
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMUNE DI CIS



P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE - 2022

Controdeduzioni e recepimento delle osservazioni

ALLEGATO 11

Marzo 2023

Prima Adozione
Del. Comm. ad acta N.1_ dd. 22/07/2022

Timbri e protocolli

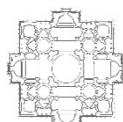
Seconda Adozione
Del. Comm. ad acta N. __ dd. __/__/__

Adozione definitiva
D.G.P. n. __ dd. __/__/__

Pubblicazione B.U.R. dd. __/__/__

Ruggero Mucchi - architetto

*Dott. Pianificatore
Cesare Benedetti*



Via Trento, 164 - 38023 CLES (TN)
ruggero.mucchi@archiworldpec.it
r.mucchi@gmail.com
www.studiomucchi.eu

COMUNE DI CIS
Piano Regolatore Generale - PRG

**Relazione di controdeduzioni
e recepimento delle osservazioni**

In data 18 ottobre 2022 la Conferenza di Pianificazione, attraverso l'Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio del Servizio Urbanistica provinciale, emetteva il verbale n.19/2022 riferito alla seduta del 18 ottobre 2022 in cui si sono discussi i contenuti del PRG del Comune di Cis, approvato in 1° adozione con delibera del Commissario ad acta n.1 del 22/07/2022.

Dopo aver valutato attentamente le osservazioni prodotte dai vari Servizi Provinciali interessati e dopo aver valutato le diverse osservazioni pervenute nei termini da parte della popolazione, si è giunti alle conclusioni che sono di seguito esposte secondo l'ordine del verbale e la relativa numerazione dei punti posti a fianco di ogni osservazione.

OSSERVAZIONI DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE e del relativo verbale

Analisi degli elaborati cartografici di Piano

1.

AD_03a: E' stata fatta nuova perimetrazione dell'area con riduzione della superficie e restituzione a bosco di alcune parti. Si accoglie l'osservazione e si ritocca la cartografia riprofilando la zona stazione ferroviaria sulla base dello stato attuale dei luoghi. La parte stralciata viene ridestinata a bosco e a area del tracciato ferroviario (elemento areale). Si riprofila pertanto il perimetro AD_03a.

AD_03h: Verde pubblico a Viar – il parco è esistente e deriva dalla demolizione di un edificio pertanto si ritiene corretto considerare tale variazione come un adeguamento, infatti non si riferisce ad alcuna scelta progettuale di questa variante urbanistica, considerando che non poteva che essere inserito nelle aree a Verde Pubblico. Il parco viene individuato con lo shape F303_P (Verde pubblico attrezzato). Si aggiorna l'elenco delle variazioni adeguamenti, in particolare per quanto riguarda la gli adeguamenti con codice AD_03h e la Variazione con codice V.CS_C04 si fa ora riferimento al verde pubblico attrezzato F303 e non più al Verde pubblico F301.

AD_03p: Fatte le opportune verifiche si ritiene opportuno accogliere l'osservazione riprofilando l'area con destinazione cimiteriale e le aree libere del centro storico. Nel dettaglio, parte

delle pp. ff. 88/1 e 88/2 individuate con codice di adeguamento AD_03p come aree a servizio cimiteriale vengono riportate allo stato della pianificazione vigente (aree libere del centro storico). Si aggiorna pertanto la cartografia con lo stralcio della porzione individuata di adeguamento (che rimane comunque nell'elenco degli adeguamenti in relazione in quanto l'adeguamento AD_03p comprendeva più areali).

AD_03j: schede 52-53-54 del centro storico – sul posto esiste un ponte di accesso ma non un edificio

2.

AD_03g: LAGHI E IDROGRAFIA = viene presa a riferimento la cartografia delle Reti ecologiche e ambientali, riprofilando la parte a sud e a est del comune. Le modifiche inerenti al tematismo Z101 del lago (in prima adozione segnalate con adeguamento AD_03f) sono rimaste con il medesimo codice. Analoga riflessione è stata fatta con i fiumi. Per questi il codice sarà AD_03s. Viene inoltre modificata la cartografia del sistema ambientale che rivede i perimetri di tutela ambientale. Per quanto riguarda le aree agricole si veda quanto argomentato ai punti 29 e 30.

3. Sono stati modificati i perimetri degli ambiti fluviali ecologici secondo le indicazioni del PUP.

4. E' stata modificata la fascia di rispetto cimiteriale secondo la forma corretta del cimitero stesso escludendone anche il suo perimetro.

5. E' stata fatta la modifica nelle Norme di Attuazione (vedi osservazione n.83). Si accoglie l'osservazione. Per le aree inedificabili B2 si cambia lo shape da B103 a B101 con etichetta [B1]; per quanto riguarda le zone proposte in prima adozione come aree di completamento [B1] si mantiene lo shape B103 e si cambia il cartiglio in [B2]. Si adegua di conseguenza la legenda.

6. Lo shape Z901 è presente sulla sola tavola del centro storico in relazione alla possibilità di applicazione dell'art. 105 L.P. 15/2015. Il tematismo è segnalato nella cartografia relativa all'adeguamento/applicazione dell'art.105 della l.p. n.15/2015.

7. Trattandosi di una Variante Generale al PRG si è assunto il metodo di definire B1 solo le aree che contengono edifici o di cui costituiscono andito, mentre le aree anche accorpabili risultanti libere sono state tutte inserite in C1 considerandole non ancora insediate.

8. Vista l'osservazione e vista la non presenza di aree a campeggio nel PRG, si è ritenuto di stralciare i riferimenti alle aree a campeggio nell'articolo ex39 – nuovo 40 commi 4 e 5. Inoltre si toglie il riferimento in legenda.

9. Si accoglie l'osservazione e si adegua la cartografia. In generale nel Piano vigente è presente una sola area F2 (Verde attrezzato), in centro a CIS. L'area è oggetto di parziale stralcio (V.CS_A05). La parte che conferma lo stralcio rimane invariata nella destinazione e nella codifica (V.CS_A05), mentre viene modificata con lo shape F303 la parte definita in prima adozione con shape F301 – Verde pubblico. Il codice di variazione. Viene inoltre adeguata l'area precedentemente segnalata come verde pubblico a Viar, ora riassegnata a verde attrezzato (Adeguamento: AD_03h). Infine, anche la destinazione a verde pubblico nei pressi di Mostizzolo (V.CS_A09) ipotizzata in sede di prima adozione viene stralciata e ricondotta allo stato vigente della pianificazione A401 (area libera del centro storico). Pertanto, si aggiorna aggiornata la Legenda di piano sostituendo il verde pubblico [VP] con il verde pubblico attrezzato [VA].

10. Si è ritenuto di eliminare il vincolo di salvaguardia paesaggistica (G5) perché così come strutturato nel PRG vigente non apporta alcun tipo di vantaggio rispetto alle Aree agricole di pregio a cui sono ora sottoposte le stesse aree. L'unica differenza riguarda la previsione di non edificabilità che nelle Agricole di pregio può avvenire applicando procedimenti specifici e di deroga. La conservazione dell'entità delle aree invece è rigorosamente garantita dal PUP.
11. In effetti non si è ritenuto necessario inserire i percorsi citati.

Verifica preventiva del rischio idrogeologico

12. Tali modifiche sono state apportate secondo le indicazioni specifiche fatte per le Norme di Attuazione a cui si rimanda.
13. Si prende atto e si rimanda alla fase di progettazione.
14. Si tratta di un errore materiale nella redazione della Relazione. Le varianti con codice V.CA infatti sono state identificate con le V.NP riportate nella pagina seguente, quindi l'elenco del punto 5.9 viene tolto.
15. Si prende atto.
16. Ad_01b - si tratta comunque di un adeguamento al PUP e non di una nuova previsione pertanto si prende semplicemente atto della cosa ma si ritiene di non aver alcun adempimento in merito da portare avanti.
17. La zona a Verde Privato non ricade in P4 ma in P3. Le zone B2 sono state trasformate in B1 e viceversa. La zona B1 ricade ora sull'area P3 e P4 ma è inedificabile. La zona B2 ricade ora in P2 Il Verde privato è stato aggiunto di uno specifico riferimento normativo all'art. 37 sulla totale inedificabilità.
18. La variante V.CS_A07 riguarda la riduzione dell'area di centro storico residua che quindi non cambia destinazione. Inoltre non è fisicamente possibile insediare su questa piccola porzione di territorio che è dominata dalla cappellina storica. Pur ricadendo in area P3 si tratta di una porzione in cui è impossibile insediarvi nuovi edifici.
19. La zona B2 non ha interferenze con la CSP. La zona B1 è stata riprofilata escludendo le parti ricadenti in P4 che è stata riassegnata a bosco, così come per la nuova zona alberghiera che è anche stata perfezionata sulla base della realtà. Le parti residue sono state assegnate a bosco così come si trovano i luoghi. Si modifica la cartografia integrando l'area B2 di prima adozione con la nuova destinazione B1 – area satura. La stessa area viene riprofilata tenuto conto della Carta di Sintesi delle Pericolosità, assegnando come nuova destinazione a bosco le parti ricadenti in P4. Anche l'area alberghiera viene riprofilata di conseguenza, assegnando la destinazione a bosco per le parti ricomprese nella penalità P4 della CSP, ad eccezione dello spigolo a sud dell'edificio che rimane, per natura e stato dei luoghi, a destinazione alberghiera.
20. Si prende atto.
21. Si prende atto.
22. Si può quindi dedurre che la demolizione dell'edificio sia compatibile con l'osservazione. In caso di attuazione del PC1 si gestirà quindi anche l'aspetto idrologico.
23. Si può quindi dedurre che la demolizione dell'edificio sia compatibile con l'osservazione. In caso di attuazione del PC2 si gestirà quindi anche l'aspetto idrologico.

24. Si prende atto dell'indicazione e la Zona produttiva V.NP_09 viene trasformata in zona agricola di pregio aggregandola a quella definita dalla V.NP_11 con lo stesso riferimento normativo previsto al successivo punto 26.
25. Prendendo atto dell'indicazione è stato inserito uno specifico riferimento normativo all'articolo 41 comma 19 della NdA.
26. Si prende atto.
27. Si prende atto.
28. Conflitto fra zone agricole e bosco: vedi punto successivo.
29. Conflitto fra zone agricole e bosco
Il PRG ha importato il perimetro del bosco fornito dal Distretto Forestale di Cles quale situazione aggiornata delle aree a bosco con l'obiettivo di mantenere il più possibile aggiornato lo strumento pianificatorio rispetto alla realtà.
In ogni caso sono state perfezionate alcune situazioni di conflitto utilizzando le seguenti priorità nella definizione dei nuovi perimetri:
- a. Prevalenza assoluta per le E1 – agricole di pregio così come definite dal PUP;
 - b. Valutazione dei singoli casi per quanto concerne le E2 – agricole del PUP;
 - c. Prevalenza del bosco esistente sulle E3 – agricole locali
30. Si prende atto.
31. E' stata recepita la scheda fornita dalla Comunità di Valle contenente l'individuazione della ex discarica Canzaga-Campacci (1841/6-1842/1), è stato inoltre inserito uno specifico articolo nelle Norme di Attuazione. Si introduce in cartografia l'ex discarica Canzaga – Campacci con perimetro di Sito inquinato bonificato Z604_P. Viene assegnata la numerazione 1 in quanto unico sito presente sul territorio.

Verifica rispetto al quadro strutturale del nuovo Piano Urbanistico Provinciale

Tutela dell'aria, dell'acqua e del suolo

32. E' stato inserito il comma 20 all'articolo 41 delle NdA e relativo contrassegno sulla variazione NP11.
33. Si tratta di un'opera di presa per la centralina Barnes esistente che viene semplicemente identificata come struttura produttiva. Di fatto l'impianto esiste ed è funzionante, tuttavia la zona viene modificata da D – produttiva ad area per impianti tecnologici ritenuta più adeguata.
34. Non sono previsti nuovi prelievi dai corsi d'acqua in favore delle aree agricole indicate.
35. Si prende atto, ma si ritiene che tale indicazione sia esagerata vista la situazione reale in cui si andranno a insediare normali edifici residenziali in prossimità di strade interne poco trafficate.
36. E' stato corretto l'ex-art. 40 comma 18.

Aree agricole e aree agricole di pregio

37. E' stato corretto l'art. 14 comma 5.

Beni architettonici e archeologici

38. E' stato aggiornato l'articolo 30.

39. Il PC1 prevede espressamente un'azione in palese contrasto con le norme del Centro Storico ed anche con le previsioni del Codice dei Beni Culturali. Il fatto di ammettere la demolizione dell'edificio in R2 (con annesso affresco) solo in caso di cessione gratuita al Comune è l'elemento di garanzia rispetto all'interesse pubblico del sacrificio culturale che viene messo in pratica. E' risaputo che un edificio con più di 70 anni che diventa di proprietà pubblica potrebbe risultare non demolibile, ma in questo caso si pongono degli interessi pubblici che devono essere presi in considerazione. Innanzitutto viene fatto riferimento alle complessità di rigenerazione di questo ambito del centro storico che potrebbe portare il Comune a dover acquisire in via forzosa la proprietà dell'immobile (e comunque confrontarsi con la fragilità dell'immobile) o anticipare e assumere gravosi oneri per la messa in sicurezza conto terzi. Si valuti poi la reale opportunità di conservare gli edifici del PC1 e del PC2 in riferimento anche agli effetti reali sul centro storico della loro demolizione (di cui al successivo punto 51). In ogni caso andrà fatta la valutazione dell'interesse culturale degli immobili che si auspica possa considerare la possibilità di asportazione dell'affresco e la sua riproposizione nel nuovo allestimento dell'area. Senza con questo voler sminuire la rilevanza dell'abbattimento degli edifici, si ritiene che le sempre più complesse dinamiche di gestione dei centri storici (soprattutto di quelli fragili come questo) richiedano anche azioni forti da parte degli enti pubblici, proprio partendo da iniziative come questa che non possono essere liquidate semplicemente menzionando un iter normativo.

40. Sono state integrate le schede n. 63-78-79-80-96-97-100-104

41. Essendo tali schede assolutamente non obbligatorie, si ritiene di non ottemperare all'osservazione, ma di togliere completamente il riferimento ai vincoli che saranno eventualmente riportati sulla scheda dell'edificio su cui si trova l'elemento artistico.

42. E' stato stralciato lo shape Z320N.

43. E' stata inserita la nuova area archeologica.

Aree cimiteriali e nuovo depuratore

Viabilità

44. E' stata aggiornata la categoria delle strade.

45. E' stato tolto il potenziamento stradale e mantenuto solo all'interno dell'abitato dove è previsto un intervento di realizzazione di un marciapiede urbano.

46. Si prende atto dell'indicazione ma non si ritiene di recepire nelle Norme di Attuazione tale dicitura che può eventualmente essere inserita nel Regolamento Edilizio.

47. Sono state individuate graficamente le fasce di rispetto sulle strade provinciali.

48. Non si ritiene opportuno indicare tali tracciati che non sono sempre certi, utilizzano strade esistenti e che rimangono comunque realizzabili in quanto considerati infrastrutture. E' stato tuttavia inserito il tratto che dalla ciclabile della Val di Sole si collega alla stazione ferroviaria di Mostizzolo.

49. E' stato inserito il nuovo comma 7 all'articolo 27.

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico e modifiche ai contenuti del nuovo Piano Urbanistico Provinciale

Centri storici

50. Approfondimento degli effetti sotto il profilo urbanistico e paesaggistico dei PC1 e PC2

Situazione attuale del Centro Storico di Cis

Si tratta di un centro storico molto fragile con zone alterne di edifici ristrutturati ed altri lasciati in abbandono. Il diverso destino degli edifici dipende da almeno tre motivazioni interconnesse:

- a) la situazione della proprietà, talvolta molto frammentata o ingestibile;
- b) la situazione logistica dell'edificio, rispetto alla posizione, affacci e spazi esterni;
- c) le condizioni dell'edificio che se sono di grave degrado non ne incentivano il recupero;

Ci sono varie situazioni di degrado a Cis con blocchi che presentano edifici molto svantaggiati, ma anche altre situazioni in cui la demolizione di un edificio con il principio del diradamento, ha incentivato il recupero di quelli limitrofi e la rigenerazione dell'area con anche nuovi luoghi pubblici.

Questo è il caso di diradamento effettuato a Cis negli scorsi anni che ha creato una piccola piazzetta e un parcheggio molto prezioso con anche l'apertura di spazi e assollamento in favore di edifici poi recuperati. In questo caso è stato abbattuto un edificio molto ingombrante che creava una lunga strettoia oggi evidenziata dal portico di attraversamento dell'edificio residuo. Ne è risultato uno spazio aperto molto ben proporzionato e di interessante qualità.





Questo è il caso di diradamento effettuato a Viar negli scorsi anni che ha creato un piccolo spazio a verde pubblico e un parcheggio molto prezioso con anche l'apertura di spazi e assollamento in favore degli altri edifici circostanti che ottengono così nuovi preziosi affacci.



Situazione attuale degli edifici interessati

Si tratta di edifici posti certamente in posizione svantaggiata e con situazione di degrado molto avanzato con prospettive di precarietà e in futuro anche di pericolosità.

L'edificio del PC1 ha caratteristiche di interesse architettonico di maggior qualità rispetto a quello del PC2.

Entrambe gli edifici sono limitrofi alla pubblica via godendo nel contempo di pregi (comoda accessibilità) e difetti (sedime ingombrante che riduce la sezione stradale).







Da queste immagini si nota come la p.ed. 46 è in realtà staccata da quella limitrofa che mantiene i fori finestra poi occultati.

Prospettive per gli edifici esistenti

Il recupero degli edifici da parte dei proprietari è quanto mai remoto proprio per i 3 punti a), b) e c) già descritti a cui si somma anche il problema delle grandi dimensioni della p.ed. 46 che definisce costi impegnativi che non si relazionano adeguatamente alle dinamiche di mercato immobiliare vista anche la non appetibilità del luogo.

Incidono particolarmente in questo senso le condizioni logistiche di orientamento e di assollamento limitato (per effetto degli edifici antistanti verso sud). Solo l'ultimo piano della p.ed. 46 riesce a sovrastare le coperture e godere di una buona esposizione solare per il resto si tratta di orari limitati di sole secondo le stagioni. Il tutto in un paese che gode di un'ottima esposizione solare generale per cui ci sono senz'altro altri edifici da recuperare che godono di condizioni molto migliori. Le prospettive di recupero quindi non sarebbero ideali sia dal punto di vista energetico che per lo scarso confort abitativo di cui potrebbero godere i nuovi alloggi.

Il rischio quindi che gli edifici rimangano in stato di non-recupero è molto alto e ciò può provocare situazioni tutt'altro che auspicabili. Al netto delle responsabilità dirette dei proprietari, ciò che non è auspicabile è che le cose seguano inesorabilmente la propria inerzia. Ecco che la proposta allora si inserisce in un'ottica di attivazione comunale che mette sul tavolo anche un eventuale intervento pubblico con anche la possibilità da parte del Comune di demolire gli edifici (senza però l'obbligo).

Non vi è dubbio che le preoccupazioni di un Sindaco in una tale situazione, si incrociano con le responsabilità cui potrebbe doversi confrontare nel caso in cui la precarietà degli edifici dovesse diventare pericolosa.

In tal caso il sindaco dovrebbe verificare tecnicamente la sicurezza degli edifici ed eventualmente procedere con l'emanazione di un'ordinanza contingibile e urgente con la quale imporre ai proprietari la messa in sicurezza che potrebbe comportare anche la

demolizione totale o parziale degli edifici. Qualora all'ordinanza non dovessero seguire dei fatti concreti, il Comune dovrebbe sostituirsi ai proprietari e mettere in sicurezza gli immobili anticipando il budget necessario per poi rivalersi su di essi nel tentativo di recuperare la cifra spesa. Nel caso in cui tale processo non dovesse dare risultati potrebbe anche procedere con il pignoramento dell'immobile a copertura della somma anticipata ottenendo così di fatto la proprietà piena dell'edificio (ormai ridotto a rudere) ed assumendosi così anche l'onere di doverlo ristrutturare o trasformare nell'ottica della rigenerazione urbana. Il tutto da fare nel rispetto delle norme sulla finanza pubblica.

Vi sarebbe anche la soluzione di consegnare l'edificio a ITEA con l'obiettivo di realizzarvi edilizia abitativa pur con tutte le difficoltà del caso (fra cui anche la disponibilità di ITEA che è tutta da verificare).

Resta il caso in cui i proprietari dovessero procedere con la messa in sicurezza degli edifici passando per una demolizione parziale in cui non vi sarebbe alcuna possibilità da parte del Comune di obbligarli alla successiva ristrutturazione, mantenendo quindi in pieno centro un rudere tanto legittimo quanto fuori controllo. Tale situazione peraltro è la più probabile ma appunto la meno auspicabile.

Riuscire a prevenire il degenerare della situazione proponendo strumenti urbanistici appropriati si configura già di fatto come un interesse pubblico che potrebbe evitare sperpero di energie, risorse pubbliche e degrado ulteriore del centro storico.

Effetti dell'applicazione dei PC1 e PC2 (sotto il profilo urbanistico e paesaggistico)

L'applicazione dei Progetti Convenzionati può creare le seguenti condizioni.

- Creare una via d'uscita dalla situazione complessa in cui si trovano gli edifici con il coinvolgimento del Comune.
- Gestire meglio subito una situazione anche dal punto di vista progettuale considerando che in futuro potrebbero crearsi comunque le condizioni di una demolizione per motivi di sicurezza.
- Possibilità di gestire meglio la formazione di vuoti urbani anomali attraverso una progettazione adeguata che coinvolge anche gli edifici limitrofi.
- Allargamento della strada pubblica in prossimità della strettoia a vantaggio dell'intero centro storico anche e non solo per motivi di sicurezza.
- Possibilità di ridefinire il tracciato del canale ipogeo in modo più sicuro e adeguato.
- Possibilità di migliorare la fruibilità degli edifici limitrofi con la creazione di nuovi affacci e l'eventuale formazione di anditi.
- Possibilità di creare un nuovo luogo urbano riqualificante con anche la riproposizione dell'affresco da strappare e restaurare.

Resta inteso che l'attivazione dei PC1 e PC2 non obbliga ovviamente il Comune a demolire gli edifici, ma consente eventualmente di percorrere anche quella strada. Sarà poi compito dell'Amministrazione comunale individuare le migliori soluzioni che possono anche prevedere il coinvolgimento di ITEA o la demolizione parziale. Lo stesso soggetto che

procederà ai lavori di demolizione o di ristrutturazione totale o parziale non viene indicato dai Progetti Convenzionati. Sarà anche possibile passare per un concorso di progettazione come già avvenuto in situazioni simili.

51. Le zone che sono state tolte al perimetro del centro storico sono di fatto solo marginalmente rilevanti da tali punti di vista. Nei pressi della strada statale non ci sono elementi che si riferiscono a insediamenti storici, mentre nella zona del ristorante l'unico elemento è la torre medievale che risulta defilata e autonoma. Tali aree rilevano senz'altro dal punto di vista idrogeologico ed anche paesaggistico, ma non si ritiene che distoglierle dal centro storico possa comprometterne la qualità insediativa, considerando anche le minime possibilità di sviluppo che sono state concesse. Tuttavia si ritiene che possa essere utile integrare la zona di Tutela Ambientale proprio allo scopo di darne una supervisione paesaggistica. Si modifica la cartografia del sistema ambientale con l'introduzione degli areali Z201 (Aree di Tutela Ambientale) nelle precedenti zone di centro storico stralciate dalla presente variante V.CS_A.06, V.CS_A.08, V.CS_A.10.

Aree agricole di pregio e nuove aree residenziali

52. Sono stati perfezionati i perimetri delle zone agricole di pregio dando loro la massima priorità rispetto al perimetro del bosco fornito dal Servizio Foreste che invece prevale sulle agricole del PUP e sulle agricole locali.

Strumenti di attuazione della pianificazione

53. Il PRG vigente prevedeva un solo Piano di Lottizzazione attivato tramite convenzione dd. 10/5/2006 che oggi risulta ultimato e che non prevedeva opere di infrastrutturazione o urbanizzazione ma solo la cessione al comune dell'area per la realizzazione a suo carico di un marciapiede. L'opera non è stata costruita ma è facoltà dell'Amministrazione definire modi e tempi per eventualmente realizzarla.

Standard urbanistici

54. Il Regolamento urbanistico-edilizio provinciale non apporta alcuna novità rispetto al calcolo degli standard che è stato effettuato, visto che le prospettive di andamento demografico sono di massima stabilità e che il PTC non ha raggiunto il livello di definizione tale da apportare nuove informazioni che possano riflettersi sul calcolo del presente PRG. La carenza di Verde Pubblico non è recuperabile subito con altre previsioni, visto che l'attuale dotazione di aree verdi è ritenuta concretamente valida e adeguata. Il parco giochi principale è ampio e in posizione ideale per la sua fruizione. Si tenga conto che un paese così piccolo potrebbe non riuscire a garantire gli standards senza per questo poter ritenere le dotazioni reali inadeguate. Inserire aree da destinare a Verde Pubblico al contrario mette nelle condizioni l'amministrazione di confrontarsi con le problematiche della reiterazione dei vincoli di esproprio. Resta il fatto che in un paese a preponderante vocazione agricola e con un'edilizia così poco densa fatta di edifici con ampi spazi aperti riservati, si possono considerare anche le cospicue aree verdi private a supporto della carenza di spazi a verde pubblico. La stessa dimensione minima del paese e lo strettissimo contatto con aree agricole e boschive può

ulteriormente supportare l'opportunità di non obbligare il PRG a vincolare all'esproprio aree da destinare a verde pubblico senza reale prospettiva di conversione a tale scopo.

In ogni caso si è ritenuto di poter considerare su questo parametro di standard, anche la superficie delle zone sportive all'aperto esistenti già utilizzate a tale scopo che erano state conteggiate nelle attrezzature che possono invece essere inserite in questa voce. Tale approccio garantirebbe questo standard senza compromettere il rispetto di quello relativo alle attrezzature pubbliche. Si vedano i punti 3.9 e 3.10 della Relazione.

55. Si ritiene che non vi siano casi di rischio di reiterazione dei vincoli di esproprio. Tale situazione poteva eventualmente riguardare la zona a parcheggio pubblico che è stata tolta proprio con la presente variante al PRG.

56. Si veda quanto espresso al punto 55

Dimensionamento residenziale

57. Si può iniziare il ragionamento sul dimensionamento residenziale definendo assolutamente irrilevante la potenzialità edificatoria derivante dal recupero degli edifici in centro storico, ma è evidente che il documento presentato e le relative argomentazioni sviluppate in Relazione, non trovano supporto aritmetico rispetto all'individuazione delle nuove aree edificabili. In pianificazione si è cercato di mantenere invariato il potere edificatorio generale lavorando con una nuova riproposizione del potere edificatorio eliminato. Si tratta quindi di un equilibrio semplicemente rimodulato nella forma ma non nella sostanza. Il tutto sulla base del fatto che tale strategia possa servire a tamponare la tendenza di spopolamento in atto che finora è stata frenata solo con questo metodo. Non vi sono possibilità di speculazione edilizia e il consumo di suolo viene assolutamente tenuto sotto controllo.

E' stato comunque redatto lo specifico documento riguardante il dimensionamento residenziale così come previsto dalla DGP 1281/2006.

Norme di attuazione

58. Si ritiene di aver già prodotto tale documentazione con lo specifico strumento di comparazione che lavora proprio come richiesto. Il documento è stato comunque implementato e riallineato il più possibile alle presenti osservazioni.

59. Si prende atto dell'indicazione.

60. Le norme sono state modificate in questo senso anche secondo i contenuti delle osservazioni pervenute.

Adeguamento Regolamento urbanistico-edilizio provinciale

61. Le tipologie edilizie residenziali che si riscontrano a Cis sono senz'altro assimilabili a quelle degli altri comuni circostanti e prevedono la realizzazione di villette mono o bi-familiari. Non sono presenti le operazioni immobiliari intensive che si possono riscontrare a Cles che comunque utilizzano indici ordinari come quelli proposti. In tali casi infatti si ottengono alloggi di dimensioni ridotte che sono ritenute soddisfacenti, mentre il modello di Cis richiede superfici più ampie in compensazione alla perifericità del paese. Negli edifici che si ricavano vi può essere anche spazio di ampliamento futuro per il ricambio generazionale. Si conferma quindi l'adequatezza del paragone che è stato fatto con altri comuni limitrofi.

62. E' stata integrata la Relazione con le informazioni richieste.
63. Le zone B1 che in seconda adozione sono diventate B2 per il recepimento delle osservazioni del Servizio Urbanistica, hanno un indice di 0,55 mq/mq (paragonabile al vecchio 1,8 mc/mq). Nel PRG vigente, però, esistono le zone A che hanno un indice 2,0 mc/mq e che sono state cancellate per cui il limite massimo è stato ridotto di 0,20 mc/mq (proprio perché ritenuto eccessivo dal punto di vista paesaggistico). Le B1 vigenti in effetti, avevano un indice 1,50 mc/mq che è stato quindi incrementato, ma in realtà le modifiche apportate dalla proposta di Variante generale al PRG vanno nell'ottica della riduzione del potere edificatorio. D'altronde i nuovi parametri provinciali che si basano sulla SUN (e non più sul volume) hanno l'evidente problema di non riuscire a mantenere sotto controllo il risultato dell'incidenza paesaggistica del potere edificatorio assegnato alle aree e quindi si è scelta questa direzione.
64. Il numero di piani per le zone C1 è stato ridotto da 4 a 3.
65. Vista la limitatezza del centro urbano di Cis, si ritiene impossibile limitare il mix di funzioni previsto dall'articolo 27 e che sia più che adeguata la richiesta di approfondimento dell'impatto acustico per i nuovi insediamenti. Si ritiene che l'assenza di attività industriali sia garanzia di non conflittualità fra la funzione residenziale e le altre ammesse.

Stralcio, modifica e ridefinizione delle destinazioni urbanistiche del piano vigente

66. Le aree con obbligo di lottizzazione sono state tolte perché non esistono tali previsioni nel nuovo PRG e quelle previste nel piano vigente sono chiuse. Qualora in futuro dovesse sopravvenire la necessità di utilizzare tale strumento insediativo, servirà in ogni caso una variante al piano che prevederà anche lo specifico articolo normativo. Se si ritiene invece di dover dotare le presenti Norme di Attuazione con un tale articolo sarà sempre possibile inserirlo prima della adozione definitiva.
67. Si ritiene che l'insediamento di edifici produttivi e zootecnici in area agricola possano meglio essere gestiti con lo strumento della deroga urbanistica sia con l'ausilio della sottocommissione CUP che attraverso la CPC e il Consiglio Comunale. Gli articoli delle aree agricole si basano semplicemente sui contenuti del PUP e delle norme provinciali. Non si ritiene che il nuovo piano debba prevedere specifiche aree destinate a tali scopi.
68. Vedi punto 68.
70. Il comma 4 è stato stralciato.
71. E' stato modificato il comma 1 dell'articolo 3.
72. I riferimenti normativi sono stati integrati con la Carta di Sintesi della Pericolosità e con quella delle Risorse Idriche.
73. Comma 2, è stata stralciata l'esclusione delle costruzioni accessorie – Comma 3, è stato stralciato il riferimento alla Carta di Sintesi Geologica e sono state stralciate anche le definizioni relative all'altezza mantenendo invece il riferimento al regolamento urbanistico edilizio provinciale.
74. La definizione in oggetto è utile per l'applicazione del concetto di "edificio esistente" nei diversi articoli che individuano specifiche previsioni per tali manufatti. Si ritiene che sia necessario dare una definizione e utile che essa sia dinamica in luogo che ancorata ad un'unica data, visto che può incidere proprio sulla corretta applicazione delle misure urbanistiche specifiche (normalmente riferite ai tipi di intervento consentiti e ad eventuali

possibilità di ampliamento). La definizione di un'unica data di riferimento irrigidisce il PRG che deve quindi essere mantenuto aggiornato in questo senso, salvo non consentire determinati interventi di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti da parte dei privati. Si ritiene infine che tale dicitura sia facilmente e inequivocabilmente verificabile dall'Ufficio Tecnico, oltre che sufficientemente restrittiva indicando i concetti di "concluso" e "accatastato". Servirà quindi una Fine Lavori e un accatastamento che ad oggi sono documenti legati proceduralmente. Per quanto concerne il vincolo di destinazione agricola si ritiene che tale aspetto sia stato sufficientemente chiarito negli articoli di quel tipo di zone senza necessità di duplicarne il riferimento.

75. E' stato integrato il riferimento alla variante PRG 2022 in riferimento alla data di entrata in vigore del presente strumento urbanistico.
76. E' stato tolto il riferimento alla Variante 2011 del PRG.
77. Sono stati perfezionati i riferimenti normativi come da indicazioni ai commi 1 e 2.
78. E' stato integrato il comma 3 con il riferimento alla Legge urbanistica provinciale ed è stato completamente stralciato il comma 4.
79. E' stato perfezionato il comma 2.
80. Comma 1, è stato inserito il riferimento alla CSP – comma 2, è stato modificato il testo con i giusti riferimenti – comma 3, stralciato – comma 4, inserito il riferimento alla DGP.
81. Comma 1, è stato assegnato il codice R6 alla Demolizione – comma 4, stralciato.
82. Comma 1, è stato inserito il riferimento all'art. 5.1 ed è stata ridotta la possibilità di ampliamento al 20% - Comma 2, inserito il nuovo testo riguardante i soli edifici pertinenziali.
83. Sono state modificate le diciture delle zone omogenee in riferimento anche all'osservazione n.90. Inoltre l'art. 46 - E6) Cave e discariche è stato trasformato nell'art. 63 – G7) Cave e discariche, l'art. 47 - E7) Laghi e corsi d'acqua è stato trasformato nell'art. 64 G8) Laghi e corsi d'acqua e l'art. 52 F4) Zone a verde privato è stato trasformato nell'art. 37 – Zone a verde privato.
84. Sono stati stralciati i commi 2, 4 e 5.
85. E' stato rettificato il testo del comma 1 secondo le indicazioni.
86. E' stato inserito al comma 1 il riferimento alla Variante 2022.
87. Sono stati stralciati i commi 3, 5 e 6.
88. Questo tipo di disciplina degli ampliamenti è figlia della conversione al parametro della SUN rispetto al Volume e cerca di dare opportunità e limiti agli interventi in modo equilibrato. La legge provinciale per il governo del territorio dà indicazioni ampie e variegate consentendo anche diverse opportunità di ampliamento nello spirito di creare situazioni favorevoli al recupero degli edifici piuttosto che al consumo di suolo per cui non si ravvedono conflitti particolari con la norma proposta.
89. L'articolo 34 è stato trasformato in articolo 35 e l'altezza di zona è stata ridotta a 10 metri.
90. L'articolo 35 è stato trasformato in articolo 34.
91. Al comma 4 è stata inserita la precisazione riguardante la richiesta del titolo edilizio in luogo del mero concetto di insediamento.
92. Al comma 2 è stato modificato il riferimento alla Sun con quello in Volume lordo fuori terra menzionando anche l'art. 91 del regolamento urbanistico provinciale.

93. E' stato integrato l'articolo 39 (ex articolo 38) con il nuovo comma 3 in riferimento al rinvio all'articolo 33 delle Norme di Attuazione del PUP. In merito alla gestione del Rapporto di Copertura riferito a edifici con più livelli fuori terra è stata leggermente modificata la specifica collegata chiarendo la modalità di calcolo del lotto saturato. Si ritiene comunque di non difficile applicazione tale modalità di gestione dell'insediamento. L'altezza a 10,50 m è ritenuta congrua considerato anche che in questa seconda adozione le uniche aree produttive che rimarranno sul territorio sono quelle a ridosso della ferrovia per la cui conformazione in "cava", l'altezza risulta paesaggisticamente ininfluyente. Il comma 2 riferito agli ampliamenti viene stralciato anche perché si tratta di una situazione inesistente sul territorio che peraltro non ha possibilità di crearsi in futuro.
94. Il PRG ha individuato una nuova area alberghiera a sostegno di una struttura che svolgeva questa attività all'interno di un perimetro del Centro Storico sparso ed è a questa struttura (in loc. Mostizzolo) a cui si può riferire il comma 3. Sono stati modificati i riferimenti alla SUN.
95. E' stato integrato il comma 3 con riferimento alla Circolare 160674 e al Regolamento Provinciale.
96. E' stato modificato il comma 9 in merito alla possibilità di ampliamento degli edifici esistenti.
97. E' stato integrato il testo del comma 9 in merito alla possibilità di ampliamento delle porzioni residenziali.
98. E' stato integrato il comma 9 dell'art. 40 con i riferimenti richiesti.
99. E' stato specificato il riferimento agli edifici con funzione agricola e quello alla residenza del conduttore dell'azienda agricola.
100. E' stato integrato il comma 2 dell'art. 40.
101. Gli articoli riguardanti le aree agricole sono stati modificati secondo le indicazioni delle osservazioni PAT per cui non si ritiene di dover stravolgere tali contenuti.
102. Sono stati integrati e corretti i commi 4 e 5 dell'art. 40.
103. Sono stati corretti i comma 6 e 8 dell'art. 40.
104. Sono state apportate modifiche al comma 9 dell'ex. Art. 40 (neo art. 41)
105. Sono stati corretti i commi 10 e 11 dell'art. 40.
106. Si ritiene che il comma 12 sia compatibile con l'osservazione anche alla luce del fatto che l'eventuale ampliamento è già previsto fino al 20%.
107. I commi 15 e 16 sono stati stralciati e inglobati nel comma 9.
108. E' stato inserito il riferimento al comma 3 in merito alle abitazioni del conduttore. Al comma 17, i parametri edificatori in area agricola sono stati modificati sostituendo l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria IFF (espresso in mc/mq) con l'Indice di Utilizzazione Fondiaria UF (espresso in mq/mq). Si è ritenuto comunque di mantenere il riferimento al Volume urbanistico massimo quale elemento di controllo finale.
109. La previsione del comma 18 deriva dalla Variante Pattizia al PRG avvenuta nel 2010, quindi è già in vigore.
110. Si veda quanto argomentato al punto 109.
111. E' stato rivisto il testo dell'articolo 42 in merito alle Zone Agricole di pregio.
112. Articolo 43 - Comma 3: il comma è stato rimosso – Comma 5: è stato inserito il riferimento all'art. 40 comma 17 che definisce quei parametri urbanistici riferiti

- esclusivamente alle zone E1 ed E2. Si è inoltre ridotto il lotto minimo per le E3 a 1500 mq – Comma 6: si faccia riferimento al punto 109 – Comma 7: si faccia riferimento al punto 104.
113. Comma 1: il comma è stato rimosso – Comma 4: è stato rimosso l'indice di utilizzazione fondiaria dai parametri urbanistici.
114. Il comma 1 dell'articolo 44 è stato rimosso.
115. Si faccia riferimento al punto 83, inoltre le zone F4 - Verde Privato sono state tolte dall'elenco rinumerandolo di conseguenza. E' stato inoltre inserito il nuovo comma 3 nell'articolo 48.
116. Comma 1: le aree cimiteriali sono state inserite nel nuovo art. 54 bis – Comma 2: Essendo le zone F previste già di fatto insediate e riguardino servizi essenziali entro aree centrali e anguste, si ritiene più conveniente continuare a lavorare con il rapporto di copertura – Comma 4: il testo del comma è stato sostituito secondo le indicazioni.
117. L'art. 52 F4) Zone a verde privato è stato trasformato nell'art. 37 – Zone a verde privato. Sono stati stralciati i riferimenti alla difesa paesaggistica e all'equiparazione con le aree agricole che in effetti erano impropri ed è stato modificato il riferimento alla volumetria esistente riconducendolo alla SUN.
118. E' stato stralciato il riferimento agli articoli 49 e 50 lasciando il solo riferimento generato al DPR 753.
119. E' stato inserito il nuovo comma 4 che fa espressamente riferimento alla normativa di settore e non si è ritenuto di modificare il testo dei primi tre commi.
120. Sono stati specificati i riferimenti normativi secondo le indicazioni.
121. E' stato stralciato il riferimento al PGUAP.
122. Si è stralciato il comma 4 perché ritenuto non opportuno e limitante nel suo contenuto.
123. E' stato modificato l'inciso iniziale del comma 3.
124. Sono stati corretti tutti i riferimenti ai manufatti accessori che erano incongrui con quelli di costruzione accessoria.
La non ammissibilità di realizzazione delle costruzioni accessorie nelle pertinenze di edifici catalogati a Restauro dipende dal fatto che le aree circostanti sono da gestire in modo ordinato e parsimonioso, mentre tali costruzioni possono rappresentare un rischio di interferenza e degrado anche per l'immobile tutelato. E' stato comunque aggiunto un passaggio che consente il riordino di eventuali costruzioni esistenti così da migliorare eventuali situazioni attuali.
125. Comma 1 p.to f - si noti come tale autorizzazione paesaggistica si riferisce unicamente alle situazioni particolari che non rispettano proprio per motivi estetici e di ordine architettonico le caratteristiche definite dall'articolo.
Comma 2 – stralciato
Comma 3 - stralciato
126. E' stato modificato il comma 1 con le integrazioni indicate, mentre sono stati stralciati i commi 4, 6, 7 e 8 dell'art. 41.

Abaco di progettazione

127. L'Abaco di progettazione è indubbiamente coerente con gli indirizzi citati nell'osservazione, ma è stato aggiunto di una serie di precisazioni tecniche e tipologiche ulteriori che si ritiene più opportuno inserire in questo documento piuttosto che nelle Norme di Attuazione. Si vedano ad esempio i riferimenti al rifacimento e riorganizzazione di poggiali esistenti o nuovi.

Usi civici

128. Si prende atto dell'indicazione, ma si sottolinea che nel Comune di Cis non esiste alcuna ASUC per cui l'ente competente è proprio il Comune. Non ci sono quindi pareri da ottenere in merito.

OSSERVAZIONI DEI CITTADINI pervenute nei termini

129. Prot. 1931/2022 – **Sig. Mario Sandri**
Si chiede di mantenere la destinazione d'uso agricolo delle pp.ffa. 1492 e 1493/1 estendendola anche alle pp.ffa. 1490/6, 1490/1 e 1491/1 tutte con destinazione a bosco nel PRG adottato.
Risposta: La 1490/1 era bosco anche nel PRG vigente, è definita bosco dalla forestale e lo è nella realtà per cui deve rimanere a bosco.
La 1491/1 era agricola secondaria e viene definita bosco dalla forestale per cui deve rimanere a bosco. La 1490/6 non è identificabile.
E' comunque sempre possibile procedere con il cambio di destinazione d'uso.
130. Prot. 1942/2022 – **Sig. Mengoni Luigi, Presidente del Consorzio di miglioramento fondiario di Cis**
Si chiede (1) di ripristinare le aree agricole come esistenti nel PRG vigente con possibili nuovi ampliamenti.
Si chiede (2) inoltre di valutare la possibilità di inserire in cartografia tutti i manufatti adibiti a impianti tecnologici di proprietà del Consorzio.
Risposta (1): Il PRG ha importato il perimetro del bosco fornito dal Distretto Forestale di Cles quale situazione aggiornata delle aree a bosco con l'obiettivo di mantenere il più possibile aggiornato lo strumento pianificatorio rispetto alla realtà.
In ogni caso sono state perfezionate alcune situazioni di conflitto utilizzando le seguenti priorità nella definizione dei nuovi perimetri:
a. Prevalenza assoluta per le E2 – agricole di pregio così come definite dal PUP;
b. Prevalenza del bosco esistente sulle E1 – agricole del PUP ed E3 – agricole locali
Sono state comunque ripristinate tutte le aree agricole di pregio togliendole dal bosco previsto in prima adozione.

Risposta (2): si ritiene che non sia opportuno od utile identificare gli impianti in cartografia.

131. Prot. 1955/2022 – **Sig. Dalpiaz Martino**

Si chiede di poter realizzare una legnaia/tettoia in prossimità della baita in montagna p.ed. 92/5.

Risposta: l'osservazione non è accettabile perché tali manufatti non sono contemplati nella normativa delle zone a bosco o pascolo, ma lo potranno essere in futuro con la redazione di un PREM.

132. Prot. 1971/2022 – **Sig. Lorenzi Emilio**

Si chiede di revocare la richiesta di modifica dd. 7/4/2016 prot. 471.

Risposta: la domanda viene accolta e l'area in oggetto viene ripristinata ad uso residenziale.

133. Prot. 1974/2022 – **Sig.ra Dapoz Ida Giorgina**

Si chiede di ripristinare ad agricola la destinazione urbanistica della p.f. 1842/10 prevista a bosco nel nuovo PRG.

Risposta: L'area era agricola secondaria di colore bianco nel PRG vigente, il PUP la definisce parzialmente agricola di pregio e parzialmente bosco, la Forestale la definisce bosco. Quindi viene ripristinata la perimetrazione ad agricola di pregio secondo il perimetro del PUP, mentre la parte residua rimane a bosco.

134. Prot. 2007/2022 – **Sig. Mengoni Luigi**

Si chiede di togliere il vincolo di "prima casa" sul nuovo terreno edificabile individuato dal PRG o di individuare una formula per consentire la realizzazione del solo garage-deposito.

Risposta: Sulla base della richiesta pervenuta il 23/03/2023 prot. 679, viene ripristinata ad agricola di pregio l'area resa edificabile in prima adozione.

135. Prot. 2077/2022 – **Sig. Betta Corrado**

Si chiede di rivedere la nuova destinazione in B2 della p.f. 940/2 che sembra essere soggetta ad applicazione IMIS.

Risposta: La zona B2 è diventata B1 per via delle indicazioni contenute nelle Osservazioni PAT e tale area, non avendo edificabilità, potrà prevedere uno specifico trattamento agevolato in sede di calcolo dell'IMIS.

136. Prot. 2137/2022 – **Sig. Ebli Luca**

Si chiede di poter modificare le Norme di Attuazione in modo da consentire l'installazione di ante ad oscurio non in legno sugli edifici in Centro Storico.

Risposta: L'osservazione non può risultare accettabile proprio per salvaguardare e valorizzare gli elementi caratteristici e tradizionali dei fabbricati ospitati nel nucleo di antica origine; per questo motivo si ritiene non corretto l'utilizzo di materiali in

C.S. non tradizionali (ancorché, per mezzo delle tecnologie odierne, simili all'originale).

137. Prot. 2155/2022 – **Sig. Dalpiaz Bruno**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica sulle pp.ffa. 951/1 e 951/2 da Verde Privato ad area residenziale.

Risposta: **l'osservazione non sarebbe accettabile perché in questa fase di adozione definitiva non è possibile inserire nuove aree edificabili. Tuttavia va segnalato che nella fase di redazione del PRG era regolarmente pervenuta una richiesta del sig. Dalpiaz Bruno (prot. 1923 dd. 11/12/2018) che non è stata inserita nell'elenco delle richieste di variazione al PRG per un mero errore materiale. Si ritiene quindi di poter considerare legittimamente la richiesta che viene formulata in questa sede. Visto inoltre il tenore urbanistico della variazione essa può risultare accettabile per la moderata entità dell'area e per la sua posizione che va a completare la zona.**

138. Prot. 2181/2022 – **Sig. Zadra Roberto**

Si chiede (1) di ripristinare la categoria R3 sulla p.ed. 85

Si chiede (2) di poter sopraelevare la p.ed. 85

Si chiede (3) di correggere le fotografie sulla scheda n. 14.

Risposta (1): **L'edificio e il relativo blocco che forma con quello adiacente rappresentano un elemento identitario dell'abitato storico di Viar. Non si ritiene pertanto concepibile una anche potenziale demolizione e ricostruzione degli immobili (prevista dalla L.P.15 nelle R3- Ristrutturazione) per i quali è opportuno che venga mantenuta l'autenticità e quindi la categoria R2. Sono state invece inserite nella scheda alcune indicazioni che possono aiutare ad un recupero più vantaggioso degli edifici compatibilmente con il valore storico che rappresentano.**

Risposta (2): **Si ritiene di poter accogliere la richiesta. E' stata aggiornata la scheda e la planimetria.**

Risposta (3): **Le immagini comprendono nelle due schede (14 e 15) immagini che le riguardano reciprocamente perché compongono un blocco unico, si ritiene però di aggiungere un'immagine frontale per completezza.**

139. Prot. 2182/2022 – **Sig. Zadra Roberto**

Si chiede (1) di ripristinare la categoria R3 sulla p.ed. 84/1

Si chiede (2) di poter sopraelevare la p.ed. 84/1

Si chiede (3) di correggere le fotografie sulla scheda n. 15.

Risposta (1): **L'edificio e il relativo blocco che forma con quello adiacente rappresentano un elemento identitario dell'abitato storico di Viar. Non si ritiene pertanto concepibile una anche potenziale demolizione e ricostruzione degli immobili (prevista dalla L.P.15 nelle R3- Ristrutturazione) per i quali è opportuno che venga mantenuta l'autenticità e quindi la categoria R2. Sono state invece inserite nella scheda alcune indicazioni che possono aiutare ad un recupero più vantaggioso degli edifici compatibilmente con il valore storico che rappresentano.**

Risposta (2): Si ritiene di poter accogliere la richiesta. E' stata aggiornata la scheda e la planimetria.

Risposta (3): Le immagini comprendono nelle due schede (14 e 15) immagini che le riguardano reciprocamente perché compongono un blocco unico, si ritiene però di aggiungere un'immagine frontale per completezza.

140. Prot. 2207/2022 – **Sig. Sandri Gino**
Si chiede la possibilità di sopraelevazione con ampliamento laterale della p.ed. 196 (scheda 106) e la possibilità di ampliamento laterale della p.ed. 75/4.
Risposta: L'articolo 77 della L.P. 15/2015 prevede per tali edifici la possibilità di ampliamento del 20% anche laterale.
141. Prot. 2208/2022 – **Sig. Ravanelli Carlo**
Si chiede il cambio di destinazione urbanistica sulla p.f. 1064 da Verde Privato ad area residenziale.
Risposta: Si ritiene di poter rispondere all'esigenza manifestata con il comma 2 del nuovo articolo 37 (Zone a verde privato)
142. Prot. 2231/2022 – **Sig. Zadra Franco**
Si chiede di applicare la norma provinciale di cui alla DGP 2023/2010 all. 2 art. 10 in luogo di quella prevista dall'articolo 93 delle Norme di Attuazione del nuovo PRG.
Risposta: Nella fattispecie si è recepito in pieno la disciplina provinciale in riferimento alle distanze dei terrapieni artificiali e dei muri dai confini modificando l'articolo 93 delle NDA. Si è recepita anche la norma delle distanze fra gli edifici con misurazione radiale modificando l'articolo 87 delle NDA. E' stata infine corretta un'imperfezione del testo nell'art. 95 e sono stati aggiornati gli schemi esemplificativi.
143. Prot. 2232/2022 – **Sig. Dallavalle Carlo**
Si chiede di togliere il vincolo di "prima casa" sul nuovo terreno edificabile individuato dal PRG o di individuare una formula per consentire la realizzazione del solo garage-deposito.
Risposta: Non si vede la possibilità, come prescrive la legge, di poter accogliere le osservazioni e le richieste fatte.
144. Prot. 2233/2022 – **Sig. Decaminada Aldo**
Si chiede il ripristino della categoria R3 sulla p.ed. 84/1.
Si chiede di correggere le fotografie sulla scheda n. 14.
Risposta (1): L'edificio e il relativo blocco che forma con quello adiacente rappresentano un elemento identitario dell'abitato storico di Viar. Non si ritiene pertanto concepibile una anche potenziale demolizione e ricostruzione degli immobili per i quali è opportuno che venga mantenuta l'autenticità e quindi la

categoria R2. Sono state invece inserite nella scheda alcune indicazioni che possono aiutare ad un recupero più vantaggioso degli edifici compatibilmente con il valore storico che rappresentano.

Risposta (2): Le immagini comprendono nelle due schede (14 e 15) immagini che le riguardano reciprocamente perché compongono un blocco unico, si ritiene però di aggiungere un'immagine frontale per completezza.

MODIFICHE PROPOSTE DAI PROGETTISTI E DAL COMUNE

145. L'articolo 52 riferito alle F4) Aree a Verde Privato è stato spostato (su indicazione della PAT) nel blocco di articoli riferito alle aree residenziali ed è diventato il nuovo articolo 37. In questo cambio sono state apportate modifiche anche ai contenuti mettendolo maggiormente in relazione alle aree residenziali. In particolare si è inserita la possibilità di occupare tali aree per ampliamenti laterali degli edifici adiacenti, così come la possibilità di realizzare garage completamente interrati a copertura dello standard. Inoltre, avendo modificato la natura dell'articolo che prima era più attinente alle aree agricole, si intende che ai fini della definizione di edificio esistente, non vi siano più vincoli di sorta. Nel documento di raffronto, all'articolo 37, si veda con la sottolineatura il nuovo testo.
146. I progettisti propongono la modifica della previsione insediativa di parte delle pp. ff. 1050/2 e 1048/3. Queste particelle erano state interessate da uno sgravio di edificabilità sulla base dell'art. 45 della L.P. 15/2015 richiesto dal proprietario. In fase di rappresentazione grafica però è stata inavvertitamente inserita come edificabile di completamento la parte residua delle particelle che precedentemente era in Verde Privato. Si ritiene opportuno correggere l'errore quale controsenso rispetto alla richiesta fatta dal proprietario che comunque non ha mai chiesto tale edificabilità.
147. Si ritiene inoltre di adeguare le Norme di Attuazione (art.87) alle previsioni normative provinciali in merito alle distanze fra edifici frontistanti con la misura radiale ridotta.

Il Tecnico
Arch. Ruggero Mucchi