

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### **PREMESSA**

La presente relazione illustrativa è stata redatta in conformità alle richieste del Servizio Urbanistica della PAT; nella valutazione tecnica del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio di data 11 luglio 2013 infatti è stata esaminata l'adozione definitiva alla Variante n.1 del PRG di Nanno, chiedendo che siano apportate alcune limitate modifiche agli elaborati di piano, e richiedendo inoltre un elaborato di raffronto tra stato iniziale e stato finale, ed una relazione illustrativa comprensiva di tutte le modifiche apportate.

Si redige pertanto la presente relazione, la cui struttura è la seguente:

- Relazione illustrativa di prima adozione
- Osservazioni alla prima adozione
- Relazione illustrativa di seconda adozione
- Osservazioni alla seconda adozione
- Relazione illustrativa adozione definitiva
- Valutazione tecnica adozione definitiva
- Relazione illustrativa sulle modifiche d'ufficio

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA PRIMA ADOZIONE**

### ***PREMESSE GENERALI***

La presente variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Nanno è stata redatta per adeguare lo strumento urbanistico alle modifiche normative intervenute a partire dall'approvazione del piano (Approvazione nuovo PUP, Nuova Legge Urbanistica con leggi e delibere collegate, eccetera), per rispondere ad alcune richieste di censiti che hanno manifestato l'esigenza di reperire spazi edificabili per prima casa o per ampliare attività artigianali, per individuare e definire alcune aree o infrastrutture pubbliche, ed infine per definire e razionalizzare il centro storico, sia come perimetrazione sia come interventi ammessi sui vari edifici; nel recepimento delle esigenze sopra manifestate, si è cercato comunque di ridurre al minimo il consumo di territorio, di conservare la compattezza degli abitati, evitando ogni edificazione sparsa.

Ciò ha comportato una serie di varianti cartografiche e normative, che si descriveranno in dettaglio nel seguito una per una.

In linea generale, si può affermare che le modifiche apportate alle cartografie di piano, pur rispondendo alle esigenze sopra brevemente espresse, non vanno assolutamente a stravolgere l'impianto generale del Piano vigente. Sia l'abitato di Nanno che quello di Portolo sono caratterizzati da una certa compattezza, in cui le aree di nuova espansione sono sostanzialmente raggruppate attorno al nucleo centrale storico oppure lungo l'asse costituito dalla viabilità principale. E' praticamente assente ogni tipo di insediamento sparso sul territorio, del tipo di quelli che si riscontrano in altri Comuni della Valle e soprattutto nell'Alta Val di Non, zone in cui le esigenze turistiche per case vacanza, a partire dagli anni sessanta, hanno portato in alcuni casi ad un consumo di territorio poco oculato, con la conseguenza di creare centri abitati estesi e poco organizzati, spesso a spese di un Centro Storico che si è andato spopolando e degradando.

Nel Comune di Nanno tutto questo non si verifica, dato che il consumo di territorio a fini edificatori è molto contenuto, (circa il 10% in base ai dati PAT) e visto anche che i Centri Storici dei due abitati di Nanno e Portolo sono utilizzati a fini residenziali in percentuale piuttosto elevata. Anche lo stato generale degli immobili del Centro Storico è tutto sommato buono, e molti degli edifici sono stati oggetto di

interventi di sistemazione nel corso degli anni. Tutto questo grazie all'attenta pianificazione urbanistica degli anni passati, la quale è stata agevolata nell'obiettivo di risparmiare territorio anche dal notevole valore economico dei terreni agricoli coltivati a frutteto che circondano gli abitati, la cui conservazione ha tendenzialmente indirizzato la richiesta di alloggi a fini residenziali più verso il patrimonio edilizio esistente che verso nuovi terreni, riducendo quindi il consumo di territorio a fini residenziali; il fenomeno delle case per vacanza nel Comune di Nanno in pratica è assente, e pertanto il Comune non rientra tra quelli in cui l'edificazione di nuove case per vacanza è contingentato. Allo stato attuale, la richiesta di case per vacanza è praticamente trascurabile.

Le modifiche cartografiche a fini residenziali proposte con la presente Variante si inseriscono in modo armonico nel contesto generale sopra descritto: si tratta in generale di nuove aree residenziali inserite o su esplicita richiesta di cittadini del Comune, intenzionati a realizzare la propria abitazione principale, (e sono tutte collocate in continuità con le zone edificate esistenti) oppure derivano dalla riduzione del perimetro del centro storico. In ogni caso, quindi, viene mantenuta la compattezza dell'abitato, riducendo al minimo il consumo di territorio e rendendo immediato l'allacciamento ai servizi ed alle reti comunali.

La riduzione del perimetro del centro storico deriva sia da esplicite richieste residenziali da parte di censiti, sia soprattutto da un'analisi delle schede dei vari edifici, che in molti casi si sono rivelati essere stati realizzati in anni recenti oppure pesantemente modificati e snaturati negli anni 50 – 60, rendendo quindi poco sensata la loro classificazione all'interno del Centro Storico, essendo invece più razionale la loro classificazione tra le aree residenziali "normali". L'operazione di riduzione del perimetro del Centro Storico ha quindi un duplice significato: serve da un lato a liberare nuove aree residenziali in zone vicine al centro abitato, mantenendo la compattezza dell'abitato e andando a risparmiare territorio ed opere di urbanizzazione, e dall'altro lato consente di classificare in modo più coerente il patrimonio edilizio esistente. Tutta l'operazione è stata comunque condotta cercando di mantenere una fascia di rispetto nelle immediate vicinanze del Centro Storico, in modo da tutelarne l'immagine e l'unitarietà; anche per questo motivo, le nuove aree residenziali ottenute per mezzo della riduzione del Centro Storico sono state gravate da specifiche indicazioni in ordine

alla tipologia degli edifici, all'uso dei materiali, eccetera, in modo che, su controllo della Commissione Edilizia Comunale, l'edificazione in queste zone di transizione tra Centro Storico e zone esterne possa essere caratterizzata da una certa qualità costruttiva e dall'adozione di tecniche costruttive, tipologie edilizie e materiali tradizionali, in modo da inserirsi al meglio nel contesto circostante.

In ogni caso, l'aumento della dotazione di aree residenziali è stato accompagnato dal dimensionamento residenziale di cui alla Delibera n. 1281 dd 23 giugno 2006, che viene riportato in apposito paragrafo della presente relazione.

Sempre con l'obiettivo di risparmiare il più possibile il territorio comunale da un'edificazione sparsa e per tutelare quindi al meglio il paesaggio, si sono confermati integralmente i vincoli di inedificabilità imposti sulle aree agricole presenti nel piano vigente (vincoli paesaggistici), ed anche per le aree agricole in cui è permessa in teoria l'edificazione si sono confermati gli indici edilizi precedentemente presenti, in quanto piuttosto restrittivi, introducendo inoltre ulteriori vincoli in merito al lotto minimo; tutto questo ha l'effetto di rendere l'edificazione nelle aree agricole piuttosto difficoltosa e limitata ai soli casi in cui questa esigenza sia effettivamente pressante, il tutto in modo da contenere l'espansione dell'abitato e mantenerne la compattezza, con risparmio di territorio e risparmio anche in merito alle opere di urbanizzazione.

A proposito di questo ultimo fatto, si sottolinea che il Comune di Nanno è dotato di una rete acquedottistica efficiente, recentemente potenziata con la creazione di un nuovo serbatoio di accumulo, e che non si sono verificati episodi di carenza di acqua; anche l'impianto di smaltimento delle acque nere è adeguato e correttamente dimensionato per servire al meglio anche le nuove abitazioni previste; tutta la rete è ora collegata al nuovo depuratore intercomunale di Taio, il che ha consentito di eliminare e dismettere la vecchia vasca Imhoff, a tutto vantaggio dell'ambiente.

Dal punto di vista delle attività produttive, la massima parte dell'economia comunale è incentrata sulla frutticoltura, la quale però non richiede al momento aree dedicate essendo le infrastrutture necessarie alle varie aziende (depositi attrezzi, eccetera) insediate principalmente nelle abitazioni residenziali; l'unica eccezione, peraltro di notevole rilievo, è data dalla presenza del magazzino frutta, il quale occupa un'area considerevole ma per ora adeguata alle esigenze produttive. Sono presenti infine alcune Aziende artigianali, concentrate nella parte nord del territorio comunale a

confine con il magazzino frutta; una di esse ha manifestato l'esigenza di un'espansione, a cui è stata data risposta positiva con la presente Variante, anche in funzione di favorire la diversificazione delle attività produttive presenti nel Comune.

Infine, dal punto di vista delle dotazioni di servizi pubblici, il Comune di Nanno è sufficientemente dotato, essendo presenti casa comunale, negozi, banca, parcheggi, parchi attrezzati, cimitero, centro recupero materiali; nella presente Variante si individuano esplicitamente alcune aree destinate a servizi pubblici, precedentemente genericamente classificate nel Centro Storico senza ulteriore specificazione, e si individua inoltre una nuova area nell'abitato di Portolo, caratterizzata dalla presenza del grosso edificio del vecchio magazzino che si prevede di demolire e ricostruire con diverse caratteristiche e di destinare ad attività di pubblico interesse, ottenendo nel contempo anche una riqualificazione urbanistica e paesaggistica dell'abitato di Portolo.

Oltre all'inserimento in cartografia delle varianti "puntuali" sopra brevemente discusse, tutte le cartografie di piano sono state modificate per rappresentare correttamente le aree agricole in conformità al PUP, mentre il sistema ambientale è stato interamente rivisto per rappresentare correttamente i perimetri della tutela ambientale e degli ulteriori vincoli ed invarianti previsti dal PUP, dal PGUAP e dal PRG. In particolare, si segnala che la definizione della zona di tutela archeologica indicata sul PRG è notevolmente diversa da quanto indicato sul PUP: la collocazione cartografica di tale area rispecchia fedelmente le indicazioni della Soprintendenza ai Beni Archeologici della PAT, che ne ha anche indicato il grado di tutela. Tutte le cartografie sono state poi digitalizzate in conformità agli standard richiesti dalla PAT in materia di legenda, e sono state convertite in formato shape leggibile da GIS, utilizzando gli strumenti informatici appositamente forniti dal Servizio Urbanistica.

Dal punto di vista normativo, come detto, si è adeguato il PRG alle previsioni del PGUAP, della Carta delle Risorse Idriche, e del PUP in materia di aree agricole, di aree artigianali, di invarianti, di fasce di tutela di laghi e corsi d'acqua, di ambiti fluviali, di protezione di pozzi e sorgenti, eccetera, si sono adeguate le norme alle ultime deliberazioni provinciali in materia di distanze, di definizione degli indici urbanistici, di fasce di rispetto stradale, di parcheggio, di fasce di rispetto cimiteriale, ed infine si è adeguata la normativa di piano alla legislazione in materia di commercio e di acustica, il tutto come meglio descritto nel seguito.

Le normative relative alle singole destinazioni d'uso presenti sul territorio comunale in generale sono state confermate, salvo gli adeguamenti di cui sopra; in generale quindi non si sono modificati gli indici edilizi, e pertanto il carico urbanistico sul territorio non è stato aumentato per mezzo di modifiche alle norme di attuazione.

Per tutte le varianti apportate alle cartografie si è verificata la compatibilità del rischio con le previsioni dal PGUAP; infine, si è redatta la rendicontazione urbanistica per la verifica della compatibilità delle previsioni di piano con gli indirizzi e le previsioni del nuovo Piano Urbanistico Provinciale.

In definitiva, con la presente variante al PRG si vanno a soddisfare alcune esigenze in ordine al fabbisogno residenziale per prima casa ed alcune esigenze espresse da parte di aziende produttive, si ridisegna il perimetro del Centro Storico per escludere edifici che non hanno pregio storico e recuperare aree residenziali, si individuano alcune aree pubbliche e si vanno ad individuare alcune strade da potenziare; infine si adegua la normativa di piano ad una serie di modifiche legislative intervenute, in alcuni casi si chiariscono le norme e si adeguano alle esigenze che si sono manifestate nel corso della gestione passata del PRG, il tutto al fine di assicurare al Comune un corretto sviluppo urbanistico ed economico, nel rispetto dell'ambiente, del paesaggio e del PUP,

Nel seguito si riporta il dimensionamento residenziale, e si descriveranno quindi in dettaglio le singole varianti cartografiche e le principali modifiche normative.

### ***DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE***

Uno dei fattori più importanti nella stima del fabbisogno residenziale è l'incremento o la diminuzione del numero delle famiglie presenti nel Comune, che a sua volta dipende sia dall'andamento numerico complessivo della popolazione, sia da dinamiche di altro tipo che possono portare a variazioni nel numero medio di componenti di ogni famiglia. Per ambedue i parametri in gioco, numero di residenti e numero di famiglie, si dispone dei seguenti dati:

ANNO	RESIDENTI	FAMIGLIE	AB/FAMIGLIA	FONTE
1991	571	212	2.69	PAT – Censimento
2001	601	235	2.55	PAT – Censimento
2004	623			PAT
2010	632	244	2.59	Comune (Dato a fine dicembre 2010)

Come si vede, la popolazione è in crescita costante da un rilevamento all'altro, con una velocità d'incremento che è stata particolarmente importante negli anni 2001-2004, in cui si è avuto un aumento medio di circa 7.30 abitanti per anno. Nei 19 anni per cui sono disponibili i rilevamenti, si è avuto un incremento di 61 abitanti (più del 10 per cento!), e un aumento nel numero delle famiglie pari a 32 (il 15%!), con una media annua rispettivamente pari a circa 3.21 abitanti/anno e di 1.68 famiglie/anno.

Il numero medio di componenti di ogni famiglia è andato riducendosi lentamente nel tempo, passando da circa 2.69 abitanti per nucleo familiare del 1991 agli odierni 2.59 abitanti per famiglia. Si fa notare come la stima della PAT eseguita nel 2006 relativamente alla popolazione nel 2010 portasse ad un valore stimato di 625 persone, leggermente più basso dei 632 abitanti effettivamente censiti al 2010.

Ovviamente, è molto difficile dare una stima corretta della dinamica della popolazione nei prossimi dieci anni: entrano in gioco fattori diversi come la natalità e la mortalità media, ma soprattutto la presenza di saldi migratori da o verso altri Comuni della zona; in particolare è ipotizzabile un flusso proveniente da Cles, dove il costo delle abitazioni è notevolmente più elevato che a Nanno. Ipotizzando che il trend degli ultimi anni possa continuare con gli stessi ritmi, si avrebbe in prospettiva che tra dieci anni la popolazione aumenterebbe di circa 30 unità portandosi a 662 abitanti; ammettendo inoltre che il numero dei componenti medi di ogni famiglia continui a ridursi lentamente (il che è un trend generale dovuto alla diminuzione del numero di figli e l'aumento dei single sia giovani che anziani), e che si porti ad un valore di circa 2.50 abitanti/famiglia, si avrebbero come stima circa  $662/2.50 = 265$  famiglie, con un aumento di 21 famiglie rispetto al dato attuale.

Più correttamente, si dovrebbe sostenere, come da indicazioni della circolare prot. 560/07-13 V GM del 12 marzo 2007, che il nuovo numero di abitanti per famiglia si applica alle sole nuove famiglie, e ad una certa quota parte delle famiglie esistenti che vanno a ridurre il loro numero medio di componenti, per esempio a causa dell'uscita dei figli dalla famiglia di origine. Questa visione è corretta, anche se resta da stimare quale sia la quota delle famiglie originarie interessate da tale fenomeno. In questo caso, applicando parametri ragionevoli, si avrebbe:

Nuove famiglie:

Increment. pop. / comp. nucleo familiare = 30 abitanti / 2.50 ab/fam = 12 famiglie

Incremento ulteriore:

$$\text{Coeff. x (pop. stimata / comp. nucleo familiare - fam. attuali)} = \text{coeff x (662/2.50 - 244)} \\ = \text{coeff x 21 famiglie}$$

Scegliendo il coefficiente moltiplicativo come un fattore di circa 0.40, si ottiene pertanto, in arrotondamento,

$$\text{Nuove famiglie} = 0.40 \times 21 = 9 \text{ nuove famiglie}$$

$$\text{Numero totale nuove famiglie} = 12 + 9 = 21 \text{ nuove famiglie.}$$

Si conferma così sostanzialmente il risultato precedentemente ottenuto in maniera più semplice. Ovviamente, ogni famiglia ha bisogno di un alloggio, pertanto la richiesta di nuovi alloggi ordinari è pari a 21 nuovi alloggi.

Come detto, dato che la richiesta di seconde case nel Comune di Nanno è piuttosto limitata (5% di seconde case sul totale al 2001, dati PAT), si può stimare ragionevolmente che il fabbisogno residenziale per questa tipologia sia praticamente nullo, così come sia sostanzialmente nulla la richiesta di abitazioni per residenti temporanei: vi è dunque un nuovo fabbisogno residenziale complessivo di circa 21 alloggi per i prossimi dieci anni.

Ovviamente, tale fabbisogno potrà essere soddisfatto parzialmente dall'utilizzo di volumi esistenti nel Centro Storico oppure per esempio nei sottotetti degli edifici residenziali esistenti (come nel classico caso in cui uno dei figli ristruttura la mansarda dell'edificio della famiglia di origine per utilizzarlo come abitazione). Anche questa stima è soggetta a notevoli incertezze, dato che una volumetria che teoricamente potrebbe essere disponibile per una conversione a fini residenziali non sempre è effettivamente utilizzabile: si pensi per esempio a molti volumi in centro storico che sono di proprietà di una pluralità di soggetti, oppure a volumi a sottotetto o in altra posizione che sono liberi ma di proprietà di famiglie senza figli o comunque non interessate alla realizzazione di ulteriori appartamenti, oppure magari appartamenti già realizzati ma lasciati sfitti per i più vari motivi.

Una ricognizione del patrimonio edilizio esistente effettuata con l'Amministrazione Comunale ha portato a stimare che ragionevolmente dal patrimonio edilizio esistente si potrebbero ricavare nei prossimi dieci anni all'incirca 3-4 alloggi: tale valore, pur con tutte le sue incertezze, è del tutto ragionevole se si pensa che in base ai dati PAT, nel 2001 la percentuale di abitazioni non occupate nel Comune di Nanno



era pari a solo il 22.80%, percentuale tra le più basse della valle ed indice di un utilizzo piuttosto efficiente del patrimonio esistente; ciò quindi lascia poco spazio al reperimento di ulteriori alloggi sul costruito. Con questa stima del fabbisogno soddisfatto dagli edifici esistenti si arriva quindi ad un fabbisogno complessivo di nuovi alloggi che è pari a circa  $21-3 = 18$  **nuovi alloggi** nei prossimi 10 anni.

Per il calcolo della volumetria necessaria a soddisfare il fabbisogno di 18 alloggi sopra stimato, la Giunta Provinciale all'interno dei "Criteri e dati di base per il dimensionamento residenziale dei Piani Regolatori Generali", approvati con delibera n. 1281 dd. 23.06.2006, ha stabilito che per la residenza ordinaria il volume convenzionale può essere stabilito come  $120 \text{ m}^3$  per persona componente la famiglia, moltiplicato per un coefficiente di utilizzazione che può variare da 1.50 a 2.50 per tener conto dei volumi accessori quali garage, soffitte, ecc. Con i dati utilizzati per il dimensionamento, cioè mediamente 2.50 abitanti per famiglia, i parametri sopra stabiliti fornirebbero come massimo una volumetria media di  $2.50 \times 120 \text{ m}^3 \times 2.50 = 750 \text{ m}^3 / \text{alloggio}$ . Questo dato è piuttosto ottimistico nel contesto del Comune di Nanno: in teoria tutto il fabbisogno di nuovi alloggi potrebbe essere soddisfatto con la costruzione di uno o due condomini, ma una tale tipologia edilizia non trova applicazione nel contesto del Comune, e la richiesta di alloggi di tale tipo è praticamente nulla; la classica casa d'abitazione nel Comune è costituita piuttosto dalla piccola villetta monofamiliare o al più bifamiliare, spesso con mansarda a disposizione quale deposito, in cui praticamente sempre il piano terreno o seminterrato è destinato in piccola parte a garage per le automobili ed in gran parte invece al ricovero dei mezzi agricoli e delle varie attrezzature utilizzate per il lavoro in campagna, attività che consuma normalmente un volume alquanto elevato.

Con una tale tipologia edilizia, la volumetria media per ogni alloggio cresce di parecchio rispetto a quella che si potrebbe ottenere con un'edificazione più intensiva: tanto per avere dei dati di confronto, è stata eseguita una rapida ricognizione dell'attività edilizia degli ultimi anni nel Comune: dal 2007 sono state realizzate alcune nuove abitazioni o ampliamenti di edifici esistenti le quali hanno comportato la creazione di nuovi alloggi: tra le concessioni edilizie esaminate si hanno un totale di 6 alloggi per un volume urbanistico complessivo di circa  $6600 \text{ m}^3$ , con una media per alloggio pari quindi a  $1100 \text{ m}^3/\text{alloggio}$ .

Non sono state esaminate nel dettaglio le concessioni edilizie che non hanno comportato creazione di nuovi alloggi, ma si segnala l'elevata presenza di concessioni relative all'ampliamento dell'esistente al fine di creare o ampliare dei volumi da destinare a depositi di attrezzature agricole o comunque a servizio dell'agricoltura, il tutto a conferma di quanto detto in precedenza a proposito del fatto che l'utilizzo di volumi a fini connessi con l'agricoltura è molto importante nel Comune, e che consuma una quota elevata del volume urbanistico complessivo disponibile nelle aree residenziali. In conseguenza di tutto ciò, si ritiene corretto porre come volumetria complessiva media per alloggio il valore di  $1200 \text{ m}^3 / \text{alloggio}$ .

Con questa assunzione, quindi, il fabbisogno di nuove abitazioni ordinarie per i prossimi dieci anni in termini volumetrici diviene pari a circa  $21.600 \text{ m}^3$ .

Nel PRG di Nanno (così come proposto con la presente Variante) sono disponibili alcune aree libere e teoricamente disponibili per l'edificazione, le quali sono inserite sia nelle zone residenziali normali sia nelle zone residenziali con vincolo architettonico, caratterizzate tutte da un indice edilizio massimo di  $2.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Abitato di Nanno:	2465 + 1790 + 3300 + 2040 + 1418 + 2900 + <b>5435</b> + <b>2145</b> + <b>1940</b> + <b>1686</b> + 803 + 917 + 2460 + <b>2250</b> + 2830 + 930	= $35.309 \text{ m}^2$
Abitato di Portolo:	1365 + <b>3530</b> + 2700 + 2535 + <b>930</b>	= $11.060 \text{ m}^2$
TOTALE		= $46.369 \text{ m}^2$

Le aree libere inserire con la presente variante sono indicate in grassetto, e come si vede hanno una superficie complessiva di circa  $17.916 \text{ m}^2$ , di cui però ben  $8.921$  derivano dalla ripermimetrazione del centro storico: di fatto quindi le aree libere completamente nuove sono pari a circa  $9.000 \text{ m}^2$ .

Con la superficie libera disponibile ed un indice di  $2.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$  si avrebbe una volumetria teoricamente realizzabile pari a  $92.738 \text{ m}^3$ , ben superiore a quello che teoricamente sarebbe necessario in base al dimensionamento; di questa volumetria totale, quella teoricamente realizzabile con le nuove aree messe a disposizione con la presente Variante sarebbe pari a circa  $35.832 \text{ m}^3$ , superiore al fabbisogno, ma non poi di molto, soprattutto tenendo presente le considerazioni sotto riportate.

Infatti, vanno tenuti presenti alcuni fattori che riducono considerevolmente la volumetria effettivamente realizzabile: per prima cosa, le aree libere teoricamente disponibili non sempre saranno utilizzate, sia perché già sfruttate come andito, sia

perché “sacrificate” dalla necessità di rispettare distanze da confini ed edifici, sia perché di forma irregolare, sia soprattutto perché i proprietari non hanno interesse al momento di costruire né di mettere sul mercato le aree rendendole disponibili per l’edificazione di chi ne ha realmente bisogno. Un esempio lampante di questa difficoltà a reperire lotti disponibili è il fatto che alcune delle aree classificate come edificabili nella presente variante sono state inserite su richiesta esplicita di alcuni censiti privati, i quali non hanno reperito collocazioni alternative nonostante almeno in teoria ci fossero molti lotti liberi e disponibili. In definitiva, non è sufficiente che un’area sia libera perché essa venga realmente edificata, almeno nel prossimo futuro. Come seconda considerazione, va evidenziato che l’indice edilizio teorico di  $2.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$  è un indice che raramente, se non mai, viene sfruttato in pieno, dato che la tipologia corrente di edificio richiesto nel Comune è costituito da una villetta con un ampio andito a verde attorno, il che va a ridurre considerevolmente la volumetria utilizzata e l’indice realmente sfruttato.

In definitiva, la volumetria totale ragionevolmente realizzabile nei prossimi dieci anni nel Comune di Nanno è sicuramente ben inferiore a quella teorica, (pur essendo l’esatta quantificazione difficilmente eseguibile), e in ogni caso si può ragionevolmente supporre che essa non sia poi così lontana dal valore del fabbisogno stimato, e che quindi l’inserimento delle nuove aree residenziali sia del tutto giustificabile.

A sostegno di quest’ultima conclusione si sottolinea che il Comune di Nanno ha una percentuale di utilizzo del territorio che in base ai dati PAT è pari a circa il 10% del totale, comprendendo in questa percentuale il Centro Storico e le aree produttive: si tratta di una delle percentuali più basse della Valle di Non, e forse la più bassa se si escludessero dal computo quei Comuni che hanno grosse estensioni di terreno boscoso in montagna, che vanno ad abbassare notevolmente la percentuale del territorio urbanizzato. Come si nota dalla tabella allegata alla fine del presente paragrafo, i dati PAT forse addirittura sovrastimano il consumo di territorio complessivo, dato che in base alle misurazioni eseguite dal sottoscritto il consumo di territorio è pari a circa il 7.22% sul totale, includendo nel calcolo anche la discarica per inerti ed i parchi (escludendo però la viabilità); come si vede, a seguito della variante, la percentuale di urbanizzazione si porta solamente al 7.35% (soprattutto grazie al fatto che la discarica torna ad essere classificata nelle zone agricole), con un aumento complessivo di zone urbanizzate pari a circa  $5.815 \text{ m}^2$ , corrispondenti allo 0.13% del totale. Una percentuale

irrisoria, quindi. Escludendo dal conteggio la discarica per inerti ed i parchi, che forse non hanno pieno titolo per esser considerati come zone urbanizzate, si ha che lo stato attuale ha una percentuale di territorio urbanizzata del 6.69%, che con la variante passa al 7.08%, con un aumento di circa 16.668 m<sup>2</sup>; anche in questo caso, la percentuale di incremento complessiva è del tutto accettabile essendo pari allo 0.39%. Se poi si pensa che circa 4.421 m<sup>2</sup> di aumento del Centro Storico derivano dall'inserimento tra le aree urbanizzate di Castel Nanno e degli altri insediamenti storici sparsi (prima classificati in verde secondario), ed altri 1.624 m<sup>2</sup> derivano dall'inserimento tra le aree residenziali di un'area già edificata ma inserita in precedenza tra il verde secondario, si ha che l'incremento reale delle aree destinate all'urbanizzazione è pari a circa 10.623 m<sup>2</sup>, una percentuale di circa lo 0.22% della superficie complessiva del territorio comunale, ancora una volta del tutto sostenibile.

Pertanto, si ritiene che un incremento tutto sommato poco consistente della superficie destinata all'insediamento, posizionata in maniera corretta dal punto di vista urbanistico e del risparmio del territorio, per di più motivata da richieste di cittadini desiderosi di realizzare la prima abitazione, possa essere del tutto accettabile e che sia assolutamente compatibile con le esigenze contrapposte del rispondere alle esigenze del Comune e del risparmio puro e semplice del territorio.

**SUPERFICIE CATASTALE  
TOTALE**

**4315088**

DESTINAZIONE	attuale		Sup. totale	% su totale	nuovo		Sup. totale	% su totale	NOTE
centro storico	Sup. parziali				Sup. parziali				
	81538				65500				
	28244				25318				
					4133				Castel Nanno
					288				Edifici sparsi
					13				Edifici sparsi
			109782	2.54%			95252	2.21%	
residenziale	12755				12641				
	3695				3695				
	23000				28438				
	8615				8615				
	3320				3320				
	1048				1048				
	745				745				
	1876				1876				
	1833				1833				
	534				534				
	124				124				
	1797				1797				
	7620				7620				
	10172				10172				
	928				928				
	4623				4623				
	2526				2526				
	9993				9947				
	12946				10476				
	2209				2539				
	2405				2405				
	1195				1195				
	641				641				
					3530				
					2928				
					1624				

						2503				
						1686				
						5245				
						5562				
						265				
				114600	2.66%		141081	3.27%		
artigianale	10906					10906				
	4070					4070				
	4582					4582				
						2248				
			19558	0.45%			21806	0.51%		
agroindustriale	26745					26745				
	1202					1202				
			27947	0.65%			27947	0.65%		
servizi pubblici in genere	925					925				centrale elettrica
	10845					10845				centrale elettrica
	1070					1070				area ecologica
	192					192				area ecologica
	1998					1998				cimitero
	514					514				parcheggio
	826					826				parcheggio
	582					582				serbatoio acquedotto
						2469				Servizi pubblici Portolo
			16952	0.39%			19421	0.45%		
parchi	11346					11346				
	850					430				
			12196	0.28%			11776			
Altro	10433					0				discarica
			10433	0.24%			0	0.00%		
TOTALE SUPERFICIE URBANIZZATA		311468	7.22%				317283	7.35%		
SUPERFICIE NON URBANIZZATA		4003620	92.78%				3997805	92.65%		

## ***DESCRIZIONE DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE***

### **VARIANTE N.1**

Si tratta dell'ampliamento dell'area artigianale posta a nord dell'abitato, su richiesta della ditta proprietaria già insediata in prossimità dell'ampliamento; la modifica va a interessare aree agricole non di pregio (precedentemente classificate come verde secondario), ed è pienamente giustificabile per l'importanza economica rivestita dall'azienda nel contesto del Comune di Nanno, anche in funzione di una diversificazione delle attività economiche presenti sul territorio.

### **VARIANTE N.2 – N.3 – N.4**

Sono tre varianti cartografiche che prendono atto di una situazione di fatto: i tre edifici storici esistenti erano classificati in zona a verde secondario, nonostante fossero censiti e classificati nella schedatura del centro storico. Si tratta pertanto di adeguare la cartografia, inserendo i tre edifici nel centro storico ed indicando sulla cartografia di piano il relativo numero di scheda e la categoria d'intervento, indicando inoltre (dove presente) il vincolo culturale del D.Lgs 42/2004. Tale vincolo viene poi inserito esplicitamente inoltre anche sulle schede degli edifici (schede n.120 e 122 Abitato di Nanno).

### **VARIANTE N. 5**

Si tratta di una modifica a fini residenziali, in cui, su richiesta di due censiti del Comune che hanno intenzione di realizzare la propria prima casa, si va ad inserire una nuova zona residenziale; la destinazione precedente era in parte a verde primario ed in parte a verde secondario. L'area si trova in adiacenza con altre aree residenziali già edificate, ed è essa stessa parzialmente edificata per la presenza di un piccolo manufatto. Come già detto nel paragrafo del dimensionamento residenziale, l'inserimento di nuove aree residenziali è giustificabile in generale, e nel caso particolare l'intenzione di realizzare due edifici per abitazione principale rende l'operazione ancora più sostenibile. Dal punto di vista paesaggistico, la relativa vicinanza con Castel Nanno non crea problemi, visto che la presenza della strada forma una sorta di barriera di separazione tra le due zone; l'area inoltre è completamente esterna alla zona di salvaguardia paesaggistica prevista dal Piano precedente e confermata dalla presente variante.

Si segnala per ultimo il fatto forse più rilevante, e cioè che parte della nuova area ricade nel perimetro delle aree agricole di pregio individuate dal PUP. Come sarà meglio

dettagliato nella rendicontazione urbanistica, tuttavia, è facoltà dei piani precisare leggermente i perimetri delle aree di pregio, e nel caso del Comune di Nanno la perimetrazione complessiva ha inserito tra le aree di pregio molte più aree di quelle previste dal PUP, rendendo quindi perfettamente compatibile con il PUP la leggera riduzione che si compie in questo caso.

#### **VARIANTI N. 6 – N. 6A - N.7 – N. 7A - N.8**

Sono alcune varianti tutte dello stesso tenore, e consistono nella riduzione del perimetro del Centro Storico, con conseguente inserimento delle aree così “liberate” tra le aree residenziali, ed in particolare tra le zone residenziali di completamento con vincolo architettonico normate dall’Art. 9.2 delle Norme di Attuazione. In tutte le zone rimosse dal Centro Storico erano presenti alcuni edifici recenti o pesantemente manomessi negli anni, che quindi non hanno nessun titolo per essere inclusi negli insediamenti storici. Gli edifici rimossi dal Centro Storico sono comunque indicati sulla cartografia del Centro Storico (nuova sistemazione), e le relative schede sono riportate tra gli allegati del PRG, per consentire un rapido controllo della correttezza dell’operazione eseguita. Oltre ai motivi sopra esposti, nel caso delle varianti 6, 6A ed 8 l’operazione è giustificata inoltre dal fatto che vi sono richieste da parte di censiti interessati a realizzare le proprie case principali di abitazione nelle aree libere così ricavate: come già detto nel paragrafo del dimensionamento residenziale, l’operazione è giustificabile, ed in più in questo modo si mantiene la compattezza dell’abitato evitando spreco di territorio in zone esterne, riducendo inoltre la necessità di opere di urbanizzazione ulteriori. Come detto anche nelle premesse, la riduzione del perimetro del Centro Storico è stata limitata alle zone in cui ciò era effettivamente necessario, cercando di lasciare comunque una certa distanza di rispetto con gli edifici rimasti nel Centro Storico; inoltre, la normativa specifica per queste aree prevede una serie di vincoli tipologici e sui materiali, dando mandato alla Commissione Edilizia Comunale di verificare il corretto accostamento tra le nuove abitazioni che verranno realizzate ed il tessuto storico preesistente, in modo da permettere una nuova edificazione ma nel contempo tutelare il vicino Centro Storico.

#### **VARIANTE N. 9**

Si tratta di una variante relativa al centro storico di Nanno, e consiste semplicemente nella presa d’atto che la zona individuata sulle cartografie del sistema insediativo e del



Centro Storico ha una destinazione pubblica. Nella norma sulle aree per servizi pubblici, articolo 10.6, si individuano le funzioni insediabili, e si richiama comunque la necessità di rispettare le normative specifiche del centro storico e le categorie d'intervento dei singoli edifici.

#### **VARIANTE N. 10**

Si tratta semplicemente dell'ampliamento del perimetro del Progetto di Riqualficazione urbanistica (PRU) previsto dal piano precedente, il tutto al fine di interessare un'area omogenea.

#### **VARIANTE N. 11**

Similmente alla variante n. 9 si tratta di una semplice presa d'atto che la zona del Centro Storico individuata sulle cartografie ha una destinazione pubblica, essendo attualmente sede del Municipio, del Magazzino Comunale e della caserma dei Vigili del Fuoco. Anche per questa zona l'articolo 10.6 vincola comunque gli interventi al rispetto delle norme specifiche del Centro storico.

#### **VARIANTE N. 12**

Si tratta del fatto che la discarica per inerti prevista nel vecchio PRG è ormai esaurita e bonificata, per cui si attribuisce ad essa la destinazione di verde agricolo; sulle cartografie di piano si tiene traccia comunque del fatto che essa è una ex-discardica, e nel relativo articolo delle norme di attuazione (14.8), si richiama semplicemente al rispetto delle normative specifiche vigenti in materia di gestione di discariche per inerti esaurite. L'area ricade in parte tra le zone ad elevata pericolosità del PGUAP, ma come dimostrato nell'allegato apposito la variante è compatibile con le previsioni del PGUAP stesso.

#### **VARIANTE N. 13**

Si tratta di un'area a bosco, trasformata in zona agricola; la variante prende atto semplicemente di tale fatto. Anche questa variante è compatibile con il PGUAP.

#### **VARIANTE N. 14**

Si tratta semplicemente della rappresentazione corretta in cartografia della fascia di rispetto cimiteriale, che nel PRG precedente aveva erroneamente un'ampiezza inferiore ai 50 metri. La destinazione d'uso delle aree circostanti non viene mutata.

#### **VARIANTE N. 15**

Si tratta dell'inserimento in cartografia della previsione di potenziamento di un tratto di strada esistente, che attualmente ha una sede stradale piuttosto stretta ed insufficiente. Si segnala che parte di questa variante interessa la p.f. 672, che è gravata da vincolo di uso civico. La variante non muta la situazione in modo sostanziale, visto che la destinazione attuale è già di strada, e la previsione di potenziamento non cambia questo fatto. In altre parole, il godimento dell'uso civico non viene diminuito dalla variante, anche perché l'ampliamento della sede stradale avverrebbe eventualmente a spese delle particelle confinanti, che sono di proprietà privata e comunque non gravate da uso civico.

#### **VARIANTE N. 16**

Si tratta della rappresentazione cartografica di una strada esistente ma mai rappresentata in precedenza sulle tavole di Piano. Oltre a ciò, dato che la sede stradale è stretta e necessita di allargamento e di sistemazione, sulla strada si è imposta una previsione di potenziamento.

#### **VARIANTE N. 17**

La variante interessa la strada provinciale per Portolo, che era prevista di potenziamento sul precedente PUP e dal PRG vigente; si ritiene che il potenziamento non sia necessario, essendo la strada già sufficientemente larga. Visto che anche il nuovo PUP elimina tale previsione, nella presente variante si toglie la previsione di potenziamento classificando il tratto di strada in questione come viabilità esistente.

#### **VARIANTE N. 18**

Si tratta della previsione del potenziamento di una strada comunale esistente; la strada costituisce il prolungamento della strada comunale che sale dal ponte sul Noce provenendo da Taio; si prevede di potenziare questa strada, per adeguarne la larghezza che attualmente è piuttosto ridotta, anche con l'idea, casomai, di realizzare una sorta di piccola "tangenziale" che porti i veicoli in arrivo da Taio verso la provinciale evitando di attraversare l'abitato di Portolo.

#### **VARIANTE N. 19**

Si tratta di una variante a fini residenziali, che prevede la trasformazione di una zona verde secondario in zona residenziale; la motivazione di tale variante è la richiesta di un censito, intenzionato a realizzare la propria prima casa; la particella richiesta era leggermente staccata dal resto delle aree residenziali, per cui per uniformità si è deciso di inserire come edificabile tutta la zona, collegandola all'area residenziale già esistente.

Come detto nel dimensionamento residenziale, l'operazione è senz'altro ammissibile, ed anche la posizione dell'area rende facile l'urbanizzazione.

#### **VARIANTE N. 20**

Si tratta dell'esclusione dal perimetro del Centro Storico di due edifici recenti (si veda la planimetria del centro storico di Portolo e le schede degli edifici); per uniformità si esclude dal Centro Storico anche una piccola area libera adiacente agli edifici in questione. La nuova zona residenziale viene normata dall'articolo 9.2, in modo da garantire una certa qualità costruttiva alle nuove edificazioni al fine di armonizzare al meglio il nuovo con il centro storico adiacente.

#### **VARIANTE N. 21**

Si tratta semplicemente dell'inserimento tra le zone residenziali di un edificio esistente e della relativa area di pertinenza, precedentemente inseriti tra le zone a verde agricolo secondario. La nuova classificazione sembra più coerente con lo stato di fatto, ed è razionale anche in considerazione della immediata vicinanza dell'area in questione con altre zone insediative.

#### **VARIANTE N. 22**

Si tratta della ripermimetrazione del parco pubblico presente a Portolo, che viene rappresentato in cartografia come effettivamente realizzato; dato che l'Amministrazione Comunale ritiene che le dimensioni del parco attuale siano pienamente sufficienti, e visto che di conseguenza non c'è l'intenzione di ampliarlo, si ritiene corretto rimuovere la previsione di parco pubblico dalla parte non utilizzata, mutando la destinazione in zona residenziale, come l'area adiacente.

#### **VARIANTE N. 23**

Si tratta di un'area occupata da un grosso edificio, destinato precedentemente a magazzino frutta, e classificato attualmente tra le aree residenziali. L'Amministrazione ha intenzione di acquisirlo, demolirlo, e di costruire un edificio da destinare a fini sociali e pubblici di vario tipo, per cui la destinazione d'uso dell'area è stata mutata e trasformata in area per servizi pubblici, normata dal nuovo articolo 10.6 delle norme di attuazione.

#### **VARIANTE N. 24**

Si tratta di una modifica che interessa il centro storico di Portolo. La zona è caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici tutti della stessa proprietà, di cui uno

destinato ad abitazione e classificato come R2, un rustico classificato come R3 ma di pochissimo pregio, ed altri manufatti non classificati destinati a tettoie e depositi. Sull'area c'è la richiesta da parte dei proprietari di realizzare dei manufatti ad uso agricolo per soddisfare le esigenze della propria azienda agricola. Onde evitare che a questo fine vengano occupate pregiate aree agricole, ed al fine di riqualificare complessivamente quest'area del Centro Storico che attualmente non ha un pregio particolarmente elevato, l'Amministrazione ha ritenuto corretto dare la possibilità ai privati di studiare una soluzione complessiva che consenta di riqualificare gli edifici esistenti, di spostare i volumi degradanti, e di recuperare il volume in altra posizione. Pertanto, il rustico è stato riclassificato come R5 (demolizione con ricostruzione), e su tutta l'area è stato inserito un Piano di Recupero, normato dall'articolo 17 bis delle Norme di Attuazione. Il Piano di Recupero consentirà un preciso controllo del Comune sugli interventi che saranno realizzati, consentendo quindi una puntuale verifica architettonica e paesaggistica. La normativa del Piano di Recupero permette lo spostamento dei volumi degradanti e la loro riproposizione in altra posizione, concedendo inoltre una percentuale volumetrica suppletiva quale "premio" per la riqualificazione degli edifici e dell'area.

In tal modo si ritiene che si possano efficacemente soddisfare le esigenze di ricavare spazi per l'azienda agricola, di risparmiare territorio agricolo, e di riqualificare il centro storico.

#### **VARIANTE N. 25**

Si tratta di un'area del centro storico occupata da alcuni edifici classificati come R2, sulla quale era previsto dal piano vigente un PRU. Vista la situazione degli edifici, la presenza di elementi degradanti e superfetazioni, la compresenza di vari proprietari, si ritiene di confermare la classificazione R2 per gli edifici, ma si ritiene anche che ai fini di una riqualificazione complessiva dell'area lo strumento del PRU sia poco adeguato, e si ritiene pertanto più consono dal punto di vista normativo imporre sull'area un Piano di Recupero, normato dall'Art. 17 bis, il quale con il controllo del Comune dà gli strumenti urbanistici necessari per poter intervenire in maniera efficiente sugli edifici e sugli anditi. La normativa di Piano è la stessa già descritta sommariamente nella precedente variante 24.

## **VARIANTE N. 26**

A seguito dell'attivazione del collettore intercomunale che conduce al depuratore di Taio, la vecchia vasca Imhoff che provvedeva alla depurazione delle fognature nere di Nanno non è più attiva. Pertanto, la destinazione di zona della vasca è stata portata a bosco, anche in previsione della sua demolizione e del ripristino dell'area, e contemporaneamente è stata eliminata la fascia di rispetto degli impianti di depurazione.

### ***MODIFICHE ALLE SCHEDE DEL CENTRO STORICO***

Nell'apposito elaborato del PRG sono contenute tutte le schede degli edifici del centro storico che sono state modificate con la presente variante. Le modifiche sono perlopiù di piccolissima entità, e vengono descritte meglio nel seguito.

**Scheda n. 6 Nanno:** Si inserisce semplicemente il richiamo al fatto che l'edificio della casa comunale è soggetto a verifica d'interesse ai sensi del D.Lgs 42/2004, confermando per il resto la categoria d'intervento

**Scheda n. 12 Nanno:** Si tratta dell'edificio collocato di fronte al Comune, classificato R1 in quanto caratterizzato dalla presenza di particolari elementi di pregio interni., pur non essendo tutelato. L'edificio è utilizzato a fini residenziali, e si richiede una possibilità di sfruttamento residenziale del sottotetto. Pertanto, mantenendo la categoria d'intervento R1 e ponendo l'accento sulla necessità di preservare gli elementi di pregio, la scheda ammette la possibilità di una leggera sopraelevazione della copertura fino a portarla allo stesso livello dell'edificio in aderenza, ed ammette inoltre la possibilità di realizzare un abbaino sulla falda sud (verso il Comune) ed uno sulla falda Est (verso la strada provinciale), il tutto al solo fine di rendere abitabile il sottotetto.

**Scheda n. 80 bis Nanno:** Si tratta semplicemente dell'aggiornamento della definizione della categoria d'intervento, che prima era chiamata D – Demolizione, e che ora viene chiamata più correttamente R6 – Demolizione senza ricostruzione

**Scheda n. 108 – 109 -110 - 111 Nanno:** Si inserisce nella scheda il riferimento al vincolo culturale D.Lgs. 42/2004 o alla necessità della verifica d'interesse, mantenendo invariato il resto.

**Scheda n. 112 Nanno:** Si tratta di un edificio collocato a lato della chiesa, classificato come R2, in cui ci sarebbe la necessità di ricavare a piano terra dei locali da destinare a sportello bancario. Pur mantenendo la classificazione generale R2, la scheda permette

l'apertura di nuovi fori a piano strada, imponendo la messa in opera di contorni in pietra per uniformarne l'aspetto agli altri fori presenti sulle facciate.

**Scheda n. 120 – 122 Nanno:** Si inserisce nella scheda il riferimento al vincolo culturale D.Lgs. 42/2004, mantenendo invariato il resto.

**Scheda n. 11 bis Portolo:** Si tratta semplicemente dell'aggiornamento della definizione della categoria d'intervento, che prima era chiamata D – Demolizione, e che ora viene chiamata più correttamente R6 – Demolizione senza ricostruzione

**Scheda n. 22 Portolo:** Si tratta della scheda di un rustico di poco pregio precedentemente classificato come R3 ed ora classificato R5 – Demolizione con ricostruzione per permetterne lo spostamento nell'ambito del Piano di Recupero descritto nella variante cartografica n. 24, a cui si rimanda per una spiegazione più approfondita.

**Scheda n. 24 Portolo:** Si inserisce nella scheda il riferimento al vincolo culturale D.Lgs. 42/2004, mantenendo invariato il resto.

### ***MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE***

Come detto in premessa, le norme di attuazione del PRG sono state aggiornate completamente, per adeguarle alle richieste del PUP, della legge urbanistica con i relativi provvedimenti attuativi, ed a tutta una serie di modifiche legislative intervenute a partire dalla data della prima approvazione del PRG. In tutte le norme di attuazione sono stati aggiornati dove necessario i riferimenti di legge, per esempio sostituendo la legge 22/1991 con la legge 1/2008, aggiornando i riferimenti alle delibere più recenti in materia di parcheggi, fasce di rispetto stradale, vincoli culturali, eccetera.

Nel seguito si analizzeranno nel dettaglio le modifiche ai vari articoli. Gli articoli non citati esplicitamente nella lista seguente si devono intendere come non modificati rispetto al PRG attuale.

**Articolo 3:** si elimina il vecchio articolo, e si inserisce il riferimento alla nuova definizione degli elementi geometrici contenuta nella Delibera G.P. n. 2023 dd 03/09/2010 allegato 3.

**Articolo 3 bis:** E' un articolo tutto nuovo, e recepisce la normativa provinciale in materia di distanze introdotta con Delibera G.P. n. 2023 dd 03/09/2010 allegato 2. Il recepimento delle norme di cui sopra è praticamente completo, salvo quanto stabilito al comma 2 dell'articolo, in cui si fissa una distanza di 10 m tra pareti non antistanti al di

fuori dal centro storico. Ciò per uniformità con le norme precedenti in cui era fissata una distanza in tutte le direzioni di 10 m, ed anche per evitare possibili contenziosi sul fatto che una parete sia o meno antistante. Con la precisazione del comma 2, infatti, si fissa di fatto una distanza minima di 10 m in tutte le direzioni ed in tutti i punti; si ammette comunque la riduzione di questa distanza nel caso di piani attuativi, come previsto dall'Art. 6 dell'Allegato 2 della Delibera 2023.

Nell'articolo 3 bis delle norme si individuano inoltre le zone A, B e D citate nella Delibera, e si stabilisce che eventuali modifiche future alla Delibera verranno automaticamente recepite nel PRG, evitando future varianti ad hoc semplicemente in conseguenza di modifiche alla normativa provinciale: ancora una volta, il recepimento automatico delle modifiche non si applica al comma 2 che prevale sulla norma provinciale, a meno che essa non fissi una distanza tra pareti non antistanti maggiore di 10 metri.

In conseguenza del recepimento pieno (o quasi) della normativa provinciale sulle distanze, in tutti gli articoli successivi del PRG tutti i riferimenti alle distanze da confini ed edifici saranno eliminate e sostituiti semplicemente da un richiamo all'articolo 3 bis. Unica eccezione sono le distanze degli interrati dai confini, che in tutto il PRG, dove opportuno, vengono poste esplicitamente pari a 1.50 metri dal confine, salvo autorizzazione del confinante.

**Articolo 3 ter:** Si tratta di un articolo completamente nuovo, che recepisce le norme provinciali in materia di edilizia sostenibile di cui alla L.P. 1/2008 Art. 86 ed alla Delibera della Giunta Provinciale n. 1531 dd 25.06.2010

**Articolo 7:** nell'articolo si sono inserite le corrette destinazioni di zona presenti nelle Norme di Attuazione e sulle cartografie di piano. In particolare, si è aggiunto il riferimento alle zone residenziali di completamento con vincolo architettonico, alle aree per servizi pubblici, alle aree agricole e aree agricole di pregio, tutte destinazioni di zona nuove inserite con la presente variante, eliminando le vecchie destinazioni di verde primario e secondario. Tra i vincoli sul territorio si sono eliminati i riferimenti alle vecchie aree a vincolo geologico, sostituite con un semplice riferimento alla Carta di Sintesi, si sono rimosse poi le aree di protezione dei corsi d'acqua e la fascia di rispetto del depuratore, eliminata dalla cartografia. Nella lista si sono inseriti poi i nuovi riferimenti ad invarianti, aree di protezione di pozzi e sorgenti, agli ambiti fluviali ed

alle riserve naturali, tutti vincoli inseriti in adeguamento al PUP e/o al PGUAP o alla Carta delle Risorse idriche. Si è inserito il riferimento alla ex discarica per inerti, ed un riferimento ai vincoli culturali inseriti in ossequio al D.Lgs. 42/2004. Infine, l'area di salvaguardia paesaggistica e l'area con vincolo archeologico, precedentemente inseriti tra le zone per servizi ed attrezzature sono stati più correttamente inseriti tra i vincoli sul territorio. La stessa cosa è stata fatta poi per i relativi articoli delle norme, spostati dal capitolo 10 al capitolo 14.

**Articolo 8:** l'articolo tratta del centro storico, e per chiarezza di lettura è stato diviso in due parti, di cui la seconda è costituita dall'Articolo 8.1 relativo alle modalità d'intervento sulle singole unità edilizie. Per quanto riguarda la prima parte, costituita dai commi da 1 a 13, le modifiche principali sono state fatte sul comma 2, in cui si sono aggiornate e completate le definizioni dei vari tipi di intervento da M1 a R6 (precedentemente chiamata D - Demolizione invece che R6 - Demolizione senza ricostruzione), ed inserendo le definizioni R4 ed R5 precedentemente non presenti.

Si sono poi modificati i commi 5 e 6, ribadendo che le aree libere del centro storico sono inedificabili, ma chiarendo che esse sono utilizzabili per l'ampliamento degli edifici (se previsto dalla categoria d'intervento) e per la realizzazione di manufatti accessori in conformità al comma 11 successivo, il tutto al fine di eliminare contraddizioni tra le norme. Infine, si permette ovunque la realizzazione di garage interrati. Come scritta in precedenza infatti la norma sembrava permettere la costruzione di garage solamente in fascia di rispetto stradale e non al di fuori di essa, il che è evidentemente un assurdo. Pertanto, al comma 5 si è stabilito che si possono realizzare ovunque garage interrati, e per quello che riguarda le possibilità di edificazione in fascia di rispetto si è rimandato al relativo articolo delle Norme di Attuazione. Al comma 6 si è leggermente "ammorbidito" il vincolo che prescriveva che tutto il garage fosse interrato, ammettendo un volume fuori terra pari al 5% del volume complessivo del garage; ciò si giustifica con l'intento di evitare che nel caso di terreno con andamento irregolare il punto più basso del terreno vada ad imporre la quota di tutto il garage, causando scavi profondi e rampe di accesso molto lunghe. Si conferma comunque il fatto che la parte fuori terra dovrà essere coperta di terreno in modo da raccordarsi con il terreno esistente, mentre per la parte superiore del garage si prescrive di regola il reinterro, ma si ammette ovviamente la possibilità di realizzare pavimentazioni nel



rispetto delle norme di attuazione, delle categorie d'intervento e dei criteri d'intervento in centro storico: infatti, se è consentito realizzare limitate pavimentazioni sulle aree libere, non si vede perché non sia possibile realizzarle anche sopra ai garage.

Ulteriore modifica è costituita dall'inserimento, al comma 8 bis, della possibilità di sopraelevare di 50 cm i sottotetti della categoria R2, a soli fini residenziali per rendere abitabili i sottotetti, e con il limite di un'altezza di 150 cm al mezzanino come per le R3 e R4 (ed R5, categoria aggiunta con la presente variante).

Tale possibilità di sopraelevazione era precedentemente esclusa, ma si ritiene corretto inserirla per uniformità con i Comuni della zona e per migliorare la possibilità di intervento sulle R2, rendendole più appetibili a fini abitativi. Al comma 11 relativo ai manufatti accessori si è eliminato il riferimento alle legnaie fuori dal centro storico (in quanto questa fattispecie va più correttamente trattata in un articolo separato e non all'interno di un articolo che parla del centro storico), per le quali è stato poi creato l'apposito articolo 18 bis. Nel comma 11 si è esclusa inoltre la possibilità di realizzare legnaie nelle pertinenze degli R1, precedentemente ammessa, al fine di tutelare meglio questi edifici importanti dal punto di vista culturale. Si sono aggiornati poi i riferimenti di distanze da strade, confini ed edifici, inserendo il riferimento agli appositi articoli di piano.

**Articolo 8.1:** come detto, questo articolo ha una nuova numerazione, ma corrisponde in realtà al vecchio comma 14 dell'Art. 8. In questo articolo si esplicita che eventuali manufatti non classificati vanno trattati con la categoria R5, in modo da evitare dubbi interpretativi qualora si verificasse questa eventualità. Nel resto dell'articolo non si applicano modifiche di rilievo, a parte attribuire un numero di articolo ad ogni categoria d'intervento, e denominare correttamente le varie categorie d'intervento come definite in precedenza all'Art. 8.

Al comma 9 dell'articolo 8.1.1 relativo alla categoria R1 ed al comma 3 dell'articolo 8.1.2 relativo alla categoria R2 si inserisce esplicitamente il divieto di realizzare isolazioni a cappotto (norma questa che precedentemente era inserita nei criteri di tutela ambientale relativa alle manutenzioni, collocazione impropria e poco visibile).

Inoltre, al comma 4.1 dell'Articolo 8.1.3 relativo agli interventi di ristrutturazione si precisa che l'aumento di volume del 10% va inteso come aumento complessivo, e non come aggiuntivo rispetto a quello del sottotetto, e si precisa che l'aumento al sottotetto è

fattibile anche se esso comporta un aumento maggiore del 10%; tutto ciò in modo da evitare contraddizioni tra le varie norme e da evitare, come sembrava in base alla vecchia norma, che l'aumento del 10% si potesse considerare come aggiuntivo rispetto a quello utilizzato al sottotetto. Un discorso simile si fa al comma 3 dell'art. 8.1.4, dove si elimina il limite di altezza di 10 m e dell'allineamento con gli edifici contermini (norme che potevano essere in contraddizione con quanto detto al comma 8 dell'Art. 8), e si ripete quanto detto all'articolo precedente, cioè che la sopraelevazione è sempre possibile indipendentemente dal volume e che aumenti laterali sono possibili solo se il volume totale in aumento, compreso l'aumento al sottotetto, è inferiore al 15%.

**Articolo 9:** si inserisce il riferimento al nuovo articolo 9.2, e si aggiornano i riferimenti normativi in materia di parcheggio.

**Articolo 9.1:** per le distanze si rimanda all'Art. 3 bis, e per la distanza dalle strade ai relativi articoli delle norme, si ricorda la necessità degli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 22, e infine si introduce esplicitamente la distanza dagli interrati fissandola in 1.50 m. Sulla possibilità di aumentare del 20% il volume degli edifici esistenti, si chiarisce che tale possibilità non è aggiuntiva rispetto all'indice di  $2.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , ma va sfruttata solo se più favorevole.

**Articolo 9.2:** nuovo articolo che regola le nuove zone ricavate dalla riduzione del centro storico, imponendo particolari vincoli in ordine alla tipologia edilizia, l'uso dei materiali, eccetera.

**Articolo 10:** si eliminano i riferimenti alle aree di salvaguardia paesaggistica e per vincolo archeologico, che sono stati più correttamente spostati all'articolo 14, e si inserisce il nuovo riferimento alle aree per servizi pubblici, precedentemente non presente nelle norme.

**Articoli 10.3 e 10.4:** i vecchi articoli 10.3 e 10.4 relativi alle aree di salvaguardia paesaggistica ed alle aree archeologiche sono eliminati, e sono sostituiti nella numerazione dal nuovo 10.3 relativo ai parcheggi (precedentemente articolo 10.5), e dal nuovo 10.4 relativo al serbatoio acquedotto (precedentemente articolo 10.6). A parte questo, i due articoli non vengono mutati rispetto a prima.

**Articolo 10.5 (ex articolo 10.7):** a parte il cambio di numerazione, le uniche modifiche all'articolo relativo alle aree per centrale elettrica sono i riferimenti all'articolo 3 bis sulle distanze che sostituisce le distanze precedentemente presenti.

**Articolo 10.6:** Nuovo articolo sulle aree per servizi pubblici, scritto per normare la nuova area prevista a Portolo e le due aree nel centro storico di Nanno. Si stabiliscono le attività permesse, si stabiliscono gli indici edilizi (permettendo comunque di mantenere volumi ed altezze di eventuali edifici preesistenti), e per il Centro Storico si richiama la necessità di rispettare la categoria d'intervento dei vari edifici e le norme generali di cui all'Art. 8 e 8 bis relativi al centro storico.

**Articolo 11:** Al comma 1 si aggiornano le attività ammissibili in conformità al PUP, al comma 2 si richiama la necessità della prevalenza dell'attività produttiva rispetto alla commerciale in conformità alla Delibera 2023 allegato 6. Il comma 3 rimane immutato, salvo l'aggiornamento del riferimento di legge.

**Articolo 11.1:** il comma 2 viene modificato, aggiornando le distanze all'Art. 3 bis ed agli articoli sulle strade, ed introducendo la distanza di 1.50 m per gli interrati. Viene aggiornata la volumetria residenziale massima realizzabile, in conformità al PUP, e viene inserita la possibilità di realizzare ulteriori alloggi necessari per la continuità aziendale, in conformità alla Legge Urbanistica ed alle delibere conseguenti. Si sottolinea infine che eventuali alloggi in soprannumero rispetto a quanto previsto dall'Articolo e già esistenti possano essere mantenuti e ristrutturati, purchè non si vada ad aumentare la volumetria e/o il numero degli alloggi. Infine, si richiama la necessità degli adempimenti in materia di protezione acustica e la necessità di redigere la relazione previsionale acustica per interventi di modifica sostanziale degli impianti.

**Articolo 11.2:** le modifiche sono le stesse già descritte per l'articolo 11.1.

**Articolo 12:** si aggiornano i riferimenti, eliminando verde primario e secondario ed inserendo le aree agricole e le aree agricole di pregio. Si elimina la discarica per inerti, non più presente, ed i riferimenti alle aree improduttive e alle aree per insediamenti zootecnici, in quanto non presenti nelle cartografie né nelle norme.

**Articolo 12.1:** il vecchio articolo 12.1 relativo alle aree primarie viene sostituito da nuovo 12.1 relativo alle aree agricole. In esso si riportano gli interventi ammessi, in conformità con l'articolo 37 del PUP e degli altri riferimenti normativi pertinenti: in particolare, per i manufatti di limitate dimensioni ammissibili per soggetti non imprenditoriali, si fa riferimento all'art. 3 del DPGP 8-40/Leg dd 08.03.2010, in modo che eventuali modifiche al Decreto possano essere immediatamente recepite dalla norma del PRG. Al comma 2 si sottolinea che dove c'è vincolo paesaggistico sono

comunque vietati tutti gli interventi edilizi. Nel comma 6 relativo agli indici edilizi, si confermano sostanzialmente i vecchi indici previsti per le aree agricole primarie, introducendo però un ulteriore vincolo di 1500 m<sup>2</sup> per la superficie minima del lotto su cui viene realizzato l'intervento, vincolo precedentemente non presente.

I commi 7 ed 8 relativi agli interventi sull'esistente vengono confermati come nel vecchio articolo sulle zone primarie, ma al comma 8 si introduce la norma specifica per l'edificio contrassegnato da asterisco posto sulla strada per Tuenno. Tale norma era presente anche nel vecchio PRG, tuttavia era inserita impropriamente al comma 6 dell'articolo 14.2 relativo alle fasce di rispetto stradale, dove non aveva molto senso di stare e da dove quindi è stata rimossa. Infine, si introduce il comma 11 richiamante gli adempimenti in materia di acustica.

**Articolo 12.2:** E' un nuovo articolo sulle aree agricole di pregio, che sostituisce nella numerazione il vecchio articolo relativo alle zone a verde secondario, eliminato del tutto. Il nuovo articolo recepisce integralmente quanto stabilito dall'Art. 38 del PUP, e stabilisce gli interventi ammessi riferendosi alle norme del precedente articolo 12.1. Anche qui, si ricorda che l'edificazione nelle aree con vincolo paesaggistico è vietata.

**Articolo 12.3:** il vecchio articolo 12.3 relativo alla discarica per inerti viene eliminato dalle norme, per cui il nuovo articolo 12.3 è quello relativo alle aree a bosco, precedentemente numerato 12.4. Il primo ed il secondo comma vengono riscritti, e le attività ammesse vengono riscritte in conformità all'articolo 40 del PUP.

**Articolo 13.1:** l'articolo relativo alle strade non viene sostanzialmente modificato, salvo l'aggiornamento dei riferimenti di legge alla Delibera 890/2006, dove presenti. Nella tabella A viene inserita la riga delle "Altre strade", precedentemente non presente, mentre nella tabella C si riduce la fascia di rispetto delle strade locali esistenti da 6.00 m a 5.00 m: ciò ha senso, dato che la fascia di rispetto delle strade di potenziamento è fissata in 6.00 m ed è abbastanza logico che una strada di potenziamento abbia fascia di rispetto più ampia rispetto ad una esistente.

**Articolo 14:** al comma 2 si aggiorna la lista dei vincoli presenti sul territorio, eliminando quelli non presenti ed aggiungendo quelli inseriti con la presente variante oppure spostati da altri articoli (vedi aree di salvaguardia e aree a vincolo archeologico, provenienti dall'Art. 10)

**Articolo 14.1.** Viene riscritto integralmente, eliminando i precedenti riferimenti alle varie tipologie di vincolo geologico ed idrogeologico. Il nuovo articolo contiene pertanto solo i riferimenti alla Carta di Sintesi Geologica del PUP ed alle relative norme di attuazione; per la protezione di pozzi e sorgenti si rimanda all'articolo 14.10 delle norme, specificamente dedicato a questo.

**Articolo 14.2:** Al comma 2 si ribadisce che i distributori sono realizzabili solo se previsti dal PRG, mentre i commi seguenti sono stati integralmente riscritti, recependo in toto quanto previsto alla delibera 890/2006; come già detto, il vecchio comma 6 che prevedeva una norma per un edificio sulla strada per Tuenno è stato eliminato da questo articolo e spostato nell'articolo delle aree agricole, dove trova la sua collocazione naturale.

**Articolo 14.3:** E' l'articolo sulle aree di protezione cimiteriale, integralmente riscritto per adeguarlo alle prescrizioni di cui alla Delibera 2023 ed all'Art. 66 della LP 1/2008

**Articolo 14.4:** Il vecchio articolo sulle aree di protezione sui corsi d'acqua è stato sostituito dal nuovo articolo sugli ambiti fluviali; la norma d'attuazione rimanda alle norme di attuazione del PGUAP e del PUP, e specifica inoltre l'obbligo del parere del Servizio Bacini Montani per tutti gli interventi in fascia di rispetto fluviale e del demanio idrico.

**Articolo 14.5:** L'articolo sulle aree di tutela rimane praticamente invariato, salvo l'aggiornamento delle aree soggette e l'aggiornamento normativo alla legge 1/2008 contro la precedente LP 22/91

**Articolo 14.6:** L'articolo relativo alle aree di protezione dei laghi viene integralmente riscritto, aggiornandolo a quanto previsto dall'Articolo 21 del PUP. L'ultimo comma conferma la possibilità di un ampliamento del 30% degli edifici esistenti, specificando però che tale ampliamento è subordinato al rispetto delle norme di zona.

**Articolo 14.8:** Il vecchio articolo sulle fasce di rispetto degli impianti di depurazione viene eliminato in quanto non più necessario, e viene sostituito dal nuovo articolo sulle ex discariche per inerti: la norma richiama semplicemente le normative vigenti in materia.

**Articolo 14.9:** E' un articolo completamente nuovo, relativo agli invarianti. Oltre ad elencare gli invarianti previsti dal PUP per il territorio di Nanno, esso rimanda alle norme di attuazione specifiche del PUP e del PRG per la tutela degli invarianti stessi. Si

segnala di nuovo che l'invariante A60 è stato collocato sulla cartografia del sistema ambientale come da indicazioni della Soprintendenza, localizzazione che è parecchio distante da quanto indicato dal PUP.

**Articolo 14.10:** Articolo completamente nuovo relativo alla protezione di pozzi e sorgenti. Si rimanda in pratica alle norme di attuazione ed alla cartografia della carta delle risorse idriche.

**Articolo 14.11:** Articolo completamente nuovo relativo ai vincoli culturali. Si richiama in sintesi la necessità del parere della Soprintendenza per interventi su beni vincolati, e la necessità della verifica di interesse per edifici pubblici con più di 50 anni, il tutto nel rispetto del D.Lgs. 42/2004

**Articolo 14.12:** Si tratta in pratica del vecchio articolo 10.3, che è stato posto in questa sezione in quanto si tratta di un vincolo e non di una destinazione di zona. Per questo motivo l'articolo viene riproposto integralmente ma con l'eliminazione dell'ultimo comma, il quale prevedeva possibilità di ampliamenti volumetrici, il che va invece demandato alle norme di zona sottostanti al vincolo e non al vincolo stesso.

**Articolo 14.13:** Il vecchio articolo 10.4 sulle aree archeologiche è stato eliminato, spostato in questa sezione delle norme in quanto più pertinente (vedi punto precedente), ed integralmente riscritto recependo integralmente quanto comunicato dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici della PAT.

**Articolo 14.14:** nuovo articolo relativo alle riserve provinciali, per la cui tutela si rimanda semplicemente alle norme di attuazione del PUP. Si sottolinea inoltre che eventuali modifiche al perimetro della riserva, previste come possibilità all'interno dello stesso PUP, si intendono automaticamente recepite dal PRG, in modo da evitare che eventuali modifiche di livello superiore debbano implicare una apposita variante al Piano Regolatore

**Articolo 15:** si aggiornano le distanze con il richiamo dell'Art. 3 bis.

**Articolo 16:** all'interno della lista degli elementi di interesse storico culturale si inseriscono esplicitamente quelli previsti dal D.Lgs 42/2004, e si aggiunge il comma 6 richiamando la stessa norma di legge per le modalità di tutela diretta ed indiretta.

**Articolo 17 bis:** E' un articolo completamente nuovo che va a normare i Piani di Recupero previsti dalla presente variante nel centro storico di Portofino. In particolare, si ammette la demolizione di superfetazioni e lo spostamento del volume in altra

posizione, nel rispetto di elementi di pregio presenti sugli edifici e delle relative categorie d'intervento, si ammette la possibilità di realizzare volumi interrati anche nelle aree libere di pertinenza, ed infine si ammette la possibilità di un aumento di volume del 15% vincolandolo però alla riqualificazione complessiva dell'area e degli edifici.

**Articolo 18 bis:** E' un nuovo articolo scritto per normare i manufatti accessori al di fuori del centro storico (precedentemente, essi erano regolamentati all'interno dell'articolo 8, il che non era corretto). La norma riprende in toto la vecchia normativa, ma precisa che i manufatti devono essere realizzati come pertinenza di edifici residenziali, e vieta la realizzazione dei manufatti in aree agricole o soggette a vincolo paesaggistico. Per le distanze dei manufatti da confini, strade, edifici ed altri manufatti si rimanda agli articoli appropriati delle norme di attuazione del PRG.

**Articolo 19:** l'articolo, relativo ai criteri di tutela ambientale, è stato revisionato. Nella precedente versione i criteri generali da utilizzare per la nuova edificazione erano stabiliti in modo molto rigido, e tale fatto poneva talvolta dei vincoli troppo stretti e poco sensati nei confronti di nuovi edifici o della ristrutturazione di edifici esistenti, imponendo magari la conservazione o la riproposizione di elementi di nessun pregio. Pertanto, si è "ammorbidita" la definizione dei criteri, lasciando una certa libertà ai progettisti nello studio delle soluzioni più idonee e dando mandato alla Commissione Edilizia Comunale di verificare le soluzioni scelte nel confronto dei criteri generali stessi, del contesto circostante, della valenza dell'edificio, eccetera.. Si è cercato inoltre di eliminare contraddizioni con l'allegato di Piano "Criteri di tutela Ambientale", in ordine ai materiali ammessi, alle tipologie edilizie, eccetera, e si è inserito un riferimento esplicito a tale elaborato di Piano.

**Articolo 22 e sottoarticoli:** Si tratta di un insieme di articoli relativi alla materia di protezione acustica: in particolare l'articolo 22.1 stabilisce la necessità del rispetto dei limiti acustici, a carico del titolare del permesso ad edificare all'interno della fascia di rispetto acustica delle strade esistenti, mentre l'articolo 22.2 stabilisce le casistiche per cui è necessaria la valutazione previsionale di impatto acustico, il tutto a norma del DPR 142 dd 30.03.2004 e legge 447/95.

L'articolo 22 viene richiamato più volte dall'interno delle norme specifiche delle varie destinazione d'uso, in modo da mantenere elevata l'attenzione sull'obbligo del rispetto delle prescrizioni di cui sopra.

**Articolo 23 e sottoarticoli:** Si tratta di un insieme di articoli relativi alla programmazione urbanistica del settore commerciale, il cui inserimento è necessario per l'adeguamento obbligatorio del PRG alla legge sul commercio provinciale. Le norme sono state riprese pressochè integralmente dalle "norme tipo" presenti sul sito del Servizio Urbanistica, e sono state semplicemente adattate alla realtà del Comune di Nanno, in particolar modo per la definizione delle zone compatibili con le varie tipologie di esercizio commerciale e per quello che riguarda le dotazioni minime di parcheggio.

### ***ULTERIORI MODIFICHE AGLI ELABORATI DI PIANO***

Oltre alle modifiche sopra descritte nel dettaglio, è stata aggiornata la cartografia del Sistema Ambientale su cui sono state rappresentate le aree di tutela ambientale, le aree di protezione dei laghi, gli ambiti fluviali ecologici, le aree di salvaguardia e di vincolo paesaggistico, la fascia di rispetto cimiteriale, l'ex-discarica per inerti e gli invarianti (Castel Nanno, la riserva naturale della Rocchetta, e l'area archeologica).

Come già detto, c'è una notevole differenza tra il PUP e la cartografia di piano relativamente alla posizione dell'area archeologica A60 del Castelaz, che è stata indicata in cartografia come richiesto dalla Soprintendenza.

L'elaborato di criteri di tutela ambientale è stato rivisto, eliminando la prima parte (Articoli da 1 a 4), in cui si richiamavano prescrizioni normative non aggiornate ma soprattutto poco sensate in questo contesto. Pertanto, a partire dal vecchio articolo 5 si è proceduto a rinominare sequenzialmente gli articoli la cui numerazione inizia ora da 1 e prosegue fino a 16. Per quello che riguarda il merito degli articoli, si è intervenuti eliminando (dove presenti e dove riscontrate) le difformità con l'Art. 19 delle Norme di Attuazione, ed ammorbidendo i vincoli troppo rigidi dove ritenuto necessario (soprattutto aree residenziali e produttive), il tutto in modo da lasciare maggiore libertà compositiva ai progettisti e maggiore possibilità interpretativa alla Commissione Edilizia Comunale nella valutazione complessiva del progetto.

Si segnalano in particolare le modifiche al comma che regolamentava gli abbaini, da cui si è eliminato il numero di abbaini ammessi in funzione della larghezza



della falda, sostituendo tale prescrizione rigida con la possibilità di realizzare un massimo di tre abbini per tutte le falde ma vincolandone la realizzazione alle esigenze funzionale ed alle caratteristiche generali dell'edificio ed alle valutazioni della Commissione Edilizia; si sono dettagliate meglio le tipologie di abbaino ammesse.

Negli articoli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria si è rimandato per i centri storici a quanto stabilito dagli elaborati specifici dei Centri Storici, in modo da evitare contraddizioni o sovrapposizioni di norme, e si è eliminata la prescrizione del divieto di realizzare isolazioni a cappotto per edifici R1 ed R2, che non aveva molto senso di essere collocata seminascosta in questa parte, dove non era pertinente né soprattutto "visibile". Il vincolo è stato comunque mantenuto, e spostato all'interno delle norme di attuazione specifiche della categoria R1 e della R2.

L'elaborato relativo alle modalità d'intervento in centro storico è stato aggiornato eliminando le definizioni delle categorie in quanto superflue (esse sono già presenti nelle norme di attuazione), ed inserendo anche la categoria R5 in quanto non presente prima. Per quanto riguarda le modalità d'intervento specifiche, esse sono state sostanzialmente confermate, con le sole eccezioni della descrizione degli abbaini nelle categorie da R2 in poi, in cui il consiglio di un solo abbaino di larghezza pari a un metro era piuttosto vincolante e probabilmente troppo severa. Si è pertanto chiarito che sono possibili dimensioni maggiori e un numero maggiore di abbaini, anche di tipologie diverse da quella a canile, purché il tutto sia giustificato da uno studio attento, richiesto da considerazioni funzionali, ed il tutto sia valutato dalla Commissione Edilizia nel contesto generale del tetto e dell'edificio.

E' stato aggiornato completamente l'elaborato grafico relativo ai manufatti accessori, ed è stato aggiornato inoltre l'elaborato delle modalità d'intervento in Centro Storico, eliminando le definizioni delle categorie in quanto superflue (esse sono già presenti nelle norme di attuazione), ed inserendo anche la categoria R5 in quanto non presente prima.

Come già detto, tutte le cartografie sono state digitalizzate in conformità alla legenda standard PAT, e sono state convertite inoltre nel formato GIS richiesto dal Servizio Urbanistica, utilizzando il software appositamente messo a disposizione.

## ***VARIANTI A PARTICELLE GRAVATE DA USO CIVICO.***

L'unica modifica alla destinazione d'uso che vada ad interessare particelle gravate da uso civico è quella connessa con la variante numero 15, a cui si rimanda per la descrizione. Oltre alla p.f. 672, quindi, nessun'altra particella gravata da diritto di uso civico viene interessata da variazioni alla destinazione d'uso; le varianti da "area agricola primaria" o "area agricola secondaria" alla destinazione di "area agricola" o "area agricola di pregio" sono conseguenze obbligatorie dell'adeguamento al PUP, la cui previsione è già adesso prevalente rispetto al vecchio PRG; pertanto, queste modifiche alla destinazione d'uso sono considerarsi come mero adeguamento cartografico di un vincolo già esistente, e non sono da considerarsi quindi tra quelle soggette all'obbligo del parere della Conferenza dei Servizi. Lo stesso dicasi per particelle gravate da vincoli di vario tipo quali ambiti fluviali, riserva naturale, eccetera, la cui rappresentazione nella cartografia del PRG è obbligatoria e non passibile di modificazioni in sede di PRG.

## ***CONCLUSIONI***

La presente variante al PRG è stata redatta per adeguare le cartografie e le norme di attuazione alle modifiche normative recentemente intervenute, ed inoltre per modificare la destinazione d'uso di alcune aree, al fine di rispondere positivamente alle esigenze di privati cittadini, di aziende produttive, e dell'Amministrazione Comunale, riuscendo a dare delle risposte positive a tutte queste esigenze senza per questo stravolgere l'impianto complessivo del piano, e salvaguardando quindi il più possibile il territorio, l'identità e la compattezza dei centri abitati.

Romeno, 12.01.2011

<b>OSSERVAZIONI PRIMA ADOZIONE</b>
------------------------------------





PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Conferenza dei Servizi

Via Romagnoli, 11/a - 38100 Trento  
Tel. 0461 495040 - 0461 495022 - Fax 0461 495036  
e-mail: serv.autonomie.locali@provincia.tn.it

COMUNE di NANNO  
(PROV. TRENTO)

12 SET. 2011

Prot. N. 2618  
CAT. 60

Preg.mo Signor

**Enzo Bergamo**



Sindaco del Comune di  
**38010 - NANNO**

Preg.mo

**dott. Giovanni Gardelli**

Dirigente del

Servizio Autonomie Locali

**SEDE**

Trento, - 8 SET. 2011

Prot. n. 5110/11(522810/2.5/51-11

**Oggetto:** conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 18, comma 3, legge provinciale 14 giugno 2005, n. 6 recante "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico", tenutasi il giorno **01.09.2011**.

Si comunica che in sede di Conferenza dei Servizi, prevista dalla legge provinciale 14 giugno 2005, n. 6 - recante "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico" - tenutasi il giorno 01 settembre 2011, relativamente alla deliberazione del consiglio comunale n. 8 dd. 21 febbraio 2011 ad oggetto: "Variante n. 1 al Piano Regolatore Generale di Nanno. Prima Adozione" con mutamento di destinazione sulla p.f. 672 C.C. Nanno: da "viabilità locale esistente" a "viabilità locale di potenziamento", è stato espresso il seguente parere:

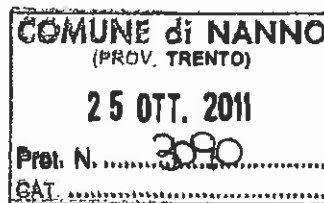
**"Si esprime parere favorevole per quanto concerne la variante in oggetto a condizione che la strada contraddistinta dalla p.f. 672 C.C. Nanno venga classificata come area agricola".**

Distinti saluti.

AG/fz

IL SEGRETARIO  
- dott. Angelo Gamberoni -

**Spettabile Amministrazione  
Comune di Nanno  
a c.a. sig. Sindaco**



**Raccomandata a mano  
Portolo\Trento, 23.10.2011**

Scrivo in nome e per conto degli eredi di Luigino Fedrizzi proprietari della P.Ed.159 sita in via san Tommaso, centro storico di Portolo.

Nell' agosto del corrente anno 2011, lo scrivente ing. Pierluigi Fedrizzi, si è recato presso gli uffici di codesto comune per richiedere documentazione in merito al nuovo piano regolatore relativo al territorio del Comune di Nanno ed in corso di approvazione.

Ottenuta la documentazione, dopo una attenta analisi delle Tavole del PRG Vigente di codesto Comune relativamente al Centro Storico di Portolo, confrontate con la Tavola a Titolo: "Variante 1 PRIMA ADOZIONE - STATO ATTUALE" di pari zona e con particolare riguardo alla P.Ed. 153/1, è emerso esistere una discrepanza tra le due Tavole che dovrebbero riportare pari destinazioni e pari perimetrazione del sedime.

Nello STATO ATTUALE viene incorporato nel perimetro di sedime un volume Accessorio che non era compreso nel PRG Vigente.

Nella Tavola a Titolo: "Variante 1 PRIMA ADOZIONE - NUOVA SISTEMAZIONE" compare la nuova perimetrazione, ma in nessun documento si fa cenno a questa variazione di perimetrazione del sedime.

Stante le evidenze rilevate sembra potersi dedurre che la discrepanza sia dovuta ad un errore materiale di graficismo sfuggito alla verifica del tecnico estensore del piano ma di difficile rilevazione dall'esposizione all'albo.

Di tale situazione, è stata fatta pronta comunicazione agli uffici comunali ancora nel corso dello stesso mese di agosto 2011 avendo occasione di comunicare direttamente col segretario che, concordando sulla apparente evidente anomalia, ha fornito ampie garanzie di informare prontamente il tecnico redattore del piano, per una verifica più approfondita ed una correzione d'ufficio nelle sedi opportune.

Non avendo ad oggi avuto alcun riscontro, sono a chiedere cortesemente informazioni in merito allo stato dell'iter finalizzato alla eliminazione dell'anomalia sopra evidenziata.

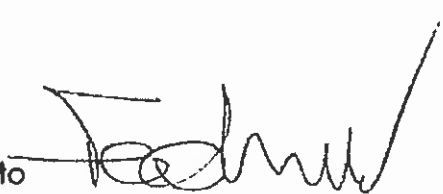
I fatti mi hanno dato spunto ed occasione per approfondire le implicazioni combinate di questo errore, nell'ipotesi che non ci si fosse accorti, combinato con le nuove norme ed alla luce di una evidente intenzione (installazione di ponteggi, poi smontati), manifestata nel corso del 2010 dal nostro confinante, di costruire una terrazza sul Volume Accessorio (ex Distilleria, ex Aula scolastica) del P.ED.153/1 prospiciente alla P.Ed.159; intenzione poi rientrata con ritiro della relativa DIA.

Dopo aver consultato alcuni esperti nel settore dell'Urbanistica e i competenti uffici provinciali, il quadro generale che emerge, benché la materia sia estremamente complessa ed in alcuni punti, talvolta di difficile interpretazione, converge verso un unanime parere che le nuove disposizioni provinciali in termini di distanze dai confini, non mutano nella fattispecie del caso lo stato di non realizzabilità del terrazzo sopra citato, in quanto non si tratta, nel presente caso di questioni riguardanti i limiti di confine, ma di non conformità alla norma che regola l'aumento di volume di edificazione, che viene vincolato dal legislatore, al di là delle percentuali e distanze, all'esplicito ed inderogabile criterio che l'attività edificatoria aggiuntiva sia finalizzata al miglioramento della vivibilità dell'abitazione.

Numerose sono le fattispecie possibili per definire il concetto di miglioramento della vivibilità di una abitazione ma, secondo i diversi esperti, oltre che nell'intendimento del legislatore, non rientra nella fattispecie la costruzione di un terrazzo delle dimensioni apparentemente previste e dedotte (fotografie) dalle dimensioni delle temporanee impalcature allora predisposte, a copertura di un volume accessorio di recente costruzione di nessun valore storico, artistico od ambientale.

Grazie per l'attenzione

Ing. Pierluigi Fedrizzi  
Via Milano 49 - 38122 Trento  
[Pierluigi.fedrizzi@gmail.com](mailto:Pierluigi.fedrizzi@gmail.com)  
Mob. 348.3013610



Eventuali comunicazioni possono essere inviate a:  
Giancarlo Fedrizzi  
Via San Tommaso 26 - 38010 Portofino

Portofino/Trento, 23.10.2011



## PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio  
Ufficio Pianificazione urbanistica

Via Lunelli, 4 - 38121 Trento  
Tel. 0461497055- Fax 0461497088  
e-mail: uff.urpu@provincia.tn.it

### VALUTAZIONE TECNICA DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

*Articolo 148, comma 5, della l.p. 04.03.2008, n. 1.*

#### NUCLEO OPERATIVO A SUPPORTO DELLA VALUTAZIONE DELLE VARIANTI AI PRG

(determinazione del Dirigente generale del Dipartimento Urbanistica e ambiente n. 1 del 12 gennaio 2010),

VERBALE N. 15 del 4 agosto 2011

OGGETTO: COMUNE DI NANNO: Variante n. 1 al piano regolatore generale. Rif. to delib. Cons.com. n. 8 dl data 21.02.2011 (Prat. 1631)

#### IL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 05.09.1991, n. 22 e s.m., "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio";
- vista la L.P. 07.08.2003, n. 7, "Approvazione della variante 2000 al Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 04.03.2008, n. 1, "Pianificazione urbanistica e governo del territorio";
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, "Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale";

esprime in merito la seguente valutazione tecnica.

#### PREMESSA

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 21 febbraio 2011, pervenuta in data 18 marzo 2011, il Comune di Nanno ha adottato una variante al piano regolatore generale che aggiorna lo strumento vigente sotto il profilo cartografico, normativo e in ragione di nuove esigenze insediative che interessano il territorio comunale.

La variante è stata esaminata dal Nucleo operativo a supporto della valutazione delle varianti ai PRG, costituito con la determinazione del Dirigente generale del Dipartimento Urbanistica e ambiente n. 1 del 12 gennaio 2010, riunitosi nella seduta del 4 agosto 2011.

#### CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante comprende una serie di modifiche cartografiche e normative finalizzate ad adeguare lo strumento urbanistico al rinnovato quadro normativo di riferimento, ridefinire la perimetrazione e le modalità di intervento in centro storico e rispondere ad alcune richieste di censiti che hanno manifestato l'esigenza di reperire spazi edificabili per prima casa o per ampliare attività artigianali, per individuare e definire alcune aree o infrastrutture pubbliche.

Considerato che dal 07 marzo 2010 è in vigore il regolamento provinciale in materia di valutazione strategica dei piani, secondo il testo contenuto nel d.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg., e che le previsioni comunali interessano aree agricole di pregio riconosciute dal PUP, la procedura di variante è stata corredata dal documento di rendicontazione urbanistica, secondo





disposto nell'Allegato I del predetto regolamento, "Linee guida per l'autovalutazione dei

La variante viene presentata attraverso i seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa
2. Sistema insediativo e produttivo stato attuale - Scala 1:5000
3. Sistema insediativo e produttivo stato attuale con indicazione delle varianti - Scala 1:5000
4. Sistema insediativo e produttivo stato attuale con cartografia tecnica - Scala 1:5000
5. Centro Storico Abitato di Nanno - Stato attuale - Scala 1:500
6. Centro Storico Abitato di Portolo - Stato attuale - Scala 1:500
7. Sistema insediativo e produttivo Nuova Sistemazione - Scala 1:5000
8. Sistema insediativo e produttivo Nuova Sistemazione - Scala 1:2000 - Prima parte
9. Sistema insediativo e produttivo Nuova Sistemazione - Scala 1:2000 - Seconda parte
10. Centro Storico Abitato di Nanno - Nuova Sistemazione - Scala 1:500
11. Centro Storico Abitato di Portolo - Nuova Sistemazione - Scala 1:500
12. Cartografia pericolosità PGUAP con indicazione delle varianti
13. Sistema ambientale Scala 1:5000
14. Schede edifici rimossi dal centro storico
15. Schede edifici centro storico modificate
16. Manufatti accessori
17. Norme di attuazione
18. Criteri di tutela ambientale
19. Modalità d'intervento in centro storico
20. Relazione di valutazione preventiva del rischio
21. Rendicontazione urbanistica

Ad integrazione di quanto trasmesso in data 18 marzo 2011 prot. 167167/18.2.2 AnT e su richiesta del Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio di data 29 marzo 2011 prot.S013/2011/190531 18.2.2 MRC/INA (1631), sono stati forniti in data 6 maggio (prot.274764) inoltre:

22. Raffronto tra le norme di attuazione del PRG vigente e PRG adottato
23. Cartografia del rischio attuale del PGUAP con sovrapposizione di varianti

Le basi cartografiche dello strumento urbanistico comunale risultano aggiornate alle planimetrie catastali e adeguate alle specifiche tecniche per l'uniformità e l'omogeneità degli strumenti urbanistici approvate con la deliberazione della Giunta provinciale n. 2129 del 22 agosto 2008, per quanto riguarda la legenda standard.

Relativamente alla classificazione del file in formato *shp* attraverso l'utilizzo del programma di controllo PRGCheck, l'Ufficio Sistemi informativi per l'urbanistica e il paesaggio comunica che:

- Gli shape sono correttamente georeferenziati in coordinate WGS.
- Il PRG del comune è stato presentato solo su base catastale: manca l'interpretazione sulla carta tecnica provinciale come richiesto nella delibera n. 2129 dd. 22/08/08.
- I nomi degli shape e dei campi interni rispettano le regole della legenda standard.
- Solo alcuni dei campi interni sono stati compilati

A seguito del controllo, si ritiene di poter considerare accettabili i dati relativi alla variante al Piano Regolatore Generale del comune di Nanno.

Dal punto di vista cartografico si evidenziano di seguito alcuni elementi emersi nel corso della specifica istruttoria dell'Ufficio pianificazione urbanistica, che andranno considerati al fine dell'approvazione della variante:

- Non sono rappresentati in cartografia gli immobili oggetto di vincolo diretto in materia di beni culturali
- Andrà completata la rappresentazione della rete idrografica
- Andrà corretto il perimetro dell'area a riserva naturale provinciale



Andranno eliminati gli ampliamenti delle aree agricole di pregio che non si configurano come precisazioni ex articolo 37 comma 9 delle norme di attuazione del PUP.

- Andranno rappresentate le aree ad elevata integrità
- Si fa inoltre presente che l'area indicata quale parcheggio del cimitero ha una superficie difforme da quella realizzata; l'area in ampliamento andrà eventualmente individuata quale parcheggio di progetto, qualora rientrasse tra le intenzioni dell'Amministrazione.
- Relativamente alla classificazione dei file in formato *shp* si evidenzia che:
- Per le indicazioni di acquedotto, e centrale elettrica deve essere usato lo shape F803
- Nelle aree per servizi pubblici è preferibile sia inserito lo specifico cartiglio e sia utilizzato il codice F201 in quanto sono locali.
- Insediamenti abitativi esistenti e di completamento – è preferibile utilizzare il codice B103 cambiando il cartiglio
- È assente il codice F603 viabilità locale in progetto

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

Premesso che con la l.p. 27 maggio 2008, n. 5 è stato approvato il nuovo Piano urbanistico provinciale, entrato in vigore il 26 giugno 2008, la variante in esame deve assicurare la coerenza sotto il profilo ambientale, insediativo e infrastrutturale con il quadro definito dal nuovo PUP.

Il Piano urbanistico provinciale si configura inoltre come strumento generale di coordinamento territoriale e di disciplina delle componenti del territorio a carattere permanente individuate nell'inquadramento strutturale, delle quali si intende rafforzare le discipline di tutela e di valorizzazione già in essere.

Si riportano di seguito, suddivise per ambiti tematici, le osservazioni riportate dai vari Servizi provinciali in merito alle relazioni tra i contenuti della variante in esame e gli elementi caratterizzanti l'inquadramento strutturale del nuovo Piano urbanistico provinciale.

#### ***Beni ambientali, beni archeologici, architettonici, storico artistici rappresentativi***

Lo specifico parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici in merito alle proposte di modifica urbanistica non rileva osservazioni in relazione al d. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio"; si ritiene che i beni oggetto di tutela siano opportunamente evidenziati, così come l'apparato normativo risulta coerente.

La Soprintendenza per i Beni librari archivistici e archeologici comunica che la perimetrazione dell'area d'interesse archeologico e le relative norme di attuazione, indicate nella documentazione allegata alla variante di cui all'oggetto, corrispondono alle indicazioni rilasciate dalla scrivente Soprintendenza.

#### ***Foreste demaniali e boschi di pregio***

In merito alla variante in esame, il Servizio Foreste e fauna della Provincia evidenzia che le varianti urbanistiche puntuali contemplate negli elaborati presentati non coinvolgono superfici boscate.

Peraltro, dall'analisi della cartografia del sistema insediativo-produttivo-infrastrutturale, che definisce, fra l'altro, la zonizzazione delle aree classificate a bosco, sono emerse alcune imprecisioni.

In particolare, alcune superfici inserite in aree agricole di pregio E1 e zone agricole E2 risultano di fatto attualmente occupate da formazioni forestali che assolvono importanti funzioni idrogeologiche soprattutto per il delicato contesto territoriale in cui si trovano inserite (aree evidenziate nell'estratto planimetrico in verde allegato al parere). Al contrario, la cartografia tematica del Piano Regolatore rappresenta come aree a bosco terreni da tempo trasformati e destinati a frutteto (aree evidenziate in azzurro).

Conseguentemente si ritiene necessaria una ridefinizione delle relative zonizzazioni più aderente allo stato di fatto.

#### ***Aree a elevata naturalità***



Il Servizio Conservazione natura e valorizzazione ambientale della Provincia segnala che nell'area interessata dalla variante è presente un biotopo di interesse provinciale che costituisce l'ampliamento della Riserva Naturale provinciale denominata "Rocchetta".

La cartografia del piano (sistema ambientale) riporta i confini dell'area protetta.

Il PRG riporta un articolo specifico nelle Norme di attuazione relativo alle Riserve naturali provinciali. Tale articolo risulta compatibile con la normativa vigente.

Si fa presente in ogni caso, che con la legge provinciale 11/07 art. 35, la denominazione "biotopi d'interesse provinciale" è rimasta per le Riserve Naturali provinciali non ancora istituite con specifico provvedimento, come l'area in oggetto. Pertanto i riferimenti all'interno delle Norme di attuazione del piano devono essere aggiornati.

Non vi sono osservazioni nei confronti delle varianti puntuali inserite nella variante al PRG presentata.

#### *Aree agricole di pregio*

Il Dipartimento Agricoltura e Alimentazione si evidenzia quanto per quanto di competenza dello scrivente Servizio:

*Art. 12, comma 5 delle norme di attuazione:* l'articolo andrebbe aggiornato secondo quanto prescritto dall'art. 62, comma 4, della L.P. 1/2008.

*Art. 12.2 delle norme di attuazione:* manca il riferimento agli interventi ammessi sugli edifici esistenti in area agricola di pregio.

*Variante n. 5: da area agricola ad area residenziale:* si ritiene compatibile con la pianificazione di livello provinciale, ai sensi dell'art. 37, comma 9, delle norme d'attuazione del Pup.

#### *Risorse idriche e difesa del suolo*

Sotto il profilo dei vincoli preordinati alla sicurezza del territorio, si fa riferimento agli esiti della Conferenza dei Servizi, prevista dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1984 del 22 settembre 2006, per la verifica preventiva del rischio determinato dalle nuove previsioni urbanistiche.

In via preliminare, rispetto all'esame dei contenuti di variante, la Conferenza dei Servizi tenutasi in data 27 luglio 2011 richiama quanto già formalizzato in precedenza, precisando che:

- *gli strumenti urbanistici, per tutte le previsioni vigenti o adottate che non determinano un livello di rischio R3 o R4 o che non sono oggetto d'esame della presente Conferenza, devono in ogni caso assicurare il rispetto della Carta di sintesi geologica del PUP, il cui VI° aggiornamento è stato approvato dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 1544 del 18 luglio 2011 e che, secondo l'art. 48, comma 1, delle norme di attuazione del nuovo PUP, costituisce il riferimento per ogni verifica delle richieste di trasformazione urbanistica ed edilizia in quanto prevalente rispetto a qualsiasi contenuto dei piani regolatori comunali;*

- *le cartografie di piano devono assicurare la rappresentazione dei corsi d'acqua che interessano il territorio comunale e in particolare le acque pubbliche iscritte nell'elenco provinciale, le particelle catastali appartenenti al demanio idrico, i tratti di altri corsi d'acqua dove la Provincia ha investito, anche nel recente passato, risorse per la sistemazione e dove sono presenti opere di sistemazione da essa costruite e che necessitano quindi di tutela per non vanificare gli effetti sistematori;*

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

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



- gli interventi sui corsi d'acqua devono rispettare i contenuti degli artt. 28 e 29 del Capo V delle norme di attuazione del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche.
- gli ambiti fluviali di interesse ecologico, individuati dal Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche (art. 33 delle norme di attuazione del PGUAP), corrispondenti alle aree di protezione fluviale definite dal PUP (art. 23 delle norme di attuazione del PUP), vanno specificamente individuati nella cartografia della variante come previsto dall'art. 48, comma 10, delle norme di attuazione del nuovo PUP e disciplinati nelle norme di attuazione del PRG, coerentemente con i criteri di cui alla parte VI del PGUAP.

Sotto il profilo della verifica preventiva del rischio idrogeologico determinato dalla proposta di nuove previsioni urbanistiche, la Conferenza esprime il seguente parere:

PARERE RICHIESTO	n. VAR. PRG	PARERE CONFERENZA DEI SERVIZI
NANNO	12	STRALCIO della previsione in corrispondenza del corso d'acqua.
	13	STRALCIO della previsione in corrispondenza del corso d'acqua.
	28*	NEGATIVO in quanto ricadente in area ad elevata pericolosità geologica.
		(* la variante n.28 corrisponde a una modifica da bosco ad agricola di pregio in località Torra lungo il torrente Tresenica.)

L'Ufficio Studi e Pianificazione dell'Incarico Speciale per la programmazione di protezione civile, per i profili di merito, relativamente alla variante n.26 ricadente in ambito fluviale di interesse ecologico a valenza elevata, esprime parere positivo in quanto la destinazione d'uso proposta ("area a bosco") favorisce la funzionalità ecologica dell'ecosistema acquatico e del suo intorno e consente il ritorno ad una destinazione d'uso compatibile con i criteri di tutela e valorizzazione degli ambiti fluviali di interesse ecologico a valenza elevata (capitolo VI.4 della Parte Sesta del PGUAP "Ambiti fluviali").

Per quanto riguarda il rischio idrogeologico determinato dal cambio di destinazione d'uso previsto nelle varianti nello specifico parere lo stesso ufficio evidenzia i risultati della sovrapposizione del nuovo uso del suolo con il pericolo secondo la in una specifica tabella allegata, secondo la metodologia della delibera della Giunta Provinciale n. 1984 del 22 settembre 2006 e ss.mm.

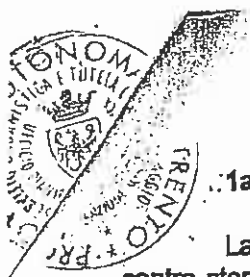
Per quanto riguarda eventuali interferenze con sorgenti, pozzi, acquedotti e altre derivazioni, al fine della tutela di diritti di terzi, raccomanda la consultazione all'indirizzo internet [www.territorio.provincia.tn.it](http://www.territorio.provincia.tn.it) della sezione: Utilizzazione acque pubbliche - Consultazione derivazioni idriche.

Per le sorgenti ad uso potabile tutelate ai sensi della deliberazione della Giunta Provinciale n. 1321 di data 24 giugno 2005 si rimanda invece alla consultazione all'indirizzo internet [www.protezionecivile.tn.it](http://www.protezionecivile.tn.it) della sezione: Servizi - Servizio Geologico - Servizi online - Cartà delle Risorse Idriche. Dallo stesso sito sono visualizzabili anche le rimanenti sorgenti.

#### Il quadro insediativo e infrastrutturale della variante

1. Previsioni residenziali
  - 1a: Ripерimetrazione del centro storico
  - 1b: Nuove aree residenziali
2. Infrastrutture
3. Aree artigianali
4. Aree per servizi pubblici
5. Ridassificazione area vasca Imhoff
6. Piani di recupero in centro storico
7. Schedature edifici in centro storico





### **1a: Riperimetrazione del centro storico**

La variante in esame procede ad una generale ridefinizione per sottrazione dell'ambito del centro storico, derivante - spiega la relazione illustrativa - sia da esplicite richieste residenziali da parte di censiti, sia soprattutto da un'analisi delle schede dei vari edifici che in molti casi si sono rivelati essere stati realizzati in anni recenti oppure pesantemente modificati negli anni '50 - '60 del secolo scorso. L'operazione di riduzione del perimetro del centro storico assolve quindi al duplice obiettivo di reperire nuove aree residenziali in zone vicine al centro abitato, mantenendo la compattezza dell'abitato, e dall'altro di classificare in modo più coerente il patrimonio edilizio esistente. Le nuove aree residenziali ottenute per mezzo della riduzione del Centro Storico sono state disciplinate da specifiche indicazioni in ordine alla tipologia degli edifici, all'uso dei materiali, secondo l'articolo 9.2 delle norme di attuazione.

Le varianti n. 6 - n. 6A - n.7 - n. 7A - n.8 consistono nella riduzione del perimetro del centro storico di Nanno e nel conseguente inserimento delle aree tra le zone residenziali di completamento, mentre la variante n. 20 di uguale contenuto si colloca nella frazione di Portolo.

Il parere dell'Ufficio Tutela del paesaggio sulle varianti 6a, 6, 7a, 7, 8 a Nanno e n.20 a Portolo non condivide la scelta riguardante lo stralcio dal centro storico di alcune porzioni perimetrali del medesimo e finalizzata all'incremento di aree residenziali giustificata dalla bassa valenza architettonica degli edifici; a tale proposito si suggerisce, in alternativa, di agire modificando la relativa schedatura ed orientando gli interventi verso una globale riqualificazione.

Prendendo atto del parere, il nucleo di valutazione precisa come la scelta di riduzione del centro storico si limiti ad uno stralcio delle aree occupate da edifici non ritenuti pertinenti rispetto alle caratteristiche dell'edificato storico, mancando quindi una verifica delle relazioni tra spazi aperti, percorsi e volumi, nonché dei manufatti accessori (fontane, cippi, edicole, croci) anche con l'ausilio delle mappe catastali storiche.

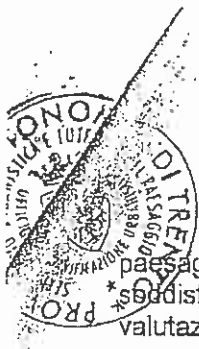
In secondo luogo, il nucleo osserva come talune modalità insediative che caratterizzano le aree soggette a stralcio dal centro storico, garantiscano qualità al tessuto urbano e rischiano di lasciare posto, in assenza di specifiche indicazioni pianificatorie, ad un modello insediativo "a villa" secondo lotti a griglia tipici già delle espansioni settentrionali dell'abitato. E' il caso ad esempio di alcune edificazioni a cortina nell'ambito della variante n.6 le quali assicurano un omogeneo disegno alla strada su cui affacciano: una riedificazione su sedime potrebbe garantire un utile strumento per evitare di compromettere tale caratterizzazione.

Risulta pertanto opportuno approfondire le modalità di ridefinizione del centro storico e delle aree residenziali in base alle specifiche caratteristiche dei singoli ambiti, dell'edificato esistente e delle rispettive opportunità di conservazione/riqualificazione del tessuto urbano.

### **1b: Nuove aree residenziali**

In tema di aree residenziali la variante prospetta il reperimento di due nuove aree residenziali in area agricola a Nanno (variante n.5) e Portolo (variante n.19), e la riclassificazione quali aree residenziali di un edificio esistente in area agricola (variante n.21) e di un'area precedentemente destinata a verde attrezzato (variante n.19) a Portolo.

In merito alla variante n.5 il nucleo evidenzia in maniera critica l'avanzamento dell'edificato verso l'ambito di Castel Nanno rispetto alla visuale dall'abitato e dalla strada che si diparte per Tuenno. Ciò in relazione alle altezze previste di 10,5 metri e all'estensione dei lotti che paiono sovradimensionate se rapportate alla richiesta di soli due censiti, come spiega la relazione. Si invita ad una ridefinizione dei lotti e delle modalità edificatorie, consigliando peraltro di assoggettare anche quest'area alla disciplina di cui all'articolo 9.2 delle norme tecniche di attuazione - zone residenziali di completamento con vincolo architettonico. Si osserva che parte dell'area è ricompresa entro le aree agricole di pregio del PUP - per cui si richiama al rispetto della disciplina dettata dall'articolo 38 delle norme del PUP - e che è opportuna la conservazione del perimetro vigente nell'obiettivo di assicurare continuità al limite tra aree edificate e aree agricole.



In merito alla variante n.19 l'Ufficio Tutela del paesaggio ne sottolinea l'incompatibilità paesaggistica, osservando come di fatto risulti un potenziale incremento considerevole per soddisfare una sola richiesta in un lotto non contiguo all'edificato esistente. Anche il nucleo di valutazione, considerato il peculiare disegno urbano lineare della frazione di Portolo, rileva come la proposta costituisca l'apertura di un nuovo fronte di espansione dell'abitato e suggerisce di lavorare piuttosto per articolazioni della struttura assiale esistente, coerente con la morfologia del suolo che tra l'abitato esistente e l'area proposta presenta un significativo compluvio.

Rispetto alla variante n.21 si osserva che, pur essendo l'edificio cartograficamente adiacente alle aree a destinazione residenziale, esso risulta immerso tra frutteti, e ritiene pertanto opportuno rimandare un eventuale riconoscimento della destinazione residenziale all'attuazione delle previsioni residenziali vicine.

Rispetto alla variante n. 22 a Portolo, corrispondente ad una riduzione dell'area di verde attrezzato, l'Ufficio Tutela del paesaggio ritiene utile - in considerazione dell'esiguità dell'attuale parco giochi esistente - mantenere la possibilità di un eventuale futuro ampliamento dell'attuale parco che verrebbe compromesso dalla presenza di una nuova area residenziale.

## 2. Infrastrutture

Il Servizio Infrastrutture stradali e ferroviarie e il Servizio Gestione strade della Provincia autonoma di Trento in merito alle proposte di modifica urbanistica esprimono, per quanto di competenza, parere favorevole alla variante, subordinato alle seguenti prescrizioni e raccomandazioni:

- 1) In merito alla variante n. 5 - *inserimento nuova zona residenziale* - considerato che la stessa è in fregio alla S.P. 10, si evidenzia che l'edificazione in fascia di rispetto stradale è disciplinata dalla deliberazione della Giunta provinciale n.909 del 1995 e s.m.. Gli accessi alle nuove costruzioni dovranno avvenire, per quanto possibile, sfruttando la viabilità locale, senza creare nuovi innesti sulla viabilità di competenza provinciale. Qualora ciò non sia possibile dovranno essere studiate idonee soluzioni tecniche al fine di concentrare in un unico punto gli accessi.
- 2) In merito alle varianti n. 6 e 6A - *riduzione del perimetro del centro storico* - considerato che le stesse sono in fregio alla S.P. 10 dir, si evidenzia che l'edificazione in fascia di rispetto stradale è disciplinata dalla delibera della Giunta provinciale n.909 del 1995 e s.m.. Gli accessi alle nuove costruzioni dovranno avvenire, per quanto possibile, sfruttando la viabilità locale, senza creare nuovi innesti sulla viabilità di competenza provinciale.
- 3) In merito alla variante n. 18 - *potenziamento di strada comunale esistente* - si evidenzia che la progettazione, con particolare riferimento agli innesti sulla viabilità di competenza provinciale, andrà sviluppata di concerto con gli scriventi Servizi. Tale indicazione, anche in ragione, come indicato, di un eventuale utilizzo di tale strada come "tangenziale" dell'abitato di Portolo, che si configurerebbe come variante alla S.P. 10 dir, con conseguente declassamento dell'attuale viabilità provinciale.
- 4) La S.P. 10, nel tratto da Nanno in direzione Tuenno, fino al confine Comunale, viene indicata, nella tavola di variante, come "strada da potenziare", mentre tale previsione è contemplata nel P.U.P. solo nel tratto Nanno - Nanno loc. "San Fabiano".
- 5) In merito ad ogni tipo di intervento previsto in fascia di rispetto stradale si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nella delibera della giunta provinciale n.890 dd. 5 maggio 2006. Si raccomanda altresì di evidenziare graficamente negli elaborati di piano, per lo meno lungo le sedi viarie di competenza provinciale, l'ingombro determinato dalle relative fasce di rispetto stradali, determinate ai sensi della sopracitata delibera. Dette fasce devono essere riportate in maniera continua e con il corretto rapporto scalare anche all'interno dei centri abitati.



la rappresentazione grafica della viabilità di competenza provinciale dovrà essere resa conforme alla simbologia adottata dal Piano Urbanistico Provinciale sia in termini di categoria di classificazione di strada che di tipologia di intervento;

- 7) Si precisa infine che, indipendentemente dal parere qui espresso, qualora gli interventi previsti dalla variante in esame riguardino, sia direttamente, come nel caso di ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche, sia indirettamente, come nel caso di accessi a diversi utilizzi anche parziali, strade provinciali e/o statali, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti.

In relazione alla rappresentazione della viabilità e alle proposte di potenziamento oggetto delle varianti nn.15, 16, 17 e 18 si fa presente come gran parte della viabilità agricola sia stata inclusa tra la viabilità di interesse locale. E' bene operare una distinzione tra le strade che possono essere ritenute di interesse locale e la viabilità a esclusivo uso agricolo, secondo l'articolo n. 65 della legge urbanistica (*Apertura di strade in zone agricole o silvo-pastorali*).

Nel merito in particolare della variante n.18, ovvero della previsione del potenziamento di una strada comunale esistente che costituisce il prolungamento della strada proveniente dal ponte sul Noce verso Talo con il duplice obiettivo di favorire il collegamento con la sponda opposta del Noce e di evitare l'attraversamento dell'abitato di Portolo si rileva come ai sensi dell'articolo 41 (Reti per la mobilità) comma 6 della legge urbanistica spetta ai piani territoriali delle comunità individuare la viabilità di valenza sovracomunale. Il traffico di attraversamento dell'abitato di Portolo sulla strada provinciale 10, pare peraltro essere compatibile con l'edificazione che vi si è andata ad attestare.

### **3. Aree artigianali**

La variante n.1 prevede l'ampliamento dell'area artigianale posta a nord dell'abitato, su richiesta della ditta proprietaria già insediata. Si chiede all'Amministrazione se la proposta sia volta a riconoscere il perimetro del lotto come già individuato dall'attuale recinzione, oppure a costituire un ulteriore ampliamento; nel secondo caso l'intervento necessita di sbancamenti tali da privilegiare un ampliamento laterale.

### **4. Aree per servizi pubblici**

Per quanto attiene le aree per servizi pubblici la variante procede ad una ridefinizione sia nell'abitato di Nanno (variante n.9) che nell'abitato di Portolo (variante n.23).

La prima modifica consiste - secondo la relazione illustrativa - nel riconoscimento della destinazione pubblica di una zona, individuata nel centro storico di Nanno, che con la variante n.10 viene ricompresa anche entro il perimetro del progetto di riqualificazione urbanistica già previsto dal piano precedente. Dall'osservazione del perimetro dell'area effettivamente utilizzata a tale scopo, è emersa la contestuale proposta di un ampliamento della stessa verso valle, su un sedime occupato da frutteti. In considerazione della valenza paesaggistica dell'attuale limite tra edificato e frutteti circostanti, si invita ad un ripensamento di tale proposta, la quale potrà eventualmente optare per la dislocazione di eventuali aree ricreative all'aperto (parco giochi e campi sportivi) entro l'ambito agricolo su cui si propone l'ampliamento delle attrezzature pubbliche, mantenendo invece i volumi entro il limite edificato esistente.

Nel caso della variante n.23 si procede al riconoscimento di un'area per servizi pubblici dell'area occupata dall'ex magazzino frutta di Portolo, classificato nel piano vigente tra le aree residenziali.

Si prende atto del ripensamento della funzione di tale ambito, invitando tuttavia a focalizzarne gli obiettivi della proposta in maniera tale da precisarne anche la relativa disciplina d'uso. L'attuale assetto della norma sulle aree per servizi pubblici, all'articolo 10.6 delle norme di attuazione, prevede infatti al comma 2 che gli edifici preesistenti potranno essere demoliti e ricostruiti nel rispetto degli indici di cui sopra, o se più favorevole, mantenendo volume, superficie





coperta ed altezza. L'attuale edificio presenta un'immagine fortemente iconica alla scala di valle, considerata anche la sua visibilità dalla viabilità principale che percorre la sponda opposta del Nanno. Se il mantenimento delle sue caratteristiche volumetriche risulta plausibile nel caso di conservazione del manufatto, attesa anche la rappresentatività della funzione che ospitava e il contesto storico in cui maturava la sua costruzione, diviene invece difficile pensare ad una riproposizione dei parametri edificatori nel caso di una sua demolizione e ricostruzione. Tale intervento presuppone una ridefinizione dei parametri edificatori tale da favorire le necessarie relazioni di scala con il tessuto edificato.

#### 5. Riclassificazione area vasca Imhoff (variante n.26)

A seguito dell'attivazione del collettore intercomunale che conduce al depuratore di Taio, con la variante n.26 si procede al mutamento della destinazione della vasca Imhoff che provvedeva alla depurazione delle fognature nere di Nanno, modificata in destinazione a bosco e privata della relativa fascia di rispetto.

Esaminata la variante, l'Agenzia per la depurazione comunica che nel territorio comunale di Nanno non sono presenti depuratori biologici. L'Agenzia segnala con la presente la situazione relativa ai depuratori biologici gestiti dall'Amministrazione provinciale: si prende atto che la vecchia vasca Imhoff, di competenza comunale, non è più attiva in seguito all'attivazione del collettore intercomunale.

In merito alla stessa previsione si richiama anche il parere dell'Agenzia per la protezione dell'ambiente ("Le strutture che costituiscono la fossa Imhoff che non siano più in uso né destinate al riutilizzo dovranno essere sanificate, dismesse e gestite quali rifiuti").

#### 6. Piani di recupero in centro storico

Le varianti n.24 e n.25 provvedono ad una ridefinizione degli strumenti atti alla riqualificazione di due ambiti del centro storico della frazione di Portolo, secondo la disciplina delineata all'articolo 17 bis "Piani di recupero". In particolare al comma 4 esso dispone che "nell'ambito dei piani di recupero, oltre agli aumenti volumetrici ed alle sopraelevazioni permesse per le singole categorie d'intervento, sono ammessi aumenti volumetrici supplementari del 15% del volume complessivo degli edifici interessati dal Piano di Recupero. Sono ammessi inoltre volumi interrati. La possibilità della realizzazione di tali volumi aggiuntivi è comunque vincolata alla riqualificazione complessiva dell'area e degli edifici dal punto di vista architettonico ed urbanistico."

In primo luogo si osserva sulla cartografia come i due piani interessino prevalentemente edifici assoggettati alla categoria del risanamento conservativo, il quale si caratterizza per l'obiettivo di "conservazione o il ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia (...) mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale". Tali obiettivi mai si conciliano con quelli propri dei suddetti piani di recupero in cui recita la relazione "si ammette la demolizione di superfetazioni e lo spostamento del volume in altra posizione" e "si ammette la possibilità di realizzare volumi interrati anche nelle aree libere di pertinenza, ed infine si ammette la possibilità di un aumento di volume del 15%".

E' pertanto necessario approfondire la disciplina di tali strumenti su diversi fronti:

- completare la pianificazione del centro storico mediante il censimento dei manufatti accessori limitrofi all'area, che nel caso della variante n.25 potranno maggiormente abbisognare di una riqualificazione rispetto al volume assoggettato a risanamento conservativo.
- in relazione al precedente punto si evidenzia l'opportunità di coinvolgere nel perimetro dei piani di recupero anche gli spazi di pertinenza degli edifici, al fine di assicurare l'adeguata qualificazione dei muri di contenimento, delle pavimentazioni e in generale delle sistemazioni esterne.
- chiarire dove sia possibile ricavare l'aumento volumetrico del 15%, dal momento che la sopraelevazione dei volumi a risanamento conservativo è vincolata ai limiti legati a tale categoria d'intervento.

- MA  
14.0.  
VII
- \* RENTO
- chiarire quali siano gli obiettivi specifici dell'intervento di riqualificazione, al fine di evitare che vengano disattesi a favore dei soli benefici volumetrici

## **7. Schedature edifici in centro storico**

Oltre allo stralcio di alcuni edifici dall'ambito dell'insediamento storico, la variante adottata propone una modifica della categoria di intervento di alcuni edifici interni all'insediamento storico.

Esaminate le proposte di modifica, l'Ufficio per la Tutela del paesaggio ed il nucleo di valutazione osservano quanto segue:

- scheda 12 (da B restauro a R1 Restauro con note)

se l'edificio esternamente non pare rappresentare la categoria d'intervento attribuita si ritiene altresì che l'indifferente dotazione di nuovi abballi su tre lati non contribuisca a qualificare il fabbricato.

- scheda 022 (da D ristrutturazione a R5 Demolizione con ricostruzione)

il permanere della categoria ristrutturazione potrebbe garantire il permanere di alcune caratteristiche tipologiche del manufatto originario. Si invita a verificare la modifica in relazione agli obiettivi del previsto piano di riqualificazione

- scheda n. 112 (da C risanamento a R2 risanamento con note su apertura fori)

si tratta di un edificio collocato a lato della chiesa in cui si introduce la possibilità di ricavare nuovi fori a piano strada al fine di ospitarvi uno sportello bancario. L'indiscriminata possibilità di apertura di fori al piano terra non assicura gli obiettivi del risanamento conservativo; le caratteristiche dell'edificio e la sua posizione centrale prospiciente piazza e sagrato meritano una revisione o quantomeno un approfondimento grafico della proposta.

Si segnala inoltre la problematicità della considerazione aggiunta in calce all'articolo 8.1 nella quale si esplicita che eventuali manufatti non classificati vanno trattati con la categoria R5 della demolizione con ricostruzione. Gli effetti sono problematici sia nel caso si tratti di manufatti privi di qualsiasi pregio architettonico o relazione contestuale, per i quali va valutata attentamente la possibilità di ricostruzione, sia nel caso si tratti di manufatti di pregio (fontane, manufatti devozionali, etc.) la cui demolizione va evitata.

### **Tutela dell'aria e dell'acqua**

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente in merito alle proposte di modifica urbanistica evidenzia quanto segue nello specifico parere di competenza.

#### **TUTELA DELL'ACQUA**

Per quanto concerne la tutela delle acque non si riscontrano problematiche alla realizzazione delle varianti. Per tutti gli interventi previsti sul territorio, fatta eccezione per quelli che possono comportare inquinamento del suolo o delle acque sotterranee, è auspicabile che venga limitata, per quanto possibile, l'estensione di superfici impermeabilizzate.

Si ricorda inoltre che il Comune dovrà valutare la compatibilità dei nuovi interventi di urbanizzazione con la rete fognaria e l'impianto biologico di Taio, a cui il territorio comunale si è recentemente collegato, e disporre le necessarie azioni di collettamento in conformità alle indicazioni contenute nel Testo unico provinciale sulla tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, approvato con d.P.G.P. 26 gennaio 1987, n. 1411Legisl. e s.m.i.. Ove necessario, dovranno essere prescritti ai nuovi allacciamenti alla pubblica fognatura idonei trattamenti, tali da garantire l'osservanza delle disposizioni relative agli scarichi in corso d'acqua superficiale da parte della struttura depurativa finale.

La variante n. 26 prevede il cambio di destinazione a bosco dell'area in cui si trova la vecchia vasca Imhoff. Le strutture che costituiscono la fossa Imhoff che non siano più in uso né destinate al riutilizzo dovranno essere sanificate, dismesse e gestite quali rifiuti.

#### **TUTELA DEL SUOLO**

Per quanto riguarda la variante n. 12 con cui, prendendo atto dell'avvenuta chiusura della discarica di inerti, l'area viene classificata come verde agricolo si ricorda che in base al d.lgs.

MA DI  
DEL PAE  
N. 3812003 (Allegato 2, punto 3) non è ammesso l'uso agricolo finalizzato a produzioni alimentari umane o zootecniche.

Una deroga a tale vincolo è ammessa solo nei casi previsti dall'art. 102 quater, commi 11 e 12 del Testo-unico delle Leggi provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinanti approvata con d.P.G.P. n. 1-41/leg del 26 gennaio 1987. Pertanto, si ritiene opportuno che venga esplicitata tale limitazione nell'art. 14.8 delle Norme di attuazione relativo all'area della ex discarica, facendo specifico riferimento alle normative sopra citate.

### **INQUINAMENTO ACUSTICO**

Come già ricordato in occasione della precedente variante al piano regolatore comunale per opera pubblica si ricorda che la corretta gestione del territorio rappresenta uno degli elementi di maggiore efficacia per la lotta all'inquinamento acustico e lo strumento urbanistico, nello specifico, costituisce l'attuazione di tale politica preventiva. L'art. 6 della Legge 447/95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" richiede, infatti, lo stretto coordinamento tra gli strumenti della pianificazione urbanistica e la zonizzazione acustica.

La variante in esame dovrebbe quindi essere esaminata, dedicando uno specifico capitolo nella relazione illustrativa, in correlazione al Piano di classificazione acustica, che nel caso del Comune di Nanno è stato approvato con delibera del Consiglio comunale n. 16 del 03/09/2008.

Ciò premesso, in riferimento alla previsione di potenziamento della viabilità locale (vedi in particolare la variante n.18 che costeggia un'area residenziale esistente ed una di nuova previsione variante n.19), si ricorda che la materia è essenzialmente disciplinata dalla legge 447/95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e dal D.P.R. 30 marzo 2004, n. 142 recante "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447." In particolare il citato D.P.R. definisce l'ampiezza delle fasce di pertinenza acustica, i limiti di immissione per le infrastrutture stradali di nuova realizzazione e per quelle esistenti, nonché gli interventi per il rispetto dei limiti. L'ampiezza delle fasce acustiche e i limiti si distinguono in funzione della tipologia della strada e sono suddivisi per le strade di nuova realizzazione e strade esistenti.

Infine, è opportuno ricordare che l'art. 8, comma 2 della L. 447/95 attribuisce al comune la facoltà di richiedere la documentazione di impatto acustico nel caso di realizzazione, modifica o potenziamento di infrastrutture di trasporto stradale. Come è noto tale documentazione è utile per prevedere nel modo più accurato possibile gli effetti della realizzazione di quanto in progetto e del suo esercizio e verificare la compatibilità con gli standard e le prescrizioni esistenti. I risultati della valutazione di impatto acustico, infatti, permettono di individuare già nella fase di progettazione le migliori soluzioni da adottare per garantire il rispetto dei limiti di rumorosità definiti dalla vigente normativa.

#### ***Norme di attuazione del piano***

Si apprezza il fatto che le Norme di attuazione siano state integrate con gli obblighi previsti dalla Legge quadro 447/95 specie per quanto riguarda la predisposizione del clima acustico e dell'impatto acustico. Tuttavia, dalla lettura delle norme emerge la necessità di correggere il titolo dell'articolo 22.2 con la seguente dicitura "Valutazione previsionale del clima acustico e di impatto acustico". Analogamente anche il primo comma del medesimo articolo deve essere corretto sostituendo "...una valutazione preventiva acustica..." con "una valutazione previsionale di clima acustico".

Infine, relativamente alla documentazione di impatto acustico, per completezza di informazione, si ricorda che è in fase di discussione un decreto per la semplificazione degli adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'art. 49 comma 4quater del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 che prevede a favore di alcune attività a bassa rumorosità l'esclusione dall'obbligo di presentare la citata documentazione di impatto acustico.

#### **Norme di attuazione**

Oltre alle modifiche già indicate proposte nei pareri pervenuti dai Servizi provinciali, il settore amministrativo del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha provveduto ad analizzare gli articoli delle norme di attuazione della variante al PRG di Nanno in relazione ai nuovi vincoli del Piano urbanistico provinciale ed alle norme provinciali di settore, rilevando quanto segue.

**ARTICOLO 3.TER: Disposizioni in materia di edilizia sostenibile**

La disposizione deve essere integrata con il rinvio anche alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 1427 di data 1 luglio 2011.

**ARTICOLO 9.1 -Zone residenziali esistenti e di completamento**

Al punto 6) è stabilito che per costruire ad una distanza dai confini inferiore a quella sopraddeita, ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo. La disposizione dovrà essere integrata con la previsione che tale consenso deve essere debitamente intavolato.

**ARTICOLO 14.2 - Aree di protezione stradale.**

Al punto 3 dopo le parole "strade esistenti o classificabili come tali" dovrà essere aggiunta la precisazione "all'interno delle zone specificatamente destinate all'insediamento"

Al punto 5, lettera b) il rinvio alla legge provinciale 22 del 1991 dovrà essere sostituito con quello alla legge provinciale n. 1 del 2008

Il punto 5 potrà inoltre essere integrato con quanto disposto dalla deliberazione della Giunta Provinciale n. 1427 di data 1 luglio 2011 che ha modificato la propria precedente deliberazione n. 890 di data 5 maggio 2006, aggiungendo all'articolo 6, comma 6 della medesima, la seguente lettera:

c) la realizzazione di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi dell'articolo 113 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1.

**ARTICOLO 14.6 - Aree di protezione dei laghi**

Il riferimento all'articolo 21 delle norme di attuazione del PUP andrà corretto con quello all'articolo 22.

Il Servizio commercio e cooperazione, Ufficio attività commerciali, in merito alla disciplina della programmazione urbanistica del settore commerciale in via preliminare evidenzia che, con deliberazione n. 177 del 4 febbraio 2011, la Giunta Provinciale ha stabilito che gli esercizi di commercio al dettaglio possono essere insediati nelle aree e nelle zone compatibili per tali esercizi (in relazione alla loro tipologia dimensionale) già individuate nei piani regolatori generali vigenti, adottati ai sensi dell'articolo 4 della Legge Provinciale n. 4 del 2000; dalla data di entrata in vigore di tale deliberazione (08 febbraio 2011) vengono di fatto temporaneamente sospese le varianti ai piani regolatori generali per quanto riguarda la materia della programmazione urbanistica del settore commerciale.

Per quanto riguarda il caso in esame, visto che la delibera consiliare di approvazione della variante al piano regolatore generale è stata assunta in data 21 febbraio 2011 (e quindi in data successiva alla data di entrata in vigore della deliberazione n. 177/2011), a parere di questo Servizio, le varianti in materia di programmazione urbanistica del settore commerciale non risultano compatibili con il quadro normativo attualmente vigente che disciplina l'attività commerciale.

Si evidenzia che, per quanto stabilito dall'articolo 72, comma 3 della legge provinciale n. 17 del 2010, i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale approvati con deliberazione n. 177 del 04 febbraio 2011 e modificati con deliberazione n. 1066 del 20 maggio 2011, prevalgono sugli strumenti di pianificazione territoriale e trovano immediata applicazione anche in deroga agli strumenti urbanistici qualora più restrittivi rispetto ai medesimi.

Infine, premesso che con la l.p. 27 maggio 2008, n. 5 è stato approvato il nuovo Piano urbanistico provinciale, entrato in vigore il 26 giugno 2008, si richiama infine che il Comune di Nanno dovrà procedere ad adeguare alle disposizioni stabilite dal PUP in particolare per le seguenti tematiche:

- invarianti, con il richiamo dell'articolo 8 delle norme di attuazione del PUP,

57

- beni culturali, con l'aggiornamento dei riferimenti normativi rispetto al d.lgs. n. 42/2004 e s.m.: "Codice dei beni culturali";

- carta di sintesi geologica, con il rinvio ai contenuti della carta provinciale il cui ultimo aggiornamento è stato approvato con la deliberazione della Giunta provinciale n. 1544 del 18 luglio 2011;

- aree di protezione di pozzi e sorgenti, con il rinvio ai contenuti della Carta delle risorse idriche, approvata dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 2248 del 5 settembre 2008 ai sensi dell'articolo 21 del PUP;

- siti e zone della rete Natura 2000, riserve naturali provinciali e riserve, con l'aggiornamento delle definizioni a quanto introdotto dalla l.p. n. 11/2007;

- aree produttive del settore secondario, con l'aggiornamento dei contenuti a quanto stabilito dall'articolo 33 delle norme del PUP;

- aree agricole e aree agricole di pregio, con il richiamo agli articoli 37 e 38 del PUP;

- fasce di rispetto stradali, con l'adeguamento in particolare alle disposizioni dell'articolo 6 della deliberazione della Giunta provinciale n. 909/1995 e s.m.;

- aree a bosco, con l'adeguamento all'articolo 40 del PUP.

### CONCLUSIONI

Ciò premesso, si prospettano le osservazioni sopra esposte per il conseguente approfondimento della variante adottata dal Comune di Nanno al fine della sua approvazione.

IL DIRIGENTE

- dott. Pier Giorgio Mattei -

VISTO: IL DIRETTORE DELL'UFFICIO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA

- arch. Angiola Turella -

*A. Turella*

AST

*[Signature]*

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

FOGLI N° 16

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO

- arch. Angiola Turella -

*A. Turella*



## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA SECONDA ADOZIONE**

### **PREMESSA**

In data 21.02.2011, con delibera n. 8, il consiglio comunale di Nanno ha adottato in prima adozione la variante numero 1 al PRG comunale.

Esso è stato esposto al pubblico per il periodo di legge al fine di consentire la presentazione di osservazioni da parte dei privati, ed è stato trasmesso inoltre al servizio urbanistica della PAT per l'espressione dei pareri di legge; è stato inoltre indetta una conferenza dei servizi per valutare le varianti a particelle gravate da uso civico.

Nel seguito della presente relazioni si analizzeranno brevemente le osservazioni pervenute, e si descriveranno di conseguenza le modifiche apportate alle cartografie o alle normative di piano a seguito delle osservazioni stesse.

### **OSSERVAZIONI DA PARTE DI PRIVATI**

E' pervenuta un'osservazione a firma di Pierluigi Fedrizzi, il quale segnala a carico dell'edificio p.ed. 153/1 situato a Portolo una discordanza tra la rappresentazione prevista dal precedente PRG e quella indicata come stato attuale sugli elaborati della variante adottata. Effettivamente, controllando le tavole del centro storico del PRG attualmente vigente, si nota che l'edificio in questione, individuato dalla scheda 31, era rappresentato come R3 quasi per intero, mentre la terrazza antistante era segnata come volume accessorio, mentre al contrario nel PRG adottato il retino R3 era stato esteso a tutto l'edificio. Con la seconda adozione si è pertanto provveduto a correggere l'errore, riportando il retino allo stato originario. Su segnalazione degli uffici comunali, si è provveduto a ricontrollare tutta la cartografia del centro storico per evidenziare simili discordanze, e si è riscontrata una tipologia affine anche per l'adiacente edificio numero 32 a Portolo, p.ed. 154, per il quale si parimenti provveduto alla correzione.

### **OSSERVAZIONI DA PARTE DELLA CONFERENZA USI CIVICI**

La conferenza ha esaminato la variante relativa al potenziamento di una strada agricola, dando parere favorevole a condizione che la strada in questione venga classificata come area agricola. Nella variante di seconda adozione si recepisce l'osservazione lasciando indicato il potenziamento e indicando la strada come area agricola piuttosto che come viabilità locale.





Si veda anche nel seguito quanto detto a proposito della riclassificazione delle strade agricole e forestali sul territorio comunale.

### **OSSERVAZIONI DA PARTE DEL SERVIZIO URBANISTICA**

Con lettera prot S013/2011/516748/18.2.2 MRC (1631) dd. 06.09.2011, il Servizio Urbanistica ha trasmesso copia del parere espresso con verbale n. 15 dd 04.08.2011 sulla base dell'esame del Nucleo Operativo a supporto della valutazione delle varianti al PRG.

Il parere del Servizio è molto lungo, e si analizza nei suoi punti principali nel seguito:

#### **1) Rappresentazioni cartografiche:**

Si prende atto delle richieste del Servizio, e nella seconda adozione si è provveduto a individuare con l'apposita simbologia (Z301) gli immobili gravati da vincolo diretto. Per gli immobili soggetti a verifica di interesse, non essendo stata previsto un codice apposito, si è lasciata l'indicazione standard come in prima adozione. La rete idrografica è stata segnata in cartografia con l'apposito codice (Z104), in conformità alle indicazioni date in proposito dal Servizio Bacini Montani della PAT appositamente consultato in merito. Il perimetro della riserva naturale è stato corretto come da indicazioni degli uffici del Servizio Urbanistica, e sono state rappresentate le aree ad elevata integrità. E' stato corretto il perimetro del cimitero (vedi varianti n. 11), e sono state modificate le codifiche delle destinazioni d'uso di centrale elettrica ed acquedotto, delle aree per servizi pubblici, e delle zone residenziali, il tutto in accordo con le indicazioni del servizio: in particolare, è stato utilizzato il codice B103 per le aree di completamento ed esistenti, mentre per le nuove aree inserite e caratterizzate da vincolo architettonico è stato utilizzato il codice C101. Si segnala che il codice F603 è assente correttamente, in quanto la strada di progetto segnata in cartografia è stata codificata con il codice lineare F417.

Per quanto riguarda le agricole di pregio, si è riperimetrato il loro contorno, lasciando delle piccole difformità rispetto al PUP che tuttavia in linea generale sono da configurare come piccole precisazioni. Il passaggio da agricolo di pregio ad agricolo "semplice" è individuato in cartografia di raffronto dalle varianti numero 3. Le modifiche alle aree agricole di pregio vanno viste tuttavia anche in riferimento alla riperimetrazione delle aree agricole e delle aree a bosco eseguita su richiesta del

Servizio Foreste e di cui si discuterà nel seguito. Si veda anche la rendicontazione urbanistica.

## **2) Verifica rispetto al quadro strutturale**

Come già accennato in precedenza, il Servizio Foreste e Fauna ha segnalato alcune difformità tra la rappresentazione cartografica delle aree agricole ed a bosco e la situazione di fatto. Di conseguenza è stato contattato il Servizio Foreste, che ha consigliato di utilizzare come base le ortofoto disponibili. Pertanto, sulla base delle ortofoto, si è proceduto a ripерimеtrare i confini delle aree a bosco e delle aree agricole, in modo da assicurare una migliore aderenza allo stato di fatto. La modifica ha comportato una serie di piccole varianti, collettivamente numerate con i numeri 1 e 2, ed individuate poi nello specifico da una lettera progressiva. Le varianti di tipo 1 sono quelle che hanno visto una riduzione delle aree agricole a favore del bosco, mentre quelle di tipo 2 sono quelle che al contrario prevedono una riduzione del bosco a favore delle aree agricole.

Si ritiene di aver rappresentato con la migliore accuratezza le aree agricole ed a bosco, tuttavia si evidenzia che ciò ha comportato in alcuni casi una certa difformità rispetto alle previsioni del PUP in merito alle aree agricole di pregio, come meglio discusso nella rendicontazione urbanistica. In ogni caso, trattandosi di rappresentazione di situazioni di fatto, le difformità di questo tipo sono da considerarsi come presa d'atto di errori del PUP.

Per quanto riguarda la Riserva naturale, nelle norme di Attuazione essa è stata indicata, come richiesto, come Biotopo di Interesse Provinciale, e lo stesso è stato fatto sulle cartografie di piano.

Per la parte normativa relativa alle aree di pregio, le norme di attuazione sono state adeguate in conformità alle richieste, in particolare è stato inserito un comma che vincola il cambio di destinazione d'uso degli edifici realizzati nelle aree agricole, ed è stato inserito nelle aree di pregio il riferimento agli interventi ammessi sugli edifici esistenti, che sono stati equiparati a quelli ammessi nelle aree agricole normali.

Per quanto riguarda le osservazioni in merito a risorse idriche e difesa del suolo, ribadendo che la verifica di compatibilità con il rischio del PGUAP era stata eseguita ed era stata favorevole, si procede invece a confermare le varianti 12 e 13, per cui il servizio dà parere negativo. Come già detto nella relazione della prima adozione si tratta

di varianti che prendono atto del fatto che la vecchia discarica inerti è esaurita, e che l'utilizzo attuale è agricolo. La variante da bosco ad agricola (variante 13) prende quindi atto dell'esistente (anche in conformità a quanto richiesto per altre aree dal servizio foreste), e pur presentando un aumento del rischio da R1 a R2, nondimeno quest'ultimo livello è ancora accettabile, e inoltre come detto è una mera presa d'atto di una situazione di fatto. Lo stesso dicasi per la variante 12, che prevede il passaggio da discarica ad area agricola, presa d'atto di una situazione di fatto che oltretutto determina una riduzione del rischio.

Per la variante denominata 28 sul parere del servizio urbanistica, essa è stata corretta nell'ambito della ripermimetrazione delle aree agricole di cui si è discusso sopra, ed è stata pertanto riportata a bosco come richiesto (vedi variante 1Z).

### **3) Quadro insediativo e infrastrutturale della variante.**

#### **Previsioni residenziali**

Dopo attenta valutazione delle proposte del Servizio Urbanistica, l'amministrazione ritiene di confermare l'indice volumetrico di  $2.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , per quanto raramente utilizzato, in considerazione del fatto che una suddivisione dell'indice tra lotti grandi e lotti piccoli potrebbe portare a errori di valutazione o a disomogeneità pianificatorie. In sintesi, si ritiene preferibile confermare in maniera generalizzata un indice piuttosto elevato, visto che in ogni caso coloro i quali necessitano di un indice inferiore vanno a realizzare la sola volumetria che reputano necessaria, abbassando "di fatto" l'indice edilizio della loro zona, mentre coloro i quali dispongono di un lotto di piccole dimensioni potrebbero essere pesantemente penalizzati dalla riduzione dell'indice.

Si ritiene corretto invece andare a ridurre l'altezza massima portandola a 8.50 m dagli 10.50 metri precedenti, in considerazione del fatto che in tal modo si garantisce un'uniformità tra la nuova edificazione e quella preesistente (che raramente ha sfruttato fino in fondo l'altezza massima, prediligendo edifici piuttosto bassi), ed in considerazione del fatto che nelle nuove aree inserite con la variante un'altezza ridotta consentirà un migliore inserimento dei nuovi edifici nel conteso circostante.

Per quanto riguarda la necessità di Piani Attuativi, si recepisce il suggerimento, e si vanno pertanto ad individuare due nuovi Piani Attuativi (variante 5 e variante 7), che sono stati posizionati su aree piuttosto estese, in massima parte "recuperate" per riduzione del centro storico, e che pertanto meritano una pianificazione di dettaglio sia

in termini di organizzazione dell'area (parcheggi, viabilità, eccetera), sia in termini di qualità architettonica dei nuovi edifici o dell'ampliamento degli esistenti ed in termini di definizione puntuale del loro posizionamento.

Infine, si recepisce in pieno il suggerimento in merito all'inserimento di un limite temporale all'edificabilità delle aree, che viene recepito inserendo un apposito articolo nelle norme di attuazione: con tale strumento si riuscirà ad avere la garanzia che la richiesta di aree residenziali sia effettivamente motivata da un'esigenza reale, e si riuscirà a liberare e rendere disponibili quelle aree residenziali libere che ormai da molto tempo sono previste in cartografia e che in qualche modo occupano territorio pregiato ma non soddisfano le esigenze di residenza, creando quindi una pressione verso il reperimento di nuove aree a spese del terreno agricolo, che si ritiene invece corretto salvaguardare al massimo sia in conformità al PUP sia in tutela della maggiore risorsa economica del Comune.

#### **Riperimetrazione del centro storico**

Dopo un'attenta analisi della situazione e delle osservazioni, anche mediante confronto con gli uffici del Servizio Urbanistica, si è ritenuto di confermare sostanzialmente le varianti previste in prima adozione, pur con qualche modifica sia di tipo cartografico che di tipo normativo. In particolare, si conferma in pieno al variante n.20 a Portolo, dato che come si evince dalle schede i due edifici interessati non hanno pregio di nessun tipo, sono di costruzione recente, e sono stati inseriti in centro storico probabilmente per un errore. Il vincolo architettonico su questa zona consentirà, in caso interventi di ricostruzione, di garantire una migliore coesistenza tra il nuovo edificato ed il centro storico adiacente.

Per la variante indicata come 8 sulla prima adozione, si ritiene di accogliere nel merito le osservazioni del Servizio Urbanistica, reinserendo nel perimetro del centro storico l'edificio 119 precedentemente escluso, ed andando a ridurre ulteriormente l'estensione dell'area di nuova edificazione (vedi varianti 8A - 8B - 8C), in modo da creare una "fascia di rispetto" che terrà i nuovi edifici convenientemente distanti dagli edifici storici. Un discorso simile si è fatto per la variante 6A, in cui l'area è stata normata in maniera da imporre una distanza di almeno 15 metri dall'esistente e dalla strada: in ambedue i casi quindi l'edificazione sarà permessa, soddisfacendo le esigenze manifestate dai censiti, ma nello stesso tempo si garantirà la tutela del centro storico. Si

evidenzia che l'introduzione generalizzata di un'altezza di 8.50 metri per i nuovi edifici consentirà di evitare al minimo il disturbo visivo, e massimizzerà la visibilità del centro storico retrostante, caratterizzato mediamente da altezze ben maggiori.

Per le varianti 6, 7 e 7A, l'estensione delle aree viene confermata, ma si ritiene che l'introduzione di due piani attuativi di dettaglio, insieme con la riduzione della altezza a 8.50 metri, possa garantire il mantenimento di un corretto rapporto con il centro storico adiacente: in particolare per il PA1 la norma riprende in maniera piuttosto fedele quanto espresso dal Servizio Urbanistica in materia di allineamenti e di effetto cortina fornito dagli edifici esistenti. anche in questo caso, quindi, si ritiene di aver ottemperato alle richieste del Servizio Urbanistica.

Dal punto di vista della qualità architettonica, si ritiene che la norma specifica per le aree circostanti il centro storico fosse già piuttosto restrittiva, tuttavia si è ritenuto di rendere le sue disposizioni ancora più prescrittive, al fine di migliorare la compatibilità urbanistica ed architettonica del nuovo edificato con il nucleo storico.

#### **Nuove aree residenziali**

Per quanto riguarda la variante n. 5 che prevedeva l'inserimento di una nuova area edificabile verso il Castello di Nanno, si recepiscono sostanzialmente le osservazioni del Servizio Urbanistica: infatti (vedi varianti da 4A a 4E), l'estensione della zona edificabile viene ridotta notevolmente, rispettando il limite delle aree di pregio del PUP, e limitando l'area residenziale alle sole zone effettivamente necessarie a tal fine. Viene individuata in cartografia la strada d'accesso esistente, e l'area residua verso strada viene destinata a verde privato oppure a verde agricolo. Inoltre, la compatibilità con la visuale del Castello viene assicurata imponendo che l'area in cui si possono realizzare edifici fuori terra sia il più possibile arretrata ed allontanata dalla strada, ed inoltre imponendo (come per tutti gli altri nuovi edifici), un'altezza di 8.50 metri, che è sicuramente molto migliorativa rispetto ai 10.50 precedentemente ammessi. Infine, la compatibilità architettonica viene migliorata, nel recepimento di quanto consigliato, inserendo l'area tra quelle soggette a vincolo architettonico.

Per la variante n. 19 a Portolo, si recepisce nella sostanza l'osservazione del Servizio urbanistica, e pertanto con la variante numero 10 si va a ridurre notevolmente l'estensione dell'area edificabile, che viene limitata alla zona adiacente all'area edificabile esistente.

Infine, si ritiene di confermare l'inserimento tra le zone residenziali dell'edificio di cui alla variante 21, che come detto in relazione è un edificio residenziale, e si ritiene di confermare anche l'estensione attuale del parco attrezzato, non essendo previsti al momento ulteriori ampliamenti, essendo esso più che adeguato alle esigenze della frazione.

### **Infrastrutture**

Ai punti 1,2 e 3, si risponde che ovviamente in sede di progettazione sarà cura del richiedente, privato o pubblico, garantire il rispetto delle normative vigenti in materia di fasce di rispetto stradale e richiedere l'assenso del Servizio gestione Strade per le opere da realizzare e per l'eventuale creazione di nuovi accessi.

Al punto 4, si conferma che l'indicazione del potenziamento come indicato è conforme al PUP, mentre per i punti 5,6,7, ribadendo che la normativa di piano già prevede l'obbligo dell'autorizzazione dell'ente gestore per ogni intervento in fascia di rispetto, si evidenzia che non si ritiene di rappresentare ulteriormente le fasce di rispetto stradale in cartografia, dato che molto spesso la cartografia catastale è imprecisa, mentre la fascia di rispetto si misura come è noto dal sedime reale. Pertanto, rappresentare le fasce di rispetto in cartografia potrebbe introdurre imprecisioni e vincoli anomali sulle particelle limitrofe. si ritiene in altre parole che l'indicazione dell'ampiezza della fascia contenuta nelle norme di attuazione sia più semplice, di più facile applicazione, e meno soggetta a contenziosi.

Infine, si accetta l'osservazione in merito alle strade agricole e forestali, che pertanto sono state per la gran parte eliminate dalla cartografia (salvo quelle che per dimensione e/o importanza si configurano correttamente come viabilità di interesse locale), e nella norma specifica all'articolo 13 è stato inserito il nuovo comma 8 in cui si chiarisce la possibilità di realizzare strade agricole e forestali anche se non esplicitamente individuate in cartografia.

Per la variante 18, essa viene confermata, ribadendo che tale strada è esistente e va potenziata, conducendo essa al ponte sul Noce, non tanto al fine di realizzare una viabilità di caratteristiche superiori, quanto piuttosto al fine di migliorarne la sicurezza.

### **Aree artigianali.**

Si conferma che l'area individuata è già attualmente occupata dall'azienda artigianale, che addirittura ha ottenuto concessioni in deroga per tale occupazione.

L'inserimento in cartografia di piano consentirà di evitare che si richiedano ulteriori deroghe per futuri interventi di manutenzione o modifica dell'esistente, consentirà la realizzazione di recinzioni della proprietà, eccetera.

#### **Aree per servizi pubblici**

Si accetta l'osservazione in merito alla variante 9, che pertanto viene portata (vedi variante 9) ad una destinazione di verde pubblico. Si recepisce allo stesso modo l'osservazione in merito alla variante 23, per cui nella norma di attuazione relativa alle aree per servizi pubblici (articolo 10.6), si elimina la possibilità del mantenimento della volumetria e dell'altezza esistenti.

#### **Riclassificazione vasca Imhoff.**

Nulla da dire in merito

#### **Piani di recupero in centro storico - schedatura edifici centro storico.**

Si recepiscono la maggior parte delle osservazioni presentate: in particolare, a Portolo il perimetro del PR1 viene ridisegnato, escludendo l'edificio numero 21 ed ampliandolo verso valle fino al limite del muro esistente; all'interno del PR la legnaia viene cartografata ed esplicitamente classificata come R5, e si conferma inoltre la classificazione R5 per il manufatto numero 22. La normativa viene dettagliata maggiormente, ammettendo la ricostruzione di un unico edificio nuovo a seguito della demolizione dei due manufatti R5, e imponendo che il nuovo edificio venga spostato verso valle in modo da liberare lo spazio libero tra gli edifici storici adiacenti e cercare di valorizzarli maggiormente.

Similmente, il PR2 viene ampliato includendo anche gli spazi liberi circostanti, e vengono esplicitamente classificati R5 due manufatti di poco pregio; la normativa di Piano specifica con maggiore dettaglio gli interventi ammessi e la posizione della ricostruzione.

Per quanto riguarda i singoli edifici, si conferma come detto la classificazione R5 dell'edificio 22 a Portolo, incluso nel Piano di Recupero; si conferma anche la scheda dell'edificio 12 a Nanno, dato che la creazione degli abbaini proposta è funzionale al recupero abitativo dell'edificio, ed in ogni caso la creazione di un solo abbaino, tradizionale, per falda, non comporta certamente uno snaturamento dell'edificio, tanto più che la visibilità di quello verso strada sarà difficoltosa.

Si accetta l'osservazione in merito all'edificio 112 a Nanno, la cui scheda viene riportata come era originariamente.

Infine, per la norma che classifica come R5 i manufatti non esplicitamente cartografati, si ritiene che essa sia da mantenere, in quanto evita problemi interpretativi nel caso qualche manufatto possa essere sfuggito alla classificazione di dettaglio. La tutela di manufatti di interesse storico è comunque assicurata, sia dall'articolo 16 che esplicitamente tutela fontane, capitelli, e simili, sia da un richiamo appositamente aggiunto in calce al comma in oggetto che esplicitamente ricorda la necessità del mantenimento di tali elementi, anche se non classificati.

### **Tutela dell'aria e dell'acqua**

Nulla di particolare da dire, se non che il titolo ed il testo dell'articolo 22.2 sono stati aggiornati con la denominazione corretta richiesta.

### **Norme di attuazione**

Si recepiscono integralmente le osservazioni, in particolare all'articolo 3 ter si integrano i riferimenti di legge, all'articolo 9.1 si aggiunge l'obbligo di intavolare il vincolo, l'articolo 14.2 viene integrato come richiesto, e viene corretto come segnalato l'articolo 14.6. Per quanto riguarda il Commercio, come richiesto dal Servizio, i relativi articoli vengono completamente eliminati dalla normativa di Piano. Infine, per il resto il PRG è già adeguato a quanto richiesto in materia di invarianti, beni culturali, carta di sintesi, aree di protezione di pozzi e sorgenti, siti natura 2000 e riserve provinciali, aree produttive, aree agricole e di pregio, fasce di rispetto stradali ed aree a bosco, in quanto tutti i contenuti sono adeguati alle previsioni del PUP e tutti i riferimenti normativi sono già aggiornati.

## **DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI VARIANTI CARTOGRAFICHE**

A seguito delle osservazioni presentate, sono state eseguite una serie di varianti cartografiche, le principali delle quali sono esplicitamente indicate nella cartografia di raffronto. La maggior parte delle varianti sono relative alla ripermimetrazione delle aree agricole e delle aree a bosco come richiesto dal Servizio Foreste, e dalla limitazione delle aree di pregio alle sole zone previste dal PUP come richiesto dal Servizio Urbanistica.

Non sono state indicate in cartografia di raffronto, per semplicità, le varianti che hanno previsto l'eliminazione delle strade agricole o forestali dalla cartografia, dato che



in questo caso la destinazione è stata posta semplicemente uguale a quella della zona circostante, come richiesto dai servizi provinciali. Inoltre non sono esplicitamente indicate le varianti alla perimetrazione dei Piani di Recupero o degli edifici del centro storico che sono state descritte in precedenza.

Non si sono indicate infine per semplicità le varianti che hanno previsto l'indicazione delle zone ad elevata naturalità, la correzione del perimetro del biotopo provinciale, e l'indicazione dei vincoli culturali diretti, dato che sono semplici adeguamenti alle richieste dei servizi, né si è segnata la modifica del vincolo paesaggistico eseguita al fine di riprendere le modifiche alle aree agricole ed a bosco eseguita in precedenza.

Le varianti al sistema ambientale hanno previsto unicamente la modifica della rappresentazione dei vincoli in aderenza a quanto fatto per il sistema insediativo (vincolo paesaggistico, indicazione vincoli diretti, correzione perimetro riserva naturale).

Nel seguito si descriveranno brevemente le varianti numerate: per esse la compatibilità con il PGUAP è stata dimostrata con la prevista valutazione del rischio.

#### **Varianti tipo 1**

Come già descritto in precedenza, si tratta di una serie di modifiche che prevedono la riduzione delle aree agricole a favore del bosco. La ripерimetrazione è stata eseguita con l'ausilio di ortofoto georeferenziate recenti che sono state sovrapposte alla mappa catastale di riferimento del PRG, e nei casi in cui l'interpretazione delle foto era difficoltosa con l'ausilio di informazioni prese presso l'Amministrazione o con sopralluoghi sul posto: in definitiva, si ritiene che la rappresentazione fornita sia la più corretta rispetto allo stato reale. Come già detto e come riportato nella rendicontazione urbanistica, il fatto che si sia indicato lo stato reale sulla cartografia ha comportato delle discordanze con le aree di pregio del PUP, discordanze che come detto sono da considerarsi a questo punto come imprecisioni del PUP.

#### **Varianti tipo 2**

Il discorso è lo stesso già fatto per le varianti di tipo 1, solo che in questo caso il bosco viene ridotto e le aree agricole (o aree agricole di pregio) vengono aumentate in estensione.

#### **Varianti tipo 3**

Sono modifiche che prevedono la riduzione delle aree di pregio che vengono classificate come aree agricole normali, a seguito della richiesta del Servizio Urbanistica di adeguare i perimetri a quanto previsto dal PUP. Le discordanze residue sono piccole precisazioni dei perimetri del PUP di entità molto piccola che quindi si ritiene possano essere di competenza del PRG piuttosto che del Piano della Comunità.

#### **Varianti 4**

Si tratta della ridefinizione della zona edificabile prevista nelle vicinanze del Castello di Nanno, in ottemperanza alle richieste del Servizio urbanistica. In pratica, la parte di area residenziale che sbordava sulle aree agricole di pregio viene eliminata riportando il pregio al confine del PUP, l'area residenziale viene ridotta al minimo indispensabile per consentire l'edificazione, viene indicata la strada comunale di accesso all'area residenziale, e le aree rimanenti vengono destinate ad area agricola oppure a verde privato a seconda della loro posizione. La destinazione di zona dell'area residenziale passa da residenziale "semplice" a residenziale con vincolo per migliorare la qualità architettonica dei nuovi edifici, e viene specificato inoltre tramite degli asterischi ed un apposito retino che l'edificazione deve mantenersi il più possibile distante dalla strada e dal castello, al fine di ridurre ulteriormente l'impatto sulla visuale del castello stesso. L'altezza viene portata a 8.50 metri, come tutte le altre aree residenziali, al fine di mitigare ulteriormente l'impatto.

#### **Variante 5**

Si tratta semplicemente della previsione del Piano Attuativo PA1 sulla zona residenziale ricavata per riduzione del centro storico, come descritto meglio in precedenza

#### **Variante 6**

Si tratta dell'imposizione sull'area del vincolo di edificazione a distanza dalla strada e dal centro storico, per ridurre l'impatto del nuovo edificio sulla visibilità del centro storico, come descritto in precedenza.

#### **Variante 7**

Si tratta semplicemente della previsione del Piano Attuativo PA2 sulla zona residenziale ricavata per riduzione del centro storico, come descritto meglio in precedenza. Il Piano attuativo va a comprendere anche la strada ed il parcheggio pubblico previsti in cartografia, in modo da consentire un'efficiente organizzazione dell'area.

#### **Varianti 8**

Si tratta di alcune varianti collegate che prevedono, come descritto in precedenza, la riduzione dell'area residenziale prevista a margine del centro storico, la cui estensione viene invece ampliata. In tal modo l'area residenziale assume dimensioni più contenute ed adeguate alle esigenze manifestate, ed il centro storico viene tutelato maggiormente grazie all'allontanamento degli edifici dagli edifici storici.

#### **Variante 9**

Si tratta della riclassificazione dell'area prevista per servizi pubblici nel centro storico, che viene classificata come verde pubblico attrezzato, in conformità alle richieste del servizio, in modo da impedire nuova edificazione e tutelare meglio il centro storico.

#### **Variante 10**

Si tratta della riduzione dell'area edificabile prevista a Portolo, la cui estensione viene ridotta come richiesto dal Servizio Urbanistica alla sola area indispensabile all'edificazione. L'area residua viene riportata ad agricola, ed il vincolo paesaggistico presente originariamente sull'area viene riportato con la stessa estensione originale.

#### **Varianti 11**

Si tratta di una serie di piccole modifiche che prevedono la rappresentazione reale del cimitero e del parcheggio circostante come effettivamente esistente. In particolare, la stradina segnata in precedenza viene classificata come parcheggio, dato che si tratta di una stradina che serve da spazio di manovra per il parcheggio, mentre il parcheggio viene rappresentato nella sua posizione corretta a lato del cimitero (a spese di un'area agricola di pregio), mentre il parcheggio previsto a fregio della strada viene rappresentato come agricolo (o di pregio) per la parte non utilizzata a parcheggio.

### **PRINCIPALI VARIANTI NORMATIVE**

Le modifiche alle norme di attuazione sono riportate nell'elaborato apposito, in cui le parti di nuovo inserimento sono segnate in rosso mentre le parti rimosse sono segnate in blu barrato. Le modifiche sono tutto sommato di poco conto, e sono state descritte per la maggior parte in precedenza. Nel dettaglio si ha:

**Articolo 3 ter:** inserimento del riferimento di legge, come richiesto dalle osservazioni

**Articolo 8.1:** come richiesto, inserimento della precisazione che i manufatti non classificati sulle cartografie del centro storico, ma di pregio culturale quali fontane, cippi e capitelli, sono soggetti a tutela.

**Articolo 9:** semplice aggiornamento della lista delle zone, con inserimento delle aree a verde privato prima non previste e inserite con la variante 4.

**Articolo 9.1:** come detto, riduzione dell'altezza massima prevista a 8.50 metri rispetto ai 10.50 precedentemente previsti, in modo da migliorare l'inserimento architettonico e la coerenza con l'edificato circostante. Si mantiene comunque, anche per non ledere diritti acquisiti, la possibilità di ampliare gli edifici esistenti e di portarli all'altezza precedentemente prevista. infine, si esplicita l'obbligo dell'intavolazione del consenso del confinante, e si richiama esplicitamente il limite temporale all'edificazione.

**Articolo 9.2:** come detto, si dettagliano maggiormente e si rendono più stringenti i vincoli architettonici sulle aree, e si inseriscono norme specifiche sia per i Piani Attuativi che per le aree con asterisco (varianti 6 e 4); si richiama infine il vincolo temporale all'edificazione.

**Articolo 9.3:** articolo completamente nuovo che regola le aree a verde privato, vietando nuove edificazioni fuori terra salvo manufatti accessori o gazebi, e consentendo un uso a giardino e similare, in conformità con normative dello stesso tipo previste dai PRG dei comuni della zona.

**Articolo 9.4:** Nuovo articolo che introduce per la prima volta il limite temporale all'edificazione delle aree residenziali. il limite temporale è stabilito in dieci anni.

**Articolo 10.6:** al comma 2 viene eliminata la possibilità di mantenere le volumetrie e le altezze esistenti, come richiesto dal Servizio urbanistica soprattutto in riferimento all'ex magazzino frutta di Portolo

**Articolo 12:** come richiesto, si esplicita il divieto di mutare destinazione d'uso agli immobili in area agricola, con il riferimento di legge corretto.

**Articolo 12.1:** si inserisce al comma 4 la possibilità di realizzare ulteriori alloggi per la continuità aziendale, come previsto dalla Legge Urbanistica e dai provvedimenti attuativi collegati.

**Articolo 12.2:** come richiesto, si specifica che gli interventi sugli edifici esistenti sono permessi con le stesse modalità delle altre aree agricole

**Articolo 13.1:** si inserisce un nuovo comma 98, in cui si chiarisce la possibilità di realizzare nuove strade o di potenziare quelle esistenti nelle aree agricole o a bosco, anche se non segnate in cartografia, e purchè di larghezza inferiore a tre metri, come previsto dalla legge e come richiesto nelle osservazioni.

**Articolo 14.2:** si aggiornano alcuni riferimenti come richiesto dal Servizio Urbanistica, aggiornando anche il riferimento corretto alla normativa vigente

**Articolo 14.6:** si corregge il riferimento all'articolo del PUP, mettendo quello corretto.

**Articolo 14.8:** come segnalato dal Servizio Urbanistica, si riporta in normativa il fatto che le ex discariche non possono produrre prodotti destinati a produzioni alimentari

**Articolo 14.14:** si aggiorna semplicemente la denominazione della riserva naturale, come richiesto dal Servizio Urbanistica

**Articolo 15:** il vecchio articolo sulle serre viene eliminato completamente, in quanto non del tutto conforme alle più recenti disposizioni e soprattutto in quanto non specificante le zone e le modalità in cui le varie tipologie di serre erano realizzabili. l'articolo viene sostituito facendo riferimento alla legge per le classificazioni delle serre, e consentendo per il resto la sola realizzazione di tunnel temporanei limitandoli agli orti familiari.

**Articolo 17 bis:** si aggiungono tre commi finali, che specificano la normativa di dettaglio per i due piani di recupero previsti, in modo da definire meglio gli obiettivi del Piano di Recupero stessi e stabilire con maggiore precisione i limiti entro cui i Piani possono muoversi, il tutto come richiesto dal Servizio Urbanistica ed al fine di regolamentare con maggiore precisione gli interventi con l'obiettivo di raggiungere la migliore qualità finale.

**Articolo 17 ter:** nuovo articolo, inserito per regolamentare e definire nel dettaglio i contenuti, gli obiettivi ed i vincoli che si dovranno rispettare nella progettazione dei Piani Attuativi, per rispettare le indicazioni date dal servizio urbanistica. In particolare nel PA1 si pone attenzione al mantenimento degli allineamenti e dell'effetto cortina, e si cerca di allontanare il più possibile la nuova edificazione dall'edificato esistente. Per evitare di vincolare eccessivamente gli interventi sull'esistente, si ammette che in assenza di Piano attuativo siano comunque possibili alcuni interventi, escludendo comunque tutti gli ampliamenti laterali o gli spostamenti degli edifici che potrebbero compromettere gli allineamenti.

Per il Piano Attuativo PA2, sempre al fine di non vincolare eccessivamente gli interventi sull'esistente, si ammettono in assenza di piano alcuni interventi sugli edifici, escludendo le modifiche sostanziali al sedime; per il parcheggio infine si ammette la realizzabilità da subito purchè esso sia realizzato come previsto dal PRG, mentre

modifiche in aumento, in diminuzione o per spostamento sono soggette al Piano Attuativo.

**Articolo 22.2:** si aggiorna semplicemente al denominazione della valutazione previsionale, come richiesto dal Servizio Urbanistica.

**Articolo 23:** era l'articolo che adeguava il PRG alla normativa sul commercio, che tuttavia viene rimosso, come richiesto, dato che la nuova normativa in materia non prevede più la presenza di tali norme nei PRG.

## CONCLUSIONI

La presente proposta di seconda adozione va a confermare nella sostanza la maggior parte delle previsioni della prima adozione, ma recepisce nel contempo moltissime delle osservazioni presentate, principalmente mediante la ripermetrazione delle aree agricole, l'adeguamento normativo, la leggera ridefinizione dei parametri edilizi e delle nuove zone residenziali.

In particolare, rispetto alla prima adozione le aree residenziali libere sono state ridotte di circa 1520 m<sup>2</sup> con la variante 10, di circa 1045 m<sup>2</sup> con la variante 8, e di circa 3220 con la variante 4, per una riduzione complessiva di circa 5785 m<sup>2</sup>; questo dato, confrontato con quello riportato in prima adozione, fornisce come risultato che le aree libere disponibili sul Comune di Nanno sono pari a  $46369 - 5785 = 40584$  m<sup>2</sup>, per una volumetria teorica di circa 81168 m<sup>3</sup>. Pur essendo questa una dotazione ancora maggiore del fabbisogno teorico, nondimeno si ha una notevole riduzione. Va sottolineata inoltre l'importanza dell'introduzione del vincolo temporale sulle aree edificabili, che consentirà in prospettiva di eliminare quelle aree che non fossero effettivamente necessarie a soddisfare il fabbisogno, riportando quindi la dotazione di terreni edificabili a valori più consoni e naturali.

Infine, si segnala che alcune delle varianti apportate alle aree agricole ed a bosco coinvolgono particelle gravate da diritto di uso civico: per esse sarà necessario quindi l'ottenimento del parere da parte della conferenza dei servizi.

Romeno, 04.06.2012

## **OSSERVAZIONI SECONDA ADOZIONE**







## PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio  
Ufficio per la pianificazione urbanistica e il paesaggio  
Via Lunati, 4 - 38121 Trento  
Tel. 0461497055 - Fax 0461497088  
e-mail: [serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it](mailto:serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it)

### VALUTAZIONE TECNICA DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

Articolo 148, comma 5, della l.p. 04.03.2008, n. 1.

Trento, 23 ottobre 2012

Prat. n. 1631 VPC – verbale Nucleo n. 15/2011

OGGETTO: COMUNE DI NANNO: Variante n. 1 al Piano regolatore generale.  
Rif. to dellb. Cons. n. 16 dd. 13.08.2012 (Prat. 1631) – 2ª adozione.

### IL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la l.p. 05.09.1991, n. 22 e s.m., "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio";
- vista la l.p. 07.08.2003, n. 7, "Approvazione della variante 2000 al Piano urbanistico provinciale";
- vista la l.p. 04.03.2008, n. 1, "Pianificazione urbanistica e governo del territorio";
- vista la l.p. 27.05.2008, n. 5, "Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale";
- visto il verbale del Nucleo di valutazione del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n. 15 del 4 agosto 2011;

esprime la seguente valutazione tecnica.

#### Premessa

Con deliberazione consiliare n. 8 del 21 febbraio 2011, il Comune di Nanno ha adottato una variante al proprio piano regolatore generale che aggiorna lo strumento vigente sotto il profilo cartografico, normativo e in ragione di nuove esigenze insediative che interessano il territorio comunale.

La variante adottata è stata esaminata dal Nucleo operativo a supporto della valutazione della varianti ai PRG che, con il verbale n. 15 del 4 agosto 2011, ha espresso parere favorevole all'approvazione della variante al piano regolatore del Comune di Nanno, subordinatamente alla modifica dei relativi contenuti secondo le condizioni e le osservazioni evidenziate.

Il Comune di Nanno con deliberazione consiliare n. 16 del 13 giugno 2012, ha provveduto ad effettuare la seconda adozione della variante al PRG, aggiornando il piano secondo le osservazioni pervenute dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia ed in accoglimento ad una richiesta pervenuta. Tale adozione è stata accompagnata da una nuova pubblicazione, reiterando la procedura per la presentazione di osservazioni limitatamente alle parti oggetto di modifica, come previsto dall'art. 148, comma 5, lett. d) della l.p. n. 1/2008.

La variante è pervenuta al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in data 24 agosto 2012. Il suddetto Servizio ha richiesto, in data 31 agosto 2012, la correzione dell'elaborato cartografico di raffronto, erroneamente redatto sullo stato vigente del piano, la documentazione richiesta è quindi pervenuta in data 14 settembre 2012.

L'Amministrazione comunale, con la seconda adozione della variante al PRG, ha affrontato e recepito parzialmente le osservazioni espresse dal Nucleo di valutazione, pertanto si ritiene opportuno rivedere alcuni aspetti.



I contenuti del piano sono stati elaborati secondo le specifiche tecniche relative all'unificazione delle segnature di legenda per l'informaticizzazione dei piani urbanistici, approvate con deliberazione della Giunta provinciale n. 2129 del 2008. Nel merito si provvederà a trasmettere lo specifico parere dell'Ufficio Sistemi Informativi per l'urbanistica e il paesaggio.

Sono state accolte le seguenti osservazioni del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio relative agli elaborati cartografici di piano:

- è stata rappresentata il cimitero e i parcheggi pertinenziali, in conformità con lo stato di fatto dei luoghi;
- per l'acquedotto e la centrale elettrica è stato utilizzato il file in formato .shp F803;
- le aree per servizi pubblici sono state rappresentate con il file in formato .shp F201, in quanto locali;
- il perimetro dell'area del biotopo di interesse provinciale è stato correttamente individuato.

È necessario invece apportare delle ulteriori modifiche agli elaborati cartografici, come di seguito espresso.

Negli elaborati di piano relativi alla seconda adozione, i cartigli sono sovente di dimensioni tali da non rendere agevole la lettura; per la comprensibilità degli stessi elaborati cartografici può essere eventualmente utile svilupparli ad una scala di maggiore dettaglio. Si raccomanda inoltre l'indicazione dei nomi degli elementi naturali del territorio negli elaborati di piano (per esempio nelle tavole nn. 9 e 10 del sistema insediativo e produttivo è assente l'indicazione del torrente Tresenica e del fiume Noce).

Non c'è sempre piena corrispondenza tra la dizione delle zonizzazioni utilizzata negli elaborati cartografici e gli articoli delle norme di attuazione; si consiglia a questo proposito di attenersi alle dizioni utilizzate nella legenda standard. Nella legenda degli elaborati cartografici non viene poi specificato l'articolo di riferimento nelle norme e il codice shape, quindi se ne richiede l'integrazione.

Sono rappresentati in cartografia i beni soggetti a vincolo diretto, utilizzando l'apposito codice Z301, ma tale indicazione è stata apposta solo sul manufatto e non su tutta l'area di pertinenza. Si segnala la presenza del campanile della Chiesa di S. Biagio vescovo e martire (p.ed. 1/2 C.C. Nanno), come bene dichiarato di interesse ai sensi del d.Lgs. 42/2004. È assente inoltre l'individuazione delle particelle pp.ed. 108/2, 108/3 e 109 C.C. Nanno di Castel Nanno. Si segnala inoltre che sul territorio comunale vi sono dei beni che sono attualmente soggetti a verifica da parte della Soprintendenza per i Beni architettonici.

La rete idrica differisce parzialmente da quella individuata dal Piano urbanistico provinciale.

È opportuno poi rappresentare l'ultimo tratto del Noce (dalla p.ed. 357 al confine comunale con Talo e Denno) come asta idrica invece che come lago, in conformità con quanto indicato dal Piano urbanistico provinciale. È appropriato anche indicare con specifico dato in formato .shp il confine comunale. Si suggerisce di riportare l'area di protezione dei laghi anche nell'elaborato relativo al sistema insediativo.

La rappresentazione del biotopo di interesse provinciale, ampliamento della riserva naturale provinciale denominata "Rocchetta", è corretta nel perimetro, ma la simbologia del retino deve corrispondere nelle dimensioni a quella del retino della legenda dell'elaborato cartografico.

La seconda adozione del piano recepisce le indicazioni del Servizio Foreste e fauna, di conseguenza alcune aree che sono parzialmente classificate come agricole di pregio del Piano urbanistico provinciale sono indicate dal PRG come aree a bosco, poiché tale è lo stato di fatto dei luoghi. Il PRG esclude poi dalla zonizzazione ad agricola di pregio alcune aree sulle quali insistono degli edifici (centrale elettrica e chiesa dei SS. Fabiano e Sebastiano), un'area produttiva già presente nel PRG in vigore e l'area del cimitero.

In generale nei pressi delle aree a bosco, laddove l'adeguamento alle aree agricole di pregio del PUP lascia delle zone che non si configurano né come bosco né come agricola di pregio, si ritiene pertinente proseguire con la zonizzazione ad agricola di pregio fino al limitare del bosco, disciplinando tuttavia come agricole quelle aree su cui insistono già degli edifici.

Vi sono delle leggere differenze nell'individuazione delle aree di protezione fluviale definite dal Piano urbanistico provinciale o ambiti fluviali di interesse ecologico (PGUAP).



Le aree ad elevata integrità sono state rappresentate coerentemente con il Piano urbanistico provinciale, ma il retino deve essere conforme alla legenda standard e non possono coesistere su queste aree più zonizzazioni (non possono esserci sovrapposizioni).

Si richiede nuovamente l'inserimento del cartiglio nelle aree per servizi pubblici, a seconda delle varie destinazioni d'uso.

Per gli insediamenti abitativi esistenti e di completamento è stato utilizzato il codice B103, come richiesto nella precedente valutazione, tuttavia è stato usato anche il file in formato .shp C101 per gli insediamenti abitativi esistenti e di completamento con vincolo architettonico. Da legenda standard il codice C101 definisce le Aree residenziali di nuova espansione. Si richiede pertanto che venga usato in entrambi i casi il file in formato .shp B103, differenziando le aree con l'indicazione di diversi attributi B1 e B2. Per la leggibilità della legenda, si suggerisce inoltre di riportare gli asterischi in fondo all'elenco, al di fuori del retino delle varie zonizzazioni.

La simbologia del retino delle aree di salvaguardia paesaggistica deve altresì essere conforme a quello della legenda dello stesso elaborato cartografico. L'area dell'ex discarica Inerti è più corretta che venga rappresentata con il file in formato .shp Z604 (siti bonificati).

Non risulta chiara la perimetrazione delle aree produttive contraddistinte dal cartiglio "A".

Si raccomanda l'utilizzo della corretta simbologia nell'indicazione del potenziamento delle strade principali (per cui è stata invece usata la simbologia della strada di progetto).

Si evidenzia che il tracciato della viabilità principale di quarta categoria presenta una discordanza rispetto al Piano urbanistico provinciale nell'abitato di Nanno, c'è un tratto in potenziamento, non previsto dal PUP. Si evidenzia poi che la viabilità di quarta categoria che interessa l'abitato di Portolo non è del tutto conforme alla variante PUP 2000, poiché negli elaborati di piano viene fatta proseguire oltre l'indicazione data dalla suddetta variante al PUP. Manca il codice F603 della viabilità locale di progetto.

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

##### *Aree a bosco*

Le modifiche cartografiche apportate risultano coerenti con il parere del Servizio Foreste e fauna.

##### *Aree ad elevata naturalità*

Sono stati aggiornati i riferimenti normativi dell'articolo 14.14 - Biotopi di Interesse provinciale, così come richiesto dal Servizio Conservazione della natura competente in materia.

##### *Aree agricole di pregio*

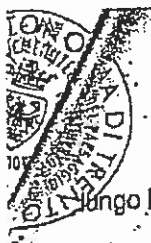
La normativa è stata aggiornata sulla base di quanto richiesto dal Servizio Agricoltura.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti in area agricola di pregio (art. 12.2 delle norme del PRG), aventi destinazione diversa da quella agricola, possono essere ampliati, con la specifica che è stata introdotta con la seconda adozione, come nelle aree agricole (art. 12.1) di 300 mc o se più favorevole del 20% del volume esistente. Si evidenzia che la quantità fissata in 300 mc va necessariamente rapportata in relazione alla volumetria esistente, chiarendo quindi che tale parametro non deve comunque superare il 20% del volume esistente, posto che l'articolo 37 delle norme di attuazione del PUP stabilisce che tali edifici "possono formare oggetto di interventi di limitati ampliamenti per garantire la funzionalità, nei limiti previsti dai piani regolatori generali."

Si segnala che l'articolo 12, comma 5 va riscritto, distinguendo tra gli edifici esistenti nelle aree agricole aventi destinazione diversa e gli edifici esistenti nelle aree agricole con destinazione agricola.

##### *Risorse idrauliche e difesa del suolo*

La Conferenza di servizi per la valutazione preventiva del rischio, tenutasi in data 27 luglio 2011, aveva espresso la necessità di stralciare le parti in corrispondenza del corso d'acqua delle previsioni nn. 12 e 13. Tali modifiche non sono state eseguite con l'adozione della seconda variante al PRG di Nanno. Si richiede pertanto l'adeguamento a quanto richiesto dalla Conferenza di servizi, al fine di garantire l'indispensabile rispetto dei vincoli preordinati alla sicurezza del territorio.



Si prende atto dello stralcio della variante n.28 (da bosco ad agricola di pregio in località Torra lungo il torrente Tresenica), così come da indicazioni della Conferenza di servizi PGUAP.

La trasformazione urbanistica di aree a bosco in aree agricole, qualora ricadente in zona a elevata pericolosità idrogeologica, come è il caso delle varianti nn. 2B e 2Q, va stralciata.

### La variante

#### **1. Previsioni residenziali**

La prima adozione della variante al piano regolatore di Nanno è stata corredata del dimensionamento dei fabbisogni residenziali, in coerenza con la deliberazione della Giunta provinciale n.1281/2006. In questo documento si stimava un fabbisogno residenziale complessivo per i prossimi dieci anni di circa 21 alloggi, di cui 3-4 alloggi ricavabili dall'utilizzo di volumi esistenti nel centro storico; il fabbisogno complessivo di nuovi alloggi è stato calcolato quindi di circa 18 nei prossimi dieci anni. In prima adozione la volumetria teoricamente realizzabile era pari a 92.738 mc, di cui 35.832 mc messi a disposizione con la presente variante. Si è quindi ritenuto proporzionato l'incremento del fabbisogno residenziale stimato, in considerazione anche del sottoutilizzo in molti casi della volumetria potenzialmente realizzabile.

A questo proposito il Nucleo di valutazione ha invitato comunque *"ad una riflessione sulle possibilità di rivedere i parametri edificatori delle aree residenziali (indice di fabbricabilità 2 mc/mq e altezza massima 10,50 m), in relazione alle nuove tipologie richieste sul territorio comunale e anche all'esigenza di evitare eccessive differenziazioni di scala tra i nuovi volumi residenziali (2 piani - 3 piani)."*

Secondo quanto si evince dal verbale di deliberazione della seconda adozione della variante al PRG di Nanno, le aree residenziali libere sono state ridotte rispetto alla prima adozione di circa 5785 mq, in accoglimento di alcune osservazioni della valutazione del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, determinando quindi una volumetria teorica realizzabile sul territorio comunale di Nanno di 81.188 mc, a fronte dei precedenti 92.738 mc.

Con la seconda adozione della variante al PRG, l'Amministrazione comunale ha inteso accogliere in parte l'osservazione inerente alla riduzione dei parametri edificatori suggerita dal Nucleo di valutazione, fissando l'altezza massima a 8,50 metri per i nuovi edifici e mantenendo invece inalterato l'indice edificatorio di 2 mc/mq, per non penalizzare eccessivamente chi dispone di un lotto di dimensioni ridotte, secondo quanto si legge nella relazione illustrativa. Per gli edifici esistenti la norma consente invece tuttora un'altezza massima di 10,50 metri; nel merito, considerato che in prevalenza l'edificazione esistente sul territorio di Nanno si configura come edifici a due piani, la differenziazione proposta non risulta condivisibile, compromettendo l'obiettivo della omogeneità e della proporzionalità delle costruzioni sotto il profilo paesaggistico.

Con la formulazione dell'articolo 9.4 - Limiti temporali all'edificabilità delle aree - delle norme di attuazione del PRG di Nanno, è stata recepita la possibilità di inserire nel piano destinazioni a tempo determinato, in riferimento a quanto disposto dall'articolo 52 della l.p. 1/2008. In base al comma 2 dell'articolo 9.4 del PRG, la capacità edificatoria dei lotti liberi delle zone residenziali esistenti e di completamento (art. 9.1), nonché delle zone residenziali di completamento con vincolo architettonico (art. 9.2), decade al termine del decimo anno dall'entrata in vigore dell'articolo 9.4 nel PRG. Secondo quanto si evince dal comma 4 dell'articolo 9.4, dette aree non edificate verranno poi disciplinate come aree agricole (art. 12.1). In base al comma 5 dell'articolo 9.4, *"la nuova edificabilità dell'area o la conferma del vincolo di zona agricola dovranno essere esplicitamente stabilite all'interno della prima variante utile al PRG"*.

Si osserva come le aree individuate dall'articolo 9.4 del PRG di Nanno costituiscano la totalità delle aree edificabili al di fuori del centro storico, si evidenzia quindi l'opportunità di escludere da tale provvedimento le aree più vocate all'insediamento.

Il Nucleo di valutazione ha poi osservato *"come talune aree residenziali introdotte ex novo o conseguenti alla ripermimetrazione del centro storico, con la presente variante al PRG, presentino superficie e potenzialità tali da esigere l'introduzione di un piano attuativo"*. Tale indicazione è stata recepita con la seconda adozione della variante, inserendo due nuovi piani attuativi, nello specifico il



attuativo 1 con la variante 5 (In prima adozione era la variante cartografica n.6) e il piano attuativo con la variante 7. Si rimanda al prosieguo della presente valutazione per la trattazione specifica di questi piani attuativi.

Riguardo all'assetto insediativo si evidenzia che la variante al PRG in esame non contiene la verifica del rispetto degli standard urbanistici di cui al d.M. n. 1444/1968, che va assicurata al fine della coerenza complessiva dello strumento urbanistico e a motivazione dello stralcio condotto di aree a destinazione pubblica.

#### 1a - Riperimetrazione del centro storico

La variante al PRG prevede la riduzione del perimetro dei centri storici di Nanno e di Portolo.

Le aree sottratte al perimetro degli insediamenti storici vengono quindi assoggettate alla disciplina dell'art. 9.2 delle norme di attuazione del PRG (Zone residenziali di completamento con vincolo architettonico). Tale ridefinizione è esplicitata con le varianti cartografiche nn. 6, 6A, 7, 7A e 8 relative all'abitato di Nanno e la variante n. 20 che interessa invece il nucleo insediativo di Portolo.

Nel parere del Nucleo di valutazione, relativamente alla prima adozione della variante in esame, si è rilevato che tale scelta non risulta sufficientemente supportata e si è proposto, in alternativa, di rivedere la schedatura degli edifici che insistono sulle aree interessate dalla riperimetrazione, al fine di una riqualificazione d'insieme. Il Nucleo di valutazione ha poi rilevato come l'intervento proposto si sia limitato ad uno stralcio di alcune aree dal perimetro del centro storico, senza effettuare un'opportuna verifica delle relazioni insistenti tra gli spazi aperti, i percorsi e i volumi, nonché dei manufatti accessori, attingendo in questa analisi anche ad elementi presenti nelle mappe catastali storiche.

Si richiama l'osservazione del Nucleo di valutazione a proposito della necessità *"di approfondire le modalità di ridefinizione del centro storico e delle aree residenziali in base alle specifiche caratteristiche dei singoli ambiti, dell'edificato esistente e delle rispettive opportunità di conservazione/riqualificazione del tessuto urbano"*. Nella valutazione della prima adozione, si sottolineava l'opportunità di preservare alcune modalità insediative che contraddistinguono le aree oggetto dell'esclusione dal centro storico, come quelle interessate dalla variante n.6. A questo scopo si era suggerito di fruire anche dello strumento della riedificazione su sedime, così da evitare modelli insediativi lontani dalla matrice originaria, come quello *"a villa"*.

Come si deduce dalla relazione illustrativa della seconda adozione della variante, l'Amministrazione comunale intende confermare in parte le previsioni della prima adozione, sebbene si apporti qualche modifica cartografica e normativa.

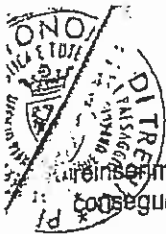
Nello specifico, in fase di seconda adozione, si riconferma integralmente l'estensione delle aree delle varianti n.6 (rinominata n.5 in seconda adozione) e n.6A (rinominata n.6 in seconda adozione). L'altezza massima edificabile per i nuovi immobili è tuttavia ridotta da 10,50 m a 8,50 m (disposizione che interessa in generale le aree residenziali disciplinate dall'art. 9.1, come quelle dell'art.9.2).

Nell'area della variante n.6A (n.6 in seconda adozione) si specifica ora in normativa che *"l'edificazione dovrà avvenire a una distanza minima di 15 metri sia dalla strada sia dagli edifici del centro storico schedati"*.

La zona della variante n.6 (n.5 in seconda adozione) viene invece disciplinata da un piano attuativo (PA1). Detto piano attuativo presenta tuttavia delle indicazioni generiche, per esempio a proposito delle distanze dagli edifici storici esistenti *(il più possibile distanti dagli edifici storici esistenti...)* che andrebbero maggiormente definite, della salvaguardia di specifiche visuali sul centro storico nonché della realizzazione delle opere pubbliche (potenziamento della viabilità, verde, parcheggi) a cui dovrebbe essere subordinato l'intervento di ridefinizione di tale ambito.

L'area delle varianti n. 7 e 7A viene anch'essa assoggettata a un piano attuativo (PA2), anche in questo caso nella norma di riferimento vi è un'indicazione generica in merito alla distanza per i nuovi edifici da quelli storici esistenti.

Per le varianti n.20 e n.8 si prende atto delle motivazioni addotte: per l'area della variante n.20, situata a Portolo, si rinnovano i contenuti della prima adozione, data l'assenza di caratteristiche di pregio degli edifici ricadenti in tale area. La variante n.8 localizzata a Nanno, in seconda adozione, vede il



reimbursement dell'edificio n. 119 nel centro storico, così come le aree delle varianti nn. 8A, 8B e 8C, di conseguenza non vi sono edifici che insistono sull'area della variante individuata in tal modo.

#### **1b - Nuove aree residenziali**

La variante al PRG ha introdotto due nuove aree residenziali in zona agricola a Nanno (variante n. 5) e Portolo (variante n.19) e la riclassificazione quale area residenziale di un edificio esistente in area agricola (variante n. 21) e di un'area a Portolo (variante n.19) che nel PRG in vigore è destinata a verde attrezzato.

A proposito della variante n.5, il Nucleo di valutazione ha evidenziato criticamente l'avanzamento dell'edificio verso l'ambito di Castel Nanno rispetto alla visuale dall'abitato e dalla strada che si diparte da Tuenno, data l'altezza massima prevista di 10,50 m, nonché le dimensioni dell'area in relazione alla richiesta di edificare di soli due censiti.

In fase di seconda adozione l'ambito è stato quindi ridimensionato, disciplinando parte dell'area precedentemente individuata a verde privato e ad agricola. Si recepisce quindi con la corretta zonizzazione l'area ricadente in agricola di pregio del Piano urbanistico provinciale. Coerentemente con quanto espresso nella valutazione del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, si è provveduto ad assoggettare l'area residenziale all'articolo 9.2 delle norme di attuazione del PRG - zona residenziali di completamento con vincolo architettonico. Per quanto riguarda i parametri dell'edificazione, è stata ridotta l'altezza massima realizzabile a 8,50 m, mantenendo invece inalterato l'indice di edificazione.

A proposito della variante n.19 con la seconda adozione, l'area individuata è stata ridotta nelle sue dimensioni.

A proposito della variante n.21, nella valutazione del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, si invitava a rinviare il riconoscimento della destinazione residenziale dell'area all'attuazione delle previsioni residenziali vicine, data la localizzazione dell'edificio in un contesto agricolo. L'osservazione del Servizio non è stata recepita in fase di seconda adozione, evidenziando che l'area è interessata da un edificio esistente.

Non è stata parimenti recepita l'osservazione del Nucleo relativa alla variante n.22, localizzata a Portolo, con la quale viene introdotto un ambito residenziale in luogo di un'area a verde pubblico. Si ritiene nuovamente che la destinazione del piano in vigore a verde pubblico debba essere mantenuta. Si ricorda inoltre come simili previsioni di riduzione di aree destinate a verde pubblico devono essere supportate da una verifica degli standard urbanistici ai sensi del d.M. 1444/1968.

#### **2. Infrastrutture**

In coerenza con quanto richiesto dal Servizio Infrastrutture stradali e ferroviarie e dal Servizio Gestione strade, è stata individuata la strada di accesso esistente ai lotti della variante n. 5 (rinominata nella seconda adozione 4B).

In merito alla variante n. 6 (ora rinominata variante n.5) e alla variante n.6A (ora rinominata variante n.6), i Servizi competenti in materia di viabilità, evidenziavano nel parere di competenza come queste aree siano situate in fregio alla S.P. 10 dir, sottolineando quindi la necessaria osservanza della d.G.P. 809/1995 per la fascia di rispetto stradale. Nel medesimo parere si invitava a sfruttare la viabilità locale, per quanto possibile, per la realizzazione degli accessi alle nuove costruzioni, senza creare innesti sulla viabilità locale. L'articolo delle norme di attuazione che concerne il piano attuativo riguardante la variante n.6 (ora variante n.5), denominato PA1, non contempla precise indicazioni sugli accessi alle nuove costruzioni (*"il piano attuativo dovrà definire la posizione e la tipologia dei nuovi edifici nonché gli interventi ammessi sugli edifici esistenti", precisando inoltre, se necessario, la viabilità di accesso...*).

Per l'area della variante 6A (ora variante n.6), si precisa, con la seconda adozione, che l'edificazione dovrà avvenire ad una distanza minima di 15 metri dalla strada.

La variante n. 18 riguardante il potenziamento di una strada comunale esistente viene confermata in fase di seconda adozione, come si legge nella relazione illustrativa, *"ribadendo che tale strada è esistente e va potenziata, conducendo essa al ponte sul Noce, non tanto al fine di realizzare*

NO  
TUTTA  
E

una viabilità di caratteristiche superiori, quanto piuttosto al fine di migliorarne la sicurezza". Si esprime nuovamente quanto detto nella precedente valutazione, ovvero che spetta ai piani territoriali delle comunità individuare la viabilità di valenza sovracomunale.

Si prende atto della rappresentazione come viabilità di potenziamento della S.P. 10, nel tratto da Nanno in direzione Tuerno, in conformità al Piano urbanistico provinciale.

Si prescrive nuovamente di evidenziare graficamente negli elaborati di piano, per lo meno lungo le sedi viarie di competenza provinciale, l'ingombro determinato dalle fasce di rispetto stradali. Dette fasce devono essere riportate in maniera continua e con il corretto rapporto scalare anche all'interno dei centri abitati.

Si prende atto dell'accoglimento dell'osservazione avanzata dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in merito alla rappresentazione delle strade agricole e forestali.

### 3. Aree artigianali

La variante n.1 concerne l'ampliamento dell'area artigianale posta a nord dell'abitato. Nella valutazione della prima adozione si è richiesto di precisare se la variante sia volta al riconoscimento dell'area come individuata dalla recinzione esistente o se costituisca un ulteriore ampliamento. In caso di ampliamento, si riteneva preferibile un'estensione laterale, in modo da evitare sbancamenti di terreno. Nella seconda adozione si specifica che l'area individuata è già occupata dall'azienda artigianale, che ha ottenuto delle concessioni in deroga.

### 4. Aree per servizi pubblici

In merito alla variante n.9, si prende atto del recepimento dell'indicazione del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di destinare parte dell'area ad attività ricreative all'aperto; nello specifico la destinazione d'uso è quindi a verde pubblico.

Per la variante n.23, riguardante la trasformazione dell'area del magazzino della frutta situato a Portolo ad area per servizi pubblici, si è opportunamente provveduto, nella normativa di riferimento (art. 10.6), ad eliminare la possibilità di mantenere volume, superficie coperta e altezza dell'edificio preesistente, in caso di demolizione e ricostruzione dello stesso. Pertanto si è data puntuale risposta a quanto richiesto dal Nucleo di valutazione in merito alla necessità di ridefinire i parametri edificatori dell'area, in modo da favorire le necessarie relazioni di scala dell'edificio con il contesto limitrofo.

### 5. Piani di recupero in centro storico

Le varianti nn. 24 e 25 riguardano due ambiti del centro storico di Portolo, per i quali si intende operare una riqualificazione tramite l'ausilio di due piani di recupero, secondo la disciplina delineata dall'articolo 17 bis.

Il PR1 è oggetto della variante n.24. In sede di seconda adozione della variante si è optato per l'esclusione dell'edificio n.21 dal perimetro del piano, ampliando l'area del piano di recupero verso valle. Si prevede la demolizione dei manufatti esistenti (è soggetto a demolizione un manufatto schedato al n.22 che presenta degli elementi di interesse, che nel piano in vigore è nella categoria ristrutturazione; Nucleo: "il permanere della categoria ristrutturazione potrebbe garantire il permanere di alcune caratteristiche tipologiche del manufatto originario") all'interno del perimetro di piano, con lo scopo finale di realizzare un unico edificio nuovo le cui caratteristiche dovranno essere in sintonia con le tipologie tradizionali esistenti in loco. Data l'esclusione da questo piano di recupero dell'edificio n.21 e la demolizione dei manufatti esistenti, l'eventuale ampliamento del 15%, consentito dalla norma del PRG, del volume complessivo degli edifici interessati dal piano di recupero interessa ora esclusivamente il nuovo manufatto. Permane la possibilità di realizzare volumi interrati anche nelle aree libere di pertinenza, "vincolata alla riqualificazione complessiva dell'area e degli edifici dal punto di vista architettonico e urbanistico". Al riguardo si osserva che gli eventuali interventi devono essere completamente interrati e non comportare modifiche del piano di campagna se non nei limiti specificati dal regolamento urbanistico in tema di piani attuativi.

NO. TUTA  
Con la seconda adozione si sceglie di aumentare la distanza del nuovo manufatto rispetto agli edifici catalogati. Conformemente a quanto scritto nella precedente valutazione del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, si ritiene che anche nella norma di attuazione del piano di recupero si dovrebbe esplicitare le finalità del piano di recupero e del nuovo edificio.

Per quanto riguarda la variante n.25 che interessa il piano di recupero PR2, come da richiesta del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, sono stati censiti i manufatti accessori. Tuttavia si osserva che nelle schede predisposte non figurano l'estratto mappa e le indicazioni catastali di questi manufatti, quindi si chiede di completare le schede con questi dati.

Si condivide quanto previsto nelle norme di attuazione circa l'eliminazione o la riduzione dimensionale della terrazza localizzata a sud dell'edificio principale e il trasferimento del relativo volume in accorpamento al manufatto posto a nord, che potrà essere anche oggetto di ampliamento. Si nota tuttavia come non sia stato specificato ove, all'interno del piano di recupero, si possa usufruire dell'incremento volumetrico del 15%, citato al comma 4 dell'art.17 delle norme di attuazione del PRG. In questo modo tale aumento di volume potrebbe essere attuato anche sugli edifici assoggettati alla categoria risanamento, pertanto permangono gli elementi di criticità evidenziati dal Nucleo di valutazione. Non si è provveduto infine a *"chiarire quali siano gli obiettivi specifici dell'intervento di riqualificazione, al fine di evitare che vengano disattesi a favore del soli benefici volumetrici"*, come richiesto nella valutazione.

Anche in questo caso permane la possibilità di realizzare volumi interrati anche nelle aree libere di pertinenza, *"vincolata alla riqualificazione complessiva dell'area e degli edifici dal punto di vista architettonico e urbanistico"*.

#### 6. Schedature edifici in centro storico

Per l'edificio n.12 a Nanno (modificato con la presente variante al PRG da B restauro a R1 Restauro con note), è stata prevista la possibilità di una leggera sopraelevazione fino al livello dell'edificio in aderenza e della realizzazione di due abbaini, uno sulla falda sud e uno sulla falda est. La modifica è stata confermata in seconda adozione; nel merito si conferma il parere critico, considerata la tipologia dell'edificio e la previsione di sopraelevazione che già amplia l'altezza utile interna.

Per l'edificio n.22 a Portolo (modificato da D ristrutturazione a R5 Demolizione con ricostruzione), ricadente nel piano di recupero PR1, nella valutazione della prima adozione si invitava a verificare la modifica in relazione agli obiettivi del piano di recupero e si riteneva che la categoria ristrutturazione *"potrebbe garantire il permanere di alcune caratteristiche tipologiche del manufatto originario"*. Con la seconda adozione si riconferma la categoria R5 Demolizione con ricostruzione, prevedendo nel piano di recupero PR1, l'accorpamento dei manufatti esistenti in un unico edificio spostato verso valle. Nel merito si ribadisce che il manufatto esistente presenta caratteristiche che andrebbero recuperate e non stralciate con interventi ex novo.

Si prende atto della modifica apportata in fase di seconda adozione alla scheda n. 112, con la quale si recepiscono le indicazioni del Nucleo di valutazione.

A proposito dell'osservazione fatta dal Nucleo di valutazione in merito agli edifici ed elementi non classificati, che in base all'articolo 8.1 della prima adozione della variante verrebbero assoggettati alla categoria R5 (demolizione e ricostruzione), si prende atto che è stata fatta una precisazione che esclude da tale norma elementi di pregio quali fontane, capitelli e simili. Tuttavia non è stato affrontato il problema della demolizione e successiva ricostruzione di *"manufatti privi di pregio architettonico o relazione contestuale, per i quali andrebbe valutata attentamente la possibilità di ricostruzione"*.

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

**TUTELA DELL'ACQUA.** In merito alla variante n.26, L'Agenzia per la protezione dell'ambiente scriveva nel parere di competenza: *"Le strutture che costituiscono la fossa Imhoff che non siano più in uso né destinate al riutilizzo dovranno essere sanificate, dismesse e gestite quali rifiuti"*. Si richiede conseguentemente il recepimento dell'indicazione negli elaborati di piano. Analoga richiesta vale per le



azioni di collettamento che devono avvenire in conformità a quanto contenuto nel testo unico si tutela dell'ambiente dagli inquinamenti.

**TUTELA DEL SUOLO.** Per dell'area della ex discarica Inerti, oggetto della variante n.12, disciplinata dall'articolo 14.8 delle norme di attuazione del PRG, è stato fatto opportuno riferimento al D.Lgs 38/2003 e alle possibilità di deroga, secondo quanto previsto dal Testo unico delle Leggi provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinanti, in base a quanto richiesto nel parere di merito dall'Agenzia per la protezione dell'ambiente.

#### **INQUINAMENTO ACUSTICO**

Per l'Agenzia per la protezione dell'ambiente, *"la variante in esame dovrebbe essere esaminata, dedicando uno specifico capitolo nella relazione illustrativa, in correlazione al Piano di classificazione acustica, che nel caso del Comune di Nanno è stato approvato con delibera del Consiglio comunale n.16 del 03/09/2008."* Negli elaborati del piano manca tale approfondimento nonché il necessario richiamo alle disposizioni di legge.

#### **Norme di attuazione**

Si prende atto delle modifiche apportate ai seguenti articoli delle norme di attuazione del PRG di Nanno in accoglimento delle osservazioni espresse nella valutazione del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio:

- art. 3ter - Disposizioni in materia di edilizia sostenibile;
- art. 9.1 - Zone residenziali esistenti e di completamento;
- art. 14.2 - Aree di protezione stradale;
- art. 14.6 - Aree di protezione dei laghi.

L'Ufficio Affari amministrativi della Provincia fornisce le seguenti osservazioni in merito alla seconda adozione della variante del PRG in esame:

articoli 3, 3bis:

Per una miglior comprensione e lettura si consiglia di riportare in allegato alle norme il contenuto dell'Allegato 1 e dell'Allegato 2 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010 concernenti rispettivamente la definizione dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni e le disposizioni provinciali in materia di distanze.

articolo 14.2 - Aree di protezione stradale

Al comma 4 gli interventi previsti sono quelli precisati dall'articolo 6, comma 3 della deliberazione n. 890 di data 5 maggio 2006. Dovrà essere quindi riportata la dizione letterale contenuta nella deliberazione di cui sopra.

Riguardo alle norme di attuazione si apportano inoltre le seguenti osservazioni:

- **Articolo 3 - Definizione degli elementi geometrici e metodi di misurazione** - si rileva che la definizione di piano di spicco va integrata con le specificazioni introdotte dall'articolo 10, comma 1, lett. c) del d.P.P. 18-50/leg del 13 luglio 2010, al fine di chiarire che nei piani attuativi "qualora sia prevista la modifica della quota della superficie del terreno naturale, la documentazione planialtimetrica deve essere estesa anche alle zone adiacenti al perimetro del piano attuativo, al fine di motivare adeguatamente la necessità della predetta modifica in relazione a particolari caratteristiche morfologiche del sito e alle quote delle strade, delle infrastrutture e dei terreni confinanti".
- **Articolo 8 - Aree di antica origine - comma 8 bis.** Si ammette la possibilità di sopraelevare edifici in categoria R2 *"fino a 0,50 metri, al solo fine di un utilizzo residenziale del sottotetto e al fine di rendere abitabili i locali del sottotetto, e comunque nel rispetto dell'altezza del mezzanino di 1,50 m di cui al punto b. del comma precedente"*, si ricorda quanto espresso dagli indirizzi e criteri generali per la pianificazione degli insediamenti storici, ovvero che per gli edifici ricadenti nella categoria Risanamento conservativo è possibile il *"recupero degli spazi inutilizzati del sottotetti anche, in casi eccezionali e da individuare puntualmente, con sopraelevazione da valutare anche*



*in base alla forma dell'edificio, al contesto e da disciplinare con precise indicazioni architettoniche".*

Articolo 8 – Aree di antica origine – comma 11. Per quanto riguarda i manufatti accessori 60 mc per una sola unità abitativa risultano eccessivi, gli annessi per gli edifici plurifamiliari possono eventualmente essere disciplinati in modo specifico;

- Articolo 8 – Aree di antica origine – comma 12. L'installazione di pannelli su edifici soggetti a tutela è regolamentata dall'articolo 32 del d.P.P. 13 luglio 2010, n.18-50/Leg. I volumi interrati devono essere completamente sotto il livello naturale del terreno o del livello modificato qualora sussistano i casi previsti dal regolamento urbanistico in materia di piani attuativi;
- Articolo 8.1.2 – Risanamento conservativo – comma 3.1. Per gli edifici in questa categoria, il rifacimento di coperture è consentito anche con materiali diversi dall'originale ma devono riproporre l'originaria pendenza, l'originario numero di falde e la loro primitiva articolazione;
- Articolo 8.1.3 – Ristrutturazione edilizia – comma 3.1.7. Il rifacimento della copertura con materiali diversi con variazioni di quota, del numero, delle pendenze e delle articolazioni delle falde originarie è possibile se compatibile con la forma dell'edificio e con il contesto.
- Articolo 10.1 – Aree per strutture collettive di carattere ecologico. Va specificato che si tratta delle aree del centro raccolta materiali. Inoltre il riferimento normativo è la d.G.P. 3095/2002, che approva le relative Linee guida.
- Articolo 11 – Aree produttive del settore secondario. Si richiede di specificare anche nella norma che sono aree di interesse locale (questa indicazione è presente nell'elaborato cartografico); è necessario effettuare comunque un richiamo all'articolo 33 delle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale;
- Articolo 11.1 – Aree agroindustriali. La realizzazione di unità residenziali in edifici in cui siano insediate più aziende produttive è disciplinata dall'articolo 38 del d.P.P. 13 luglio 2010, n. 18-50/leg. Eventuali unità residenziali esistenti in soprannumero possono essere mantenute se realizzate prima dell'entrata in vigore del PUP '87 che ammetteva un'unica unità abitativa oppure comporta la ridefinizione urbanistica di queste aree che non sono più assimilabili ad aree produttive;
- Articolo 11.2 – Aree artigianali. La realizzazione di unità residenziali in edifici in cui siano insediate più aziende produttive è disciplinata dall'articolo 4 dell'Allegato 6 della d.G.P. 2023/2010;
- Articolo 12.1 – Aree agricole. Si chiede il richiamo all'articolo 37 delle norme di attuazione del PUP. I volumi interrati vanno ammessi limitatamente alle pertinenze degli edifici esistenti o delle aziende agricole insediate.
- Articolo 12.1 – Aree agricole – comma 4. La realizzazione di una ulteriore unità abitativa è disciplinata dall'art. 2 del d.P.P. 8 marzo 2010 – n.8-40/Leg, all'interno del comma si fa erroneamente riferimento alle aziende produttive, invece che a quelle agricole;
- Articolo 12.1 – Aree agricole – comma 8. Si consente ad un edificio specifico individuato negli elaborati cartografici con asterisco di essere sopraelevato fino ad un'altezza massima a metà falda pari a m 12,80; va ribadito che l'intervento va subordinato al riordino della copertura con l'eliminazione contro-timpani abbasini per l'altezza necessaria all'abitazione di sottotetto.
- Articolo 13.1 – Strade. Si faccia riferimento alla d.G.P. 809/1995 e s.m.
- Articolo 13.1 – Strade – Comma 7. Riguardo al comma 2 si osserva che la deliberazione della Giunta provinciale n.3400/2003 individua gli interventi nelle fasce di rispetto stradale da considerare come manutenzione, al di fuori di questi casi è necessaria la predisposizione di una variante urbanistica.
- Articolo 13.1 – Strade – Tabella B. Per le fasce di rispetto dei tracciati stradali esterni alle zone insediative è necessario attenersi a quanto definito dalla d.G.P. n. 890/2006, come modificata da ultimo con la d.G.P. 1427/2011.



- Articolo 13.1 - Strade - Non vengono definiti i parametri per raccordi e/o svincoli che invece sarebbero di competenza dello strumento locale.
- Articolo 13.2 - Marciapiedi - La d.G.P. n.3400/2003 individua gli interventi nella fascia di rispetto stradale da considerare come manutenzione, al di fuori di questi casi è necessaria la predisposizione di una variante urbanistica.
  - Articolo 14.1 - Aree a vincolo geologico - si chiede di specificare la prevalenza dei contenuti dell'ultimo aggiornamento della Carta di sintesi geologica, del PGUAP, della Carta delle risorse idriche rispetto alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal piano regolatore generale;
  - Articolo 14.4 - Aree di protezione fluviale - Ambiti fluviali di interesse idraulico, ecologico e paesaggistico - È necessario fare rinvio anche alla Parte VI "Ambiti fluviali" del PGUAP; gli interventi in fregio ai corsi d'acqua devono inoltre rispettare i contenuti dell'articolo 9 della l.p. 23 maggio 2007 n. 11;
  - Articolo 14.5 - Aree di tutela ambientale - Si faccia riferimento all'articolo 11 delle norme di attuazione del PUP.
  - Articolo 14.6 - Aree di protezione dei laghi. L'articolo deve essere in linea con i contenuti dell'articolo 22 delle norme di attuazione del PUP e attenersi maggiormente alle caratteristiche del territorio di Nanno: in particolare si osserva che l'ampliamento degli edifici esistenti, non finalizzati alla ricettività, non può di norma superare il 20% del volume esistente;
  - Articolo 14.9 - Invarianti. Si precisa che le invarianti definite dall'articolo 8 delle norme di attuazione del PUP non sono solo quelle comprese nell'allegato D (ma anche le agricole di pregio e la rete idrografica), quindi si richiede un rinvio in generale ai contenuti dell'articolo 8.
  - Articolo 18 bis - Manufatti accessori al di fuori del centro storico. Per quanto riguarda i manufatti accessori 60 mc per una sola unità abitativa risultano eccessivi, gli annessi per gli edifici plurifamiliari possono eventualmente essere disciplinati in modo specifico.
  - Articolo 22.2 - Valutazione previsionale del clima acustico e di impatto acustico. Si richiama quanto scritto dall'Agenzia per la protezione dell'ambiente, ovvero che il primo comma deve essere corretto sostituendo "...una valutazione preventiva acustica..." con "una valutazione previsionale di clima acustico".
  - Manca un articolo relativo alla tutela delle acque.

#### Osservazioni pervenute nel periodo di deposito del piano

Si prende atto del recepimento dell'osservazione pervenuta da parte di un privato, a proposito dell'errore di rappresentazione della p.ed. 153/1 nella tavola del centro storico di Portolo e della relativa correzione, nonché della revisione di un errore affine a carico dell'adiacente p.ed. 154.

#### CONCLUSIONI

Si esprime, in ordine all'argomento in oggetto, parere favorevole all'approvazione della variante al Piano regolatore del Comune di Nanno, subordinatamente alla modifica dei relativi contenuti secondo le condizioni e le osservazioni sopra esposte.

VISTO: IL DIRETTORE UFFICIO  
- arch. Angiola Turella -

*Angiola Turella*

IL DIRIGENTE  
- dott. Pier Giorgio Mattel -

*Pier Giorgio Mattel*

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

FOGLI N° ..... 11 .....  
IL DIRETTORE DELL'UFFICIO  
- arch. Angiola Turella -

*Angiola Turella*

ER  
*ER*



# **RELAZIONE ILLUSTRATIVA ADOZIONE DEFINITIVA**

## **PREMESSA**

In data 21.02.2011, con delibera n. 8, il consiglio comunale di Nanno ha adottato in prima adozione la variante numero 1 al PRG comunale, che dopo essere stato modificato in accoglimento più o meno completo delle osservazioni della CUP e dei privati, è stato quindi approvato in seconda adozione con delibera n. 8 di data 08.05.2012.

Gli elaborati della seconda adozione sono stati esposti al pubblico per il periodo di legge al fine di consentire la presentazione di osservazioni da parte dei privati, ed è stato trasmesso inoltre al servizio urbanistica della PAT per l'espressione dei pareri di legge. Nel periodo di legge non sono pervenute osservazioni da parte di privati, mentre il Servizio Urbanistica con lettera prot. S013/2012/618076 dd 30 ottobre 2012 ha trasmesso al Comune il proprio parere. Nel seguito della presente relazione si analizzeranno brevemente le osservazioni pervenute, e si descriveranno di conseguenza le modifiche apportate alle cartografie o alle normative di piano a seguito delle osservazioni stesse.

## **ANALISI DELLE OSSERVAZIONI DELLA CUP**

### **INFORMATIZZAZIONE DEL PIANO**

Si è provveduto ad aggiornare le legende utilizzando le denominazioni standard e riportando in legenda il codice dello shape utilizzato ed il riferimento all'articolo delle norme di attuazione specifico; di conseguenza, le norme di attuazione sono state aggiornate rinominando i vari articoli in conformità alla denominazione della legenda standard. I vincoli diretti sono stati estesi a tutta la particella di riferimento, come richiesto, ed il vincolo sul Castel Nanno è stato esteso alle particelle segnalate. Il campanile, essendo stato dichiarato d'interesse, è stato caratterizzato dall'apposizione di un vincolo diretto. Non sono stati segnalati i beni oggetto di verifica: a seguito della conclusione dell'iter di verifica dell'interesse, in occasione di una prossima variante al PRG si provvederà se necessario ad indicare l'eventuale vincolo diretto.

La rete idrica era stata indicata in accordo con le indicazioni del Servizio Bacini Montani della PAT, e non è stata quindi modificata ulteriormente, salvo le modifiche all'asta del Noce eseguite in conformità al PUP secondo quanto richiesto.



Si è indicato come shape il confine comunale, mentre non si ritiene di riportare l'area di protezione dei laghi anche sulla cartografia dell'insediativo, visto che la zona già adesso è caratterizzata da difficile leggibilità a causa della compresenza di svariati tematismi quali le destinazioni di zona (bosco-aree ad elevata naturalità), ambiti fluviali, eccetera, per cui la chiarezza grafica sarebbe ulteriormente compromessa. In generale, si è cercato di migliorare la leggibilità del piano, pur mantenendo i tematismi standard.

Il Servizio richiede poi di rappresentare come agricolo di pregio alcune aree agricole che derivavano dalla corretta rappresentazione del bosco: si accetta l'osservazione e si modificano di conseguenza le destinazioni di zona (si veda di seguito la descrizione delle varianti), sottolineando tuttavia che in prima adozione dal Servizio Urbanistica era stato richiesto di adeguarsi il più possibile al perimetro del pregio stabilito dal PUP....

Il perimetro delle aree di protezione fluviale viene adeguato al PUP, e viene eliminata la sovrapposizione tra retino del bosco e quello delle aree ad elevata integrità, come richiesto; si sono stampati i cartigli delle aree per attrezzature civili ed amministrative.

Per quanto riguarda le aree residenziali, si accetta di utilizzare lo stesso shape per le zone di completamento e per quelle con vincolo architettonico, tuttavia per evitare problemi di leggibilità delle cartografie, le aree con vincolo architettonico sono evidenziate con un colore leggermente più scuro e quindi diverso da quello della legenda standard.

La discarica per inerti viene rappresentata con il codice standard dei siti bonificati, mentre per le aree agroindustriali si evidenzia che la mancanza di chiarezza deriva dall'utilizzo del codice shape corretto, che è identico alle adiacenti zone produttive locali. L'area per aziende agricole a carattere industriale viene pertanto contornata da un perimetro, in modo da migliorare la distinzione tra le due zone.

Le strade di potenziamento sono state rappresentate con il codice shape poligonale opportuno a secondo della loro tipologia e categoria, e per migliorare la leggibilità si è sovrapposto un simbolismo grafico a puntini, come da legenda standard; tale simbolismo è unicamente grafico, e non è associato a uno shape particolare.

Per il potenziamento della strada nell'abitato di Nanno si ribadisce quanto già detto, e cioè che si tratta di una precisazione locale che può tranquillamente essere

demandata al PRG: si conferma quindi la previsione come nelle adozioni precedenti! Si accetta la segnalazione relativa alla strada provinciale nell'abitato di Portolo, la cui estensione viene riportata come previsto dal PUP.

Il codice della viabilità di progetto non è presente, dato che tale tipologia non è prevista nel PRG (si veda anche la descrizione della variante 1)

Come richiesto verbalmente dal Servizio urbanistica, infine, si sono codificate con l'apposito shape tutte le aree del centro storico non diversamente classificate: lo shape è il numero A 410\_P relativo alle aree libere del centro storico.

Inoltre come richiesto dal servizio Strade si è rappresentata la fascia di rispetto stradale delle strade provinciali: per evitare di segnare una fascia di rispetto eccessivamente estesa e penalizzare quindi in maniera impropria l'edificazione dei lotti adiacenti, si è provveduto quindi con l'ausilio di ortofoto a individuare il tracciato reale della strada, che in qualche caso differisce in maniera abbastanza importante dal sedime catastale. Per le inevitabili imprecisioni derivanti dalla risoluzione delle foto utilizzate e dalle imprecisioni catastali, il tracciato della strada ora individuato in cartografia è sicuramente maggiormente aderente al reale. Le aree precedentemente individuate come strada e appartenenti al demanio stradale sono state di conseguenza classificate come Spazi a servizio della viabilità e codificate di conseguenza.

## **VERIFICA RISPETTO AL PUP**

### **Aree agricole**

Si recepiscono le osservazioni in merito alle aree di pregio ed alle aree agricole: le norme di attuazione vengono conseguentemente modificate: in particolare, all'articolo 12 comma 5 si specifica che il comma è relativo ad edifici con destinazione agricola, mentre al comma 8 dell'articolo 12.1 relativo alle aree agricole si elimina la possibilità di ampliare fino a 300 m<sup>3</sup>, lasciando unicamente un ampliamento parametrizzato al volume.

### **Risorse idrauliche e difesa del suolo.**

Si chiede nuovamente di stralciare le varianti 12 e 13 della prima adozione, con cui si era trasformata una zona precedentemente destinata a discarica per inerti ed a bosco in un'area agricola. Si ribadisce quanto già risposto in seconda adozione, e cioè che si tratta della presa d'atto di una situazione di fatto ormai consolidata: si evidenzia inoltre che la discarica e la successiva trasformazione sono state debitamente autorizzate



dal Comune, con l'ottenimento preventivo dei pareri necessari. Si ritiene pertanto di confermare le scelte della prima e della seconda adozione, lasciando per le due zone la destinazione agricola. Si ritiene inoltre di confermare la trasformazione di aree a bosco in aree agricole anche quando ricadenti in aree ad elevata pericolosità idrogeologica (varianti 2B e 2Q): si tratta infatti di prese d'atto della situazione attuale, e sono segnate come varianti solo in quanto il vecchio PRG rappresentava erroneamente tali aree come bosco quando in realtà erano agricole. Tale correzione cartografica è stata eseguita con l'ausilio di ortofoto e soprattutto su specifica ed esplicita richiesta da parte del Servizio Foreste! Si ritiene quindi corretto confermare la previsione, e rispondere negativamente all'osservazione presentata.

## **LA VARIANTE**

### **1. Previsioni residenziali**

Il servizio ritiene non condivisibile la differenziazione di altezze da 8.50 a 10.50 per gli edifici, ritenendola incompatibile con l'omogeneità e della proporzionalità delle costruzioni sotto il profilo paesaggistico. Nel merito si risponde che nel PRG vigente era prevista ovunque un'altezza di 10.50 metri per tutte le aree esistenti: nel nuovo PRG, anche su sollecitazione della CUP, si è quindi introdotto un limite di altezza più restrittivo per tutti i nuovi edifici sia delle aree B1 che della aree B2, ma si è ritenuto di mantenere in essere il vecchio limite per gli edifici già esistenti. Ciò per evitare che edifici caratterizzati già da altezza maggiore di 8.50 non potessero più essere ampliati, ed in generale per evitare di penalizzare eccessivamente l'edificato esistente. Non si ritiene che eventuali sopraelevazioni fino al 10.50, che in ogni caso saranno sicuramente in numero molto limitato, possano stravolgere l'omogeneità del costruito recente e costituire elementi di dissonanza tale da dover essere vietati. Invece nelle aree libere e per le nuove costruzioni tale vincolo ha un senso. In definitiva, si ritiene di respingere l'osservazione e di confermare la normativa così come introdotta in seconda adozione.

Si ritiene anche di confermare l'estensione del vincolo temporale a tutte le aree libere: l'introduzione di tale limite temporale consentirà di "dimostrare" l'effettiva necessità della realizzazione della residenza da parte dei proprietari, e consentirà quindi di "liberare" le aree non necessarie mettendole in qualche modo a disposizione del Comune; è evidente che all'atto di una nuova variante al PRG si dovranno censire le aree divenute di fatto agricole e nella loro eventuale riconferma si privilegeranno con

ogni probabilità quelle poste nelle zone più vocate all'insediamento; la differenziazione tra le zone avverrà quindi in sede di riconferma o meno delle aree residenziali, ed allo stato attuale si ritiene quindi non consigliabile introdurre differenziazioni e disparità di trattamento.

Per quanto riguarda la verifica degli standard urbanistici, essa è stata eseguita: si veda l'apposito capitolo della rendicontazione urbanistica e la descrizione delle varianti successive.

#### **1a. Riperimetrazione del centro storico**

Si richiede in sostanza una maggiore specificazione della normativa nel senso di tutelare maggiormente il centro storico nelle vicinanze dei nuovi piani attuativi, ritenendo troppo generica la dicitura introdotta che prevedeva la maggiore distanza possibile dal centro storico. Pertanto, in entrambi i piani attuativi si va a specificare maggiormente la normativa, esplicitando la necessità della verifica della presenza di visuali interessanti ed elementi di pregio del centro storico, ed imponendo la loro tutela e salvaguardia. Inoltre nella cartografia del PA1 si fa ad individuare esplicitamente una fascia di separazione dal centro storico che è destinata a verde privato ed in cui ogni edificazione sopra il livello del terreno è vietata. Nel caso del PA2 si individua parimenti un'ampia zona che, anche su richiesta dei proprietari, viene destinata a verde privato, ed inoltre si rappresenta in cartografia la reale posizione della strada. In tal modo l'edificazione nel PA1 dovrà rispettare limiti più severi e restrittivi nei confronti del centro storico, mentre l'edificazione nel PA2 viene ad essere limitata notevolmente e di fatto viene limitata alla possibilità di intervenire sugli edifici esistenti; in ogni caso anche tale possibilità, grazie alla normativa più restrittiva, viene vincolata ad una tutela esplicita e più rigorosa del centro storico adiacente.

#### **1b. Nuove aree residenziali**

Il parere riconosce in sostanza la correttezza delle varianti della seconda adozione, ma ribadisce la contrarietà alla riduzione dell'area a parco pubblico a Portolo. Rimandando anche alla verifica degli standard nella rendicontazione urbanistica, si risponde accettando l'osservazione e ripristinando quindi la situazione iniziale: il parco viene quindi riportato alla primitiva estensione, e l'area residenziale corrispondentemente ridotta.

### **2. Infrastrutture**

Nella norma del PAI si precisa come richiesto che la viabilità dovrà avvenire di preferenza utilizzando strade ed accessi esistenti, e che nuovi accessi dovranno essere autorizzati.

Per quanto riguarda la variante 18 che prevede il potenziamento della strada che da Portolo porta fino al ponte sul Noce, si sottolinea che tale potenziamento è oggetto di un progetto preliminare, che è uno stralcio di un progetto generale realizzato insieme con il Comune di Taio. Per il progetto è stato richiesto un finanziamento alla Comunità di valle nell'ambito del F.U.T., ed il progetto è stato inserito nell'elenco delle opere da finanziare; pertanto, il mantenimento della previsione del potenziamento è un fattore essenziale per la realizzabilità dell'opera e per la definitiva concessione del finanziamento; inoltre evidentemente essendo stata inserita dalla Comunità di Valle nell'elenco delle opere da realizzare, l'opera stessa è stata valutata positivamente ed approvata dalla Comunità, benchè la previsione urbanistica non sia stata ancora inserita all'interno del Piano della Comunità, visto che esso non è ancora stato redatto. Si ritiene dunque di confermare la previsione.

Per quanto riguarda le fasce di rispetto, per quanto si ritenga che una rappresentazione grafica sia inevitabilmente imprecisa rispetto ad una misurazione sul posto e che rappresentare le fasce di rispetto in cartografia esponga a rischi di contenziosi, tuttavia si accetta l'osservazione del Servizio urbanistica in quanto più volte espressa. Come già anticipato si è provveduto quindi a rappresentare al meglio possibile il corretto ingombro reale delle strade provinciali, e a rappresentare le fasce di rispetto stradali in conformità a quanto previsto dalle norme di Piano. Le aree residue che non sono occupate dalla carreggiata ma che fanno parte delle stesse particelle della strada sono state codificate come Spazi a servizio della Mobilità. Tale operazione è stata eseguita unicamente sulla viabilità provinciale, mentre per la viabilità locale non si sono apportate modifiche né si è provveduto a rappresentare le fasce di rispetto, per le motivazioni sopra espresse.

Si anticipa infine che nell'ambito della verifica degli standard si sono andati ad individuare graficamente alcuni parcheggi esistenti, collocati in aree precedentemente classificate dal piano come viabilità locale oppure come aree a servizi pubblici. Si tratta unicamente dell'individuazione esplicita di parcheggi esistenti al fine di dimostrare

l'avvenuto rispetto degli standard, e non si tratta quindi di vere e proprie varianti urbanistiche che mutano in maniera sostanziale da destinazione di zona.

### **3. Aree artigianali**

Nulla da osservare.

### **4. Aree per servizi pubblici**

Nulla da osservare. Si ricorda anche qui che le aree per servizi pubblici sono state parzialmente ridotte al fine di individuare esplicitamente alcune zone utilizzate a parcheggio, il tutto nell'ambito della verifica degli standard urbanistici

### **5. Piani di recupero in centro storico**

Nella normativa specifica dei P.R. si chiarisce che eventuali interrati dovranno essere interamente al di sotto del piano di campagna senza modifiche oltre a quelle permesse per i piani attuativi. Per tutti i piani si elimina inoltre la possibilità di un aumento di volume ulteriore, come richiesto, anche se tale eliminazione va di fatto a togliere buona parte dell'attrattività del P.R. stesso.

Per il PR1 si esplicita nella norma lo scopo del PR, che come detto più volte consiste nella valorizzazione degli edifici a margine del perimetro del Piano, nella valorizzazione di visuali di pregio, nella demolizione ed accorpamento dei volumi di poco pregio presenti all'interno, ed anche per il PR2 si esplicita maggiormente lo scopo del Piano stesso.

Si anticipa inoltre che nell'ambito del PR1 è presente un edificio, precedentemente classificato R3, che viene ora classificato R5, e per cui nel seguito delle osservazioni dal Servizio Urbanistica si va a esprimere parere negativo richiedendo il mantenimento della classificazione precedente. E' evidente che se non si ammette la modifica di destinazione, allora tutto il P.R. diventa assolutamente inutile! Si comprende il fatto che i vari Servizi Provinciali esprimano ciascuno un parere per la parte di loro competenza, tuttavia si dovrebbe comunque cercare di non perdere di vista il disegno complessivo ed il parere degli altri Servizi.... Come già detto, la modifica alla classificazione è stata inserita proprio perché, oltre che essere oggettivamente giustificata dalle caratteristiche dell'immobile essa ha senso nell'ambito di un disegno complessivo di riqualificazione dell'area. Si conferma dunque la classificazione R5 del manufatto 22 a Portolo, per quanto sopra detto.

Si evidenzia inoltre che in base alla recente modifica della legge urbanistica, gli edifici R3 possono essere demoliti e ricostruiti sul sedime: di fatto quindi la "querelle" sulla classificazione del manufatto 22 va a perdere gran parte del suo significato, posto che in sostanza rispetto alla classificazione R3 precedente la nuova classificazione R5 va ad aggiungere la possibilità di spostare il manufatto, cosa che non può che essere positiva nell'ottica del miglioramento del contesto circostante.

#### **6. Schedatura edifici in centro storico.**

Si aggiornano le schede con le mappe catastali degli edifici interessati, come richiesto in precedenza.

Per l'edificio 12 a Nanno, si conferma in sostanza quanto previsto in prima e seconda adozione: infatti, la sopraelevazione della falda di fatto non amplia l'altezza utile interna, se non in maniera assolutamente limitata. Basti vedere le fotografie, da cui si deduce senza ombra di dubbio che in pratica la sopraelevazione viene esaurita quasi del tutto con il pacchetto isolante del tetto... Si confermano quindi gli abbaini previsti, ma per ridurne al minimo la loro visibilità si prescrive che essi siano del tipo tradizionale a canile invece che uguali all'esistente. Si ritiene che in questo modo l'edificio sia tutelato al massimo (è pur sempre classificato R1), e che le concessioni date dalla scheda siano del tutto marginali e assolutamente ammissibili.

Per l'edificio 22 a Portolo si veda quanto detto al punto precedente.

Infine, per gli elementi non classificati, non si ritiene che sussistano casi di manufatti così dissonanti o così slegati dal contesto per cui non debba essere ammessa una ricostruzione con i criteri stabiliti dalle norme di piano per gli usuali manufatti R5. I manufatti da demolire senza ricostruzione sono stati classificati e schedati, e non si ritiene che esistano altri edifici meritevoli di tale classificazione.

#### **TUTELA DELL'ARIA DEL SUOLO E DELL'ACQUA**

Il sito della ex vasca Imhoff è stato già bonificato e sanificato, e pertanto la particella viene segnata come "Sito bonificato" sovrapposto alla destinazione di bosco.

Per quanto riguarda il piano di classificazione acustica comunale, in nessuna delle varianti introdotte in prima adozione e successivamente modificate o confermate in seconda adozione si vanno ad accostare aree residenziali ad aree artigianali o comunque caratterizzate da livelli di rumorosità eccedenti i 5dB oltre quelli delle

residenziali. Le varianti sono pertanto compatibili con il piano di classificazione acustica.

### **Norme di attuazione**

All'articolo relativo alle distanze ed agli elementi geometrici non si ritiene di allegare il testo della delibera, in quanto esso è soggetto a revisioni periodiche, e allegare un testo non più aggiornato potrebbe comportare fraintendimenti, dato che nella norma si stabilisce che gli aggiornamenti della delibera sono automaticamente recepiti.

All'articolo 14.2 si recepisce l'osservazione, e per evitare fraintendimenti e discordanze tra PRG e deliberazioni provinciali si elimina tutto il corpo dell'articolo, facendo riferimento alla delibera che viene quindi integralmente recepita insieme con i suoi aggiornamenti periodici, stabilendo unicamente che gli ampliamenti degli edifici qualora permessi dalla delibera sono quelli stabiliti dalle norme di zona. All'articolo 3 si recepisce l'osservazione integrando il testo del comma 1.

All'articolo 8 comma 8 bis: in pressochè tutti i PRG la sopraelevazione delle R2 è normata in maniera analoga a quanto previsto dal PRG di Nanno, e cioè non con previsioni scheda per scheda ma con una normativa generale. Si ritiene dunque di mantenere tale impostazione, anche perché l'articolo in questione non era oggetto di variante. Si ritiene tuttavia di modificare l'articolo in modo da chiarire che la sopraelevazione va ammessa solo a fini abitativi e per permettere l'uso residenziale dei sottotetti, e stabilendo inoltre un limite più restrittivo, in modo che il parametro sia il raggiungimento dell'altezza utile abitabile, con un massimo non superabile di 50 cm di sopraelevazione.

Al comma 11, si sottolinea che i 60 m<sup>3</sup> erano presenti nelle norme del PRG fin da prima della presente variante, e che comunque tale valore non è sicuramente tale da permettere la creazione di mostruosità architettoniche, anche perché si permette la realizzazione di un solo manufatto indipendentemente dal numero delle unità abitative. Inoltre, questo è un volume del tutto comparabile con quanto previsto dai PRG dei comuni limitrofi, e pertanto non si ritiene di modificare la previsione delle norme.

Al comma 12, si richiama la normativa citata.

Infine, i volumi interrati sono normati dal comma 6 dell'articolo 8: si accetta l'osservazione, e si elimina la possibilità di sporgere al di fuori della linea del terreno naturale o modificato.

All'articolo 8.1.2 comma 3.1 ed all'articolo 8.1.3 comma 3.1.7 si integrano le norme come richiesto.

All'articolo 10.1 si recepisce l'osservazione citando la delibera specificata.

All'articolo 11 si specifica la valenza locale delle aree, e si fa esplicito riferimento all'articolo 33 del PUP.

All'articolo 11.1, si elimina il riferimento generico alla legge urbanistica ed ai provvedimenti attuativi, citando il corretto riferimento di legge, come richiesto. Si specifica che unità abitative in soprannumero possono essere mantenute in essere solo se realizzate prima del PUP dell'87, eliminando il resto del comma

All'articolo 11.2 si recepisce l'osservazione citando il corretto riferimento di legge.

All'articolo 12.1 si citano i riferimenti al PUP, e si ammettono volumi interrati come pertinenza di edifici esistenti. All'articolo 12.1 comma 8 si era semplicemente riportata la norma previgente, che è già stata utilizzata per l'ampliamento dell'edificio esistente. Non ha senso quindi recepire l'osservazione del Servizio, né si comprende d'altro canto da dove derivi la prescrizione, che non è presente nel parere trasmesso a seguito della prima adozione, per quanto il Servizio asserisca di ribadire una prescrizione antecedente.

All'articolo 13.1 il riferimento di legge viene corretto come richiesto, e al comma 7 si inserisce il riferimento alla delibera che specifica gli interventi da considerare come manutenzione; la tabella B è conforme alla delibera citata. I parametri per raccordi e svincoli non sono stabiliti in quanto non presenti sul territorio.

All'articolo 3.2 si fa riferimento alla delibera come richiesto

All'articolo 14 si accetta l'osservazione, all'articolo 14.4 si aggiorna il riferimento di legge, così come all'articolo 14.5.

L'articolo 14.6 viene aggiornato come richiesto: in particolare il comma 3 e 4 vengono integralmente riscritti: si va a vietare ogni nuova edificazione e cambio di coltura, e si permette un 20% di ampliamento per edifici esistenti, o come da norme di zona se più restrittive (per quanto non si sia a conoscenza dell'effettiva presenza di tale eventualità nell'area in questione)

L'articolo 14.9 viene integrato con il riferimento agli altri invarianti previsti dal PUP e con quanto previsto dall'articolo 8 del PUP in materia di invarianti.

Per l'articolo 18 bis, si faccia riferimento a quanto precedentemente detto sui manufatti accessori in centro storico: l'articolo non viene modificato.

All'articolo 22.2 si aggiorna la dicitura secondo quanto richiesto.

Si aggiunge un articolo sulla tutela delle acque al punto 14.4 bis, in modo da distinguere gli ambiti fluviali indicati in cartografia dalle fasce di protezione delle altre acque.

## DESCRIZIONE DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE

In conseguenza delle osservazioni presentate, sono state effettuate alcune varianti cartografiche, che si vanno a descrivere nel seguito. Tutte le varianti principali sono state numerate per la loro facile identificazione; la compatibilità di tutte le varianti con le previsioni del PGUAP è stata eseguita con esito positivo, ed è riportata nell'apposito allegato del PRG.

### **Variante 1:**

A seguito dell'osservazione dell'assenza del codice shape adeguato, ci si è accorti che la strada esistente realizzata per l'accesso al serbatoio dell'acquedotto era erroneamente ancora indicata come strada di progetto. Si è proceduto pertanto a indicarla come strada esistente, come corretto.

### **Varianti 2:**

Si tratta di una serie di varianti analoghe, in cui come richiesto dalle osservazioni si vanno a classificare come aree agricole di pregio una serie di aree agricole ricavate in seconda adozione come ripermimetrazione del bosco.

### **Varianti 3:**

Sono una serie di varianti analoghe, in cui delle zone precedentemente classificate come viabilità principale sono state classificate come spazi a servizio della mobilità. Ciò in quanto è stato richiesto di indicare la fascia di rispetto stradale, e visto che essa si misura dal limite della carreggiata, è stato necessario individuare nel modo più preciso possibile la reale posizione della strada. Dove la discordanza tra catastale e reale era eccessiva, pertanto gli spazi esterni alla carreggiata ma della stessa particella sono stati classificati in maniera diversa, in modo da indicare la fascia di rispetto nel modo più corretto possibile.

### **Variante 4:**



Come segnalato dal Servizio Urbanistica, secondo il PUP la strada principale di 4 categoria nell'abitato di Portolo si ferma prima di quanto indicato precedentemente; pertanto, la parte eccedente della strada è stata riclassificata come viabilità locale esistente.

**Variante 5:**

E' semplicemente l'indicazione del fatto che la vasca Imhoff è stata bonificata; la destinazione sottostante è rimasta a bosco come prima.

**Variante 6:**

In accoglimento delle osservazioni e a seguito della verifica degli standard urbanistici si riporta la previsione di verde attrezzato alla sua estensione originale come da piano vigente prima della prima adozione, a spese dell'area residenziale che viene corrispondentemente ridotta.

**Variante 7:**

In conseguenza della necessità di verificare il rispetto degli standard urbanistici, si è proceduto ad individuare un parcheggio pubblico esistente precedentemente non indicato. L'assegnazione precedente era di centro storico senza altra specificazione.

**Variante 8:**

In conseguenza della necessità di verificare il rispetto degli standard urbanistici, si è proceduto ad individuare un parcheggio pubblico esistente precedentemente non indicato. Erroneamente, l'assegnazione precedente era di viabilità locale.

**Varianti 9:**

In conseguenza della necessità di verificare il rispetto degli standard urbanistici, si è proceduto ad individuare un parcheggio pubblico esistente precedentemente non indicato. L'assegnazione precedente era in parte di area per attrezzature e servizi pubblici, e in parte di area libera del centro storico.

**Variante 10:**

In conseguenza della necessità di verificare il rispetto degli standard urbanistici, si è proceduto ad individuare un parcheggio pubblico esistente precedentemente non indicato. L'assegnazione precedente era di viabilità locale.

**Variante 11:**

In conseguenza della necessità di verificare il rispetto degli standard urbanistici, si è proceduto ad individuare un parcheggio pubblico esistente precedentemente non

indicato, posto dietro il municipio. La destinazione precedente era di area per attrezzature e servizi pubblici.

**Variante 12:**

Si tratta dell'individuazione di una fascia di verde privato a separare il centro storico dalla nuova area residenziale soggetta a Piano Attuativo PA1, il tutto al fine di tutelare il centro storico, le visuali, eccetera, come meglio descritto in precedenza

**Variante 13:**

Si tratta del fatto che un'ampia area precedentemente destinata a insediamenti abitativi viene ora destinata a verde privato, anche su sollecitazione dei proprietari, ed anche in accoglimento delle osservazioni del Servizio Urbanistica che richiedeva la maggior tutela del Centro Storico circostante.

**Variante 14:**

Si tratta semplicemente dell'estensione del perimetro del Piano Attuativo PA2 a comprendere la strada di potenziamento adiacente: in questo modo il Piano Attuativo potrà stabilire, come previsto dalla sua normativa specifica, le modalità del potenziamento della strada, il tutto in maniera più logica rispetto alla situazione precedente.

**Varianti 15-16:**

Si tratta semplicemente dell'indicazione del corretto tracciato della strada, che in questa zona si discosta dalla situazione catastale. Di conseguenza parte dell'area passa dalla destinazione di strada a quella di zona residenziale, e parte fa il percorso inverso.

**Altre varianti cartografiche.**

Sono state eseguite altre modifiche alle cartografie su richiesta del servizio Urbanistica, ma non sono state esplicitamente indicate. Si tratta di modifiche grafiche alle legende ed ai retini, modifiche agli shape utilizzati, eliminazione delle parti codificate fuori dal confine catastale, modifiche ai perimetri degli ambiti fluviali, eccetera.

## **DESCRIZIONE DELLE VARIANTI NORMATIVE**

Le norme di attuazione sono state leggermente modificate, per la massima parte in accoglimento di osservazioni o richieste del Servizio Urbanistico precedentemente discusse ed a cui si rimanda per la trattazione dettagliata. Oltre alle modifiche suddette, si sono aggiornate le denominazioni delle zone per adeguarle alla legenda standard, si

sono eliminati per semplicità gli elenchi delle zone e dei vincoli (art. 7, art. 14), si è inserito il nuovo articolo 14.15 sulle aree ad elevata integrità precedentemente non previsto.

Si è inoltre apportata la modifica alla definizione delle categorie di intervento conseguentemente all'entrata in vigore dell'ultima modifica alla Legge Urbanistica che va a permettere la demolizione degli edifici in ristrutturazione edilizia con la conseguente ricostruzione su sedime, fatto che rende superflua la categoria della sostituzione edilizia. Di conseguenza la categoria R4 è stata eliminata dalle norme, e nella parte delle norme relativa alle Ristrutturazione si sono aggiornati gli interventi permessi, il tutto in maniera da accordarli con la legge urbanistica.

Modifiche del tutto analoghe sono state fatte sull'elaborato dei Criteri di intervento in centro storico.

## CONCLUSIONI

A seguito delle osservazioni pervenute dopo l'approvazione della seconda adozione alla variante al PRG di Nanno, la massima parte delle quali integralmente accettate, si sono apportate alcune piccole modifiche agli elaborati di piano. Tali modifiche cartografiche e normative sono tutto sommato di piccola entità, e non stravolgono l'impianto complessivo del Piano. L'estensione delle aree edificabili è stata ridotta a favore dell'aumento delle aree a verde privato e a verde pubblico (Varianti 6, 12 e 13), per un'entità complessiva in riduzione pari a circa 3220 m<sup>2</sup>, il che porta il totale delle aree libere da 40584 m<sup>2</sup> (vedi relazione seconda adozione) ad un valore di circa 37.364 m<sup>2</sup>.

Delle varianti cartografiche, due (la 2G e la 2B) interessano particelle gravate da uso civico: si tratta tuttavia di varianti limitate, che prevedono semplicemente il passaggio da agricolo ad agricolo di pregio.

Tutte le varianti sono state controllate per garantirne la compatibilità con il PGUAP, mentre nella rendicontazione urbanistica, che è stata debitamente aggiornata, si è inserito un paragrafo per la verifica degli standard urbanistici.

Romeno, 19.03.2013

# **VALUTAZIONE TECNICA ADOZIONE DEFINITIVA**



## PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio  
Ufficio per la pianificazione urbanistica e il paesaggio  
Via Lunelli, 4 - 38100 Trento  
Tel. 0461497055 - Fax 0461497088  
e-mail: [serv.urbanistica@provincia.tn.it](mailto:serv.urbanistica@provincia.tn.it)

### VALUTAZIONE TECNICA DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

Articolo 148, comma 5, della l.p. 04.03.2008, n. 1.

Trento, 11 luglio 2013

Prat. n. 1631 VPC2 – verbale Nucleo n. 15/2011

OGGETTO: COMUNE DI NANNO: Variante al Piano regolatore generale

Rif. to delib. cons. n. 13 dd. 15.04.2013 (Prat. 1631) – adozione definitiva.

#### IL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la l.p. 05.09.1991, n. 22 e s.m., "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio";
- vista la l.p. 07.08.2003, n. 7, "Approvazione della variante 2000 al Piano urbanistico provinciale";
- vista la l.p. 04.03.2008, n. 1, "Pianificazione urbanistica e governo del territorio";
- vista la l.p. 27.05.2008, n. 5, "Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale";
- visto il verbale del Nucleo di valutazione del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n.15 del 4 agosto 2011;

esprime la seguente valutazione tecnica.

Con deliberazione consiliare n. 8 di data 21 febbraio 2011, il Comune di Nanno ha adottato una variante al piano regolatore generale, finalizzata a introdurre alcune varianti cartografiche e all'aggiornamento normativo e cartografico.

La variante adottata è stata esaminata dal Nucleo operativo a supporto della valutazione delle varianti al PRG, il cui verbale n.15 del 4 agosto 2011 ha espresso parere favorevole subordinatamente ad una serie di modifiche da condurre secondo le condizioni e osservazioni evidenziate.

Il Comune di Nanno, con deliberazione consiliare n. 16 di data 13 giugno 2012, ha provveduto ad effettuare la seconda adozione della variante al PRG, aggiornando in parte la variante al piano regolatore, secondo le osservazioni del Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio ed in accoglimento di un'osservazione. Rispetto alla seconda adozione della variante, il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio ha espresso la valutazione tecnica n. 1631VPC del 23 ottobre 2012.

Con deliberazione consiliare n.13 di data 15 aprile 2013, pervenuta al Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio in data 20 maggio 2013, il Comune di Nanno ha provveduto ad effettuare la definitiva adozione della variante al PRG. Dal verbale di deliberazione del Consiglio comunale si evince che nel periodo di deposito sono pervenute 4 osservazioni *"la massima parte delle quali sono state integralmente accettate, con l'apporto di piccole modifiche agli elaborati di piano"*.

Con l'adozione definitiva della variante al PRG l'Amministrazione comunale ha recepito molte osservazioni espresse dal Nucleo di valutazione. Si ritiene tuttavia necessario precisare alcuni aspetti.

I contenuti del piano sono stati elaborati secondo le specifiche tecniche relative all'unificazione delle segnature di legenda per l'informatizzazione dei piani urbanistici, approvate con deliberazione della Giunta provinciale n. 2129/2008.



Come richiesto si è provveduto a riportare nella legenda grafica l'indicazione del corrispondente articolo delle norme di attuazione e il codice .shp e sono state in larga misura recepite le indicazioni date riguardo alla cartografia.

#### Verifica della variante rispetto all'inquadramento urbanistico provinciale

##### Aree agricole di pregio

Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso diversa da quella agricola in area agricola (art. 12.1) e in agricola di pregio (12.2), è stata tolta la possibilità di ampliare tali edifici di 300 mc, lasciando la facoltà di incrementare il volume del 20%, al fine esclusivo di garantirne la funzionalità. Pertanto se ne prende positivamente atto.

##### Risorse idrauliche e difesa del suolo

Nella Conferenza di Servizi per la valutazione preventiva del rischio idrogeologico si è richiesto lo stralcio delle previsioni nn. 12 e 13 in corrispondenza del corso d'acqua. Nel documento relativo alle controdeduzioni il Comune evidenzia che si tratta di una situazione di fatto ormai consolidata, sottolineando come la discarica e la successiva trasformazione sono state debitamente autorizzate dal Comune, con l'ottenimento dei pareri necessari.

Nella valutazione della seconda adozione della variante al PRG, si è chiesto lo stralcio di quelle aree ricadenti in elevata pericolosità idrogeologica per cui è previsto il cambio di destinazione d'uso da bosco ad aree agricole. Nella relazione illustrativa si controdeduce che si tratta dello stato di fatto dei luoghi.

#### La variante

##### Previsioni residenziali

L'Amministrazione comunale intende confermare l'altezza di 10,50 m per gli edifici esistenti, mentre l'altezza massima per i nuovi edifici nelle aree B1 e B2 è stata ridotta a 8,50 m con la seconda adozione della variante al PRG. Nella relazione illustrativa *"non si ritiene che eventuali sopraelevazioni fino a 10,50 m, che in ogni caso saranno in numero molto limitato, possano stravolgere l'omogeneità del costruito recente e costituire elementi di dissonanza tali da dover essere vietati"*.

In merito all'inserimento nel piano regolatore di destinazioni a tempo determinato (articolo 9.4 delle norme di attuazione del PRG - Limiti temporali all'edificabilità delle aree) si è evidenziato l'opportunità nella valutazione della seconda adozione della variante al PRG di escludere dal provvedimento le aree più vocate all'insediamento. In sede di adozione definitiva della variante al PRG il Comune ha inteso confermare l'estensione del vincolo temporale a tutte le aree libere.

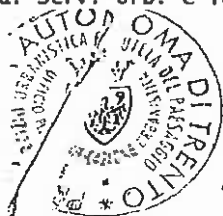
È stata effettuata la verifica degli standard urbanistici ai sensi del d.M. 1444/1968.

##### Riperimetrazione del centro storico

Con la variante al PRG oggetto di analisi si prevede la riduzione dei perimetri dei centri storici di Nanno e di Portolo. Il Nucleo operativo di valutazione del Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio ha richiesto *"di approfondire le modalità di ridefinizione del centro storico e delle aree residenziali in base alle specifiche caratteristiche dei singoli ambiti, dell'edificio esistente e delle rispettive opportunità di conservazione/riqualificazione del tessuto urbano"*, suggerendo anche di usufruire dello strumento della riedificazione su sedime.

Con l'adozione definitiva della variante al PRG sono state introdotte delle indicazioni ulteriori nella norma che disciplina il PA1. Nello specifico è stata prevista una fascia di verde privato a ridosso del centro storico, in cui è vietata qualsiasi forma di edificazione (anche interrata o di manufatti accessori). Tale fascia indicata in cartografia è da intendersi come distanza minima che potrà essere eventualmente ampliata dal piano attuativo.

Nell'area del PA2 è stata poi individuata un'ampia area a verde privato, sulla base di esplicita richiesta da parte dei privati. Sia nella norma del PA1 che del PA2 si precisa inoltre che



*"si avrà cura di verificare la presenza di manufatti e visuali di pregio sul centro storico, i quali andranno tutelati e valorizzati mediante l'adozione di altezze, volumetrie edilizie, caratteristiche architettoniche, posizionamento dei nuovi volumi che siano complessivamente adeguati a salvaguardare tali elementi di pregio".*

#### Nuove aree residenziali

Per quanto riguarda l'area residenziale della variante n.22, è stata stata accolta l'osservazione del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ed è stata ripristinata la previsione del piano in vigore a Verde attrezzato.

#### Infrastrutture

Sono state introdotte delle specifiche nella norma che disciplina il PA1 in recepimento delle indicazioni fornite dai Servizi competenti in materia di viabilità. Si ricorda che l'indicazione di sfruttare la viabilità locale, per quanto possibile, senza creare nuovi innesti sulla viabilità di competenza provinciale vale anche per la variante 6a (numerazione relativa alla prima adozione della variante al PRG).

Relativamente alla variante n.18 (potenziamento di una strada comunale esistente) si è richiesto di rinviare ai piani territoriali delle comunità l'individuazione della viabilità di valenza sovralocale. La relazione accompagnatoria dell'adozione definitiva della variante al PRG chiarisce che tale potenziamento è *"oggetto di un progetto preliminare, che è uno stralcio di un progetto generale realizzato insieme con il Comune di Taio"*. Si specifica quindi che per il progetto in questione è stato chiesto un finanziamento alla Comunità di valle e che successivamente è stato inserito dalla Comunità nell'elenco delle opere da finanziare. Pertanto si prende atto delle motivazioni addotte a conferma della variante al PRG.

#### Piani di recupero in centro storico

Con l'adozione definitiva della variante al PRG si specifica al comma 4 dell'articolo 17 bis delle norme di attuazione del PRG che è consentita la realizzazione di volumi interrati, purché siano completamente interrati e questo non comporti modifiche del piano di campagna. A seguito della ridefinizione normativa della categoria Ristrutturazione edilizia, si consente la demolizione e ricostruzione degli edifici schedati in questo modo. Pertanto si prende atto del cambio di categoria di intervento del manufatto schedato al numero 22 del centro storico di Portolo, di cui si richiede in ogni caso la scheda.

#### Schedature edifici in centro storico

Per l'edificio n.12 a Nanno è stata prevista nella scheda specifica la possibilità di sopraelevare fino al livello dell'edificio in aderenza e di realizzare due abbaini. La previsione è stata oggetto di una valutazione critica, in particolar modo per la tipologia degli abbaini. Si controdeduce che la sopraelevazione sarà quasi del tutto funzionale alla realizzazione del pacchetto isolante. Si conferma quindi la possibilità di realizzare due abbaini, ma al fine di ridurre la visibilità, con l'adozione definitiva si prescrive nella scheda che siano del tipo tradizionale a canile.

In merito all'osservazione della demolizione e successiva ricostruzione di *"manufatti privi di pregio architettonico o relazione contestuale, per i quali andrebbe valutata attentamente la possibilità di ricostruzione"*, nella relazione illustrativa si controdeduce che *"non si ritiene che sussistano casi di manufatti così dissonanti o così slegati dal contesto per cui non debba essere ammessa una ricostruzione con i criteri stabiliti dalle norme di piano per gli usuali manufatti R5"*.

#### Tutela dell'acqua

Relativamente alla fossa Imhoff (variante n.26), si precisa nella relazione illustrativa che l'area viene segnata come "sito bonificato" sovrapposto alla destinazione a bosco, in quanto già bonificato e sanato.

#### Inquinamento acustico



L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente ha richiesto specifico capitolo nella relazione illustrativa della variante al PRG in relazione al Piano di classificazione acustica del Comune di Nanno.

Si controdeduce che *"in nessuna delle varianti introdotte in prima adozione e successivamente modificate o confermate in seconda adozione si vanno ad accostare aree residenziali ad aree artigianali o comunque caratterizzate da livelli di rumorosità eccedenti i 5dB oltre quelli residenziali. Le varianti sono pertanto compatibili con il piano di classificazione acustica."*

#### Norme di attuazione

- Articolo 8 – Aree di antica origine - comma 11 e articolo 18 bis - Manufatti accessori al di fuori del centro storico. Si ribadisce che 60 mc per i manufatti accessori per una sola unità abitativa risultano eccessivi, mentre gli annessi per gli edifici possono eventualmente essere disciplinati in modo specifico.
- Articolo 11.2 - Aree produttive locali. La disciplina degli ulteriori alloggi presenti nelle aree produttive va stralciata, in quanto incompatibile con la norma provinciale.
- Articolo 14.1 – Vincoli geologici ed idrogeologici. I contenuti dell'ultimo aggiornamento della Carta di sintesi geologica, del PGUAP e della Carta delle Risorse idriche prevalgono in ogni caso (non *"qualora in contrasto"*), in quanto costituiscono l'unico riferimento.
- Articolo 22.2 - Valutazione previsionale del clima acustico e di impatto acustico. Va corretto il primo comma sostituendo *"...valutazione previsionale di impatto acustico con "una valutazione previsionale di clima acustico".*

#### CONCLUSIONI

Ciò premesso, si esprime parere favorevole all'approvazione della variante al PRG.

Si richiede l'invio di quattro copie degli elaborati di variante, rivisti in base alle ultime osservazioni. La documentazione dovrà essere comprensiva dell'elaborato di raffronto e della relazione esplicativa, comprensivi di tutte le modifiche apportate. L'intera documentazione aggiornata dovrà pervenire anche su supporto informatico.

VISTO: IL DIRETTORE UFFICIO PER LA  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA E IL PAESAGGIO

- arch. Angiola Furella -

IL DIRIGENTE  
- dott. Pier Giorgio Mattei -

ER



## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULLE MODIFICHE DI UFFICIO**

Come richiesto nella valutazione tecnica sopra riportata, si adeguano l'articolo 8 comma 11 e l'articolo 18 bis, riducendo la volumetria dei manufatti accessori a 45 m<sup>3</sup>, dai 60 m<sup>3</sup> previsti inizialmente. L'elaborato grafico relativo ai manufatti accessori viene adeguato corrispondentemente.

Dall'Articolo 11.2 si elimina l'ultima parte del comma 1, in cui si parlava degli alloggi in soprannumero.

Agli articoli 14.1, 14.4 bis e 14.10 si elimina la frase "qualora in contrasto" dalla norma in cui si specifica la prevalenza di PGUAP, Carta Risorse Idriche e Carta di Sintesi Geologica rispetto al PRG.

All'articolo 22.2 si sostituisce "impatto" con "clima", come richiesto.

Infine, si segnala che all'articolo 9.2 comma 4 si riporta la dicitura " La viabilità di accesso dovrà possibilmente essere quella attuale, evitando se possibile la creazione di ulteriori innesti sulla viabilità principale e locale, che in ogni caso dovranno essere autorizzati dagli enti competenti." Tale norma, identica a quella riportata nella normativa del PA1 e PA2, deriva dal fatto che nella valutazione tecnica nella parte relativa alle infrastrutture si ricordava come tale specificazione dovesse essere applicata anche alle previsioni della variante 6a della prima adozione, la quale corrisponde appunto all'area normata dall'articolo 9.2 comma 4.

Nessun altro elaborato di Piano è stato modificato rispetto all'adozione definitiva.

Come concordato con i funzionari del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, per semplicità gli elaborati consegnati per l'approvazione da parte della Giunta Provinciale sono i soli elaborati relativi alla nuova sistemazione, evitando di consegnare gli elaborati relativi alle adozioni precedenti.

Come già detto in premessa, la presente relazione comprende ora le relazioni illustrative di tutte le adozioni precedenti, e le osservazioni di volta in volta pervenute in Comune. Come richiesto nella Valutazione Tecnica, si produce inoltre un elaborato cartografico di raffronto tra la situazione iniziale vigente prima della presente variante, e

la situazione finale scaturita dalle tre adozioni e dalle modifiche di ufficio. Al fine di evitare fraintendimenti e confusioni in merito alla numerazione, le varianti sono state rinominate in modo completamente diverso e distinto rispetto alle numerazioni delle tre adozioni precedenti. Nel seguito si esplica brevemente la corrispondenza tra la nuova numerazione e quella del raffronto finale; per verificare variante per variante la destinazione iniziale e quella finale si vedano le tabelle di valutazione del rischio del PGUAP.

Si evidenzia che nella lista delle varianti non sono comprese le varianti "generali" quali il passaggio da verde primario a agricolo o agricolo di pregio, dato che nelle singole adozioni tali varianti non erano state associate a una numerazione specifica; si vedano pertanto anche le relazioni delle varie adozioni .

La cartografia della pericolosità PGUAP viene aggiornata anch'essa alle varianti tra situazione iniziale e finale, e così la relazione di valutazione del rischio.

#### VARIANTI TRA SITUAZIONE PREVIGENTE E SITUAZIONE FINALE

VARIANTI	NOTE
101-104	Corrispondono alle varianti 1-4 della prima adozione
105-107	Corrispondono alla variante 5 della prima adozione, come successivamente modificata dalle varianti da 4A a 4E della seconda adozione
108-109	Corrispondono alla variante 6 della prima adozione, come modificata dapprima dalla variante 5 della seconda adozione e poi dalla variante 12 dell'ultima adozione
110	E' la variante 6A della prima adozione integrata dalla 6 della seconda adozione
111-112	Variante 11 della prima adozione, integrata dalla 11 della terza adozione
113-121	Serie di varianti derivanti dalla 7 - 7A della prima adozione, integrate dalla 7 ella seconda adozione, e infine dalle 13,15 e 16 della terza adozione
122	Variante 8 della prima adozione, come ridimensionata dalle varianti da 8A a 8C della seconda adozione

123-125	Varianti 9-10 della prima adozione, integrate con le varianti 9 della seconda adozione e 9A-9B della terza
126-127	Corrispondono alle varianti 12 e 13 della prima adozione
128	E' la variante 15 della prima adozione
129	E' la variante 16 della prima adozione
130	E' la variante 17 della prima adozione
131	E' la variante 18 della prima adozione
132	E' la variante 21 della prima adozione
133	E' la variante 19 della prima adozione, modificata dalla variante 10 della seconda adozione
134	E' la variante 20 della prima adozione
135	E' la variante 23 della prima adozione
136	E' la variante 24 della prima adozione
137	E' la variante 25 della prima adozione
138	E' la variante 26 della prima adozione integrata con la 5 della terza adozione
139-148	Sono le varianti 3A – 3M della terza adozione
149-173	Sono le varianti 1A – 1Z della seconda adozione. LA destinazione di partenza del piano vigente era Agricolo primario, che nella prima adozione era stato mutato quasi ovunque in agricolo di pregio, o in alternativa in area agricola, senza indicare tali modifiche come varianti numerate-
174-196	Sono le varianti 2A – 2X della seconda adozione (da bosco a agricolo o agricolo di pregio), in alcuni casi integrate dalle varianti di tipo2 della terza adozione che portavano l'agricolo in agricolo di pregio. La destinazione iniziale è di bosco, e quella finale per quasi tutte è di agricolo di pregio, tranne che per la 185 e la 188 per cui la destinazione è agricola.
197-212	Si tratta delle varianti di tipo 3 della seconda adozione, come modificate dalle varianti numero 2 della terza adozione. La destinazione di partenza è a verde primario, quella finale quasi sempre è agricola di pregio, salvo qualche caso in cui la

	destinazione finale è agricola.
213-216	Sono le varianti 11A-11D della seconda adozione
217	E' la variante 1 della terza adozione
218	E' la variante 7 della terza adozione
219	E' la variante 8 della terza adozione
220	E' la variante 10 della terza adozione
221	E' la variante 4 della terza adozione
222-224	Si tratta del passaggio di alcune particelle da verde primario ad agricolo di pregio. Esse erano state portate a agricolo di pregio in prima adozione, messe come agricole in seconda adozione anche a seguito di osservazioni dei servizi provinciali, e poi in terza adozione riportate ad agricolo di pregio come parte della variante 2V

Romeno, 05.08.2013

Il Tecnico