sovrapposto il riferimento puntuale comma 11 Art. 75.
- Aggiunta la linea dell'elettrodotto come richiesto.
- Adeguata perimetrazione aree agricole secondo Pup
- Tavola Legenda sistemato retino cartiglio delle strade terza categoria in ampliamento adeguandolo alle tavole.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- Tolto parti-riferimenti non più aggiornati nella descrizione della Var.4.
- Aggiornato riferimenti normativi in seguito alla remunerazione degli articoli nelle n.d.a.
- Si è precisato ulteriormente come gli spazi di sosta di cui alla Var. G (introduzione di nuove aree di sosta-parcheggio a ridosso della strada per via Malga Brenzi) non siano ancora stati destinati a tale funzione seppur le opere siano già state messe in atto in seguito ad approvazione del relativo progetto menzionato.
- Specificato nella Variante n°5 come i due PL 6 e 7 ora raggruppati nel PL 7 non siano ancora stati attuati per cui trattasi di mera previsione urbanistica.

NORME DI ATTUAZIONE E SCHEDE DI INTERVENTO

- Integrato comma 6 art.63 (Rif. Var. n°4) con indicazioni Appa complete. Prodotta scheda di Piano come richiesto anche se trattasi di Piano Convenzionato.
- In merito alle osservazioni di cui al Verbale Cup. (rif. pag. 3) del Servizio Bacini Montani e Servizio Geologico sulle due varianti **n° 12 e n° 4** si è provveduto ad introdurre in norma specifico riferimento normativo richiamando tali osservazioni ed appuntandole anche in cartografia per mezzo dei riferimenti asteriscato.
- Aggiornata Scheda Pagliac con estratto prg corretto.
- Aggiornata la scheda 115 come richiesto.
- Nelle norme si è provveduto autonomamente (ovvero senza indicazioni specifiche da parte Cup) alla precisazione dell'indicazione del Massimo Volume Lordo in sostituzione della massima volumetria. In ogni caso questo passaggio è superato in quanto il Volume Lordo è tradotto in Sun come richiesto. Si è provveduto inoltre ad alcune correzioni puntuali di ortografia e/o ripetizioni e soprattutto all'evidenziazione delle parti introdotte con rosso nei pochi casi ove questo passaggio cromatico non era stato reso.
- In merito alle **categorie di intervento** si è già provveduto alle integrazioni come richieste nel Verbale Cup ritenendo esaustivo il richiamo all'art. 77 della Lex 15/15. Detto articolo è comprensivo evidentemente delle categorie richiamate della "demolizione" della "nuova costruzione" e della "ristrutturazione urbanistica". Stando alla completa riorganizzazione operata sulle n.d.a di Spormaggiore si è ritenuto di mantenere alcune categorie in continuità rispetto alle norme vigenti.
- In merito alle incongruenze riscontrate sui **parametri edificatori** è stato rettificato il comma 3 dell'art. 5. Si confermano le indicazioni di cui al comma 7 art. 5 relativamente alle modalità indicate per la limitazione del fronte massimo. Si confermano altresì le denominazioni Pag ribadendo quanto già elencato nelle controdeduzioni al verbale Cup permanendo tale denominazione in vari riferimenti sovraordinati. Inoltre trattasi di una denominazione ormai consolidata nelle presenti norme di Spormaggiore per la definizione delle tre importanti zone. Corretto dicitura art. 18. Verificata la congruità dei punti evidenziati in fucsia che come detto risultano marcati per un automatismo del programma word. Modificato (evidenziazioni arancioni) art. 46 e 47 per indicazione possibilità di ampliamento tradotta in Sul. Tradotti come richiesto da nuove disposizioni ogni riferimento ai valori massimi in termini volumetrici (per esempio massimo volume lordo) con nuovo parametro Sun. In merito alla possibilità di ampliamento inserita in articolo (46 e 47) si evidenzia come esse siano in continuità con il Piano del centro storico cui appunto detti articoli rinviano "vedi scede centro storico" e tuttavia in linea di massima trattasi di ampliamenti variabili tra il 10% e/o 20% per cui si permette di evidenziare in linea con la legge urbanistica vigente.
- Nelle norme specificatamente all'articolo n° 8 si è ulteriormente precisato in merito alle schede dei singoli Piani peraltro richiamando il numero di ogni scheda ovvero di ogni PL nelle schede stesse del piano. Introdotto anche riferimento di dette schede nell'indice come richiesto e come corretto per completezza. Richiamato anche l'art. 104 del Regolamento Urbanistici Provinciale in seno alle stesse schede di PL.
- Riportato dicitura corretta in riferimento ai vari commi per gli edifici pertinenziali (art. 29)
- Aggiunto categoria risanamento conservativo nell'art. 49 (mancava)
- Integrato art. 54 con riferimento specifico alla delib. G.P. n. 2023 in tema di distanze.
- Il riferimento all'equivalenza dell'altezza del fabbricato con quella del fronte è introdotto in tutte le n.d.a. e quindi anche nell'Art. 63.
- Corretto art.65 in merito alla sigla L riportando la sigla D1 e riportata per esteso la dicitura della RC. (anche in tutti i successivi articoli) Inviato stato nuovo dello stesso articolo come richiesto.

- I commi di cui all'art. 67 e quindi nello specifico anche il comma richiamato n° 5.3 sono soltanto confermati rispetto alle n.d.a. vigenti stando all'indirizzo dell'amministrazione che ha voluto in questo senso dare continuità di indirizzo facoltà come in alcuni altri casi.
- Inserito il riferimento alle norme del Pup e mantenute la limitazione in termini percentuali (50%) per la parte residenziale rispetto a quella agricola stando alla consistenza notevole di questo tipo di edificato (e quindi l'amministrazione ritiene necessario mantenere in essere un vincolo anche in continuità con l'assetto normativo vigente)
- Si è inteso fissare un parametro indicandolo il cubatura massima (1.000 mc) al fine di potere consentire la realizzazione di un unità edilizia (coerente con la destinazione residenziale) per tutti quei casi ove il volume esistente sia inferiore a tale parametro e nello stesso tempo garantire un limite massimo evitando qualsiasi equivoco in merito.
- I riferimenti alla sigla AAPR nell'art. 75 sono stati rimossi così da evitare contraddizioni rispetto alla cartografia. Si sottolinea come il comma 11 di detto articolo si estenda in generale anche oltre i singoli PAG e quindi ad altre situazioni.
- Aggiornate le tabelle allegate in appendice con equivalenza dell'altezza massima a quella del fronte così come all'interno dei relativi articoli.

NORME DI ATTUAZIONE E SCHEDE DI INTERVENTO

(in seguito a confronto con Micol Fronza 9 Giugno 2020)

- Art 38 rettificato per ogni categoria di intervento con richiamo al corrispondente comma dell'Art 77 della Legge Provinciale n° 15/15
- Art 46 e 47 aggiornati con riferimenti all'art. 77 della L.P. 15/15
- Art 63 Comma 4 aggiunto riferimento alla Var. 12 riguardo alle note di cui allo studio di compatibilità.
- Art 46 e 47 n.a. raffronto – corretto evidenziazioni in rosso e giallo.
- Art 64 riportato riferimento corretto a D1
- Art 67 Aggiornato riferimenti comma 3 e comma 5 ai nuovi parametri espressi in Sul e specifica del Volume Lordo massimo anziché volumetria massima.
- Art 69 Comma 1 rettificato e semplificato con riferimento all'art. 38 del PUP.
- Art. 70 Tolto riferimento ad ampliamento 1000 mc.
- Corrette tabelle in appendice alle n.a. stato nuovo
- Rettificate le schede dei P.I. togliendo il riferimento temporale-scadenza e le stesse accorpate nelle norme come richiesto.

Pianificazione – Amministrazione comunale

- Le modifiche introdotte con variante n° 4 sono confermate come già introdotte in prima adozione ed in adozione definitiva. Le motivazioni alla base di tale scelta riguardano oltre a pregressi accordi (seppur non formalizzati) con il diretto interessato anche ragioni di ordine urbanistico. Con tale variazione (come meglio specificato anche in seno alla relazione illustrativa) si è approfittato per un consistente aggiornamento dell'assetto viario di questa parte di abitato. Il carico urbanistico nel Prg vigente è peraltro il medesimo stando all'area di eguale estensione a destinazione produttiva che appunto è variata in residenziale di nuova espansione.
- In merito all'estensione delle aree agricole (dati cartografici shape) in riferimento alla cartografia del Pup si rinvia alle considerazioni già elencate in occasione della seconda

adozione della presente Variante. In breve si evidenzia tuttavia come quest'aspetto cartografico si configurerebbe come estraneo all'incarico assegnato al tecnico.

Denno, li 11.06.20

IL TECNICO: (timbro e firma)
