

Provincia Autonoma di Trento



COMUNE DI SOVER

# P.R.G.

## PIANO REGOLATORE GENERALE

**VARIANTE 2025**  
**PER OPERE PUBBLICHE**  
Ai sensi dell'art. 39 della L.P. 15/2015

### Relazione

ALLEGATO 1

Maggio 2026

Adozione preliminare (1AD)  
Del. Cons. Comunale N.2 dd. 10/02/2026

Timbri e protocolli

Adozione definitiva (2AD)  
Del. Cons. Comunale N. \_\_ dd. \_\_/\_\_/\_\_

Adozione Giunta Provinciale  
D.G.P. N. \_\_ dd. \_\_/\_\_/\_\_

Architetto  
**Ruggero MUCCHI**  
Via Trento, 164 - 38023 CLES (TN)  
r.mucchi@gmail.com

Dott. Pianificatore  
**Cesare BENEDETTI**





## **RELAZIONE GENERALE**

La presente Variante 2025 al PRG del Comune di Sover avviene ai sensi dell'art. 39, comma 2, punti b) e j bis) della L.P. 15/2015 e quindi si riferisce alla tipologia di variante per opere pubbliche che in questa sede è non sostanziale e con caratteristiche di variante pressoché puntuale. L'oggetto della variazione consiste nel modificare alcune specifiche previsioni del PRG vigente per ridefinire la localizzazione della nuova Caserma di Vigili del Fuoco Volontari di Sover.

Il PRG vigente del Comune di Sover risale al 2011, quindi ad un periodo anteriore alla Legge Urbanistica Provinciale (LP 15/2015) ed al suo Regolamento. Dal punto di vista grafico può dirsi di vecchia generazione, non georeferenziato e privo di shape scaricabili. In attesa dell'imminente aggiornamento di tutto il piano, urge ora questa variante che viene sviluppata in formato PDF seppure siano state create le shape delle variazioni per digitalizzazione diretta. In questa sede non viene ovviamente aggiornata la base catastale che rimane quella del 2011. Le attuali modifiche al PRG, infine, non coinvolgono le Norme di Attuazione che vengono semplicemente applicate alle nuove previsioni planimetriche.

### **OGGETTO DELLA VARIANTE**

Il Comune di Sover ha da tempo la necessità di realizzare la nuova Caserma dei Vigili del Fuoco Volontari per cui nei mesi scorsi ha approfondito la fattibilità tecnica di una struttura localizzandola nell'area attualmente prevista dal PRG vigente. Tale area, però, ha due tipi di limitazioni: manifesta forma e dimensioni non consone alle necessità, ma soprattutto si trova troppo a ridosso di una curva della S.P. 83 (sulla quale si affaccia direttamente) e dell'incrocio con Via dei Ferari, proprio a monte dell'abitato di Sover.

Questi argomenti sono stati oggetto di valutazione anche da parte del Servizio Gestione Strade e del Servizio Antincendi e Protezione Civile della Provincia Autonoma di Trento che hanno suggerito lo spostamento dell'area e la rimodulazione in termini di forma e posizione per essere effettivamente adeguata allo scopo. Una caserma dei vigili del fuoco infatti necessita di percorsi e accessi sicuri in fase di esercizio, ma soprattutto in fase di emergenza, durante la quale i mezzi devono uscire tempestivamente e in piena sicurezza per tutti (vigili e automobilisti).

Il PRG vigente ha individuato l'area CA|PR all'imbocco di un lungo rettilineo e in aderenza ad un'altra area residenziale e commerciale ancora non insediata. Nella zona quindi vi sono le dimensioni e le condizioni per individuare una nuova area per servizi pubblici con caratteristiche adeguate. La presente Variante 2025 al PRG del Comune di Sover, quindi, riduce fortemente l'area residenziale e commerciale a vantaggio di quella per Servizi pubblici che viene traslata, mentre quella vigente viene restituita al bosco.

## 1. INQUADRAMENTI



Le aree interessate dalla Variante si trovano in affaccio alla S.P. 83 (sopra l'abitato di Sover), occupano il versante a monte della strada che inizia più morbida per poi irripidirsi notevolmente salendo verso il bosco, mentre uscendo dal paese si innalza un muro a sostegno del versante proprio a bordo strada.



VISTA DEL RETTILINEO DAL CENTRO VERSO NORD



VISTA DELLA PARTE FINALE DELL'AREA VERSO NORD CON L'EDIFICIO ESISTENTE



VISTA A VALLE DELLA STRADA VERSO NORD



VISTA DEL RETTILINEO DAL CENTRO VERSO SUD

Si segnala la presenza di un elettrodotto nella parte settentrionale dell'area Commerciale Integrata di cui è però previsto lo smontaggio o lo spostamento proprio ai fini della realizzazione della caserma.

La Variante 2025 al PRG del Comune di Sover, interessa le seguenti aree del PRG vigente:

Area per attrezzature, servizi civili e amministrativi di progetto (CA|PR 1)

*Superficie: 2.702 mq*

*Norme di Attuazione: art. 52*

Area commerciale integrata (I)

*Superficie: 8.654 mq*

*Norme di Attuazione: art. 41*

Piano di Lottizzazione (PL) – relativo all'area (I)

*Superficie: 8.654 mq*

*Norme di attuazione: art. 8*

**Superficie totale interessata: 11.356 mq**





### 3. SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO DELLE AREE





## 5. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Di seguito si specificano i contenuti delle singole **variazioni V100 con** le superfici movimentate e i riferimenti alle Norme di Attuazione.

### V\_01

**Oggetto:** stralcio della previsione di piano di lottizzazione sull'intera area ai sensi della L.P. 15/2015, art. 39, comma 2, lett. j bis);

Zona vigente: Piano di Lottizzazione (art. 8)

Zona di variante: nessuna - stralciata

Superficie: 8.654 mq

Il PRG vigente prevede un piano di lottizzazione relativo all'area Commerciale integrata che non è mai stato attivato e che non ha motivo di essere riconfermato se la previsione è appunto quella di rimuovere sostanzialmente l'area Commerciale integrata. Ne rimane infatti solo una piccola porzione residua corrispondente al lotto dell'edificio esistente che non certo necessita di Lottizzazione.

Il PL è disciplinato dall'articolo 8 delle Norme di Attuazione in modo generico, senza prevedere specifiche azioni ed obiettivi come negli altri casi normati. Si tratta quindi di una situazione scarna di indicazioni normative che pone solo l'obbligo di definire almeno le basilari modalità di insediamento. Lo stralcio del PL quindi non ha riflessi sulle strategie pianificatorie di interesse pubblico.

### V\_02

**Oggetto:** trasformazione dell'area tipo CA|PR (per l'insediamento della caserma) in area Bosco;

Zona vigente: Attrezzature, servizi civili amministrativi di progetto CA|PR (art. 43)

Zona di variante: Area bosco (art. 52)

Superficie: 2.702 mq

La zona CA|PR è in posizione sfavorevole e quindi se ne ritiene opportuno lo stralcio e la restituzione al bosco, anche in virtù dell'andamento morfologico del versante che è effettivamente molto ripido e impegnativo. Con questa variazione, il bosco ottiene 2.702 mq in più.

### V\_03

**Oggetto:** trasformazione dell'area tipo I - Commerciale integrata in zona Bosco;

Zona vigente: I – Area commerciale integrata (art. 41)

Zona di variante: Area bosco (art. 52)

Superficie: 4.739 mq

La zona commerciale è disciplinata dall'art. 41 delle Norme che prevedono al comma 1 la presenza di una "quota adeguata di residenza" senza tuttavia specificarne l'entità. Si tratta di un'area molto ampia che ha coinvolto un edificio esistente, ma che (come il Piano di Lottizzazione) non è mai stata utilizzata o insediata. Negli anni, al contrario, sono pervenute al Comune alcune richieste di stralcio della suddetta area (anche ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015) che in questa sede vanno tenute in considerazione.

Non vi è mai stato quindi un interesse effettivo all'utilizzo dell'area, nelle forme previste dal PRG vigente per cui le variazioni proposte dalla presente variante vanno nel senso naturale delle aspettative del territorio. Con questa variazione, il bosco ottiene 4.739 mq in più.

#### **V\_04**

**Oggetto: trasformazione dell'area Commerciale integrata in Area tipo CA|PR**

Zona vigente: I – Area commerciale integrata (art. 41)

Zona di variante: Attrezzature, servizi civili amministrativi di progetto CA|PR (art. 43)

Superficie: 2.701 mq

Il nuovo lotto per strutture di interesse pubblico CA|PR ha le stesse identiche dimensioni di quello che viene stralciato, ma diventa meglio utilizzabile perché si sviluppa nel senso della strada provinciale migliorando gli affacci e gli accessi.

Rimane infine il lotto già insediato in Area commerciale integrata pari a 1.214 mq

Il bilancio totale delle aree è il seguente:

TIPO DI AREA	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
Area commerciale integrata (I)	8.654 mq	1.214 mq
PL	(8.654 mq)	(0 mq)
Area per attrezzature (CA PR)	2.702 mq	2.701 mq
Bosco	0 mq	7.441 mq
<b>TOTALE</b>	<b>11.356 mq</b>	<b>11.356 mq</b>

## 6. NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Di seguito si riportano gli articoli delle Norme di Attuazione interessati dalla Variante **che tuttavia vengono modificati puntualmente all'art. 43 così come di seguito specificato.**

### ART. 8 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE (P.L.C.)

- 8.01. La cartografia indica con apposita simbologia il perimetro delle aree dove si applicano obbligatoriamente i piani di lottizzazione convenzionata, tali piani devono comprendere l'intera superficie come delimitata, fatti salvi i casi previsti dalla L.P. 1/2008. Nelle aree di nuova espansione non soggette all'obbligo di lottizzazione i proprietari possono in ogni caso procedere ad elaborare piani di lottizzazione nei termini previsti dal Capo IX, sezione III della L.P. 1/2008.
- 8.02. Il P.d.L. deve rispettare le destinazioni d'uso e le indicazioni relative alla viabilità eventualmente indicate nelle planimetrie del P.R.G., formulando anche tracciati diversi; le aree a parcheggio o a verde possono trovare all'interno del P.L.C. anche diversa localizzazione. Nei P.L.C. sono vincolanti gli indici edilizi e urbanistici (prescritti per ciascuna zona nell'apposito cartiglio o nelle presenti norme di attuazione) e solo orientativi quelli tipologici.
- 8.03. L'area a lottizzazione in località Montesover (codice A), in coerenza con il soprastante centro storico, dovrà essere pianificata con caratteristiche tipologiche esistenti nell'abitato di Montesover. A tal fine il PdL dovrà riportare un abaco tipologico contenente tutte le tipologie storiche di Montesever ed esplicitare una caratteristica storica tipica da riproporre nella progettazione della nuova area a lottizzazione. L'esame dovrà analizzare le varie tipologie: volumetria, forma e pendenza falde, forometria, sviluppo architettonico dei volumi abaco dei balconi, serramenti e ante oscuranti. Si dovrà anche proporre una proposta colore in modo da inserire organicamente nel paesaggio le nuove volumetrie previste.

### ART. 41 - AREA COMMERCIALE INTEGRATA

- 41.01. Le aree commerciali integrate sono dirette a favorire un complesso di attività e strutture che, pur garantendo una quota adeguata di residenza, contemplino obbligatoriamente una parte di funzioni direzionali e/o commerciali e/o terziarie in genere e/o artigianali e/o di servizio alla produzione.
- 41.02. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto salvo diversa indicazione in cartografia.
- 41.03. L'utilizzazione edificatoria di tali aree avviene sulla base delle prescrizioni specifiche di cartiglio e prevedendo una superficie verde alberato pari o superiore al 10 % della superficie edificata.
- 41.04. Dove è prevista dal P.R.G. la formazione di Piano Attuativo, in attesa della sua approvazione, per gli edifici esistenti all'approvazione del P.R.G. nelle zone definite miste sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 41.05. Le costruzioni sono ammesse secondo i seguenti indici:

- Lotto minimo: 1500 m<sup>2</sup>;
- Rapporto max. di copertura: 40%;
- H max. del fabbricato: 8.5 m.

In ogni caso per ogni azienda insediata è ammesso un solo alloggio non superiore a 400 m<sup>3</sup>.

#### **ART. 43 - ATTREZZATURE, SERVIZI CIVILI E AMMINISTRATIVI: DI PROGETTO**

43.01. Il piano individua in modo specifico e puntuale la localizzazione, con delimitazione particellare nel tessuto urbano esistente o di progetto, delle aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale, di nuova formazione.

43.02. Le tavole del sistema urbanistico individuano con apposita simbologia diverse classi di appartenenza dei servizi pubblici di livello locale così suddivise:

- attrezzature civili e amministrative: nelle quali è ammessa la costruzione di edifici e locali per istituzioni culturali, associative, assistenziali, ricreative, sanitarie e per la pubblica amministrazione;
- attrezzature religiose: nelle quali è ammessa la costruzione di edifici e locali per il culto e ricreative;
- attrezzature scolastiche e culturali: nelle quali è ammessa la costruzione di asili nido, scuole materne, elementari dell'obbligo, teatri, sale riunioni, musei, biblioteche, impianti sportivi, ecc.

43.03. In mancanza di specifica classificazione, nelle aree per nuovi servizi pubblici l'utilizzazione è consentita, purché compresa fra quelle citate nel precedente comma.

43.04. In tali aree il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto con i seguenti indici e prescrizioni, salvo diversa indicazione del cartiglio:

- rapporto di copertura non maggiore del 50%;
- altezza dei fabbricati: m 10,50;
- spazi di parcheggio come disposto dall' articolo 59 della L.P. 1/2008 come precisato dalla d.G.P. n. 1732 dd. 27/10/2010.
- lunghezza max dei fronti m 30.

43.05. Una percentuale del 20% di area non edificata sarà sistemata a verde.

43.06. Le aree per nuovi servizi pubblici di cui al presente articolo, sono da considerare di pubblica utilità e soggette pertanto alle leggi in materia.

43.07. A monte dell'abitato di Sover è prevista un'area per attrezzature di interesse pubblico destinata alla realizzazione della nuova caserma dei Vigili del Fuoco Volontari. Essa è individuata anche da uno Specifico Riferimento Normativo (\*43.07) collegato al presente comma in cui valgono i parametri urbanistici di cui al comma 43.04, salvo che per l'altezza massima degli edifici che è di 12,00 metri. Inoltre la lunghezza dei fronti è libera, seppure vi sia l'obbligo di attenuare architettonicamente l'impatto paesaggistico con la scomposizione visiva del fronte in termini cromatici o volumetrici o di movimentazione della facciata lunga. L'accesso all'area deve essere unico e in condivisione con l'edificio residenziale esistente (secondo quanto indicato dal Servizio Gestione Strade), mentre eventuali auspicabili

piantumazioni a scopo di attenuazione paesaggistica dell'edificio devono ovviamente rispettare le indicazioni del Codice della Strada in materia di distanza dalle strade.

#### **ART. 52 - AREA A BOSCO**

- 52.01. Sono aree a bosco quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo e destinate alla protezione del territorio ed alla coltivazione del bosco nelle quali va razionalizzata e potenziata l'attività di forestazione come da specifici strumenti di pianificazione forestale. All'interno delle aree a bosco la gestione delle attività di forestazione è affrontata dettagliatamente dagli specifici strumenti di pianificazione forestale.
- 52.02. Nell'ambito delle aree a bosco possono essere ammesse solo le attività e gli interventi previsti dalla 11/2007, nonché i lavori di sistemazione idraulico - forestale. Sono quindi esclusi interventi che non siano direttamente ed esclusivamente connessi a tali attività.
- 52.03. Sono vietati insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione.
- 52.04. Gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. potranno essere oggetto di interventi secondo i dettami dell'art. 61 della L.P. 1/2008 previo accertamento della consistenza del patrimonio edilizio montano, con specifico Piano. in attesa dello specifico Piano è ammessa l'ordinaria e straordinaria manutenzione.
- 52.05. È ammessa la formazione di strade per la coltivazione del bosco, tagliafuoco e di servizio antincendio o per raggiungere zone di difficile accessibilità purché la loro larghezza non superi i m 3,00, le stesse possono essere dotate di piazzole di scambio non più di una ogni m 100,00 dove per la loro costruzione, si rendono necessarie opere di sostegno superiori ad un metro è l'obbligo di realizzarle con opere a verde (terre armate, arce, scogliere ecc.).
- 52.06. È ammesso il ripristino e/o recupero di strade e percorsi storici dei quali esista documentazione o memoria storica.
- 52.07. E' ammessa la realizzazione di Capanni di caccia secondo le disposizioni della d.G.P. n° 2844 del 23 ottobre 2003.

## **7. CARATTERI PAESAGGISTICI ED INSEDIATIVI DELLA ZONA**

L'area oggetto della presente variante è in posizione paesaggisticamente esposta, complice la forte pendenza del versante che comunque caratterizza un po' tutto il territorio cembrano e in particolare la parte alta della valle. Lo spiccato sviluppo a gradoni del territorio antropizzato e coltivato è ovviamente una caratteristica fondamentale della zona e quindi il governo del paesaggio deve considerare tale peculiarità.

Attualmente la previsione urbanistica consente un insediamento ampio e sviluppato anche in profondità (e quindi a salire), seppure gestito in lottizzazione attraverso alcuni edifici da distribuire ordinatamente. La variante modifica tale impostazione aprendo alla realizzazione di un unico edificio

sviluppato in lunghezza ed esposto alla visibilità, ma nel contempo riduce fortemente le superfici insediabili restituendo al bosco le parti più alte del versante e quella più esterna verso sud.

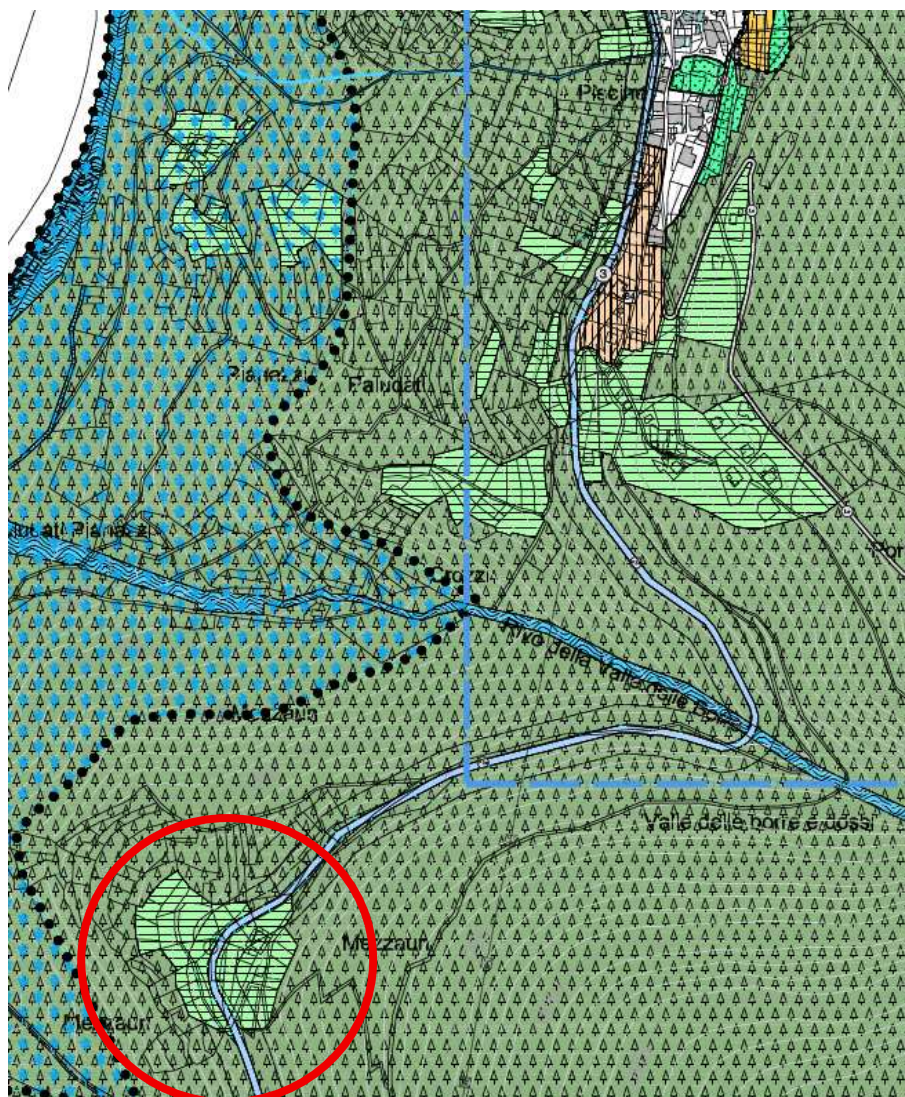
Si tratta quindi di un'operazione di riduzione, ricompattamento e razionalizzazione dell'uso del suolo e del comportamento paesaggistico dell'area, i cui caratteri dovranno essere considerati attentamente in fase di progettazione della nuova caserma, sviluppando adeguate misure di mitigazione dell'eventuale impatto paesaggistico e valorizzando l'alta quinta boscata.

La scelta e l'uso dei materiali, infine, saranno fondamentali per un corretto inserimento paesaggistico.

## **8. ALTRE AREE CONSIDERATE E ALTERNATIVE**

La scelta della zona in cui insediare la nuova caserma, seppure sia nel PRG da diversi anni, è avvenuta valutando anche altre due localizzazioni che si sono dimostrate meno adatte per i motivi che andremo di seguito ad approfondire. Si tenga comunque in considerazione la quasi totale assenza di aree pianeggianti sul territorio.

### **Localizzazione in Località Mezzaun**

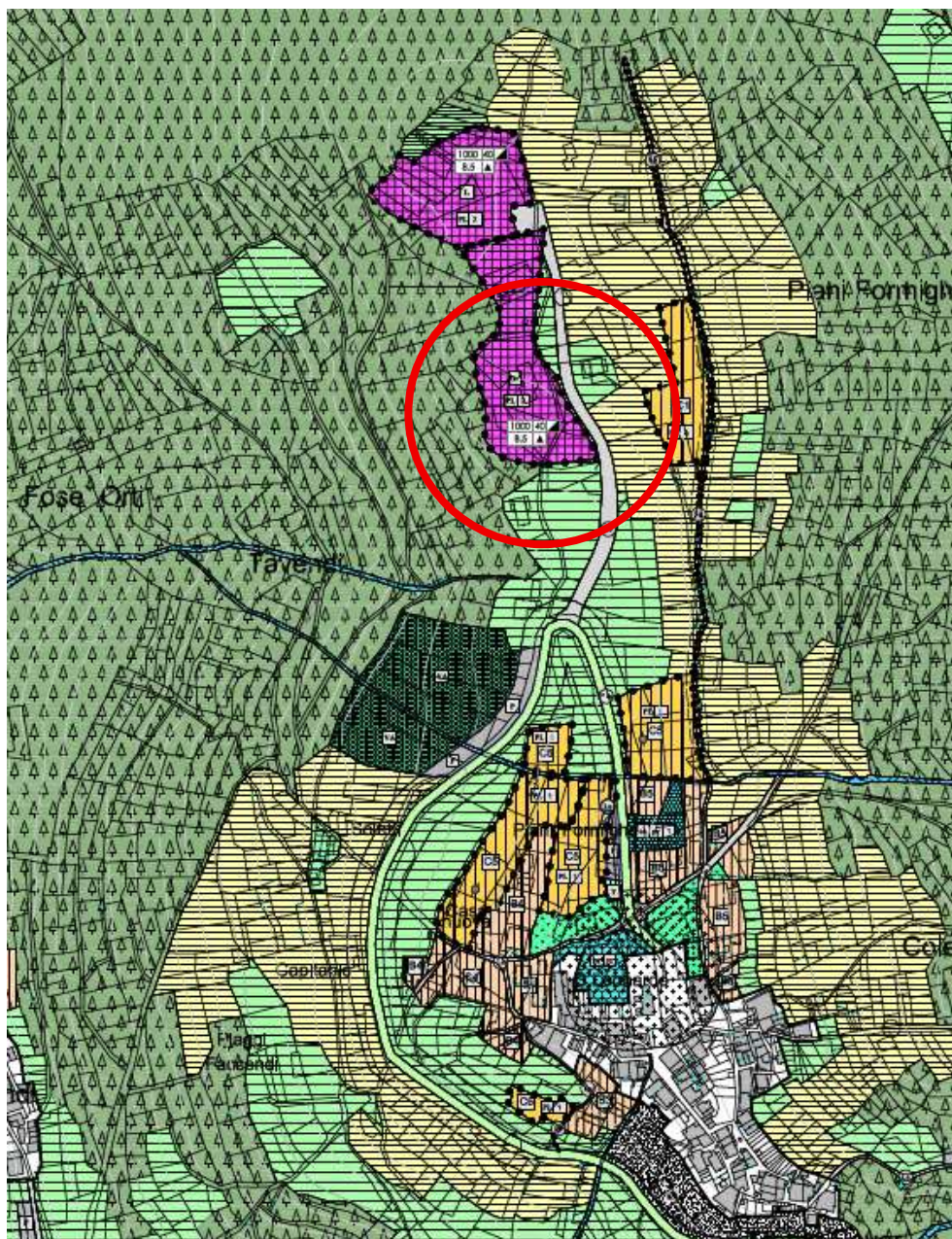


Mezzaun è un piccolo agglomerato che si trova sulla S.P. 71 fra gli abitati di Sover e Piscine e che presenta un versante dolce proprio in prossimità della strada. La zona è stata valutata positivamente proprio per questa caratteristica che consentirebbe di ottenere un certo spazio semi-pianeggiante in luogo servito dalla viabilità principale.

Tuttavia si tratta di una zona agricola di pregio con caratteristiche di rilevanza ed esposizione paesaggistica molto spiccate. Si andrebbe a creare un incremento notevole delle dimensioni dell'agglomerato con visibilità importante dal versante opposto della valle.

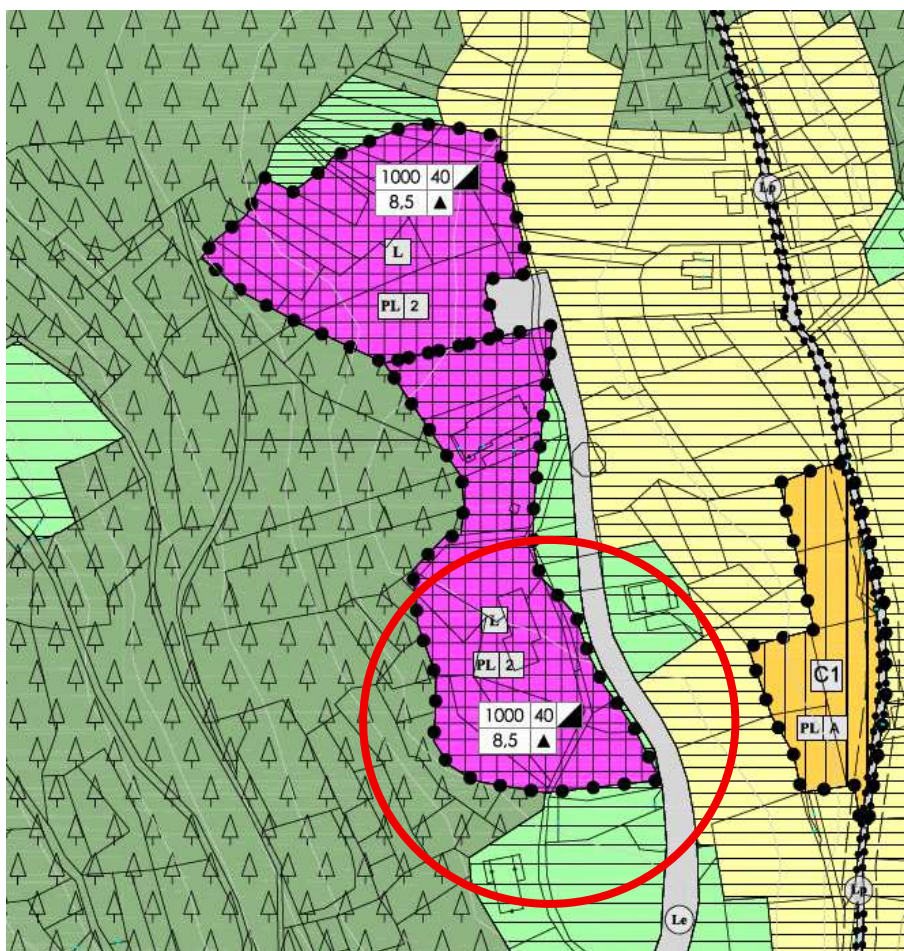
L'aspetto operativamente più difficile da risolvere, però, è quello della localizzazione proprio all'esterno di una curva lunga e cieca. L'intervento infatti dovrebbe creare una viabilità dedicata al solo servizio della caserma con due ingressi/uscite da posizionarsi in luogo di visibilità sicura. Gli impatti logistico, paesaggistico e viabilistico quindi sono davvero complessi per cui si ritiene che l'area individuata dalla presente variante sia decisamente migliore.

#### **Localizzazione in zona produttiva a Monteverde**



La zona produttiva di Montesover è molto appropriata per l'insediamento di una caserma per i vigili del fuoco, dispone di superfici gestibili plani-altimetricamente ed è già insediata da immobili di dimensioni ragguardevoli che sono anche protetti paesaggisticamente dalla vegetazione a valle che ne mitiga molto l'impatto.

Le superfici disponibili sarebbero proprio all'imbocco dell'area, peraltro la zona sarebbe già insediabile per cui il cambio di destinazione non impatterebbe sulle attuali previsioni urbanistiche.



I motivi per cui non è stata scelta questa localizzazione si riferiscono alla posizione effettivamente molto decentrata del paese, rispetto al territorio comunale, obbligando spostamenti superflui e inopportuni dei vigili e dei mezzi. Ma il tema più rilevante riguarda il fatto che la frazione di Montesover è servita da un'unica strada di accesso e uscita e in caso di chiusura, per qualsivoglia motivo, procurerebbe l'isolamento anche dei mezzi di soccorso. Questo aspetto è inaccettabile per un presidio di Protezione Civile.

## 9. CONCLUSIONI

La presente variante al PRG, quindi, individua la nuova area per la caserma dei Vigili del Fuoco Volontari di Sover confermando la localizzazione generale già individuata nel 2011 e traslandola sul posto, alla luce anche delle alternative plausibili sul territorio (di cui si è detto), riducendo l'impatto ambientale e razionalizzando le aree insediabili.

Dal punto di vista idrogeologico l'area è priva di penalità come desumibile dallo specifico documento di verifica allegato. In termini di sensibilità territoriale, infine, è allegata anche la Valutazione Ambientale Strategica.

Il tecnico  
Arch. Ruggero Mucchi