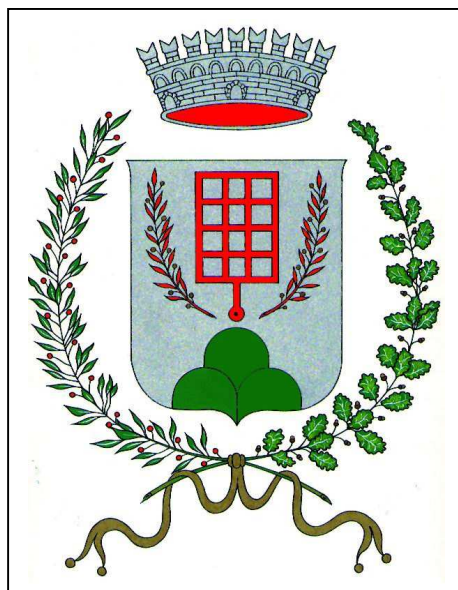


COMUNE DI SOVER

PROVINCIA DI TRENTO

VARIANTE GENERALE 2010-2011 DEL PRG



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

*testo coordinato comprendete le varie fasi di adozione dello
strumento urbanistico*

Marzo 2011

sommario

INDICE E STRUTTURA DEL DOCUMENTO E	1
PREMESSA METODOLOGICA PROGRAMMATICA	1
PREMESSA METODOLOGICA PROGRAMMATICA	1
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
TABELLA 1 – DATI ANAGRAFICI	5
VALUTAZIONE DEL PIANO IN VIGORE	6
RAPPORTI TRA PRG E P.U.P.	6
CENTRI STORICI	7
CARTOGRAFIA DI SINTESI GEOLOGICA	7
IL PRG IN VIGORE	8
VALUTAZIONE DEL PRG IN VIGORE	9
DISPONIBILITA' DI AREE PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	10
CONCLUSIONI	11
TABELLA 2 - Capacità insediativa residenziale del PRG in vigore ex PUC C5	11
TABELLA 3 DEL DIMENSIONAMENTO PROPOSTO	12
LE MODIFICHE ALLA NORMATIVA DI ATTUAZIONE	14
LE COMPETENZE DEL P.R.G.	15
LA VARIANTE 2008 AL PRG	18
<i>La diga di Valda ed il suo invaso</i>	<i>18</i>
<i>Alterazione del paesaggio storico;</i>	<i>19</i>
<i>Fenomeni ambientali e/o territoriali rilevanti attuati;</i>	<i>19</i>
<i>La qualità delle aree a verde e per servizi - durata vincoli);</i>	<i>19</i>
<i>Evoluzione e condizioni degli insediamenti;</i>	<i>20</i>
<i>Sicurezza del territorio e degli abitati;</i>	<i>20</i>
<i>Efficienza delle reti di servizio e viabilistiche;</i>	<i>21</i>
<i>Attività commerciali e ricettive:</i>	<i>21</i>
<i>Fenomeni demografici - Pendolarismo</i>	<i>22</i>
<i>Principali processi sociali ed economici in atto;</i>	<i>22</i>
CONDIZIONI E PROCESSI DI USO DEL SUOLO	23
<i>Condizioni del mercato immobiliare;</i>	<i>23</i>
<i>Abbandono delle aree silvo-pastorali;</i>	<i>23</i>
<i>Sicurezza del territorio;</i>	<i>23</i>
<i>Punti critici della viabilità e del traffico;</i>	<i>24</i>
<i>Crisi di vari settori economici e produttivi;</i>	<i>24</i>
POTENZIALITA' DEL TERRITORIO	25
Incremento demografico e ampliamento delle potenzialità residenziali	26
Incremento delle attività produttive;	26
Incremento dei servizi	27
LE STRATEGIE E LE MODALITÀ ATTUATIVE DEL PRG	27
PER LA VALLE DI CEMBRA	27
PER IL COMUNE DI SOVER	28
INDIRIZZI GENERALI ASSUNTI NELLA VARIAZIONE DEL P.R.G. E PRINCIPI DELLA VARIANTE	29
DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE	30
Il settore agricolo, forestale e dell'allevamento	31
Il settore turistico	34

Il settore secondario produttivo	35
La dotazione di servizi pubblici	35
VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE PRESENTATE	37
SOVER	37
MODIFICHE APPORTATE DALLA VARIANTE 2008	42
PISCINE	42
MONTE ALTO	43
SVESSERI.....	43
PRG INSEDIAMENTI STORICI	44
RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLE OSSERVAZIONI DELLA C.U.P. N°09/2010 DI	
DATA 07 APRILE 2010	45
PREMESSA METODOLOGICA PROGRAMMATICA.....	45
CONTENUTI DELLE OSSERVAZIONI C.U.P.....	45
Codici approvati con d.G.P. n. 2129 del 22 agosto 2008:	45
Verifica con l'inquadramento del nuovo Piano urbanistico provinciale	46
Verifica con il sistema insediativo del P.U.P.	47
Norme di attuazione.....	49
RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLA VALUTAZIONE TECNICA DEL SERVIZIO	
URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO N°1435 DI DATA 30 DICEMBRE	
2010	51
CONTENUTI DELLE OSSERVAZIONI	51
Osservazioni puntuali alla cartografia del PRG	51
Osservazioni dei privati al PRG	53
Norme di attuazione.....	54
Cartografia.....	55
Composizione del PRG di SOVER relativa alla terza adozione:	55
Osservazioni dei privati.....	57
Dimensionamento residenziale	58

INDICE E STRUTTURA DEL DOCUMENTO E PREMESSA METODOLOGICA PROGRAMMATICA

Individuazione dei problemi del territorio

Individuazione delle potenzialità del territorio

Individuazione delle soluzioni e degli obiettivi di piano e verifica rispetto al PUP

PREMESSA METODOLOGICA PROGRAMMATICA

Per la redazione della presente Variante generale era stato predisposto il Documento Preliminare previsto dall'art. 32 della L.P. 5 settembre 1991 n. 22 e s.m.i. d'ora in poi definita solo legge; modifiche alla legge introdotte con la L.P. 10/2004 disponevano che il D.P. individui gli obiettivi da perseguire e definisca le linee strategiche su cui sviluppare le scelte del P.R.G.

Il Documento Preliminare si proponeva anche come una sintesi ragionata dell'atto di programmazione, intendendo con questo la traduzione in atti dell'atto del programma politico urbanistico prodotto dalla maggioranza. In tal senso il sindaco è il soggetto legittimato ad interpretarlo ed a fissare quindi, attraverso la stesura condivisa del Documento Preliminare, le scelte che saranno individuate dal futuro PRG.

Il documento perseguiva gli scopi previsti dall'articolo 39 bis introdotto con la L.P. 10/2004, nella L.P. 22/91 smi.

Il Documento Preliminare era un elaborato essenziale nonché obbligatorio ai fini della procedura di adozione e approvazione del PRG.

Vista la circolare del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento dd. 27/7/2005 si era ritenuto di proporre un nuovo tipo di Documento Preliminare incentrato su argomentazioni diverse da quelli precedentemente proposti dal Comprensorio C5.

Tale atto era stato adottato dalla amministrazione comunale e presentato al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della P.A.T. per la sua valutazione che era risultata positiva e costituisce anche oggi un momento di definizione e condivisione delle strategie e degli scopi della presente Variante Generale al PRG con le direttive

specifiche e generali del P.U.P. 2006 come approvato con legge provinciale 5/2008 ed in vigore dal 26 giugno 2008 e della L.P. 1/2008.

La presente relazione redatta sugli indirizzi del D.P. costituisce peraltro anche testimonianza e supporto di un percorso di confronto politico-sociale che ha portato alla definizione di un progetto-processo condiviso con la popolazione, di revisione del Piano Regolatore Generale.

La scelta del confronto, come metodologia fondamentale del percorso di costruzione del progetto, significa principalmente assicurare allo sviluppo del progetto medesimo il più ampio concorso e la più ampia partecipazione possibile delle forze politiche, delle forze economiche e sociali oltre a quelle istituzionali.

Va considerato anche il ruolo di governo e di servizio della Provincia e del P.U.P. nei confronti dei Comuni, che congiuntamente costituiscono le strutture portanti del sistema.

La presente relazione allegata alla proposta di Variante Generale al PRG deve allinearsi all'allocazione delle funzioni di governo e di quelle di servizio relative all'intero sistema istituzionale dell'autonomia in base ai principi di responsabilità, competenza, sussidiarietà orizzontale e verticale, differenziazione e adeguatezza.

Come previsto dall'art. 1 della legge le previsioni di piano devono conseguire:

- *il perseguimento del migliore assetto urbanistico ed edilizio dei centri abitati;*
- *la tutela e la valorizzazione delle componenti storiche, tradizionali, economiche, sociali, ambientali, culturali, sportive e ricreative del territorio;*
- *l'equilibrato sviluppo della comunità attraverso l'organizzazione razionale del territorio ed il controllo degli insediamenti;*

Oltre alla individuazione dei territori, degli ambiti di riferimento dei modelli organizzativi per le funzioni di governo e per quelle di servizio, la filosofia di piano deve valorizzare queste ultime in una tendenziale struttura a rete, che vede strettamente integrati i diversi livelli istituzionali di riferimento, al fine di assicurare una risposta unitaria adeguata al destinatario finale che è e rimane il cittadino, anche nelle sue espressioni associative, nella famiglia, nell'impresa, nelle formazioni sociali e quindi, in definitiva, a tutta la comunità esistente nel territorio comunale.

In tale ottica si auspica quindi una futura e completa attivazione delle competenze urbanistiche a livello comunale e di Comunità; per questo è stato individuato un nuovo modello di ente, ed un nuovo modello di PRG, visti entrambi come percorso in evoluzione dei comuni stessi, verso la completa appropriazione del ruolo di ente a finalità generali sul proprio territorio, volto ad assicurare lo sviluppo socioeconomico delle comunità rappresentate.

Anche per questo come previsto dal nuovo Testo Unico Urbanistico si attende una ridefinizione organica della struttura organizzativa e delle modalità di funzionamento degli uffici provinciali e comunali, ma contestualmente anche dei relativi enti funzionali, degli enti intermedi Comprensori o Comunità, delle agenzie e delle società partecipate, utilizzando ed applicando completamente i nuovi modelli organizzativi ed attivando contestualmente adeguate e coerenti iniziative per l'innovazione del sistema e più in generale di forme di concertazione organiche, in grado di sostenere il processo di riforma che è stato attivato.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comune di Sover è situato nell'ex Comprensorio C5 nella zona della Valle di Cembra, appartiene alla U.I. 20 del P.U.P. che comprende anche i comuni di Albiano, Lona Lases e Segonzano e confina con i comuni di Bedollo dell'ex C4, Lona - Lases, Grumes, Grauno, Segonzano dell'ex C5, Valfioriana e Capriana dell'ex C1.

In questa Unità Insediativa il comune di Sover non rappresenta il comune di riferimento, che rimane Albiano, ma rimane comunque un comune molto frazionato e relativamente distante da Albiano del quale non può utilizzare né i servizi né le strutture.

Nell'ambito comunale si contano le frazioni di Sover, Montesover, Faccendi, Piazzoli, Piscine, Svesseri, Slosseri, Piazza d'Alberi e Sette Fontane.

Il territorio comunale si estende per 14,68 Km². mentre la popolazione al alla fine del 2001 contava 915 abitanti, al 2004 921 abitanti e al novembre 2005 925 abitanti; Il comune presenta quindi una densità abitativa relativamente bassa (63,01 ab/km². , quella della Provincia di Trento è circa di 75 abitanti per Km².), presenta un fattore di crescita demografica limitato ma con trend sempre positivo nell'ultimo periodo dovuto anche ad un apporto in positivo del saldo sociale.

TABELLA 1 – DATI ANAGRAFICI

Comune di Sover
Popolazione residente
per sesso dal 1990 al
2004

anno	Maschi	Femmine	Totale
1990	460	481	941
1991	461	482	943
1992	453	481	934
1993	438	477	915
1994	436	473	909
1995	442	477	919
1996	444	476	920
1997	445	477	922
1998	448	475	923
1999	438	461	899
2000	448	465	913
2001	443	459	902
2002	450	474	924
2003	447	478	925
2004	445	476	921

VALUTAZIONE DEL PIANO IN VIGORE

RAPPORTI TRA PRG E P.U.P.

Il Piano Urbanistico Provinciale dell'87 vedi "appendice alla relazione aggiuntiva volume 2; appendice N", prevedeva i criteri per la pianificazione urbanistica e subordinata, successivamente la Variante 2000 approvata con L.P. 7/2003, in vigore dal 3 settembre 2003, prevedeva l'adeguamento al sistema ambientale ed un adeguamento normativo ora il PUP 2006 approvato con L.P. 5 2008 non muta la distribuzione delle aree di Tutela Ambientale ma bensì la gerarchia delle strutture preposte al controllo.

Gli strumenti citati, data la loro articolazione, il loro carattere e la loro natura sovraordinata hanno reso indispensabile ed urgente la revisione dei piani subordinati che dovevano obbligatoriamente e prioritariamente uniformarsi e conformarsi a questi prima di proporre ulteriori variazioni.

Il PRG di Sover era stato adeguato alla Variante al PUP 2000 in occasione di una recente "Terza Variante per opere pubbliche redatta dal Comprensorio C5" e già approvata dalla Giunta Provinciale.

Il P.U.P. infatti, pur essendo per definizione un piano-quadro, che indirizza e coordina la pianificazione subordinata, contiene una serie di previsioni che sono immediatamente cogenti e prevalenti sulla disciplina urbanistica comunale ed immediatamente vincolanti.

Altre previsioni come precisato all'art. 1 delle Norme di attuazione del P.U.P. trovano applicazione solo attraverso la pianificazione subordinata come è infatti nel presente caso.

Il P.U.P. in vigore si differenzia dal precedente del 1987, oltre per la specifica valenza ed attenzione ambientale anche per il particolare modo di rapportarsi con la pianificazione comunale, per la sua nuova articolazione in tre sistemi distinti ma interrelati e per la sua definizione ora informatizzata.

Esso tende a caratterizzarsi, particolarmente nei confronti del P.R.G., come un manuale, infatti, attraverso le prescrizioni e condizionamenti, guida il P.R.G. verso un progetto articolato, ma unitario.

La pianificazione subordinata al P.U.P. viene infatti orientata da una serie di indicazioni in merito ai contenuti ed alle modalità della progettazione urbanistica condivisa.

Queste indicazioni, unite alle note di carattere prescrittivo relative agli ambiti di livello provinciale di stretta competenza del P.U.P., costituiscono la struttura stessa sia dei P.R.G. e tendono a trasformare questi ultimi essenzialmente in strumenti di precisazione del P.U.P. e di definizione cartografica di direttive generali fino all'attivazione delle Comunità di Valle.

La "Variante generale del PRG" assumerà integralmente le direttive normative e cartografiche del P.U.P. anche dal punto di vista ambientale, richiamerà direttamente alla cartografia e normativa di sintesi geologica provinciale e assumerà le novità normative previste dal PGUAP, in seguito ed in stretta relazione verrà proposto un nuovo Regolamento Edilizio Comunale per recepire i dispositivi innovativi della L.P. 1/2008.

CENTRI STORICI

Il comune risulta dotato di un patrimonio edilizio tradizionale quantitativamente significativo ed in buona parte recuperato (80% circa), che va comunque e prioritariamente adeguato alle nuove esigenze abitative, per questo è particolarmente opportuna l'adozione della presente variante che rivisiterà nel dettaglio anche il piano relativo agli insediamenti storici, dando a questo maggiore definizione, snellezza e coerenza.

In realtà sono state proposte modifiche ad alcune schedature per attivare interventi edilizi di recupero più soddisfacenti, senza incidere sulla tutela generale delle U.I.

CARTOGRAFIA DI SINTESI GEOLOGICA

Dal punto di vista della sua geologia, la Valle di Cembra è stata modellata dai ghiacciai quaternari e dal torrente Avisio, come del resto tutta la zona alpina, e presenta una configurazione a terrazze che salgono digradando verso i massicci soprastanti, scarse perciò sono le aree disponibili per l'insediamento o favorevoli per la coltivazione specializzata.

L'introduzione obbligatoria della Carta di Sintesi Geologica Provinciale e del PGUAP risolve un problema di gerarchia e di gestione di un punto estremamente delicato della pianificazione, vengono così evitate speculazioni sulla sicurezza del territorio e delle popolazioni e su questa certezza sono state introdotte recentemente nuove misure di flessibilità sulla base di realizzati ed effettivi interventi di bonifica di aree critiche.

L'utilizzo della carta di Sintesi Geologica Provinciale è diventata ora obbligatoria per l'attuazione del PRG anche se le Tavole non ne costituiscono un allegato, si consente così di usufruire automaticamente delle modifiche che la Giunta Provinciale potrà apportarvi è stata invece approntata ed allegata una Tavola di confronto con la Metodologia B4.

IL PRG IN VIGORE

Come si è accennato precedentemente, il Piano Regolatore Generale dei comuni di piccole dimensioni in attesa dei piani delle Comunità tende a diventare uno strumento di maggior precisazione e definizione cartografica delle indicazioni del P.U.P.

Questo carattere della pianificazione comunale è da attribuirsi anche a due aspetti tipici della realtà territoriale trentina. Il primo riguarda la dotazione di aree per servizi, attrezzature sportive e verde, che risulta mediamente sufficiente per le esigenze, il secondo riguarda la disponibilità di aree edificabili, previste dagli strumenti urbanistici in vigore che risulta, in rapporto ai fabbisogni accertati dalle indagini preliminari del P.U.P., normalmente sovradimensionata. Così appare anche nel caso di Sover dove tale dotazione andrà implementata di poco ma sicuramente diversamente orientata.

In questa situazione è ovvio che il ruolo del P.R.G. è essenzialmente di razionalizzazione e riqualificazione del tessuto urbano, mentre dovrebbero assumere un'importanza determinante i piani di attuazione e gli stessi progetti d'intervento. Ciò comporta un diverso atteggiamento delle amministrazioni locali e della popolazione che hanno sempre trascurato la pianificazione particolareggiata attribuendo alla pianificazione generale anche le funzioni della pianificazione esecutiva con tutte le conseguenze negative, cartografiche e regolamentari, che ciò comporta.

Le amministrazioni comunali, finito il periodo dell'espansione rapida e scoordinata, devono ora concepire l'urbanistica in termini attivi e propositivi più che in termini vincolistici. Esse devono operare per recuperare per primo il nucleo antico, per riqualificare l'immagine urbana, per migliorare i servizi nell'ambito di un sistema a rete, così per le attrezzature ed il verde e per razionalizzare il sistema infrastrutturale residenziale.

Il P.R.G. di Sover entra in questa logica ed è teso, con l'entrata in vigore del piano delle comunità ad integrarsi con il P.U.P. e con il sistema provinciale, allineandosi con le indicazioni in esso contenuto quasi a formare un unico strumento di pianificazione urbanistica.

La normativa di attuazione dopo un esame critico di quella in vigore, la stessa viene riproposta aggiornata, per renderla compatibile con il nuovo PUP, per integrarla parzialmente alla luce della L.P.1/2008 e della 5/2008 e per migliorare il disposto normativo.

VALUTAZIONE DEL PRG IN VIGORE

La struttura urbanistica del comune di Sover è quella di un comune frazionato in più nuclei, interrelati da viabilità pubblica di livello provinciale e comunale, presenta alcune peculiarità positive ma anche elementi sfavorevoli.

Si nota come i principali nuclei abitati si snodino lungo la strada provinciale Fersina Avisio n. 71, e da essa siano collegati con la Valle dell'Adige ed il capoluogo e con la Valle di Fiemme.

La S.P. n.85 di Pinè collega invece Sover con Montesover e con la valle di Pinè all'altezza di Bedollo. Va anche evidenziato come la precedente amministrazione, prestando attenzione alle richieste di residenza e stimolando così il recupero dei centri storici, abbia adeguato il piano dei centri storici alla L.P. 1/93, piano che comunque verrà rivisitato per aumentarne la cogenza. Va precisato che Il comune di Sover peraltro dopo l'approvazione del PUC C5 e quindi per circa 14 anni non ha effettuato alcuna variante al PRG a carattere privatistico-residenziale intesa ad aumentarne la capacità insediativa.

Già con il PUC del C5 era stata introdotta la pianificazione attuativa e l'uso della lottizzazione convenzionata; quest'ultimo vincolo si è rivelato difficile da gestire in una area dove il mercato è quasi assente ed ha in parte contribuito a disincentivare

la nuova edificazione; in tal senso si sono posti in essere dei correttivi, sia modificando la localizzazione delle aree sia riducendo la dimensione degli ambiti di lottizzazione o eliminando il vincolo.

L'attuale amministrazione conscia della posizione decentrata e dello scarsa propensione alla edificazione è stata particolarmente sensibile verso questo fattore di pianificazione, nell'ottica di facilitare l'uso delle aree per dotare di abitazione i nuovi nuclei familiari e di trattenere così in loco la popolazione residente e futura sulla soglia dei 900 - 950 abitanti, l'operazione non presenta criticità in virtù della assenza di fenomeni speculativi di matrice turistica.

Sollecitata dalle richieste di residenza dei censiti, l'amministrazione ha operato, nel PRG, alcune scelte di carattere generale riguardanti il comparto della residenza, il miglioramento della viabilità locale, la dotazione di servizi, e la tutela e valorizzazione dell'ambiente.

Per il recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio montano non sono stati per ora introdotti nel PRG i principi previsti dalla Delibera 611/2002 e non è stato effettuato il censimento del patrimonio edilizio.

DISPONIBILITA' DI AREE PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

A tutt'oggi sul mercato immobiliare va notata una sostanziale scarsità di aree, disponibili per l'acquisto anche se i valori di queste, rispetto al fondovalle, sono ancora accessibili. Questo fatto apparentemente contraddittorio non è dovuto a scelte di tipo strategico, ma anche alla presenza di aree soggette alla lottizzazione che non trovano tra i proprietari un accordo di attuazione. Sover deve poter utilizzare le proprie dotazioni residenziali per non innescare un gap di sviluppo nei confronti dei paesi limitrofi più vicini al capoluogo e alla Valle di Fiemme; è anche rilevante l'affezione ed il conseguente fatto che i censiti insistano per costruire solo su terreni di loro proprietà. La dotazione teorica di aree residenziali del piano oggi in vigore non è quantitativamente carente, in quanto nel PRG risultano libere da costruzioni aree edificabili abbastanza ampie, per circa 50.000 mc., che non sono peraltro disponibili sul mercato delle prime case per i vari ordini di motivi, già accennati, ma rimane fondamentale che la localizzazione delle aree proposte dall'ex PUC C5 nel 1992 ed il vincolo dell'obbligo di lottizzazione non hanno riscontrato l'interesse dei proprietari poco propensi alla vendita o alla edificazione in ambito di lottizzazione;

CONCLUSIONI

Viene nella sostanza confermata la struttura generale del piano vigente; sono stati attuati i dovuti adeguamenti normativi, gli aggiornamenti alla realtà dei luoghi e posta attenzione alle richieste che sono state e saranno presentate dai censiti e il programma dell'amministrazione.

Per quanto riguarda la capacità insediativa nel nuovo PRG è stata sostenuta e condivisa una leggera ridotazione di aree residenziali mirate, il che renderà disponibili nuove aree di insediamento per la popolazione della frazione di Sover ed in particolare per i nuovi nuclei familiari. Con molta ponderazione e prudenza sono stati ridotti i vincoli derivanti dalla presenza di pianificazione attuativa subordinata.

TABELLA 2 - Capacità insediativa residenziale del PRG in vigore ex PUC C5

frazione	Area n.	superficie	indice	metri cubi
PISCINE	1	3.255	1,8	5859
SOVER	2	3.452	1,5	5178
MONTE SOVER	3	4.430	1,8	7974
	4	6.852	1,8	12334
SLOSSERI	5	1.084	1,8	1951
Totale mc				33.296

TABELLA 3 DEL DIMENSIONAMENTO PROPOSTO

PIANO REGOLATORE GENERALE IN VARIANTE			
AREE LIBERE			
N. AREE	MQ.	INDICE	MC.
PISCINE			
1	2.655	1,50	3.983
2	2.817	1,50	4.226
3	1.834	1,80	3.301
TOTALE	7.306		11.509
SOVER			
4	3.561	1,80	6.410
5	3.451	1,20	4.141
TOTALE	7.012		10.551
MONTESOVER			
6	4.069	1,20	4.883
7	4.186	1,50	6.279
8	677	1,50	1.016
9	937	1,50	1.406
10	3.755	1,50	5.633
11	3.353	1,50	5.030
12	565	1,80	1.017
TOTALE	17.542		25.262
FACCENDI			
13	2.098	1,80	3.776
SVESSERI			
14			
SLOSSERI			
15	748	1,50	1.122
16	1.085	1,50	1.628
TOTALE	1.833		2.750
TOTALE GENERALE	35.791		53.848
TOTALE SUPERFICIE OCCUPATA			77.439
TOTALE MC TEORICI			138.903

Per la proposta di dimensionamento è stata posta attenzione anche alla scarsa propensione alla vendita delle proprietà, il che rende disponibili per mercato della prima casa, aree in una misura insufficiente, e prossima allo zero.

E' stata prevista, agendo puntualmente in base alle richieste nella fase pubblica, per gli edifici del centro storico, la possibilità di migliorare lo standard abitativo, aumentando nel limite della L.P. 1/93 le possibilità di recupero degli edifici e di ampliamento (specialmente in sopraelevazione).

Tale atteggiamento programmatico e progettuale è stato ritenuto idoneo per contrastare il fenomeno, sempre presente nella periferia, del "pendolarismo lento" che trasferisce forza lavoro prima e residenti poi e nel caso di Sover anche attività produttive, nei comuni limitrofi, al fondovalle ed alla città capoluogo in particolare.

Tale fenomeno anche se ovvio, non è facilmente percepibile e subdolo che segnala ed evidenzia lo svantaggio logistico dei comuni decentrati è evidentemente da contrastare con interventi su più livelli, compreso quello urbanistico.

Nella variante generale di PRG è stata posta particolare attenzione a questo fenomeno e sono stati predisposti provvedimenti in controtendenza per porre dei contrappesi urbanistici atti a contrastarlo almeno in parte. Il fenomeno rappresenta certamente un sintomo di disagio e di squilibrio nel rapporto centro – periferia che potrà essere meglio affrontato a livello di comunità.

Sul territorio rimanente non vengono proposte modifiche sostanziali, ma solo aggiornamenti diffusi, sempre in aderenza alle previsioni del P.U.P. 2006.

Dall'analisi della cartografia del piano in vigore si evince che la dotazione di aree pubbliche è dimensionata ampiamente, e tutti i vincoli imposti dall'ex PUC C5, entrato in vigore nell'anno 1992, hanno ormai superato la durata decennale tali vincoli sono stati pertanto reiterati solo se di interesse dell'amministrazione; per le aree di proprietà privata prospettano un costo per la possibile erogazione di una indennità.

La carenza di parcheggi è strutturale sia per la difficoltà di reperire le aree idonee sia per la struttura insediativa molto frazionata; alcuni interventi possibili sono stati integrati nel piano ed in alcuni casi reiterati quelli già previsti e non ancora attuati.

Si ritiene che questo modo di procedere rifletta una grande attenzione al problema della pianificazione ed una corretta visione di medio termine.

Nella nuovo piano è stata comunque posta attenzione ai vincoli ultradecennali la cui reiterazione potrebbe comportare un significativo risarcimento finanziario ed alle aree soggette al vincolo di espropriazione.

Si è prevista una conferma della area artigianale posta o monte dell'abitato di Sover, ancora in grande parte inattuata, per allocare attività artigianali di piccolo e medio livello che dovrebbero essere progressivamente espulse dai nuclei abitati ed in particolare dai centri storici, su questa area viene individuata una area a servizi pubblici per allocare la caserma dei VV.FF.

LE MODIFICHE ALLA NORMATIVA DI ATTUAZIONE

La Normativa di Attuazione disciplina lo zoning, riporta fedelmente le direttive generali in materia urbanistica proposte dal P.U.P. e dalla legge.

La legge e le direttive P.U.P. sono assorbite nella normativa divenendo di queste parte integrante, ciò al fine di favorire quella omogeneizzazione fra i tre livelli di pianificazione di cui si è già detto. Questa integrazione fra le normative è stata studiata sia a livello di struttura che a livello di linguaggio.

La disciplina urbanistica sarà divisa in più parti, una prima riguarderà gli aspetti generali e di gestione; quella attinente alla sicurezza del territorio è stata stralciata e si farà riferimento diretto al sistema geologico provinciale, seguiranno le destinazioni d'uso del suolo con i vincoli di sul territorio, che si rapporta con il "sistema insediativo e produttivo" poi quelle attinenti con il "Sistema infrastrutturale" del P.U.P. e per ultime le norma che recepiscono il "Sistema ambientale P.U.P.",

Le indicazioni a livello edilizio comprese i metodi di misurazione, verranno rinviate completamente al Regolamento Edilizio Comunale che verrà di conseguenza modificato ai sensi della L.P. 10/2004, si eliminerà così dalle norme di attuazione tutta la parte relativa alla gestione edilizia.

Nel caso della Carta di Sintesi Geologica, verranno assunte le disposizioni provinciali che rinviano direttamente alla cartografia di provinciale di piano, verrebbe comunque conservata la norma sui terrazzamenti agricoli, già in vigore che risulta particolarmente favorevole alle condizioni del contesto cembrano.

Gli articoli che si riferiscono alle aree come individuate dal P.U.P., vista la competenza provinciale e la subordinazione del PRG, intendono essere solo di

precisazione e coerenza, e ricalcheranno nello spirito gli articoli delle Norme di Attuazione del P.U.P. precisandoli dove e quando necessario fornendo i necessari limiti urbanistici.

Gli articoli, che riguardano aree del P.U.P. che possono essere precisate, definite o individuate dal P.R.G., saranno strutturati in modo da avere nella prima parte le definizioni e le prescrizioni mutuare dalle Norme di attuazione P.U.P. e nella seconda parte tutte le precisazioni e prescrizioni ulteriori di pertinenza del P.R.G.

Gli articoli, che riguardano le aree di stretta competenza della pianificazione comunale saranno formulati in funzione della realtà urbanistica del comune, tenendo conto delle indicazioni generali del P.U.P., espone nell'appendice N "Criteri per la pianificazione urbanistica subordinata dei centri minori". Con l'approvazione della legge provinciale 10/2004, avvenuta recentemente, saranno obbligatorie alcune modifiche al REC per adeguarlo ai dispositivi previsti.

Partendo dal presupposto che i nuclei abitati che fronteggiano la SP 71 sono stati costruiti prima della strada provinciale e che dalla presenza di questa risultano molto vincolati, in corrispondenza dei nuclei di Sover e Piscine le fasce sono state ridotte dove possibile. Viene conseguentemente modificata e integrata la norma delle fasce di rispetto stradali per favorire e rendere possibili gli interventi edilizi.

LE COMPETENZE DEL P.R.G.

Con l'entrata in vigore della L.P. 1/08 sono state ulteriormente modificate le attribuzioni delle competenze in merito alla pianificazione urbanistica, e sono state attribuite rilevanti competenze direttamente alle Comunità e all'organismo comunale. La variante generale, quale rinnovata edizione del Piano Regolatore non ha modificato sostanzialmente né il disegno urbanistico originario né le previsioni di quello in vigore ma produrrà una serie di puntualizzazioni e di miglioramenti. Essa ha operato ed opera sia sulle aree pubbliche che sulle aree a carattere privatistico, aree che vengono ridefinite sulla base delle indicazioni del P.U.P.,

La L.P. 1/08 ha affidato all'ente comunale la gestione urbanistica del proprio territorio, il quale, ha potuto provvedere alla formazione dello strumento urbanistico comunale definito dalla Legge Piano Regolatore Generale.

Anche oggi compete direttamente ai PRG, il compito di localizzare e di dimensionare le aree da destinare all'edificazione residenziale sulla scorta di procedure e dati forniti direttamente dalla PAT, è consentito discostarsi dalle previsioni quantitative per motivi connessi a specifiche esigenze di sviluppo e di organizzazione urbanistica. In verità il dimensionamento residenziale proposto dal P.U.P. appare sottodimensionato ma consente di tenere conto di alcune variabili edilizie legate alle caratteristiche dei comuni minori quale ad esempio, la scarsa propensione dei proprietari alla vendita dei terreni edificabili dove la rendita differenziale non è molto elevata. In questo caso l'introduzione dell'ICI ha contribuito solo in parte a mitigare questa propensione.

Le disposizioni concernenti la formazione degli strumenti urbanistici comunali esprimono dati precisi e criteri di calcolo per il dimensionamento e la localizzazione delle aree residenziali, il dimensionamento proposto tiene conto dei fabbisogni delle frazioni rapportati alla quota della popolazione del comune, sia residente che turistica nonché alle dinamiche demografiche e socio-economiche in atto.

La definizione delle aree residenziali tiene conto in questo caso delle cubature concesionate nell'ultimo decennio, sulla scorta delle concessioni edilizie rilasciate, della necessità di ripresa dello sviluppo del comune e di dare forma compiuta al disegno urbano.

In tale modo si è integrata e si è potenziata la dotazione di aree disponibili alla edificazione dove vi è maggiore attività e richiesta, allo scopo di calmarne il prezzo con l'utilizzo dei piani di lottizzazione che riducono i costi a carico dell'amministrazione, negli altri casi si potrà ricorrere al disposto dell'articolo 90 della 22/91 come sostituito dalla L.P. 1/2008. Anche per quanto riguarda il centro storico si è già assistito e si assiste ad un deciso recupero delle unità edilizie e riguardo a questo aspetto non si nutrono preoccupazioni ma si è inteso alleggerire per alcune Unità Edilizie i vincoli che sono stati ritenuti eccessivamente vincolanti.

Nel comune compreso il centro storico è in vigore il piano redatto a suo tempo dal Comprensorio C5, al quale sono state apportate negli ultimi quindici anni solo tre varianti, di cui due ordine minimale, per pubbliche finalità o obbligo di legge e una predisposta dal servizio industri per l'ampliamento dell'area artigianale.

Quella proposta dal Servizio Industria PAT ha modificato la viabilità e la dimensione dell'area produttiva di Montesover;

La seconda ha adeguato il piano dei Centri storici alla L.P.1/93

La terza ha modificato l'ingresso viabile a valle della frazione di Montesover ed adeguato il piano alla Variante al PUP 2000;

Il piano in vigore redatto dal Comprensorio C5 è aggiornato al disposto della L.P. 1/93, ed è in completa efficacia.

Il supporto cartografico non era adeguato ed è stato aggiornato, datata risultava la normativa di attuazione e scarna di dettaglio la schedatura dei centri storici così come la normativa che riguarda le aree agricole e boschive e non si prevedevano disposizioni in merito alla L.P. 4/2000 e disposizioni in ordine al recupero del patrimonio edilizio montano. Si sono apportati tutti gli aggiornamenti ritenuti necessari per aggiornare e integrare la normativa.

L'adeguamento del PRG alla Variante al P.U.P. 2000 era già stato effettuato.

Su tale pianificazione non vengono proposte modifiche sostanziali, ma solo aggiornamenti diffusi, in aderenza alle previsioni del P.U.P. e quindi si riconferma la strategia generale del piano vigente con i dovuti adeguamenti ed aggiornamenti alla realtà dei luoghi ed alle richieste accolte dei censiti e dell'amministrazione.

Dall'analisi della cartografia di piano si evince che la dotazione di aree pubbliche è ampiamente dimensionata, così è anche per gli spazi a parcheggio che però data la struttura insediativa frazionata vengono integrati ed in alcuni casi riproposti.

Questo riflette una grande attenzione al problema della pianificazione ed una corretta visione di medio termine,

Nella nuova pianificazione è stata posta attenzione ai vincoli ultradecennali la cui reiterazione può comportare un significativo risarcimento finanziario ed alle aree soggette al vincolo di uso civico.

LA VARIANTE 2008 AL PRG

Dopo una prima fase di valutazione dei problemi del territorio e assunti gli indirizzi dati dal Documento Preliminare si sono individuati gli elementi problematici di seguito riportati e si è successivamente prodotto la modifica dello strumento urbanistico nel suo complesso e nel dettaglio. Sulla scorta della recente approvazione delle L.P. 1/2008 e 5/2008 si sono operate solo alcune modifiche ritenute necessarie.

La diga di Valda ed il suo invaso

In base alla previsione della realizzazione della diga di Valda effettuata dal PUP 1987 una rilevante parte del territorio comunale ricadeva all'interno del perimetro dell'invaso.

Il vincolo urbanistico risultava pesante vista la norma molto vincolante e per la parte in fondovalle ha contribuito ad un progressivo abbandono delle aree agricole con rimboschimento di bassa qualità.

Il territorio della valle di Cembra percorso dal torrente e Avisio delle sue aree golenali viene considerato ancora integro, ciò non significa che non siano in atto fenomeni intesi alla perdita delle sue caratteristiche ambientali e socio economiche. E' notorio che processi di sviluppo veloci comportano un prezzo da pagare. In linea generale si tratta di individuare tali fenomeni e porre in essere azioni di mitigazione.

La pacifica popolazione cembrana ha espresso con varie manifestazioni pubbliche ed attività politico sociale una decisa contrarietà alla realizzazione della diga di Valda.

In base alle previsioni, la realizzazione della diga di Valda coinvolge una rilevante parte del territorio comunale che ricadrebbe all'interno del perimetro dell'invaso.

Tale scelta sembra essere oggi tecnicamente superata, e sembra avviarsi un processo per la rinaturalizzazione dell'alveo dell'Avisio. Il PUP 2008 ha confermato una area golenale, piuttosto estesa, destinata ad area di protezione fluviale (art. 23 N.d.A. PUP 2008) che dovrebbe essere diversamente normata dal PRG fatte salve le competenze delle future Comunità.

Si è assistito anche ad un progressivo abbandono delle aree agricole con un conseguente rimboschimento spontaneo di bassa qualità e con la perdita di qualità

ambientale e paesaggistica. Il PUP del 2006 approvato con legge 5/2008 ha risolto il problema eliminando di fatto tale previsione, conseguentemente dal PRG è stato rimossa l'indicazione della diga e del perimetro dell'invaso viene conseguentemente eliminato dalle norme il relativo articolo.

Si attendono informazioni riguardo al Piano del Parco ed alla Comunità di valle.

Alterazione del paesaggio storico;

Il paesaggio storico ha subito limitate modifiche concentrate nelle frazioni principali. Altre modifiche sono dovute alla infrastrutturazione viaria e alla difesa del suolo (regimazione dei torrenti). La qualità degli interventi per il centro storico è garantita dalla presenza del "prontuario" che vieta i materiali incongrui favorendo l'uso e le tecniche tradizionali del posto.

Fenomeni ambientali e/o territoriali rilevanti attuati;

E' stato regimato e messo in sicurezza il corso del rivo del Molino e del rivo di Brusago che scorre lungo il confine tra il comune di Sover e Segonzano.

La qualità dell'aria è buona non risentendo di fenomeni di particolari fenomeni di inquinamento.

Il territorio è soggetto a fenomeni erosivi provocati in parte dallo scorrimento dall'acqua su un terreno particolarmente acclive e in parte dalla viabilità.

La qualità delle aree a verde e per servizi - durata vincoli);

Nelle frazioni di Sover, Montesover e Piscine sono presente delle aree polifunzionali per attività sia ricreativa che sportiva facilmente accessibili. Vi sono due sale pubbliche (centro anziani) a Sover e Montesover.

La sede comunale è ubicata nel centro storico di Sover.

I vincoli posti in essere con il PUC 5 sono ormai tutti ultradecennali e devono, se riproposti, essere adeguatamente motivati al fine di dimostrare l'inderogabile interesse da parte dell'Amministrazione comunale.

Da una analisi della cartografia in vigore emerge un utilizzo quasi totale delle aree pubbliche. Non sembrano utilizzate due aree a Montesover; una a servizi pubblici ed un'altra a verde attrezzato e sportivo che viene reiterata.

Le aree destinate a parcheggio sono state realizzate solo in parte. In considerazione dell'alta densità degli edifici nonché dell'orografia del territorio si rende necessario prevedere delle nuove aree a parcheggio. Si dovrà eliminare il vincolo su alcune aree dove il parcheggio è di difficile realizzazione oltre che antieconomico e dove non esiste un immediato interesse da parte del Comune.

Una recente variante per opera pubblica, in corso di valutazione da parte del servizio urbanistica, ha individuato su di una area di proprietà comunale un nuovo parco attrezzato.

Evoluzione e condizioni degli insediamenti;

Negli ultimi tre anni sono stati realizzati due nuovi edifici esterni al centro storico oltre a vari interventi parziali o volumi non residenziali.

Nel centro storico ci sono stati 43 interventi su edifici a ristrutturazione e 13 interventi su edifici a risanamento. Il fenomeno di perdita di identità degli abitati era in parte dovuto alla volontà dei proprietari di innovare le abitazione ed innalzare così il livello abitativo senza porsi il problema del come.

Con L'introduzione dei principi della L.P. 1/2003 nella pianificazione dei Centri Storici, con l'acquisizione da parte dei progettisti e dei proprietari di una nuova sensibilità, e con l'aumento dei costi e dei valori nel comparto edilizio si è assistito ad un miglioramento qualitativo della progettazione e della sensibilità verso la conservazione dei tipologie tradizionali.

Sicurezza del territorio e degli abitati;

Non esistono particolari problemi per la sicurezza degli abitati, ma la viabilità stradale è una possibile fonte di rischio per attraversamento degli abitati ed in quanto soggetta a fenomeni franosi, più probabili in occasione di violente precipitazioni e nel periodo del disgelo.

Il fenomeno di perdita di identità degli abitati era in parte dovuto alla volontà dei proprietari di innovare le abitazione ed innalzare così il livello abitativo senza porsi il problema del come ma con attenzione al costo dell'intervento con un atteggiamento culturale dove il bello equivaleva a moderno.

Con L'introduzione dei principi della L.P. 1/2003 nella pianificazione dei Centri Storici, con l'acquisizione da parte dei progettisti e dei proprietari di una nuova sensibilità, e con l'aumento dei costi e dei valori nel comparto edilizio si è assistito ad un miglioramento qualitativo della progettazione e della sensibilità verso la conservazione dei tipologie tradizionali.

Efficienza delle reti di servizio e viabilistiche;

La rete viabilistica è idonea alle esigenze della popolazione. Le frazioni del comune sono tutte servite anche per quanto riguarda la linea elettrica e la rete idrica.

Il transito interno al centro storico di Sover permane difficoltoso a causa della pendenza del terreno su cui si erige il paese e la densità del nucleo storico.

Da Sover Non è facile raggiungere la parte bassa del comune, verso l'Avisio e le sue aree golenali che risultano pianeggianti, coltivate o coltivabili; l'eliminazione dal PUP della ipotesi della diga di Valda permette di riconsiderare il problema a livello comunale o di Comunità di Valle. Anche l'accesso da Grauno è difficoltoso.

n. 1 Percorso Ginnico "Vita" interfrazionale da Piscine a Montesover;
n. 1 Percorso "Vecchi Mestieri".

Attività commerciali e ricettive:

Nel territorio sono presenti alcuni esercizi commerciali di tipo alimentare (food): uno a Sover, uno a Montesover e uno a Piscine;

Sono attivi due bar a Sover; uno a Montesover; uno a Piscine (stagionale); uno in loc. Sveseri;

La normativa di attuazione è stata aggiornata alla L.P.4/2000 e successive circolari applicative.

E'attivo un albergo a Montesover e uno a Piscine (apertura stagionale);

un Agritur Malga Venera Bassa e un Affittacamere in loc. Sveseri;

La pressione turistica malgrado la vicinanza con la Valle di Fiemme è di scarsa entità e riguarda esclusivamente i mesi estivi in particolare modo nella frazione di Montesover che offre un'ampia possibilità di percorsi montani (trekking); si segnala a Montesover la presenza dell'Hotel Tirol a 3 stelle.

Viene prevista una nuova struttura ricettiva in località Piscine per la quale è stata individuata l'area alberghiera di circa 4000 m² per la realizzazione di un nuovo albergo.

Fenomeni demografici - Pendolarismo

Nei comuni che costituiscono l'hinterland di Trento inoltre, si è sempre in presenza di un fenomeno di lento pendolarismo che trasferisce forza lavoro prima e residenti poi, al fondovalle ed alla città capoluogo. Tale fenomeno è evidentemente da contrastare e nella presente Variante Generale di PRG si sono presi provvedimenti in tal senso.

Per ovviare almeno in parte a tale fenomeno, che rappresenta comunque un sintomo di disagio e di squilibrio nel rapporto centro – periferia, si è deciso di intervenire sulle dotazioni urbanistiche residenziali, sia in quantità ma in questo caso anche per qualità attraverso l'imposizione dei Piani di Lottizzazione, dall'uso dei quali i comuni hanno accertato una riduzione di costi pubblici ed un migliore controllo della edificazione.

Il problema più sentito comune agli altri paesi della valle è quello di riuscire a trattenere sul territorio i giovani.

Il problema che investe il territorio e coinvolge la popolazione è la realizzazione o meno della diga di Valda così come la strada di attraversamento della valle per il collegamento con Grumes.

Principali processi sociali ed economici in atto;

Il fenomeno più rilevante è quello del pendolarismo con l'abbandono del territorio agricolo.

Altro fenomeno rilevante è l'insediamento di circa 50 persone extracomunitarie. Il fenomeno è provvisorio e legato al lavoro stagionale nelle cave di porfido oltre che all'accessibilità degli affitti.

CONDIZIONI E PROCESSI DI USO DEL SUOLO

Il territorio comunale è in predominanza boscato, una piccola parte circostante la malga Venera è prato e pascolo. L'area agricola a mezza costa attorno agli abitati è soggetta ad un progressivo restringimento a favore del bosco.

Condizioni del mercato immobiliare;

Il mercato immobiliare è fermo con pochi atti di compravendita malgrado la sostanziale convenienza economica rispetto alla città e al fondovalle. Decisamente più attivo è il mercato degli affitti soprattutto a lavoratori extracomunitari del porfido anche se in misura inferiore rispetto agli altri centri della valle per la lontananza dalle aree estrattive e di lavorazione.

Il fenomeno delle seconde case è quasi inesistente. Esistono alloggi non utilizzati anche se in misura limitata. Il centro storico risulta utilizzato per il 75-80%;

Abbandono delle aree silvo-pastorali;

Come in tutti gli altri comuni della alta Valle di Cembra, dove per la morfologia del terreno e l'altitudine non si è potuto trasformare le vecchie colture in vitigni pregiati, si è assistito ad un sensibile abbandono del comparto agricolo ed al conseguente rimboschimento spontaneo.

Sicurezza del territorio;

Il territorio è attraversato dal Rio di Brusago, Rivo del Molino, Rivo della Valle e delle Borre.

Gli affluenti dell'Avisio sono normalmente brevi, a forte pendenza, a regime marcatamente torrentizio, scavati in valli ripide, incassate nella roccia, con forre che intersecano verticalmente i terrazzi orografici.

La valle è di modellamento fluvio-glaciale, scavata nei porfidi quarziferi della colata del Lagorai.

Osservando la cartografia geologica PAT si evince che, la quasi totalità dell'abitato di Montesover rientra nel cartiglio di "Aree di protezione idrogeologica, per Sover invece la zona a valle dell'abitato rientra nelle "Aree di protezione idrogeologica", mentre la

metà del paese a monte occupa “aree con penalità gravi o medie”. Quest’ultima indicazione riguarda tutte le altre frazioni, a parte il nucleo di Svesseri che evidenzia un aggravamento geologico ricoprendo il cartiglio “Aree ad elevata pericolosità geologica e idrologica -Aree di tutela assoluta di pozzi e sorgenti .

Punti critici della viabilità e del traffico;

A Sover si lamentano strade comunali e intercomunali dissestate, scarsità di parcheggi, da sistemare e potenziare a Piscine la S.P. n.71 Ferina - Avisio.

Attualmente la viabilità comunale di accesso a Montesover si diparte dal bivio posto in località Svesseri, dalla S.P. 85 di Pinè, raggiunge l’abitato cingendolo a valle e si reinnesta successivamente, a monte di questo, sulla S.P. 85.

Nel corso del 2004 l’Amministrazione ha ritenuto necessario adottare la Terza Variante Pubblica al P.R.G. per permettere il razionale compimento di un intervento di miglioramento della viabilità comunale che riguarda in modo particolare e specifico il completamento dell’accesso da valle alla frazione di Montesover.

Ora si vuole procedere all’allargamento della strada comunale per il tratto successivo subito a monte, così da ridurre la pendenza della strada e configurare la medesima con un tracciato omogeneo e continuo.

Crisi di vari settori economici e produttivi;

Viene giudicata insoddisfacente l’agricoltura e la forestazione come attività di lavoro e soddisfacente invece l’attività nel secondario artigianale e terziario con reddito sufficiente, da conservare il terziario commerciale che è in diffusa difficoltà.

POTENZIALITA' DEL TERRITORIO

(dal Documento Preliminare)

Le nuove scelte urbanistiche finalizzate ad un miglioramento delle condizioni di vita sono state fondate sulla conoscenza delle risorse del territorio, sia in termini di qualità delle reti ambientali e infrastrutturali.

Fattori importanti saranno la qualità della vita, gli aspetti naturalistici e paesaggistici di pregio, potenzialità turistiche ed economico-produttivo.

Si è già detto e si ricorda che il territorio dell'alta valle di Cembra risulta tra i più integri per vari ordini di motivi, e che la popolazione di Sover dimostra spiccate doti di imprenditorialità.

In considerazione di queste due caratteristiche socio economiche e territoriali si ritiene che le risorse umane possano trovare allocazione in due settori economici specifici.

Il primo settore già sviluppato sul quale si deve intervenire prioritariamente per confermarne il trend positivo è quello del secondario artigianale.

In questo senso il PRG dovrà considerare attentamente le attese degli imprenditori e della popolazione in generale, o di chi intende intraprendere una nuova attività e nel limite del possibile favorire l'espansione delle aziende artigianali in essere e la formazione di quelle nuove.

Il secondo settore è quello delle attività turistiche. In questo settore per ora le aziende sono limitate e il ritorno economico non è significativo. E' anche vero che parte della popolazione trova lavoro stagionale, a vario titolo, nelle attività turistiche della vicina valle di Fiemme e Fassa.

In considerazione di una strategia di valle già considerata nei criteri di indirizzo del patto territoriale della valle di Cembra, nella impossibilità oggettiva di sviluppare il settore primario agricolo in considerazione delle qualità paesistiche ambientale ancora intatte e da valorizzare è possibile ipotizzare una strategia di medio termine in tal senso.

Anche in questo caso nelle fasi di formazione del PRG sono state considerate attentamente e positivamente le richieste dei censiti intese alla creazione di nuove strutture turistiche o turistiche ricettive di ristorazione, o agrituristiche.

Dal punto di vista pubblico l'amministrazione comunale ha agito di concerto attuando politiche di tutela e valorizzazione del territorio nel senso più ampio.

Sul territorio del comune di Sover non si segnala la presenza di siti di interesse comunitario (S.I.C.), bensì di tre biotopi di livello locale per i quali è possibile procedere ad una loro valorizzazione turistica. Non si segnala la presenza di aree archeologiche individuate dal PUP ma bensì la presenza di due immobili di interesse storico artistico sottoposti a vincolo di tutela diretta in base alla legge 1089/39 e precisamente la chiesetta dei Sette Dolori di Maria Vergine a Sover e la chiesa di S. Lorenzo a Sover.

Incremento demografico e ampliamento delle potenzialità residenziali

L'incremento demografico evidenziato nella Tabella 1 è supportato da un saldo sociale positivo di circa 50 unità. La dotazione quantitativa di aree residenziali sembra comunque adeguata. Per le aree residenziali previste dal PRG in vigore dovranno essere rivisti i vincoli derivanti dalla presenza dell'obbligo della pianificazione subordinata. Dovranno essere subito disponibili alcune aree a intervento edilizio diretto. Non sono in atto fenomeni speculativi riguardanti seconde case o case per ferie e vacanze. Il prezzo delle aree residenziali è decisamente inferiore a quello dei comuni limitrofi, si precisa peraltro che si è in una condizione di assoluta mancanza di mercato per assenza di offerta.

Sono previsti interventi puntuali sulla schedatura del centro storico per dare maggiore coerenza al piano e incrociare le richieste dei proprietari favorendo così il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Incremento delle attività produttive;

Viene assunto come prioritario l'incremento della attività produttive nel settore secondario artigianale per la formazione di nuovi posti di lavoro in loco e quindi favorita l'allocazione e lo sviluppo delle aziende. Sarà favorita la creazione e lo sviluppo di attività turistiche ricettive dirette o indirette.

Incremento dei servizi

Risulta in fase di ultimazione il centro polifunzionale in Sover, e nuova sede della croce rossa. E' presente un Centro di raccolta rifiuti differenziati a Sover (Ingombranti e ferro in area delimitata). Un Impianto di depurazione a Sover e varie strutture di pronto intervento/protezione civile.

- sede C.R.I. In loc. Piazzoli
- Piazzola atterraggio elicotteri al bivio S.P. 83 con diramazione per Montesover
- Vigili del Fuoco Volontari: n. 1 magazzino a Sover
- Vigili del Fuoco Volontari: n. 1 magazzino a Montesover

LE STRATEGIE E LE MODALITÀ ATTUATIVE DEL PRG

Si richiamano dal Documento preliminare approvato dalla Giunta provinciale alcune strategie di intervento che sono state utilizzate per la valutazione delle scelte che per quanto datate conservano una valenza attuale.

PER LA VALLE DI CEMBRA

Le linee strategiche di area vasta sotto riportate sono mutate dallo "schema strutturale per il piano comprensoriale C5" coordinato dal prof. Giovanni Astengo, implementate e modificate sulla scorta dei recenti sviluppi socio economici.

Per questa zona l'obiettivo principale è di frenare ed invertire l'attuale tendenza all'esodo, evidenziata dal confronto tra il saldo naturale e saldo sociale, ed il conseguente calo demografico della popolazione autoctona mediante interventi volti a:

- 1. migliorare e potenziare il reddito dell'agricoltura con l'introduzione e la maggior diffusione di colture specializzate (vigneto, frutteto, colture minori), il miglioramento ed il potenziamento della viabilità agricola e forestale, dell'irrigazione, nuove strutture di conservazione e commercializzazione soprattutto per la frutticoltura e le colture minori;*
- 2. differenziare la produzione dell'industria e dell'artigianato prevedendo, accanto al settore del porfido la possibilità dell'insediamento di imprese artigianali e industriali di piccola dimensione;*
- 3. valorizzare al meglio le risorse e le attrattive turistiche della Valle, per un turismo culturale, enogastronomico ed estivo a carattere familiare, anche in connessione con l'attività agricola (agriturismo e parco attrezzato). In fase di piano è pure da verificare la possibilità di una stagione invernale in sinergia con le risorse turistiche dell'altopiano di Pinè e la vicinanza con Cavalese e la valle di Fiemme;*

4. *recuperare il patrimonio edilizio esistente sia per un miglioramento della qualità degli alloggi e per un riuso degli stessi, anche per ricettività turistica;*
5. *potenziare l'organizzazione e la distribuzione dei servizi in stretto rapporto con la dislocazione degli abitanti su un territorio dai collegamenti spesso disagiati, diminuendo la dipendenza da Trento per ottenere un effetto rete di Valle.*

PER IL COMUNE DI SOVER

- a) La popolazione è complessivamente in leggero aumento; in diminuzione negli abitati di Sover e Piscine, mentre viene percepita come stabile a Montesover.
- b) Le infrastrutture sono considerate buone a Montesover, fatta eccezione per l'ingresso al paese e la carenza di parcheggi. A Sover si lamentano strade comunali e intercomunali dissestate o da migliorare, *la cattiva condizione delle fognature, la carenza d'acqua in estate e la scarsità di parcheggio. A Piscine è da sistemare la provinciale; le interpoderali sono definite abbandonate; mancano le fognature, scarsi parcheggi, mancano spazi a verde pubblico.*
- c) Il pendolarismo è giudicato piuttosto pesante.
- d) Le abitazioni non sono carenti (qualche esigenza è manifestata a Sover). I servizi delle abitazioni sono buoni con qualche problema per le case vecchie.
- e) Viene giudicata insoddisfacente l'agricoltura come attività di lavoro e soddisfacente invece l'attività nel secondario e terziario, con reddito sufficiente.
- f) I servizi esistenti nel Comune manifestano carenze nell'ambito dei servizi culturali, sportivi e ricreativi. I servizi di zona o provinciali riscuotono un giudizio discreto, con qualche osservazione per la tempestività e la lontananza. Per i trasporti si auspica un potenziamento nel periodo estivo (luglio-agosto).
- g) I Centri sono collocati geograficamente in modo da non poter avere servizi in comune. Per questo le proposte fatte sono per singolo centro: Sover propone di sistemare il parco giochi per bambini e chiede un'area residenziale. Piscine chiede aree per verde sportivo attrezzato e verde pubblico. Montesover chiede che venga definita con una migliore pianificazione territoriale la possibilità di edificare e la realizzazione di aree a parcheggio nella zona alta del paese.
- h) Il fatto che gli abitanti considerino la Val di Cembra come ambito di riferimento del Comune conferma il loro senso di appartenenza alla valle, nonostante la collocazione marginale del Comune. Vi è una discreta identificazione con la realtà sociale del paese a Montesover (nonostante il poco apprezzamento per la leadership locale). A Piscine e soprattutto a Sover la pesantezza del pendolarismo e le scarse possibilità di occupazione in loco sono alla base di un senso di appartenenza piuttosto debole. L'autorità locale riscuote un apprezzamento discreto, con qualche punto di incertezza.

INDIRIZZI GENERALI ASSUNTI NELLA VARIAZIONE DEL P.R.G. E PRINCIPI DELLA VARIANTE

I seguenti principi di pianificazione assumono gli indirizzi e le strategie di intervento sopra riportate e le richieste presentate dai privati sono state vagliate alla luce di questi.

- il tessuto urbano andrà sostanzialmente e principalmente completato favorendo il recupero abitativo dei centri storici ed anche dei sottotetti nell'ottica di un risparmio territoriale considerato risorsa irripetibile;
- la viabilità esistente andrà conclusa e migliorata;
- possono essere previste alcune nuove strutture turistico-ricettive, la vocazione turistica risulta ancora inespressa ma emerge un buon potenziale di valle;
- per il completamento sono state preferite le aree già dotate di urbanizzazioni che avranno indici edilizi analoghi a quelle limitrofe eventualmente corretti per valutazioni di impatto;
- sulle aree di espansione residenziale da confermare o nuove i vincoli della lottizzazione obbligatoria ora presenti non verranno sempre reiterati in modo da disporre immediatamente di alcune aree libere per l'intervento edilizio diretto, in caso di conservazione del vincolo gli ambiti potranno essere ridotti nelle dimensioni;
- nessuna area di nuovo impianto sarà isolata;
- considerando l'andamento orografico, la posizione delle aree, la distribuzione dei servizi e la pedonalità connessa, sarà privilegiata l'area più centrale;
- per la soddisfazione delle necessità residenziali, si è orientati principalmente verso edifici di cubatura limitata (1.000 m³) a tipologia non solo monofamiliare;
- a destinazione residenziale sono ritenute idonee le aree interstiziali ancora libere, risultanti dal completamento o riordino edilizio di Segonzano, del versante est a monte della S.P. 71. Non vengono in linea di principio utilizzate aree destinate dal P.U.P. come area agricola primaria;

- a livello normativo verrà consentito nelle “aree di rispetto stradale” la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali;

In sostanza, il nuovo piano ha inteso ripristinare le quantità disponibili già in essere con il PUC C5, si prefigge l'intento di ricostituire un patrimonio di aree realmente disponibili per l'edificazione, distribuite su tutte le frazioni, di dare maggiore coerenza alla schedatura dei Centri Storici ed alla normativa di attuazione che limita gli interventi in centro storico, di assecondare e valorizzare le valenze turistiche inesprese e di limitare per le aree di nuova espansione i vincoli derivanti dalla pianificazione subordinata.

Verrà anche riesaminata la situazione dei vincoli finalizzati alla espropriazione alla durata dei vincoli e delle aree ad uso civico.

Per l'urgenza e la prevalenza del tema economico, per la vocazione della popolazione, nei limiti dell'orografia e del territorio verrà affrontato il problema della dotazione di aree produttive artigianali in modo da consentire agli imprenditori artigiani locali di allocare le proprie attività nel territorio comunale implementando l'area esistente a Montesover e/o introducendo con interventi mirati aree specifiche per il secondario artigianale o aree miste.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Il numero dei residenti nel comune si colloca attualmente nell'ambito delle 950 unità (cfr. Tab. 1), con un trend in leggero incremento per l'apporto del saldo sociale.

Per garantire una migliore funzionalità strutturale, anche nella fruizione dei servizi, si intende confermare la capacità insediativa nelle quantità attuali (cfr. Tab. 2) allocandola diversamente e limitando l'uso della pianificazione attuativa, potenziando in particolare le frazioni maggiori, quali Sover, Montesover e Piscine.

Per Sover permane un problema viabilistico dovuto alla struttura insediativa del centro storico nonché orografico da affrontare nel dettaglio delle operazioni di piano.

La struttura urbanistica dell'abitato di Sover non presenta molti elementi favorevoli; va evidenziato come le amministrazioni precedenti agendo con lungimiranza e prestando attenzione alle richieste emergenti di residenza hanno individuato aree

residenziali sottoposte al vincolo della lottizzazione convenzionata; i vincoli posti in essere non hanno dato gli esiti sperati ed hanno ulteriormente ingessato il mercato e l'attività edilizia.

In termini di dotazione di aree residenziali, il piano oggi in vigore, sembra adeguato ma andrà ristabilito un nuovo equilibrio tra la domanda e l'offerta di residenza con particolare riferimento alle specifiche richieste emerse, sulla base di provate necessità di prima abitazione.

Questo andrà a favore della popolazione di Sover, in quanto nuovi nuclei familiari, potranno trovare non solo edifici da recuperare in centro storico ma aree ad un prezzo stabilizzato per realizzare edifici.

Va notato ancora oggi un prezzo ancora accessibile delle aree residenziali, dovuto alla estrema limitatezza del mercato sia per la prima che per le seconde case, inteso sia per la vendita sia per l'acquisto, ma soprattutto **è evidente l'assoluta mancanza di mercato e propensione alla vendita.**

Rimane poi un'ipotesi tutta da verificare l'effetto indiretto della legge Gilmozzi sulla vicina Val di Fiemme, che potrebbe trasferire richieste di seconde case nei comuni prossimi ad aree di forte interesse turistico.

Per quanto riguarda la politica comunale si ipotizza un aumento dell'ICI per le seconde case e la possibilità di ottenere, attraverso il censimento del patrimonio edilizio montano, oltre agli scopi propri di tale operazione, degli introiti aggiuntivi per le casse comunali.

Il settore agricolo, forestale e dell'allevamento

In aderenza a quanto previsto dal Documento preliminare, considerata la presenza sul territorio comunale di un solo imprenditore agricolo iscritto alla sezione prima e di un limitato contingente di iscritti alla sezione seconda, si evidenzia come il settore primario a Sover abbia subito una profonda involuzione a partire dagli inizi del secolo scorso.

Precedentemente si operava quasi esclusivamente nei settori della viticoltura (sotto i 700 metri), dei cereali e delle patate sopra i 700 metri e la coltivazione del bosco nelle quote superiori.

La coltivazione dei piccoli frutti e della vite si dimostrò col tempo la più idonea e redditizia, anche se richiedeva cure speciali e, in particolare, sarebbero stato opportuno l'uso di vitigni selezionati adatti alla quota che non richiedessero un apporto di acqua ad uso irriguo, acqua che non sarebbe stata comunque al tempo disponibile; tuttavia l'espandersi delle colture viticole ed arative obbligò i cembrani ad un uso diffuso dei terrazzamenti agricoli che ancora oggi caratterizzano la valle. Inizialmente non si utilizzarono cultivar particolarmente pregiate (schiava) con alcune eccezioni ora per esigenze di mercato vengono utilizzate cultivar quali il Müller-Thurgau e più recentemente lo Chardonnay e il Pinot nero e grigio e lo Sauvignon.

La relativa distanza dalla maggior parte dei luoghi di lavoro (zone estrattive di Albiano e dintorni) favorisce la coltivazione di piccoli e apprezzabili appezzamenti per la produzione ortofrutticola di carattere familiare che è elemento di radicamento sul territorio e contemporaneamente fattore di valorizzazione e tutela del medesimo.

Assume particolare rilevanza la tradizionale produzione di grappe locali.

L'intero settore agricolo è in fase di abbandono, potrebbe essere spinto ad un leggero sviluppo se associato nell'area a valle dell'abitato di Sover in "località Lavaggi" alla realizzazione nel breve termine, di un impianto di irrigazione che da un lato migliorerebbe qualitativamente l'attuale produzione e dall'altro consentirebbe di incrementare la coltivazione a piccoli frutti.

In ambito forestale l'Amministrazione in indirizzo ritiene indispensabile il miglioramento ed il potenziamento di strade forestali e dei sentieri necessari per un corretto sfruttamento delle risorse del bosco e per un potenziale utilizzo turistico.

Per quanto riguarda l'allevamento si è transitato da un allevamento di sussistenza a carattere familiare a un allevamento di medio livello bovino e ovicaprino, con possibilità di alpeggio in malga Venera recentemente ristrutturata.

A tale scopo il piano potrà prevedere il recupero a prato e pascolo e come arativo di aree ora boscate che l'abbandono della l'agricoltura e dello sfalcio ha condannato al rimboschimento spontaneo. Per quanto concerne l'area della Venera potrebbe essere ipotizzabile un intervento integrato, di valorizzazione e sistemazione ambientale con l'allocazione di un campeggio alpino e la sistemazione dei sentieri trasformandoli in percorsi adatti anche al trekking.

Vanno recuperati ad una agricoltura di sussistenza i terreni un tempo utilizzati come fondi agricoli e che con il progressivo abbandono dell'agricoltura si sono ricoperti di

vegetazione, per la maggior parte spontanea, e che ancora conservano gli elementi caratteristici dei terrazzamenti rievocano e ricordano la loro iniziale vocazione a carattere agricolo.

In questo si intravede la volontà, in aderenza a principi già enunciati nel P.U.P., di poterli riutilizzare a tale scopo al fine di incentivare e facilitare l'approccio di nuovi imprenditori agricoli al settore agricolo e ripristinare una complessità paesaggistica congruente con la biodiversità che caratterizza l'ambiente alpino tradizionale. In tal senso il nuovo piano in aderenza agli indirizzi del P.U.P. intende favorire in termini normativi la realizzazione di manufatti, di dimensioni limitate, utili alla coltivazione dei fondi agricoli.

Il settore turistico

Lo sviluppo delle strutture turistiche fassane e pinetane non hanno avuto una ricaduta significativa sulla valle di Cembra, anche se recentemente vi è una maggiore sensibilità al settore; gli alberghi sono scarsi e di qualità relativa.

In aderenza a quanto richiamato dal punto 3. delle linee strategiche di area vasta si evidenzia che alcune opportunità ci sono e vanno comunque assecondate, le infrastrutture turistiche vanno rafforzate e le singolarità evidenziate.

A livello di area vasta ricordiamo il percorso europeo E5, il sentiero del Dürer, il castello e le piramidi di Segonzano, tutti elementi che assumono in se un certa capacità di attrazione e che vanno valorizzati ed integrati in un sistema di elementi fruibili. In tal senso viene confermata una potenziale vocazione turistica di tutta la valle.

Il P.R.G. dovrà porre una rinnovata attenzione al comparto assumendo come centrale la valorizzazione dell'aspetto paesaggistico ambientale, forte di un rinnovata sensibilità manifestata dai "patti territoriali" dal governo locale ed in perfetta aderenza alle direttive del P.U.P.

Si rende necessario coinvolgere tutti i comuni e le frazioni di Sover in un processo che ne veda riconosciute le singolarità e le specificità anche in funzione dell'offerta turistica complessiva.

E' di prossima realizzazione sul rio Molini, un ponte che collegherà con un suggestivo percorso i Masi di Grumes con Sover. E' ipotizzabile una valorizzazione turistica dell'area con la realizzazione di un locale agriturismo che unitamente al recupero delle malghe e alla sistemazione dei percorsi renda possibile una ricaduta turistica.

Il P.R.G. in attesa della definizione del piano "Parco dell'Avisio", previsto dalla Variante 2000 al P.U.P., provvederà a porre in essere misure di salvaguardi atte a non vanificare i futuri contenuti di quest'ultimo.

E' stata prevista dal piano a Piscine una nuova struttura alberghiera.

Il settore secondario produttivo

A fronte di una reale diminuzione della popolazione residente e di un serio disagio per il fenomeno del pendolarismo, dovuto evidentemente alla difficoltà di reperire in loco posti di lavoro. Preso atto della oggettiva propensione della popolazione alle attività artigianali, considerata significativa la presenza sul territorio di numerose ditte artigianali di servizio alle imprese e non di produzione, si ritiene che il settore secondario artigianale sia quello che offre maggior possibilità di sviluppo e di nuovi posti di lavoro.

Le attività produttive artigianali minori e di nuovo impianto vuoi per evidenti motivazioni logistiche, vuoi per la morfologia del territorio e forse per alcune rigidità e scelte pianificatorie non trovano facilmente nuove sedi appetibili.

E' possibile un ampliamento della zona artigianale esistente a Montesover che risulta esaurita o in via di prossimo esaurimento, ma è stata valutata, per soddisfare le esigenze entro breve termine, l'individuazione di alcune microaree artigianali, variamente collocate nelle frazioni nonché l'accoglimento delle richieste presentate dagli imprenditori artigiani che intendono intraprendere una nuova attività o espandere quelle già in essere.

La dotazione di servizi pubblici

Il Comune di Sover, visto l'elevato frazionamento e dispersione dei nuclei abitati, risente più di altri comuni della Valle di Cembra, di un aumento dei costi e dei tempi di realizzazione, presenta quindi in alcuni ambiti, vedi viabilità e parcheggi un ritardo nell'infrastrutturazione del territorio.

In aderenza a quanto richiamato dal Documento Preliminare, risulta carente nel settore dei sottoservizi con particolare riferimento alle reti acquedottistiche che fognarie. Alcune frazioni minori che sono dotate di fossa Imhoff o che riversano i reflui fognari direttamente nell'Avisio verranno collegate al depuratore.

Richiamando quanto già esposto in precedenza, necessita migliorare e potenziare la rete viaria interna ai nuclei abitati e quella a servizio dei fondi agricoli e boschivi.

La dotazione di parcheggi, pur superiore ai 3700 mq. previsti dal P.U.P. 1987 risulta attualmente in alcuni casi ancora insufficiente e da implementare.

Per questo nell'ipotesi di piano si prevede una nuova dotazione di aree a parcheggio pubblico complessivamente con quelle già esistenti si è nell'ordine dei 8200 mq.

Per la riqualificazione dei centri abitati di tutte le frazioni, e per valorizzarne gli elementi architettonici e culturali particolari e di pregio, necessita prevedere una dotazione di elementi di arredo urbano ed in particolare individuare degli spazi da destinarsi ad uso comune qualora non esistenti, al fine di garantire una migliore vivibilità dei centri abitati.

VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE PRESENTATE

La revisione generale del PRG del Comune di Sover è iniziata prima della I adozione del PUP 2008.

L'Amministrazione comunale ha nominato una Commissione consultiva per esaminare ed esprimere un parere nel merito delle richieste di modifica al P.R.G. pervenute da parte dei privati.

Successivamente il parere di tale commissione è stato rivisto e integrato dal sottoscritto pianificatore che ha integrato i giudizi sulla base di una valutazione più generale e di stretto merito urbanistico.

Ricordando che il piano regolatore in vigore del comune di Sover, è sostanzialmente costituito dall'ex PUC 5 del 1992 al quale nel tempo sono state apportate sono alcune varianti minime, per quanto riguarda le richieste di modifica si riportano le valutazioni espresse.

SOVER

Tra le quali ai sensi dell'art. 66 della nuova l.p. 1/2008 viene individuata una nuova area residenziale di limitate dimensioni atta al recupero di un fabbricato già esistente, al quale verrà applicato il disposto dell'art. 77 bis lettera e) come richiamato dalla lettera b) dell'art. 66 per la riduzione della distanza minima dal cimitero essendo lo stesso posto a distanza maggiore di 25 ml. Si richiama il disposto del comma 4 che consente gli interventi previsti dall'art. 99 della nuova Legge ex art. 77 bis della legge in vigore che prevede alla lettera e anche il cambio d'uso.

Valutazione urbanistica e di principio sul del parere espresso dalla commissione comunale in merito alle richieste presentate dai censiti.

- 1) **Holler Luigi Maso Bortolai Sover:** da bosco ad agricola secondaria. Si conferma il parere favorevole espresso dalla commissione; dal punto di vista cartografico, si propone per il momento l'accoglimento solo per la parte non compresa nel perimetro del piano forestale provinciale.
- 2) **Casasgranda Pia ed altri Settefontane:** da bosco ad agricola secondaria. Si conferma il parere favorevole espresso dalla commissione; dal punto di vista cartografico si propone per il momento l'accoglimento solo per la parte non compresa nel perimetro del piano forestale provinciale.(l'ulteriore ed eventuale riduzione

dell'area a bosco potrà essere effettuata a seguito dell'accoglimento di una specifica osservazione e sui contenuti dell'art. 40 "area a bosco del PUP" che sembra aver introdotto un principio più favorevole per l'accoglimento delle richieste intese alla riduzione dell'area a bosco.

3) eredi Rossi Alfredo Montalto:

4) Bertoldi Renato Montesover Piani formighe: Si concorda con il parere espresso dalla commissione di respingere per il momento la richiesta in quanto al momento a Montesover sono presenti numerose aree edificabili non utilizzate; il disegno complessivo di Montesover sarà oggetto di una valutazione urbanistica complessiva attenta alla razionalizzazione ed al costo degli interventi di urbanizzazione e al disegno urbano.

5) Facenda Giovanni Loc. Facendi: si concorda con il parere espresso dalla commissione per il momento di respingere la richiesta in quanto lo sviluppo residenziale è previsto in direzione nord. Se la richiesta venisse reiterata nel periodo di osservazione e fosse orientata a soddisfare una di dimostrata esigenza abitativa primaria la stessa potrebbe essere oggetto di rivalutazione.

6) Battisti Riccardo e f.lli Montesover: non valutata in quanti il piano di lottizzazione è stato recentemente approvato.

7) Todeschi Pierluigi Facendi: si ritiene accoglibile la richiesta se trattasi di edificazione di prima abitazione.

8) Rossi Pierino Montalto: si accoglie lo stralcio eliminando di fatto, in quanto non più edificabile, l'intera area sotto strada. Si precisa che l'eliminazione dell'area residenziale deriva direttamente dalla richiesta di privati il cui accoglimento rende di fatto inutilizzabile il rimanente.

9-12) Vettori Marco - Battisti Norberto Piscine: parzialmente accolta.

A nostro parere le due richieste vanno valutate complessivamente e diversamente da quanto espresso dalla commissione, in quanto si vuole prendere atto di un problema di ordine generale che riguarda il conflitto tra la S.P. 71 Fersina - Avisio con la relativa fascia di rispetto e l'edificazione anche storica realizzata in fregio alla stessa. Appare evidente che l'edificazione è in molti casi precedente al significativo ampliamento della strada provinciale. Come conseguenza in questi casi i vincoli urbanistici imposti dalle fasce di rispetto stradale, senza porre in essere alcuna salvaguardia utile per il futuro potenziamento della strada provinciale e senza comportare alcun vantaggio per la PA compromettono il funzionale utilizzo di edifici legittimamente esistenti.

Questo tipo di valutazione sarà uno dei **principi** seguiti nella pianificazione territoriale del Comune di Sover e delle valutazioni delle osservazioni in sede di fase pubblica per modificare la norma attinente alle fasce di rispetto.

10) Brusco Giorgio loc. Piscine: da bosco ad area artigianale: si concorda con il parere della commissione di respingere la richiesta.

11) Mazza Pica Santo loc. Settefontane: da aree di rispetto storico ambientale PRG-IS ad area di completamento : Respinta area di rispetto e lotto non adeguato dimensionalmente.

13) Todeschi Remo Loc. Piazzoli: si respinge in quanto la trasformazione in area residenziale di completamento non annulla gli effetti derivanti dalla presenza della fascia di rispetto stradale.

14) Marcaccio Donatella Piazza d'alberi: da area agricola secondaria ad area di completamento. Parzialmente accolta. La posizione della p.f. 6095 della quale si propone l'individuazione di un lotto minimo nell'ordine di 500-600 mq. e con l'occasione si collocheranno anche in area residenziale gli edifici già esistenti posti nelle adiacenze).

15- 52- 54- 55) Santuari Luciano. Rossi alma, Battisti Naerciso; Battisti Ivan loc. Piani formighe: da area agricola secondaria ad area residenziale.

Si accoglierebbe il parere della commissione previa conferma da parte del sindaco. L'individuazione della aree residenziali a Montesover non può essere condizionato eccessivamente dalle richieste, permane un problema quantitativo di ordine generale.

16-50) Tessadri Danilo Montesover: in area di protezione del centro storico chiede l'ampliamento dell'edificio esistente p.ed. 956 Montesover. Si concorda con il parere espresso dalla commissione e si propone di censire l'edificio come edificio "sparso" dei centri storici formulando una specifica proposta di recupero sulla scheda.

17) Rizzon Flavio ed altri: Settefontane Da bosco ad area agricola secondaria: si concorda con il parere della commissione l'area non ricade nel piano forestale della PAT.

18 - 30) Conci Remo loc. Sover: da area di rispetto storico ambientale PRG - IS ad area produttiva del settore secondario.

Al di là da quanto espresso dalla commissione non si può eludere il fatto che la richiesta appare spropositata in termini dimensionali.

- La richiesta interessa un'area di rispetto del centro storico posta a monte dell'abitato di Sover, evidentemente area ovviamente delicata nella quale male si colloca una struttura produttiva che possa anche essere intrinsecamente funzionale. Il problema posto comunque dall'azienda del Sig, Conci Remo non può essere eluso. Trattasi di un'azienda produttiva conosciuta in tutta la Valle di Cembra che potrebbe sicuramente essere sviluppata e creare nuovi posti di lavoro. Crea perplessità anche la consistente e presenta di aree produttive inutilizzate nel comune di Sover.
- In alternativa si potrebbe acconsentire, ma questo non risolverebbe il problema generale, ad un ampliamento dell'edificio esistente che presenta una tipologia residenziale normale quindi compatibile con al sua collocazione e forse ad una realizzazione in interrato e quindi fortemente mascherata.

19) Fassina Roberto loc. Piscine: si concorda con il parere della commissione e si fa notare che la superficie del lotto è insufficiente per l'edificazione.

20) Parcheggio in centro storico si può utilizzare il disposto dell'articolo 104 bis della 22/91 smi.

21) Rossi Roberta p.f. 4875/1 Montesover. Da Area pertinenziale del centro storico ad Area residenziale di completamento. Si concorda respinta.

22) Santuari Remo p.f. 3342 Montesover. Da Area agricola secondaria ad Area residenziale. Si concorda area troppo esterna rispetto all'abitato.

23) Girardi Paolo e Giorgio p.f. 4802 Montesover. Da Area Agricola secondaria ad Area residenziale. Le richieste di area residenziale a Montesover vanno valutate complessivamente. Vista la relativa dimensione del lotto si propone per razionalizzare e consentire l'edificazione l'imposizione di un piano di lottizzazione o di un piano attuativo a fini generali.

24) Girardi Paolo Giorgio e Tonino p.f. 4786 Montesover Da Agricola secondaria ad Area residenziale. Le richieste di area residenziale a Montesover vanno valutate complessivamente. Vista la relativa dimensione del lotto si propone per razionalizzare e consentire l'edificazione l'imposizione di un piano di lottizzazione o di un piano attuativo a fini generali

25) Todeschi Renzo p.ed. 43 Sover. Da Parcheggio a Residenziale di completamento. Non si concorda. Area insufficiente. Respinta. Lotto minimo non può essere inferiore a 320 mq ma l'area lorda del fabbricato non supera i 66 mq.

26) Santuari Marcello frazione Facendi. Si concorda respinta. Insufficiente larghezza del lotto.

27) Rossi Sandro Montesover Piani formighe pp.ff.3541/2 –3629. Si concorda respinta.

28) Todeschi Domenico frazione Facendi. Chiede la possibilità di realizzare in agricola secondaria una legnaia-deposito attrezzi. Si concorda la possibilità di modificare la norma se del caso.

29) Girardi Rosa frazione Svesseri. Da area agricola secondaria ad area residenziale. Si potrebbe vista la prossimità al centro storico obbligando la costruzione ad una tipologia congruente.

30) Conci Remo loc. Sover cfr 18 Da Area di protezione centro storico ad Area produttiva.

31) Bazzanella Livio p.f. 2545/9 frazione Piscine. Da agricola secondaria a residenziale. Respinta dalla commissione. Verificare con sopralluogo se esiste edificio in essere.

32) Casagrande P ed altri frazione Settefontane. Da agricola secondaria a residenziale. Si concorda di respingere (?).

33) Casagranda Pia ed altri frazione Settefontane. Da bosco ad agricola secondaria. Si concorda accolta per la norma si farà riferimento al nuovo PUP che risulta più favorevole.

34) Girardi Bartolomeo frazione Montesover. Da Agricola secondaria e residenziale. L'individuazione della aree residenziali a Montesover non può essere condizionato eccessivamente dalle richieste, permane un problema quantitativo di ordine generale.

35) Vettori Camillo frazione Piscine. Da area residenziale di completamento ad area agricola secondaria. L'area di pertinenza del centro storico rimane immutata si concorda e si accoglie parzialmente.

36-37) Bazzanella Flora e Nadia - Tavernar Gino frazione Piscine Da agricola secondaria a residenziale. Per ora no sentire il Sindaco.

38) Santuari Sergio c.s. Montesover U.I. 71 R3 Chiede di sopraelevare l'edificio. Si concorda favorevole.

39) Santuari Giorgio e Todeschi Antonietta p.ed. 604/1 p.m. 2 Montesover. Da R2 a R3. Non si concorda e non accolta. Si accoglie la possibilità di realizzare un poggiolo.

40) Conci Elisa p.ed. 132 Sover. Da R3 a R3 con sopraelevazione. Si concorda e non si accoglie in quanto l'edificio risulta già alto e stretto

41) cfr 53

42) Bazzanella Bruna p.ed. 157 c.s. Sover. Da R2 a R3 Si concorda con parere negativo.

43) Battisti Carlo p.ed. 181-189 c.s. Sover. su R3 Chiede di costruire un poggiolo in legno con tettoia. Si concorda di accogliere.

44) Bazzanella Iole Sover da R3 a R3 con sopraelevazione. Si concorda si accoglie sull'edificio adiacente in aderenza è presente un poggiolo che determinerà i limiti della sopraelevazione. (p.ed. 15 Sover)

45) Gasperi Roberta Sover da R2 a R3. Si concorda respinta. Eventuale utilizzo articolo 72 bis.

46) Serraglio Claudio Sover p.ed. 130 da R2 a R3. Si concorda respinta. Eventuale utilizzo articolo 72 bis.

47) Conci Remo e Fratton Gabriella p.ed. 141 Sover Da R3 a R3 con sopraelevazione fino ad edificio attiguo. Si concorda respinta; l'edificio appare alto come e quanto quello attiguo. Si potrà valutare una osservazione nella fase pubblica.

48) Vettori Angela p.ed. 163 p.f. 6619 Sover. Da R3 A R3 con sopraelevazione. Si concorda respinta in quanto una eventuale sopraelevazione per l'utilizzo del piano sottotetto richiederebbe un intero modulo in più in altezza che sembra eccessivo in un edificio che presenta tre piani e mezzo fuori terra.

49) Furlani Corrado località Monte Alto. Da Area boschiva ad Area agricola secondaria. Dal punto di vista cartografico si propone per il momento l'accoglimento solo per la parte non compresa nel perimetro del piano forestale provinciale.

50) cfr 16

51) Pavone Gianfranco frazione di Piazzoli. Sarà compito dell'amministrazione comunale valutare la necessità di un parcheggio pubblico ed individuare l'area idonea.

52) Rossi Alma p.f. 3394/1 Montesover. Vedi osservazione n. 15

53) Battisti Elio p.ed. 200 p.m. 2 Sover. Da R2 a R3 con due poggiori e due abbaini. Non accolta peraltro si potrà valutare positivamente la richiesta riguardo positivamente in toto o parzialmente la richiesta riguardante i poggiori e gli abbaini. Cfr 41.

54-55) cfr 15

56) Conci Michele p.ed. 965 Sover. Da fascia di rispetto stradale S.P. 71 ad Area residenziale o produttiva. Accolta.

Nota: il problema dei fabbricati esistenti in fascia di rispetto stradale è già stato valutato al punto 9. Data l'esiguità del lotto necessità un indice di fabbricabilità adeguato; si prevede di modificare la Norma delle residenziali per comprendere anche attività produttive artigianali.

MODIFICHE APPORTATE DALLA VARIANTE 2008

Vista l'entrata in vigore del PUP 2008 e della L.P.1/2008 la prevista Revisione generale del PRG è stata indirizzata verso una Variante generale e conseguentemente ha oggi una portata minore.

Si descrivono di seguito le modifiche proposte in cartografia di piano.

PISCINE

1. Viabilità comunale da potenziare a Piscine a servizio della nuova attività ricettiva come la 2.
2. Nuova viabilità di progetto.
3. Da fascia di rispetto stradale ad area a parcheggio in adiacenza sempre a servizio dell'area ricettiva.
4. Da area agricola e area a bosco ad area alberghiera da norma 1,2 mc/mq.
5. Da area agricola ad area a verde attrezzato in adiacenza al campo sportivo.
6. Viabilità comunale da potenziare su tracciato esistente a servizio della nuova area residenziale e a completamento dell'anello.

7. Da area a verde privato ad area a bosco come da piano forestale.
8. Da area a verde privato ad area residenziale di nuova espansione nuova area residenziale a piscine senza vincolo di lottizzazione valutare il vincolo di lottizzazione unitamente all'area prossima non ancora edificata?
9. Da fascia di rispetto stradale ad area residenziale di completamento
Trattasi di modifica di ordine generale anche in norma.

MONTE ALTO

10. Da area residenziale di completamento ad area agricola eliminazione area.

SVESSERI

11. Da area agricola ad area residenziale di completamento da richiesta.

SLOSSERI

12. Da area agricola ad area residenziale di completamento da richiesta.

SOVER

13. Da fascia di rispetto stradale e area agricola ad area residenziale di completamento per riduzione effetti fascia di rispetto. (modificare ancora la norma per le destinazioni d'uso ammissibili miste)
14. Da area a parcheggio ad area a verde privato (P irrealizzabile).
15. Eliminazione viabilità provinciale di progetto eliminazione anche da PUP peraltro da valutare altro percorso alternativo.
16. Nuova viabilità comunale di progetto per accesso a parcheggio pubblico.
17. Da fascia di rispetto stradale ed area a bosco ad area a castagneto.
18. Da area a parcheggio ad area produttiva di livello locale ad area sottoutilizzata (modifica destinazione con area mista?)
19. Da fascia di rispetto stradale ad area residenziale di completamento. (Trattasi di modifica di ordine generale)
20. Da area a parcheggio ad area residenziale di completamento (impediva la edificazione dell'area finitima).
21. Da area residenziale di completamento ad area a verde privato e viabilità comunale esistente. (non era stata evidenziata viabilità comunale esistente).
22. Da area a parcheggio e area a verde attrezzato ad area cimiteriale. In adeguamento è stata modificata la fascia di rispetto cimiteriale. Ampliamento del cimitero già realizzato.
23. Da area a verde attrezzato ad area a parcheggio c/o municipio.
24. Da area a parcheggio ad area a servizi pubblici c/o municipio.
25. Eliminazione dell'invaso idrico di progetto (diga di Valda).

FACENDI

26. Da area agricola ad area residenziale di completamento.
27. Da fascia di rispetto stradale e area agricola ad area a parcheggio.

PIAZZOLE

28. Da fascia di rispetto stradale ad area a parcheggio.

MONTESOVER

29. Da area agricola e fascia di rispetto stradale ad area produttiva di livello locale con vincolo di lottizzazione.
30. Si prevede il potenziamento di una viabilità locale esistente.
31. Da area agricola ad area residenziale di nuova espansione con vincolo di lottizzazione.
32. Nuova viabilità comunale di progetto.
33. Da fascia di rispetto stradale ad area a parcheggio.

- 34. Da area a parcheggio e area a verde privato a centro zonale per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
- 35. Da area a verde privato ad area residenziale di nuova espansione con vincolo di lottizzazione.
- 36. Da area residenziale di nuova espansione ad area residenziale di completamento.
- 37. Da area agricola ad area residenziale di completamento.
- 38. Da area agricola ad area a verde privato.
- 39. Da area residenziale di completamento ad area agricola.
- 40. Si prevede il potenziamento di una viabilità locale esistente.
- 41. Da area agricola ad area residenziale di completamento.
- 42. Da area residenziale di completamento ad area agricola.
- 43. Da area a bosco ad area a parcheggio

PRG INSEDIAMENTI STORICI

(30 giugno 2008)

SOVER

Proposta nuova Scheda per carrozzeria in area di rispetto dei centri storici.

Scheda Sover n. 14. NO al cambio da R2 ad R3.

Scheda Sover n. 146. NO alla sopraelevazione.

Scheda Sover n. 141. Sopraelevazione tipo E . Andamento del tetto complanare con l'unità edilizia 142

Scheda Sover n 144. NO al cambio di destinazione.

Scheda Sover n 124. NO al cambio di destinazione.

Scheda Sover n 47. Sopraelevazione tipo E.

Scheda Sover n 38. In considerazione dell'articolata struttura, delle forature e degli elementi residui presenti al piano terra e 1° piano è comunque ammesso il recupero tipologico tramite il rinforzo strutturale e la ricostruzione di quanto attualmente versa in stato di degrado o del tutto perso.

Scheda Sover n 6 e 7. Non si vedono motivi alla modifica della scheda.

Scheda Sover n 48. Fare ristrutturazione.

Scheda Sover n 57. Non si ritiene accoglibile la richiesta in quanto sembra palesemente in contrasto con diritti di terzi. Una richiesta maggiormente supportata potrà essere accolta nella fase pubblica.

Scheda Sover n 448. Ampliamento tipo D. Possibilità di ampliamento sia laterale che in sopraelevazione del 20%

Scheda Sover n 446. Ampliamento tipo D. Possibilità di ampliamento generale del 30% previa demolizione delle strutture incongrue ed accessorie realizzate in aderenza e negli spazi di pertinenza. L'intervento che verrà proposto dovrà essere migliorativo dal punto di vista dell'inserimento dell'edificio nel contesto paesaggistico e tipologico.

MONTESOVER

Scheda Montesover n 193. Si propone ristrutturazione.

Scheda Montesover n 228. NO alla sopraelevazione in quanto già edificio più alto dell'edificio adiacente.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLE OSSERVAZIONI DELLA C.U.P. N° 09/2010 DI DATA 07 APRILE 2010

art. 148 della L.P. 4 marzo 2008 n° 1

PREMESSA METODOLOGICA PROGRAMMATICA

In riferimento al voto espresso dalla C.U.P. in data 7 aprile 2010, con propria deliberazione n° 09/2010, si elencano di seguito le osservazioni sottoposte all'attenzione del Comune di Sover, e mantenendo la stessa identica struttura delle osservazioni si esprimono i successivi pareri in applicazione ai disposti del comma 5° dell'art. 40 e comma 3° dell'art. 42 della L.P. 22/91.

CONTENUTI DELLE OSSERVAZIONI C.U.P.

Codici approvati con d.G.P. n. 2129 del 22 agosto 2008:

1. Si prende atto della necessità di georeferenziare i dati shapes anche per i nuclei del Centro Storico. Si accoglie la richiesta con la sistemazione dei dati shapes; **(ACCOLTA)**
2. è stato inserito il PRG di Sover sulla Carta tecnica alla scala 1:10.000, stirando ed adattando il PRG alla Carta Tecnica; **(ACCOLTA)**
3. il sistema della viabilità è stato integrato con i codici approvati dalla G.P. inserendo sia il codice "lineare", "poligonale" ed in un caso "puntuale". **(ACCOLTA)**
4. è stato effettuato il raffronto fra tavole e legenda, ed ovviato a piccole incongruità. per facilitare la lettura delle tavole di Piano è stata inserita la Legenda in ogni tavola. **(ACCOLTA)**
5. i Codici assegnati all'area mista, a castagneto (altra area agricola) al depuratore (depuratore e discariche), alle Riserve locali (area di protezione naturalistica), sono state riviste e rassegnate. **(ACCOLTA)**

Verifica con l'inquadramento del nuovo Piano urbanistico provinciale

1. è stato stralciato il riferimento alla carta di sintesi geologica allegata al PRG con l'introduzione in normativa del riferimento obbligatorio alla Carta di sintesi del PUP (v° aggiornamento di data 22 dicembre 2009) . **(ACCOLTA)**
2. sono stati introdotti in cartografia i corsi d'acqua, in particolare le acque pubbliche iscritte nell'elenco provinciale. **(ACCOLTA)**
3. è stata aggiornata la normativa con il richiamo alla legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11 "Governo del territorio forestale montano dei corsi d'acqua e delle aree protette". **(ACCOLTA)**
4. stesso discorso per le acque pubbliche (PGUAP), le aree di protezione fluviale. **(ACCOLTA)**
5. **variante 16:** pur accettando le criticità esistenti da un punto di vista idrogeologico, l'area artigianale inserita ex novo, risulta di importante vitalità per l'abitato di Sover. Infatti è l'unica zona produttiva prevista nell'abitato e la sua attuazione è comunque subordinata alla realizzazione di una strada di accesso ed alla lottizzazione dell'area. Sarà nella fase esecutiva che si valuteranno tutte le problematiche inerenti l'area compresa la valutazione geologica della stessa. Si conferma e si sostiene l'area per la sua necessità nell'abitato di Sover. **(NON ACCOLTA)**
6. **variante 48:** si prende atto del parere negativo, confermando lo stralcio dell'area. La stessa per errore cartografico era stata inserita a valle della strada esistente. In realtà lo spazio a parcheggio era individuato a monte su una zona con minime criticità. Si modifica pertanto la collocazione dell'area a parcheggio, traslandola da valle a monte, come evidenziato in cartografia. **(PARZIALMENTE ACCOLTA)**
7. Carta delle Risorse idriche: è stata aggiornata la normativa con il richiamo della Carta provinciale attualmente in vigore (d.G.P. n. 2248 del 5 giugno 2008) **(ACCOLTA)**
8. Le risorse idriche (sorgenti ad uso potabile) sono state introdotte nella carta del Sistema Ambientale. **(ACCOLTA)**

9. le così dette incongruenze fra bosco e le aree agricole sono state corrette con la sovrapposizione dell'ortofoto. la nuova superficie boscata assomma a m² 12.706.600, l'area agricola a m² 1.074.903 e altra area agricola m² 1.526. L'area agricola di pregio non esiste a Sover. **(ACCOLTA)**
10. l'articolo 52 delle N.A. del PRG è stato aggiornato in base ai suggerimenti esposti dalla CUP. **(ACCOLTA)**
11. è priorità dell'Amministrazione comunale di Sover, procedere, dopo l'approvazione della presente variante al PRG al censimento e consistenza del patrimonio edilizio montano (art. 61 L.P. n. 1/2008). **(PARZIALEMNETE ACCOLTA)**
12. l'area a castagneto riveste importanza ambientale e culturale per l'abitato di Sover. la scelta della identificazione di un'area a specifica vocazione agricola è intesa a tutela degli alberi secolari presenti nell'area. L'articolo specifico è stato collegato con le finalità delle aree agricole. **(PARZIALMENTE ACCOLTA)**
13. gli appostamenti da caccia sono stati specificati ed il richiamo alla tipologia ammessa è relativo alla d.G.P. n. 2844 del 23 ottobre 2003. **(ACCOLTA)**
14. le riserve locali sono state corrette sia nel nome sia nella perimetrazione, secondo le nuove planimetrie trasmesse dal Servizio Conservazione della Natura e Valorizzazione ambientale della Provincia. **(ACCOLTA)**
15. sono stati inseriti in cartografia ed in normativa i riferimenti ai vincoli storico artistici con il richiamo al d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. **(ACCOLTA)**
16. la norma (art. 26) delle aree archeologiche è stata interamente modificata secondo l'osservazione della Soprintendenza per i Beni librari archivistici e archeologici della Provincia di Trento. **(ACCOLTA)**

Verifica con il sistema insediativo del P.U.P.

1. **scheda n. 47:** integrata la scheda con il richiamo alla ricomposizione tipologica del prospetto ed il rifacimento dei balconi in legno. **(ACCOLTA)**
2. **scheda n. 141:** integrata la scheda con la precisazione del mantenimento dei marcapiani e le decorazioni esterne. Sono state accolte le osservazioni relativa alla non realizzazione di balconi esterni. **(ACCOLTA)**

3. **scheda n. 446:** integrata la scheda con la clausola che l'ampliamento può avvenire solo lateralmente. **(ACCOLTA)**
4. **scheda n. 193:** vista la tipologia dell'edificio si conferma la classificazione attuale del PRG. **(NON ACCOLTA)**
5. **scheda n. 195-196-197:** integrate le schede con la condizione che la sopraelevazione dei tre edifici dovrà avere la stessa linea di gronda. **(ACCOLTA)**
6. **scheda n. 281 bis:** si accoglie l'osservazione parzialmente limitando l'altezza massima da 8,50 m a 7,00. **(PARZIALMENTE ACCOLTA)**
7. **variante 13:** si tratta di sue edifici posti in prossimità della viabilità principale. Il pianificatore ha ritenuto opportuno il cambio di destinazione d'uso per le evidenti difficoltà alla conservazione delle destinazione produttiva. Si conferma la previsione del PRG. **(NON ACCOLTA)**
8. **variante 34:** l'area residenziale proposta è scaturita da esigenze di prima casa di abitazione. Si tratta di un'area in cui sorgeranno abitazioni di prima casa. Mantenere i residente nel comune di Sover è una necessità primaria. Confermando pertanto l'area residenziale, si accoglie parzialmente l'osservazione, assoggettando l'area a Piano Attuativo e comprendendo nel perimetro di zona anche pare della viabilità di potenziamento. **(PARZIALMENETE ACCOLTA)**
9. **variante 46:** si accoglie l'osservazione, assoggettando l'area a Piano Attuativo. Sarà il citato Piano ad indicare le modalità costruttive ed il corretto inserimento nel contesto abitato di Montesover. **(ACCOLTA)**
10. **variante 7:** si accoglie la richiesta di sottoporre la zona a vincolo di Paino attuativo, come evidenziato in cartografia. **(ACCOLTA)**
11. **aree agricole:** modifica dell'art. 56 comma 3° in adeguamento all'a rea agricola del PUP. **(ACCOLTA)**
12. **L.P. 4/2000:** soppresso il comma 5° dell'art. 122. **(ACCOLTA)**
13. **art. 123 comma 3°:** accolto lo stralcio. **(ACCOLTA)**
14. **variante 16:** vale quanto riportato al precedente punto 5.
15. **variante 32:** si conferma l'area produttiva già oggetto di un piano attuativo in fase di esecuzione. **(NON ACCOLTA)**

- 16.variante n. 4:** si accoglie l'osservazione con l'introduzione di specifiche indicazioni tipologiche per il corretto insediamento della struttura all'art. 39.07 delle norme di attuazione. **(ACCOLTA)**
- 17.sistema infrastrutturale:** sono state inserite in cartografia le fasce di rispetto stradale di tutte le strade in adeguamento all'osservazione. **(ACCOLTA)**
- 18.inquinamento acustico:** inserito in normativa uno specifico capitolo relativo alla verifica acustica. Il Piano di Zonizzazione acustica è già in vigore e la variante ha fatto riferimento allo stesso. **(ACCOLTA)**
- 19.inquinamento elettromagnetico:** accolta l'osservazione con l'introduzione di uno specifico articolo (art. 59 bis) nelle norme di attuazione. **(ACCOLTA)**
- 20.tutela del suolo:** si tratta di un errore cartografico in quanto non è un'Isola ecologica, ma semplicemente un'area per la raccolta dei rifiuti in un'area urbana. Si è pertanto corretto l'errore con la dizione "Aerea per contenitori e cassonetti" art. 58 **(ACCOLTA)**
- 21.l'impianto di depurazione** è stato collocata nella corretta posizione. la fascia di rispetto è quella riportata nel disposto deliberativo. **(ACCOLTA)**
- 22.anche l'area della discarica di inerti** è stata corretta in base al Piano di smaltimento dei rifiuti. **(ACCOLTA)**

Norme di attuazione

1. è stato eliminato ogni riferimento al Comprensorio della valle dell'Adige. **(ACCOLTA)**
2. tutti i rinvii alla L.P. 22/91 sono stati sostituiti con la L.P. 1/2008. **(ACCOLTA)**
3. **art. 4 comma 4:** si è proceduto alla modifica. **(ACCOLTA)**
4. **art. 7 comma3:** **(ACCOLTA)**
5. **art. 11 comma1:** **(ACCOLTA)**
6. **art. 12 comma 1:** **(ACCOLTA)**
7. è stato fatto l'aggiornamento con la d.G.P. n. 2879 di data 31 ottobre 2009. **(ACCOLTA)**
8. **art. 16:** **(ACCOLTA)**
9. **art. 17.01:** comma1 **(ACCOLTA)**
- 10.**art. 17.01:** comma 3 **(ACCOLTA)**

- 11.art. 17.01:** comma 6 (**ACCOLTA**)
- 12.art. 17.01:** comma 7 stralciato (**ACCOLTA**)
- 13.art. 17.04:** (**ACCOLTA**)
- 14.art. 18 comma 4:** (**ACCOLTA**)
- 15.art. 22:** (**ACCOLTA**)
- 16.art. 31 comma 2:** (**ACCOLTA**)
- 17.art. 36:** (**ACCOLTA**)
- 18.art. 43:** (**ACCOLTA**)
- 19.art. 50:** (**ACCOLTA**)
- 20.art. 56:** (**ACCOLTA**)
- 21.art. 60, 61:** (**ACCOLTA**)
- 22.art. 65:** si è specificato meglio il richiamo alla legge provinciale. (**ACCOLTA**)
- 23.art. 99:** (**ACCOLTA**)
- 24.art. 100:** (**ACCOLTA**)
- 25.art. 104:** stralciato. (**ACCOLTA**)
- 26.cartografia:** verificata ad aggiornata la situazione relativa alle attrezzature e servizi pubblici di livello locale con modifica della simbologia. (**ACCOLTA**)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLA VALUTAZIONE TECNICA DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO N°1435 DI DATA 30 DICEMBRE 2010

In riferimento alla Valutazione tecnica del Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio di data 30 dicembre 2010 n° prot. 1435 VPC, si elencano di seguito le controdeduzioni del Comune di Sover.

Per comodità di raffronto fra osservazione e risposta si è mantenuta la stessa identica struttura delle osservazioni.

CONTENUTI DELLE OSSERVAZIONI

1. Il PRG è stato interpretato sulla base della carta tecnica provinciale. A seguito delle presenti osservazioni il PRG è stato modificato ed interpretato nuovamente sulla carta tecnica provinciale; **(ACCOLTA)**
2. I campi interni sono stati interpretati e compilati, con l'aiuto degli Uffici Provinciali, correttamente. La viabilità è stata modificata inserendo il dato richiesto (poligonale); **(ACCOLTA)**
3. l'area di protezione fluviale, riserve locali ed attrezzature scolastiche, depurazione e viabilità sono state riviste assegnando i codici proposti; **(ACCOLTA)**
4. la località Pontara è stata completata con gli shapes relativi alla viabilità; **(ACCOLTA)**
5. si allega la tabella della verifica del dimensionamento richiesto; **(ACCOLTA)**
6. i corsi d'acqua sono stati integrati e sono coerenti con il l'inquadramento strutturale del PUP; **(ACCOLTA)**

Osservazioni puntuali alla cartografia del PRG

1. il parcheggio previsto a Sud-Est dell'abitato di Montesover è stato ridotto di 10,00 metri dall'argine del torrente; **(ACCOLTA)**
2. il perimetro delle aree a bosco è stato integrato con il parere del Servizio Foreste e Fauna della Provincia. **(ACCOLTA)**

3. i Beni sottoposti al d.lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 sono coerenti con le schede consegnate.. E' stata anche evidenziata la p.f. 4945 (cimitero di Sover) segnalato a marzo 2011; **(ACCOLTA)**
4. la scheda 193 è stata integrata come richiesto. **(ACCOLTA)**
5. **variante 46:** è stato accolto il suggerimento di integrare la normativa con indicazioni puntuali sulla tipologia edilizia da adottare nella progettazione del PdL. Analogamente è stata integrata la risposta all'osservazione del privato sulla medesima area; **(ACCOLTA)**
6. **variante 7:** è stato accolto il suggerimento di integrare la normativa con indicazioni puntuali sulla tipologia edilizia da adottare nella progettazione del PdL; **(ACCOLTA)**
7. Aree Agricole: aggiornamento delle aree agricole in base ai contenuti del PUP. Le altre aree agricole sono state classificate agricole locali; **(ACCOLTA)**
8. **variante 16:** si accetta lo stralcio dell'area, compresa la nuova viabilità di progetto. Analogamente è stata modificata l'osservazione del privato richiamando il parere della CUP. **(ACCOLTA)**
9. **variante 32:** si ribadisce la necessità dell'ampliamento della zona produttiva, essendo già di fatto satura l'adiacente zona produttiva già pianificata ed edificata. la previsione dell'area a piano attuativo garantisce il controllo di un corretto sviluppo urbanistico da parte dell'Amministrazione comunale. **(NON ACCOLTA)**
10. si è specificato in normativa la destinazione a servizi pubblici destinata all'attività della "Croce Rossa", in località Faccendi-Piazzoli. **(ACCOLTA)**
11. integrata la normativa per quanto riguarda la viabilità e gli interventi possibili. **(ACCOLTA)**
12. sono state aggiornate le tabelle A, B e C della D.G.P. 909/1995 e s.m.i. ed integrate le tavole relativamente alle fasce di rispetto stradale; **(ACCOLTA)**
13. è stata posizionata l'area a discarica secondo lo specifico Piano del Comprensorio Valle dell'Adige; **(ACCOLTA)**
14. l'area per cassonetti è stata classificata, come richiesta, a infrastruttura tecnologica "F808". **(ACCOLTA)**

Norme di attuazione

(le norme modificate sono evidenziate **in giallo** nel testo normativo)

1. adeguamento al regolamento di attuazione della legge urbanistica l.p. 1/2008 con aggiornamento del testo normativo e relativi allegati. **(ACCOLTA)**
2. le norme non hanno alcun riferimento con il Comprensorio. I richiami sono relativi ai piani di settore in vigore, di competenza comprensoriale. **(ACCOLTA)**
3. **art. 22:** integrato come da osservazione. **(ACCOLTA)**
4. **art. 29:** corretto. **(ACCOLTA)**
5. **artt. 30, 31, 31 bis:** corretti ed integrati. **(ACCOLTA)**
6. **art. 49:** corretto ed integrato. **(ACCOLTA)**
7. **art. 52:** corretto. **(ACCOLTA)**
8. **art. 54:** corretto con richiamo all'art. 52 comma 4°. **(ACCOLTA)**
9. **art. 55:** corretto e coerente. **(ACCOLTA)**
10. **art. 56 comma 3°:** corretto e coerente con le aree agricole del PUP. Si sono divise le are agricole individuate dal PUP da quelli classificate dal PRG. **(ACCOLTA)**
11. **art. 61 comma 5°, 6° e tabelle:** corretto e chiarito la tabella è riportata in fondo alla normativa. **(ACCOLTA)**
12. **art. 89:** corretto il richiamo al riferimento normativo. **(ACCOLTA)**
13. **art. 128 comma 6°:** integrato in relazione alla presentazione della documentazione sull'impatto acustico.
14. **art. 8 comma 3 e 4:** il 2 PdL sono stati evidenziati con un codice specifico sia in cartografia sia in normativa;
15. **art. 42 comma 5:** è stato inserito il codice specifico dell'area;
16. **art. 57:** inserito articolo specifico per lo smaltimento rifiuti;

Cartografia

1. **Riserve locali:** si è sovrapposta la destinazione urbanistica al perimetro della Riserva locale sia nella tavola urbanistica sia nella tavola del Sistema ambientale. **(ACCOLTA)**
2. **Area rispetto del centro storico:** non si tratta di un tratteggio che indica un rispetto generico sopra un'area urbanistica ben identificata, ma di una specifica area urbanistica a tutela del centro storico. **(NON PERTINENTE)**
3. **Area a pascolo:** inserito in legenda il cartiglio dell'area a pascolo **(ACCOLTA)**
4. impianti agricoli: si è sovrapposto il retino alla zona destinata ad impianti agricoli con la destinazione principale dell'area agricola. **(ACCOLTA)**
5. **Viabilità:** è stato inserito il tacciato della viabilità principale anche all'interno del perimetro del Centro Storico. **(ACCOLTA)**
6. adeguato il retino fra la cartografia e la legenda dell'area di tutela ambientale **(ACCOLTA)**

Composizione del PRG di SOVER relativa alla terza adozione:

1. norme di attuazione contenente tutte le modifiche introdotte;
2. relazione illustrativa (testo coordinato) relativa alla prima, seconda e terza adozione;
3. cartografia così composta:
 - tavola n°1 legenda;
 - tavola n°2 sistema ambientale parte prima, alla scala 1:5000;
 - tavola n°3 sistema ambientale parte seconda, alla scala 1:5000;
 - tavola n°4 sistema urbanistico parte prima, alla scala 1:5000;
 - tavola n°5 sistema urbanistico parte seconda, alla scala 1:5000;
 - tavola n°6 sistema urbanistico dettaglio Sover, alla scala 1:2000;
 - tavola n°7 sistema urbanistico dettaglio Montesover, alla scala 1:2000;
 - tavola n°8 sistema urbanistico dettaglio Piscine, Svesseri, Sette Fontane, alla scala 1:2000;
 - tavola n°9A tavola degli interventi privati dettaglio Sover, alla scala 1:1000;

- tavola n° 9B tavola delle destinazioni pubbliche de ttaglio Sover , alla scala 1:1000;
- tavola n° 10A tavola degli interventi privati detta glio Montesover , alla scala 1:1000;
- tavola n°10B tavola delle destinazioni pubbliche d ettaglio Montesover , alla scala 1:1000;
- tavola n°11A tavola degli interventi privati detta glio Piscine , alla scala 1:1000;
- tavola n° 11B tavola delle destinazioni pubbliche d ettaglio Piscine , alla scala 1:1000;
- tavola n° 12A tavola degli interventi privati detta glio Stessere e Sette Fontane , alla scala 1:1000;
- tavola n° 12B tavola delle destinazioni pubbliche d ettaglio Stessere e Sette Fontane , alla scala 1:1000;
- tavola n° 13A PRG interpretato sulla base della car ta tecnica provinciale - prima parte;
- tavola n° 13B PRG interpretato sulla base della car ta tecnica provinciale - seconda parte;
- scheda n°47 Sover;
- scheda n°141 Sover;
- scheda n°195 Montesover;
- scheda n°196 Montesover;
- scheda n°197 Montesover;
- scheda n°229 Montesover;
- scheda n°281bis Montesover;
- scheda n°446 Sover.

Osservazioni al PRG Variante 2008, adottato in prima istanza con Atto n°1 di data 4 settembre 2009. Scadenza presentazione delle osservazione il 17 ottobre 2009

Riassunto delle osservazioni pervenute. Si rimanda al testo integrale dell'osservazione per la comprensione completa delle stesse.

Osservazioni dei privati

A seguito del parere della CUP le osservazioni presentate dai privati sono state riviste e modificate. La seguente tabella definisce le osservazioni citate in rapporto anche alla osservazioni della CUP.

N.	RICHIEDENTE	DATA E PROTOCOLLO	OGGETTO		RICHIESTA	AMMISSIBILE		NOTE
			PARTICELLE FOND. E/O EDIF. INTERESSATA/E	NORMA		SI	NO	
1	Girardi Paolo, Giorgio e Tonino	7 ottobre 2010 n°4655	pp.ff. 4802, 4786		presunto errore cartografico per mancato inserimento in area edificabile della p.f. 4786.	X		Si prende atto dell'osservazione. Effettivamente nella Relazione illustrativa si afferma di accogliere l'osservazione e di inserire del due pp.ff. in are a destinazione residenziale. Si precisa che l'osservazione era stata accolta con il vincolo di assoggettare tutta l'area ad un piano attuativo. Pertanto si corregge l'errore cartografico introducendo anche la p.f. 4786 in area residenziale con il vincolo di Piano Attuativo. Si provvede anche ad integrare la normativa indicando le analisi necessarie per ottenere un armonico inserimento delle nuove abitazioni a valle del centro storico di Montesover. Parzialmente accolta.
2	Nones Walter e Faustini Rita	11 dicembre 2009 n°5733	p.ed 161	centro storico	modifica scheda 49 categoria R3 con possibilità di ampliamento sia laterale sia in sopraelevazione.		X	Si tratta di una nuova richiesta di variante pervenuta fuori termine (ultimo giorno il 17 ottobre 2009) . La stessa potrà essere valutata in fase di stesura di nuova variante al PRG.
3	studio legale Guerra de Guelmi	19 ottobre 2009 n°4831	6936/1. Le pp.ff. 6066, 6067 e6071/3, di proprietà, ma non oggetto dell'ampliamento della strada.		allargamento strada Sveseri. Inesistenza dell'interesse pubblico; mancata puntualizzazione della ubicazione dell'ipotizzato allargamento con successive problematiche in riferimento alla destinazione urbanistica. Definire la zona esatta dell'ipotetico allargamento.	X		La previsione dell'allargamento della strada è stata pianificata per l'evidente sottodimensionamento della stessa. Sarà il progetto preliminare della strada in ampliamento a definire dettagliatamente la posizione della stessa. Nel caso che il progetto preliminare non dovesse rispettare la posizione urbanistica prevista, si provvederà correttamente ad una modifica puntuale per opera pubblica e ad ovviare alle difficoltà interpretative del PRG. Non accolta.
4	Associazione Artigiani e Piccole Imprese della PAT	19 ottobre 2009 n°4818	area produttiva di nuova espansione		conferma della previsione urbanistica della nuova area produttiva		X	Si prende atto della richiesta confermando la previsione urbanistica dell'area. Si fa presente che la CUP ha espresso forti dubbi sulla collocazione dell'area. Ritenendo indispensabile la presenza di questa area produttiva si propone la conservazione della stesa e di sottoporre alla CUP le contro deduzione finalizzate al mantenimento della previsione urbanistica. La CUP ha ribadito la necessità alla modifica dell'area. Pertanto è stato operato lo stralcio di tutta la zona produttiva. Non è possibile accogliere e sostenere la richiesta. Non accolta
5	Testardi Cristina, Tedeschi Mariacristina	16 ottobre 2009 n°4809	p.ed 908 e p.f. 5489/1	art. 54 e art. 29 biotopo PAT	posizione reale della zona a tutela parziale in subordine: escludere la superficie dell'area prato e pascolo.	X		L'osservazione è accolta parzialmente, come evidenziato in cartografia, prendendo atto della nuova perimetrazione consegnata dalla PAT per la Riserva Naturalistica in oggetto. La nuova perimetrazione non prevede la fascia di rispetto ed è vincolante per l'Amministrazione comunale. Eventuali osservazione alla nuova perimetrazione, dovranno essere sottoposte alla PAT. Accolta parzialmente.
6	Santuari Sergio	15 ottobre 2009 n°4800	p.ed. 541 PM 6	centro storico	errore cartografico con possibilità di sopraelevazione dell'unità edilizia n°72 scheda n°229 fino a raggiungere l'altezza della adiacente unità n°71 scheda 228	X		Si prende atto dell'errore cartografico (in relazione era stata accolta l'osservazione della possibilità di sopraelevare, ma non era stata eseguita la correzione), modificando l'unità edilizia 72 (scheda 229) con la possibilità della sopraelevazione fino a raggiungere l'altezza dell'Unità edilizia n° 71 (scheda 228). Accolta.
7	Battisti Giuseppe	15 ottobre 2009 n°4801	p.f. 3660		da verde attrezzato in residenziale di completamento	X		Si tratta di un'area non oggetto di variante e pertanto non soggetta alla presente fase delle osservazioni. Si consiglia di ripresentare la domanda in una prossima variante al PRG. Non accolta
8	Bazzanella Mauel	15 ottobre 209 n°4789	pp.ff. 1880, 1881, 1882	art. 39: altezza massima	Aumentare l'altezza massima da 10 a 12 metri; ampliare l'area alberghiera con l'inserimento della pp.ff. 1880, 1881 e 1882; indicare la reale destinazione delle aree nella parte sommitale del dosso da bosco in prato-pascolo	X		La noma sull'altezza massima di 10 metri è finalizzata ad ottenere un edificio a funzione alberghiera che si inserisca armonicamente nel territorio. La distanza fra corpi di fabbrica è finalizzata alla salubrità dello spazio abitato. Non si ritiene in questa fase ampliare ancora di più l'area alberghiera, essendo la stessa sufficientemente ampia per l'intervento ipotizzato. si accoglie la modifica dell'are a bosco come evidenziato in cartografia. Le pp.ff. interessate dalla modifica sono le seguenti: 1875/1, 1875/2, 1874/1, 1874/2, 1674/1, 1673/1, 1673/2, 1864, 1863, 1867, 1868, 1872, parziale 1869, 1858, 1859. Parzialmente accolta.
9	Studio Legale Rosa e Baracetti	28 settembre 2009 n°4505; 17 giugno 2010 n°2542 sollecito	p.ed. 235 scheda n°4	centro storico	modifica scheda n°4	X		La scheda n°4 non è stata oggetto di variante e pe rtanto l'osservazione non può essere esaminata in questa fase. Si rimanda ad una prossima variante al erg per esaminare la richiesta presentata. Non accolta.
10	arch. Sergio Paolazzi per conto Sergio Vettori	21 dicembre 2009 n°5859		art. 29	modifica dell'art. 29 in particolare il comma 8°		X	Si tratta di una nuova richiesta di variante pervenuta fuori termine (ultimo giorno il 17 ottobre 2009) . La stessa potrà essere valutata in fase di stesura di nuova variante al PRG. Non accolta

Dimensionamento residenziale

Le osservazioni della CUP e le modifiche introdotte a seguito delle osservazioni dei privati, non hanno modificato la previsione del PRG in quanto non è stata aggiunta alcuna nuova area residenziale, ma si sono solo effettuati dei correttivi a seguito di errori materiali riscontrati nella cartografia.

La variante al PRG di Sover è stata calcolata su un periodo di validità quinquennale. E' confermata la tabella dimensionale di pag. 12 della presente relazione illustrativa.

Il Sindaco

Il progettista