



Comune di Roncone

(Provincia Autonoma di Trento)

Piano Regolatore Generale Variante 2012

VALUTAZIONE OSSERVAZIONI PRIVATE

Data: Settembre 2014

Seconda adozione

dott. arch. Remo Zulberti

Studio di architettura ed urbanistica
tel. 0465-621094 - cell. 335.8391680
remozulberti@hotmail.com



692 sez. A · ARCHITETTURA

INDICE

Valutazione delle osservazioni private 1

PREMESSE DI CARATTERE GENERALE 1

La variante del Piano Regolatore Generale 1

PRIMA ADOZIONE 1

Elenco e valutazione delle osservazioni 2

1 - SALVADORI PIERINA E BONENTI NILLO	2
2 - RIZZONELLI AGRAMANTE	2
3 - SALVADORI ONDA	3
4 - GHEZZI RUDI	3
5 - BAZZOLI ADELE	4
6 - OLIANA DAMIANO	4
7 - POLANA MARCO	4
8 - AMISTADI NADIA	5
9 - SALVADORI ANTONIO	5
10 - BERTONI BRUNO	5
11 - AMISTADI FIORE	6
12 - SUCCETTI GIOACCHINO	6
13 - AMISTADI MARCO	7
14 - PIZZINI FABRIZIO	7
15 - FACCHINI AGNESE	8
16 - FACCHINI FRANCA	8
17 - ROSEO LUCA	8
18 - Gruppo consiliare Onda nuova	9
19- Gruppo consiliare Onda nuova	9

Valutazione delle osservazioni private

PREMESSE DI CARATTERE GENERALE

La variante del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roncone approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 3088 di data 6 dicembre 2002, ed entrato in vigore il 18 dicembre 2002, a seguito di pubblicazione sul BUR n. 52/I-II di data 17/12/2002, è stato oggetto di variante adottata dal Consiglio Comunale in data 19 dicembre 2012 con delibera n. 60.

PRIMA ADOZIONE

La variante al PRG, delibera e documentazione, è stata pubblicata in data 18/01/2013, sul BUR n. 4 parte terza e depositata presso gli uffici comunali a libera visione del pubblico per 30 giorni consecutivi dal 22/01/2013 al 21/02/2013.

In tale periodo sono state presentate 19 osservazioni.

La valutazione delle osservazioni è stata effettuata sulla base della coerenza delle stesse con gli obiettivi generali della variante seguendo le indicazioni e le limitazioni contenute nel [Verbale della Commissione Urbanistica Provinciale n. 05](#) di data 24 aprile 2013.

Elenco e valutazione delle osservazioni

Osservazione	<u>n. 1</u>	Prot. 184 di data 10/01/2013	
Richiedente	1 - SALVADORI PIERINA E BONENTI NILLO		
Particelle	p.f. 3203/7, 3203/5	--	--
Prima adozione	Art. 35. - Zona D4 - Produttiva terziaria - turistico alberghiera.	Oggetto di variante	NO
Oggetto della richiesta	Stralcio di una porzione alberghiera.		
Valutazione	L'area oggetto di richiesta è costituito dal parcheggio pertinenziale che può essere inserito anche in area pertinenziale a verde privato. La trasformazione di detta area risulta compatibile dal punto di vista urbanistico ed edilizio.		
Esito	Accolta		
Azione conseguente.	Modifica delle tavole del sistema insediativo con inserimento della variante n. 115		

Osservazione	<u>n. 2</u>	Prot. 305 di data 15/01/2013	
Richiedente	2 - RIZZONELLI AGRAMANTE		
Particelle	1416/8, 1416/9, 1416/10, 1342	--	--
Prima adozione	Art. 51. - Zone F2 - Verde sportivo attrezzato. F2.2 - Parco Lago; Art. 47. - Zone F1.1 - Attrezzature collettive	Oggetto di variante	NO
Oggetto della richiesta	Cambio di destinazione d'uso togliendo il vincolo di attrezzature pubbliche con trasformazione in zona agricola		
Valutazione	Verificato il concreto interesse per le aree ai fini di un utilizzo pubblico si provvede a stralciare in seconda adozione la previsione relativa alle 1416/8, 1416/9 trasformate in E2.2 agricolo locale con vincolo di difesa paesaggistica ai sensi dell'articolo 64 bis delle NdA. Per la p.f. 1342 viene mantenuto il vincolo per attrezzature pubbliche su di un'area di ca. 40 mq. Per la p.f. 1236/2 si mantiene il vincolo a parco lago Le modifiche apportate alle tavole grafiche rientrano in un più ampio adeguamento del PRG alle osservazioni contenute nel Verbale della CUP.		
Esito	Parzialmente accolta		
Azione conseguente.	Modifica delle tavole del sistema insediativo con inserimento della variante n. 104 e variante 116.		

Osservazione	<u>n. 3</u>	Prot. 456 di data 22/01/2013	
Richiedente	3 - SALVADORI ONDA		
Particelle	p.f. 1191/7	--	--
Prima adozione		Oggetto di variante	NO
Oggetto della richiesta	Cambio di destinazione d'uso da E2.2 Agricola locale a D.1 Zootecnica		
Valutazione	<p>La zona oggetto di richiesta, oggi destinata ad agricolo locale, è posta fra un'area zootecnica esistente ed una area produttiva. Intenzione dell'amministrazione è quella di ottimizzare le zone già destinate alla zootecnica, mantenendo a verde le aree perimetrali alle zone destinate ad altre attività per una fascia di almeno 100m.</p> <p>Si propone quindi la trasformazione d'uso di un lotto minimo di ca. 1.150 mq, posti a contatto con l'area zootecnica esistente, unitamente alla trasformazione di altri 2.000 mq sulla aree limitrofe.</p>		
Esito	Parzialmente accolta		
Azione conseguente.	Modifica delle tavole del sistema insediativo con inserimento della variante n. 105		

Osservazione	<u>n. 4</u>	Prot. 473 di data 23/01/2013	
Richiedente	4 - GHEZZI RUDI		
Particelle	a) p.f. 1421 b) p.f. 1624/5, 1624/3, 1621/2, 1621/1 per la viabilità c) p.f. 1641/2, 1614/3. 1605. 1606, 1607, 1610.	--	--
Prima adozione	a) CRM in località "gere da bet" b) Viabilità di progetto c) Area zootecnica	Oggetto di variante	NO
Oggetto della richiesta	<p>a) La zona destinata al CRM dovrebbe si chiede sia destinata alla riqualificazione del campo da moto cross esistente;</p> <p>b) Viabilità di progetto</p> <p>c) Area zootecnica</p>		
Valutazione	<p>a) Per quanto riguarda il CRM il progetto è stato curato con la Comunità di Valle.</p> <p>b) Per la viabilità sulla strada statale la posizione della rotatoria può essere presa in considerazione solo in accordo con gli uffici provinciali competenti per la progettazione ed esecuzione di tali opere, accordi che per ora escludono la realizzazione di tale opera.</p> <p>c) Per quanto riguarda l'area zootecnica, in seconda adozione, in risposta ad appunti contenuti nel verbale della CUP si è provveduto ad allontanare l'area rispetto alla strada statale. Si fa presente che l'ampliamento della struttura zootecnica esistente non può trovare altra posizione che in direzione sud-ovest.</p> <p>In ogni caso al fine di salvaguardare le aree agricolo poste fra la struttura zootecnica e l'albergo esistenti si provvede ad inserire una fascia di difesa paesaggistica, ai sensi dell'articolo 64bis delle NdA.</p>		
Esito	Parzialmente accolta		
Azione conseguente.			

Osservazione	<u>n. 5</u>	Prot. 504 di data 23/01/2013	
Richiedente	5 - BAZZOLI ADELE		
Particelle	p.f. 2156/2	--	--
Prima adozione	Art. 41. - Zona E5 - Verde privato	Oggetto di variante	NO
Oggetto della richiesta	Lotto residenziale		
Valutazione	<p>La richiesta interessa un ambito territoriale di Doss Salter confinante con altre zone residenziali esistenti nel PRG in vigore e di nuova previsione con la variante 2012. (Var. n. 23).</p> <p>Dal punto di vista urbanistico l'area appare come l'ultimo lembo di completamento di una zona che lentamente tende alla saturazione. Vista l'esistenza delle urbanizzazioni, già allestite per le aree poste a nord, l'amministrazione accoglie l'istanza inviando alla provincia la richiesta di rivalutazione delle analisi critiche contenute nel verbale della CUP, come riportato nella Relazione Integrativa per la seconda adozione.</p>		
Esito	Accolta		
Azione conseguente.	Modifica delle tavole del sistema insediativo con inserimento della variante n. 117		

Osservazione	<u>n. 6</u>	Prot. 579 di data 28/01/2013	
Richiedente	6 - OLIANA DAMIANO		
Particelle	p.f. 429/1	--	--
Prima adozione	Art. 29. - Zona B1 - Insediativa di completamento	Oggetto di variante	NO
Oggetto della richiesta	Cambio d'uso inserendo un parcheggio pertinenziale privato		
Valutazione	Favorevole all'accoglimento.		
Esito	Accolta		
Azione conseguente.	Modifica delle tavole del sistema insediativo con inserimento della variante n. 106		

Osservazione	<u>n. 7</u>	Prot. 622 di data 29/01/2013	
Richiedente	7 - POLANA MARCO		
Particelle	2272 - 2273 - 2274/4 2274/5 - 2274/6 - 2274/7 2274/8 - 2274/11 - 2275	--	--
Prima adozione	Art. 55. - Zona F4 - Parcheggi pubblici e privati	Oggetto di variante	NO
Oggetto della richiesta	Riduzione della fascia di rispetto stradale ed inserimento in area residenziale del tratto delle p.f. 2274/8, 2275, ora inserite in zona per parcheggio pubblico.		
Valutazione	Si condivide la richiesta finalizzata all'utilizzo residenziale delle aree inserendo l'ampliamento della zona B1 alle p.f. 2274/8, 2275 e riducendo la fascia di rispetto, declassando il tratto di proprietà pubblica, da viabilità a percorso pedonale.		
Esito	Accolta		
Azione conseguente.	Modifica delle tavole del sistema insediativo con inserimento della variante n. 107		

Osservazione	<u>n. 8</u>	Prot. 787 di data 06/02/2013	
Richiedente	8 - AMISTADI NADIA		
Particelle	295/1 - 297/1 - 297/2 - 297/3	--	--
Prima adozione	Percorso pedonale in centro storico lungo il torrente Adanà	Oggetto di variante	SI – Variante n. 81
Oggetto della richiesta	Stralcio del parcheggio pubblico che interferisce con le aree residenziali oggetto di un recente intervento di riqualificazione.		
Valutazione	Si condivide la richiesta e si provvede allo stralcio del parcheggio pubblico		
Esito	Accolta		
Azione conseguente.	Modifica delle tavole del sistema insediativo con stralcio della variante n. 81		

Osservazione	<u>n. 9</u>	Prot. 820 di data 08/02/2013	
Richiedente	9 - SALVADORI ANTONIO		
Particelle	P.ed. 444 Pra di Bondo	--	--
Prima adozione	Insegnamento storico R3b Ristrutturazione totale	Oggetto di variante	NO
Oggetto della richiesta	Sopraelevazione del sottotetto al fine di recuperare uno spazio abitativo per soddisfare esigenze abitative primarie.		
Valutazione	Vista la tipologia dell'edificio e le motivazioni si condivide la richiesta.		
Esito	Accolta		
Azione conseguente.	Integrazione delle norme di attuazione con l'articolo 68 bis, comma 1.1, ed Integrazione della cartografia con la tavola IS.1 – Categorie di intervento (variante n. 108)		

Osservazione	<u>n. 10</u>	Prot. 861 di data 11/02/2013	
Richiedente	10 - BERTONI BRUNO		
Particelle	P.f. 162/2	--	--
Prima adozione	Art. 29. - Zona B1 - Insediativa di completamento	Oggetto di variante	NO
Oggetto della richiesta	Stralcio dell'area residenziale		
Valutazione	Allo stato attuale l'area risulta interessata dalla presenza di un edificio residenziale di volume pari a ca. il 60% della volumetria espressa dalla p.f. 162/2. Si concorda quindi con lo stralcio di solo una parte dell'area e della relativa pertinenza posta a monte relativa alle p.f. 163/5 e 163/6		
Esito	Parzialmente accolta		
Azione conseguente.	Modifica delle tavole del sistema insediativo con inserimento della variante n. 109		

Osservazione	<u>n. 11</u>	Prot. 944 di data 14/02/2014	
Richiedente	11 - AMISTADI FIORE		
Particelle	P.ed. 612	--	--
Prima adozione	Parcheggio pubblico	Oggetto di variante	SI – Variante n. 44
Oggetto della richiesta	Arretramento della zona prevista a parcheggio pubblico		
Valutazione	Si concorda con la richiesta e si provvede a ridurre l'area soggetta a parcheggio pubblico, ripristinando per la porzione residua la zona a verde privato come nel PRG in vigore.		
Esito	Accolta		
Azione conseguente.	Modifica delle tavole del sistema insediativo con riduzione della variante n. 44		

Osservazione	<u>n. 12</u>	Prot. 991 di data 19/02/2013	
Richiedente	12 - SUCCETTI GIOACCHINO		
Particelle	1191/2 - 1191/6 – 1195 - 1193	--	--
Prima adozione	Art. 33. - Zona D2.2 Produttiva industriale e artigianale Locale Art. 41. - Zona E5 - Verde privato PA 4	Oggetto di variante	SI – Variante n. 88
Oggetto della richiesta	a) Stralcio della rotatoria in corrispondenza della p.f. 1191/2; b) Modifica dell'innesto della nuova viabilità con la S.S. 237 al fine di garantire l'accesso anche ad automezzi di grandi dimensioni		
Valutazione	a) In riferimento all'osservazione n. 1 si condivide la richiesta di stralcio della rotatoria visto anche il verbale della CUP il quale riporta anche esso una critica verso questa previsione a discapito delle aree agricole esistenti. Si provvede quindi allo stralcio della rotatoria ed alla eliminazione del verde privato con ripristino della zona agricola. b) Per la seconda richiesta si precisa che l'indicazione cartografica del PRG è basata su di uno studio preliminare della viabilità. Il progetto esecutivo potrà definire nel dettaglio dimensioni e posizione all'interno delle fasce di rispetto previste. Si cogli in ogni caso la richiesta di potenziare tale incrocio inserendo la possibilità di realizzare una rotatoria sulla strada statale 237.		
Esito	Parzialmente accolta		
Azione conseguente.	Modifica delle tavole del sistema insediativo con riduzione della variante n. 88, e previsione di concessione convenzionata n. 2 al posto del precedente piano attuativo come descritta all'articolo 65 bis delle Norme di Attuazione. Inserimento della variante n. 118 con nuova rotatoria sulla strada statale 237.		

Osservazione	<u>n. 13</u>	Prot. 998 di data 19/02/2013	
Richiedente	13 - AMISTADI MARCO		
Particelle	varie	--	--
Prima adozione	PA 4 (piano con perequazione urbanistica)	Oggetto di variante	Si – Variante n. 3
Oggetto della richiesta	<p>1) Osservazione 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Modifica del sedime e della dimensione del manufatto interrato destinato a parcheggio e deposito dell'attività artigianale; b) Modifica del sedime fuori terra con destinazione residenziale, allontanandosi dal sedime del magazzino interrato esistente; c) Stralcio del piano attuativo consentendo l'intervento edilizio diretto; d) Possibilità di realizzare rampe per accedere all'interrato di dimensioni minime pari a 4,5 m.; <p>2) Osservazione 2: In relazione al PA 3 comparto B si chiede che l'area venga indicata come produttiva artigianale al fine di potere ottenere da parte della Provincia APPA le autorizzazioni alla gestione delle terre e rocce di scavo.</p>		
Valutazione	<p>Per quanto riguarda l'osservazione n. 1, si annota che nei riguardi del PA 3 sono state effettuate profonde modifiche alla luce delle prescrizioni contenute nel verbale della CUP, con il quale si prevede lo stralcio delle previsioni relative ad attività artigianali ritenute incompatibili con il progetto di riqualificazione dell'area a parco lago. Nella revisione della proposta del piano attuativo si è provveduto a declassarlo a Concessione convenzionata come previsto dall'articolo 42, comma 5bis, della legge urbanistica provinciale e riportato all'articolo 65bis delle Norme di attuazione del PRG.</p> <p>Per quanto riguarda l'osservazione n. 2 la stessa risulta superata dai rilievi critici contenuti nel verbale della CUP che ne condiziona lo stralcio.</p>		
Esito	Parzialmente accolta		
Azione conseguente.	Modifica delle tavole del sistema insediativo con modifica della variante n. 3, che sostituisce le precedenti 3a e 3b.		

Osservazione	<u>n. 14</u>	Prot. 1021 di data 19/02/2013	
Richiedente	14 - PIZZINI FABRIZIO		
Particelle	P.ed. 806	--	--
Prima adozione	Ca' da Mont n. 26	Oggetto di variante	NO
Oggetto della richiesta	Si chiede la possibilità di realizzare la ristrutturazione dell'immobile con ampliamento.		
Valutazione	Considerando la tipologia non storica del manufatto e la possibilità già prevista nel PRG in vigore di sopraelevare l'edificio di 150 cm (un mezzo piano) si provvede ad integrare le norme specifiche consentendo la realizzazione di un ampliamento laterale con prolungamento della falda esistente sul lato sud, coprendo il lastricato esistente per una lunghezza massima di 3,5 m e larghezza pari al fronte esistente.		
Esito	Accolta		
Azione conseguente.	Integrazione delle schede di analisi e progetto delle Ca' da mont con inserimento della nuova <u>scheda 026</u> e Variante n. 110		

Osservazione	<u>n. 15</u>	Prot. 940 14/02/2013	
Richiedente	15 - FACCHINI AGNESE		
Particelle	P.ed. 592 loc. Batoe o "Pras"	--	--
Prima adozione	Ca' da Mont <u>n. 359</u>	Oggetto di variante	NO
Oggetto della richiesta	Possibilità di ricostruire il rudere esistente		
Valutazione	Verificata la presenza delle infrastrutturazioni (viabilità e acquedotto) e la mancanza di vincoli oggettivi di natura idrogeologica o forestale, si prevede la possibilità di ricostruire un edificio rurale su sedime, aggiungendo la possibilità di spostamento di sedime al fine di allontanare l'edificio dalla strada asfaltata di 3 metri previa concessione del diritto di superficie da parte dell'amministrazione comunale su terreno assoggettato a vincolo di uso civico.		
Esito	Accolta		
Azione conseguente.	Integrazione delle schede di analisi e progetto delle Ca' da mont con inserimento della nuova scheda 359 e Variante n. 111		

Osservazione	<u>n. 16</u>	Prot. 14/02/2013	
Richiedente	16 - FACCHINI FRANCA		
Particelle	p.ed. 439	--	--
Prima adozione	Ca da Mont <u>n. 30</u>	Oggetto di variante	NO
Oggetto della richiesta	Ampliamento laterale per la realizzazione del cascinello		
Valutazione	Si condivide l'osservazione ritenendo coerente la richiesta con il progetto generale di recupero del patrimonio edilizio montano.		
Esito	Accolta		
Azione conseguente.	Integrazione delle schede di analisi e progetto delle Ca' da mont con inserimento della nuova scheda 030 e Variante n. 112		

Osservazione	<u>n. 17</u>	Prot. 2863 di data 31/05/2014	
Richiedente	17 – ROSEO LUCA		
Particelle	1077/1 - 1077/2 - 1076	--	--
Prima adozione	Area agricola locale		
Oggetto della richiesta	Ampliamento dell'area residenziale, già oggetto della variante 12, con inserimento delle particelle di proprietà		
Valutazione	Vista la mancanza di vincoli oggettivi, e valutate coerenti con gli obiettivi del piano le richieste del proprietario si provvede ad inserire una nuova area residenziale C1 di 924 mq ca. con indice 1,5 mq/mq.		
Esito	Accolta		
Azione conseguente.	Modifica delle tavole del sistema insediativo con inserimento della variante n. 113		

Osservazione	<u>n. 18</u>	Prot. 1039 di data 20/02/2013	
Richiedente	18 - GRUPPO CONSILIARE ONDA NUOVA		
Particelle	Varie	--	--
Prima adozione	Varie	Oggetto di variante	
Oggetto della richiesta	<p>La richiesta verte su diverse argomentazioni di carattere politico e tecnico. Con la presente relazione si provvede a valutare gli aspetti tecnici.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Parcheggi in zone interne al centro abitato. b) Svincoli di accesso alle aree artigianali c) Piano Attuativo perequato n. 3a e 3b 		
Valutazione	<p>a) Per quanto riguarda i parcheggi è stata fatta una revisione di carattere generale di quelli posti all'esterno dell'insediamento storico che vengono confermati nella maggior parte dei casi anche in seconda adozione. Per quanto riguarda l'insediamento storico, premesso che è in fase i conclusioni l'iter per addivenire alla nuova variante che potrà prevedere una completa revisione dei parcheggi interni, con la variante 2012 sono state fatte due proposte di parcheggio interne all'insediamento storico che in seconda adozione sono state stralciata o in accoglimento di osservazioni private (variante n. 81) o in adeguamento al parere critico della CUP (variante n. 72)</p> <p>b) Per quanto riguarda gli svincoli per le aree artigianali nella proposta di seconda adozione si è già provveduto ad integrare lo svincolo per l'area artigianale Salec' che servirà anche la zona di Lingesima.</p> <p>c) Per il piano attuativo n. 3, le previsioni relative a tale area sono state modificate sulla base delle indicazioni contenute nel verbale della CUP. Si veda a proposito la nuova proposta di Concessione convenzionata n. 1 come riportato al nuovo articolo 65 bis.</p>		
Esito	Accolta parzialmente in conseguenza delle modifiche introdotte in adeguamento al verbale della CUP.		

Osservazione	<u>n. 19</u>	Prot. 1059 di data 21/02/2013	
Richiedente	19- GRUPPO CONSILIARE ONDA NUOVA		
Particelle		--	--
Prima adozione		Oggetto di variante	
Oggetto della richiesta	<p>La richiesta verte su diverse argomentazioni di carattere politico e tecnico. Con la presente relazione si provvede a valutare gli aspetti tecnici.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Svincoli di accesso alle aree artigianali; b) Nuovo accesso e potenziamento di via Salec'; c) Rotatoria lungo via de Salec'. 		
Valutazione	<p>a) Per quanto riguarda gli svincoli per le aree artigianali nella proposta di seconda adozione si è già provveduto ad integrare lo svincolo per l'area artigianale Salec' che servirà anche la zona di Lingesima.</p> <p>b) Per quanto riguarda il nuovo accesso e potenziamento di via Salec' si conferma in seconda adozione la previsione urbanistica sulla base di un progetto preliminare già predisposto dall'Amministrazione comunale, quale unica alternativa all'attraversamento dell'area residenziale di Villa Glori.</p> <p>c) La rotatoria su Via Salec è stata stralciata in accoglimento dei rilievi critici contenuti nel verbale della CUP.</p>		
Esito	Accolta parzialmente in conseguenza delle modifiche introdotte in adeguamento al verbale della CUP.		