

# COMUNE di TELVE DI SOPRA

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



## VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

### VARIANTE 2022

- ADOZIONE DEFINITIVA -

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- 1) VAR 1. PARCHEGGIO Via Scuole
- 2) VAR.2 PARCHEGGIO a monte Chiesa S.G.B.
- 3) VAR.3 PARCHEGGIO Via Tre Novembre
- 4) RETTIFICA DEL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO
- 5) INTEGRAZIONE NORME DI ATTUAZIONE P.G.T.I.S.

STUDIO DI PROGETTAZIONE S.T.A.C.C.  
Arch. Vittorio Cerqueni  
Via Roma 7/a - 38054 Primiero S.M. di C. (Tn)  
tel.0439 763974 - cell. 3283331303  
e-mail: arch.cerqueni@libero.it  
vittorio.cerqueni@archiworldpec.it  
CRQVTR56T10L329A - P.IVA 01353990227



## Indice generale

1) P.R.G. IN VIGORE.....	2
2) OGGETTO DELLE VARIANTI.....	2
3) INTEGRAZIONE ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO.....	3
4) INTEGRAZIONE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.I.S. - RAFFRONTO.....	4
5) INSERIMENTO CARTOGRAFICO DELLE VARIANTI.....	6
6) PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL P.U.P. - SERVIZIO URBANISTICA d.d. 09-08-2022.....	6
VALUTAZIONI,CONSIDERAZIONI,MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.....	11
OSSERVAZIONI.....	15
ALLEGATO 01.....	15
ALLEGATO 02.....	15

# VARIANTI PUNTUALI AL P.R.G. DEL COMUNE DI TELVE DI SOPRA PER OPERE PUBBLICHE ( N.3 PARCHEGGI )

## 1) P.R.G. IN VIGORE

Con deliberazione n. 2 del 22.01.2019 il Consiglio Comunale ha adottato in via definitiva la variante generale al PRG a sensi dell'art. 37 comma 8 della L.P. 15/2015 e s.m.; è parte integrante del Piano Regolatore Generale, il Piano Generale per la Tutela degli Inseguimenti Storici (PGTIS) anno 1999.

## 2) OGGETTO DELLE VARIANTI

Il Comune ha in programma la realizzazione di n. 3 parcheggi pubblici da realizzarsi su siti attualmente non normati per tale destinazione d'uso e per tale motivo intende intraprendere l'iter di variante al PRG.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 09-06-2022 il Comune di Telve di Sopra ha adottato in via preliminare la variante non sostanziale al PRG per la previsione di opere pubbliche ( 3 parcheggi) ai sensi dell'art.39 comma 2 lettera b) della L.P. 15/2015.

Si evidenzia l'esigenza della Amm.ne Comunale di reperire idonei spazi da adibire a parcheggi, in un territorio che per sua conformazione presenta poche aree pianeggianti, tramite la **Variante n.1** prevista in prossimità della scuola primaria, con necessità di realizzare anche uno spazio per stallo dei pulmini del trasporto alunni, nonché con le **Varianti n. 2 e n. 3** site nella zona centrale del paese, dove vengono previsti nuovi parcheggi pubblici che possano rispondere alle esigenze dei cittadini e degli utenti che vi gravitano.

### - VARIANTE N.1

<i>Particelle interessate:</i>	parte di p.fond. 711/3 in c.c. Telve di Sopra.
<i>Individuazione:</i>	area racchiusa tra Via Scuole a valle e Via S.Giovanni Bosco a monte
<i>Destinazione d'uso P.R.G.:</i>	B1 – B101 - area residenziale satura art.33-A
<i>Destinazione d'uso di Variante:</i>	parcheggio pubblico

### - VARIANTE N.2

<i>Particelle interessate:</i>	p.fond. 12/1 - 2 - 3 - 4 - 13/2 in c.c. Telve di Sopra.
<i>Individuazione:</i>	area a monte della Chiesa di San Giovanni Battista
<i>Destinazione d'uso P.G.T.I.S.:</i>	spazi aperti del centro storico
<i>Destinazione d'uso di Variante:</i>	parcheggio pubblico
<i>Norme di Attuazione P.G.T.I.S.:</i>	integrazione all'art.26 "Parcheggi" (comma 1-4)

### - VARIANTE N.3

<i>Particelle interessate:</i>	p.ed. 115 e p.fond. 1676/4 in c.c. Telve di Sopra.
<i>Individuazione:</i>	Via 3 Novembre n.35, a valle della Chiesa di San Giovanni Battista
<i>Destinazione d'uso P.G.T.I.S.:</i>	categoria d'intervento "Ristrutturazione Edilizia" e spazi aperti del centro storico
<i>Destinazione d'uso di Variante:</i>	parcheggio pubblico

### 3) INTEGRAZIONE ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO

Per quanto riguarda esclusivamente il centro abitato di Telve di Sopra, attualmente le tavole di PRG (Variante 2018) in vigore, individuano l'area del Centro Storico, unicamente con perimetrazione (A101\_P); all'interno di detta area troviamo solamente i vincoli per siti di rilevanza culturale relativi alla Chiesa di San Giovanni Battista (Z301-Z303), alla Chiesa del Sassetto (Z301), e vincoli indiretti (Z302). Per le restanti aree "bianche" site all'interno del perimetro del Centro Storico, come riportato nell'art. 32 comma 2 delle Norme di Attuazione (Variante 2018), vale quanto disciplinato dal P.G.T.I.S. del 1999.

In adozione preliminare era prevista una unica cartografia di riferimento, da ricavare tramite l'adeguamento della cartografia P.R.G. (Variante 2018) con assorbimento, al suo interno e nell'area del centro storico, della cartografia del P.G.T.I.S. del 1999.

In adozione definitiva la cartografia rimane "doppia": Sistema insediativo" e " P.G.T.I.S." e non si procede all'adeguamento cartografico del P.G.T.I.S.

#### PERIMETRO DEL CENTRO STORICO

In adozione preliminare era stata effettuata una verifica di complanarità tra i due perimetri, ma il sormonto ha evidenziato che non esiste giustapposizione.

.....perimetro P.G.T.I.S.    - - - - - perimetro PRG Variante 2018    - - - - - edifici "tagliati" da Variante 2018



In adozione definitiva il perimetro del Centro Storico viene rettificato.

#### **4) INTEGRAZIONE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.I.S. PIANO GENERALE A TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI – NORME DI ATTUAZIONE**

Modifica articoli:

art. 14 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE:  
aggiunta di testo in adozione preliminare, eliminato in adozione definitiva – rimane in essere l'articolo in vigore senza modifiche.

art. 26 PARCHEGGI :  
aggiunta di testo in adozione preliminare ed ulteriore aggiunta di testo in adozione definitiva.

art. 30 ARREDO URBANO:  
aggiunta di testo in adozione preliminare, eliminato in adozione definitiva – rimane in essere l'articolo in vigore senza modifiche.

#### **NOTA**

Nero: testo in vigore – invariato

**Nero**: testo in vigore eliminato

**Nero**: testo in vigore eliminato in **adozione preliminare**, e rimesso in **adozione definitiva**

**Rosso**: aggiunta in **adozione preliminare**

**Rosso**: testo aggiunto in **adozione preliminare**, eliminato in **adozione definitiva**

**Blu**: aggiunta in **adozione definitiva**

#### **RAFFRONTO**

##### **Art. 14 – DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE**

E' prescritta per edifici privi di pregio storico-tipologico e non coerenti con l'edilizia circostante .

Nella ricostruzione:

A) se il volume in demolizione risultasse ripartito in più corpi di fabbrica, il nuovo manufatto edilizio dovrà essere accorpato in un unico organismo edilizio;

B) non può essere superata la cubatura e la superficie coperta dell'edificio preesistente;

C) deve essere rispettato l'allineamento stradale attuale o quello eventualmente indicato dagli edifici contigui ;

D) non può essere superata l'altezza del più alto degli edifici contigui.

Nel rispetto di quanto precedentemente indicato sono inoltre consentiti, per una sola volta, aumenti sino al 15% del volume originario da computarsi come specificato per gli ampliamenti di cui all'art. 12, qualora la nuova edificazione preveda la realizzazione di garages interrati e/o zone a parcheggio all'interno dell'area di pertinenza con un numero di posti macchina (al netto degli spazi di manovra) almeno pari a quello delle unità immobiliari previste nel volume ricostruito.

La ricostruzione deve attenersi a caratteristiche formali e architettoniche compatibili con un corretto inserimento nei tessuti edilizi preesistenti.

Fino a quando l'edificio non venga demolito e ricostruito sono ammessi solo lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Per l'edificio individuato nella P.Ed. 142/1 e relativi spazi di pertinenza, di proprietà comunale, che la variante al PRG novembre 1999 assoggetta a demolizione con ricostruzione si dispone che l'edificio possa essere in tutto o in parte demolito per consentire l'adeguamento della viabilità comunale e che la porzione non necessaria per tale adeguamento possa essere ricostruita o ristrutturata nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio adiacente.**

~~Gli edifici già precedentemente schedati con categoria di intervento "demolizione e ricostruzione", in base alla L.P. n.15/2015 rientrano nella categoria di intervento di "Ristrutturazione edilizia".~~

**Nota: l'art. 14 rimane invariato.**

## **Art. 26 – PARCHEGGI**

1. Nelle tavole di Piano sono indicate le aree su cui possono essere realizzati parcheggi pubblici. Su tali aree potranno trovare collocazione anche parcheggi interrati per i quali dovrà essere necessariamente prevista una quota almeno pari al 50% dei posti macchina ad uso pubblico.

Nel caso che la realizzazione del parcheggio sia di iniziativa privata la destinazione ad uso pubblico e la sua relativa quantificazione dovrà essere regolamentata con apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione comunale all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Oltre che nelle aree specificatamente previste dalle tavole di Piano per la realizzazione di parcheggi pubblici anche interrati, è sempre consentita la costruzione di garages anche ad uso privato secondo le seguenti modalità:

-nel caso di garages previsti all'interno di aree inedificate, e fatto salvo quanto previsto dall'art. 27, comma a) delle presenti norme, la costruzione dovrà essere completamente interrata, fatto salvo la parte relativa alla rampa di accesso **che comunque dovrà avere una larghezza non superiore a m. 3,00**;

-nel caso di garages realizzati totalmente a livello strada, all'interno di rilevati esistenti anche sostenuti da muri, questi dovranno essere ripristinati salvo che per i punti di accesso, onde mantenere la continuità dell'andamento del terreno e delle murature stesse. **In tali casi l'altezza del vano così ricavato non dovrà essere maggiore di m. 2,50 ed il solaio di copertura dovrà essere ricoperto con un manto di terra da inerbirsi.** I portoni di accesso dovranno essere preferibilmente in legno **e avere una larghezza netta preferibilmente non superiore a m. 2,60.**

**- in entrambi i casi di cui sopra, è consentita eccezionalmente la sporgenza massima dei manufatti di mt. 1,00, dal profilo del terreno naturale , purché venga ripristinato il manto erboso e ciò sia ritenuto compatibile con le caratteristiche dell'ambiente esistente. I garages potranno avere altezza minima interna di mt. 2 ,20.**

2. Sulle p.fond.12/1-/2-/3-/4 e p.fond. 13/2 in c.c. Telve di Sopra è ammessa la costruzione di un parcheggio pubblico multipiano, su due livelli, di cui l'inferiore coperto ed il superiore "a cielo aperto". Per ottenere una migliore accessibilità veicolare e pedonale in prossimità ed a ridosso del nuovo parcheggio è consentito anche l'allargamento dell'attuale strada di distribuzione interna p.fond 15/1 e 1676/1 in c.c. Telve di Sopra.

3. Sulla p.ed. 115 e p.fond. 1676/4 in c.c.Telve di Sopra è ammessa la costruzione di un parcheggio pubblico multipiano, su due livelli di cui il superiore " a cielo aperto" accessibile dalla via pubblica sita a monte, e l'inferiore "coperto" in giustapposizione al superiore, spazi di manovra e parcheggio esterno, locali accessori e di servizio.

In generale, l'intervento dovrà mirare alla rigenerazione formale e funzionale dell'intera area, e costituire anche un qualificato spazio di relazione. Intervenendo sulla struttura edilizia posta a valle, il progetto dovrà prevedere e creare un punto panoramico che guarda e domina con lo sguardo la valle sottostante, ed essere "una finestra" incastonata nel continuum edilizio.

Particolare cura dovrà essere posta alla pavimentazione, che delimita spazi, individua visuali, definisce legami mediando tra la preesistenza di percorsi e la presenza di emergenze architettoniche. L'arredo urbano dovrà comportare un miglioramento della qualità d'uso dello spazio.

4. Per un migliore inserimento paesaggistico, i parcheggi pubblici, di cui ai commi 1 , 2 e 3, dovranno essere progettati tenendo conto del contesto storico in cui essi si inseriscono, adottando tutte le necessarie misure per garantire congruità e compatibilità degli interventi nei rispettivi comparti storici; dovranno essere particolarmente curati gli inserimenti dei nuovi parcheggi, in rapporto con il sito circostante e con la presenza di manufatti adiacenti, ed in particolar modo per quanto riguarda l'intervento di cui al comma 3 ( p.ed. 116, 114/1 e 112).

Qualora ne ricorrano i presupposti e le condizioni, tutti gli interventi di cui al comma 2 e 3 sono soggetti alle disposizioni di tutela dei beni culturali e del paesaggio come da disposizioni di legge.

**Nota: l'art. 26 viene integrato con i commi 2-3-4**

## **Art. 30 – ARREDO URBANO**

Gli elementi di arredo urbano, specificati nelle tavole di Piano quali muri a secco, rogge scoperte, o ricompresi nella dizione " vincoli puntuali " quali **capitelli**, fontane, affreschi, portali , esistenti sia lungo le strade pubbliche che nelle corti e nei giardini privati vanno mantenuti e per essi sono consentite solo operazioni di manutenzione e restauro.

Gli impianti tecnologici (acquedotto, gasdotto, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica, fognature) ricadenti all'interno del Piano devono essere oggetto, prima di qualsiasi modifica che riguardi anche una sola categoria di essi, di un progetto globale unitario che prenda in esame il loro stato attuale e la loro sistemazione duratura, prevedendo le modifiche nel tempo relative a nuovi allacciamenti, potenziamenti, ecc .

In particolare si prescrive che:

- tutte le reti tecnologiche siano realizzate in interrato;
- una volta provveduto, da parte dell'Amministrazione comunale , alla stesura di un progetto di arredo urbano ed alla sua attuazione, le operazioni di posa e manutenzione delle reti interrate non modifichino le pavimentazioni previste.

**Nota: l'art. 30 rimane invariato**

## 5) INSERIMENTO CARTOGRAFICO DELLE VARIANTI

La Variante n.1 è esterna al centro storico e interessa la cartografia del PRG Tav. 04 – Sistema Insediativo Variante 2018, mentre le Varianti n.2 e n.3 sono site all'interno del centro storico ed interessano la cartografia P.G.T.I.S. anno 1999. Un'altra variazione (Variante n.4) riguarda il perimetro del centro storico.

**In adozione preliminare e definitiva:**

Nell' **ALLEGATO 01** sono riportati, ortofoto, estratti mappa catastali, estratto P.R.G. e P.G.T.I.S. delle tre varianti con visione generale (essendo tra loro vicini) , ed in versione di singola Variante con documentazione fotografica ed indicazioni della specifica area di variante.

### - **VARIANTE N.1**

Viene variata la destinazione d'uso da “B1 – B101 - area residenziale satura art.33-A” a parcheggi pubblici F306\_P ( P-PR - parcheggio di progetto) art. 45 “Parcheggi Pubblici” delle Norme di Attuazione in vigore (Variante 2018)

### - **VARIANTE N.2**

Viene variata la destinazione d'uso da “spazi aperti del centro storico” a parcheggi pubblici F308\_P (Pm - parcheggio multipiano)

### - **VARIANTE N.3**

Viene variata la destinazione d'uso da categoria di intervento “R3 Ristrutturazione Edilizia” e “spazi aperti del centro storico” a parcheggi pubblici F308\_P (Pm - parcheggio multipiano)

### - **VARIANTE N.4**

Viene variato il perimetro del centro storico, in modo tale che risulti complanare tra le tavole del sistema insediativo e tavola del PGTIS.

## 6) PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL P.U.P. - SERVIZIO URBANISTICA d.d. 09-08-2022

Di seguito si riporta il parere del Servizio, con le problematiche emerse



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

---

**Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio**  
**Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio**  
Via Mantova 67 - 38122 Trento  
T +39 0461 497013  
F + 39 0461 497079  
pec [serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it](mailto:serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it)  
@ [serv.urbanistica@provincia.tn.it](mailto:serv.urbanistica@provincia.tn.it)  
web [www.urbanistica.provincia.tn.it](http://www.urbanistica.provincia.tn.it)

**PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO  
RISPETTO AL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE**

*(art. 39 – comma 2 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)*

Trento, 09 agosto 2022

Prat. n. **2953** – parere n. 33/22

OGGETTO: COMUNE DI TELVE DI SOPRA: Variante al PRG per opere pubbliche – del. cons. n. 20 del 9 giugno 2022.

**IL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO**

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, "Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15, "Legge provinciale per il governo del territorio".
- visto il D.P.P. 19.05.2017, n. 8-61/Leg, "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale";

esprime il seguente parere.

**Premessa**

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 20 di data 09 giugno 2022, pervenuta in data 22 giugno 2022, il Comune di Telve di Sopra ha adottato in via preliminare la variante non sostanziale al PRG per la previsione di alcune opere pubbliche, ed in particolare 3 parcheggi, ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. b) della l.p. 15/2015.

In data 01 luglio 2022 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha chiesto chiarimenti e integrazioni, con sospensione del procedimento, relativamente alla corrispondenza tra gli elaborati di piano trasmessi attraverso il portale GPU e quanto precisato nella deliberazione consiliare.

Con nota di data 07 luglio 2022 il comune di Telve di Sopra ha fornito i chiarimenti e le integrazioni richieste consentendo così la ripresa dei termini del procedimento.

Ai sensi del combinato disposto dell'articolo 3, comma 3, e dell'articolo 16 della l.p. n. 23/1992, tramite nota prot. 507776 di data 19 luglio 2022 è stata convocata la conferenza di servizi per il giorno 05 agosto 2022, al fine di acquisire i pareri dei servizi provinciali per gli aspetti di merito.

Con riferimento alla conferenza sopra menzionata, l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente e la Soprintendenza per i beni culturali hanno fatto pervenire i propri pareri per le parti di specifica competenza.

## Contenuti della variante e considerazioni urbanistiche

La deliberazione consiliare precisa che, ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. b) della l.p. 15/2015, la variante al PRG è finalizzata alla realizzazione di alcuni "interventi pubblici che riguardano esclusivamente il miglioramento della viabilità con la creazione di parcheggi." Nello specifico la variante propone tre nuove aree a parcheggio di cui due in centro storico. La relazione di piano e le tavole cartografiche danno invece evidenza di numerose varianti conseguenti alla ripermimetrazione del centro storico in esito alla risoluzione delle sovrapposizioni operate nella redazione della variante 2018 relativa al territorio aperto. Va richiamato che il PRG del comune di Telve di Sopra disciplina con PGTIS i centri storici, in tal senso si rileva come anche la variante 2018 che ha condotto l'adeguamento al Regolamento Urbanistico Edilizio provinciale, di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 678 di data 17 maggio 2019, esuli le disposizioni da PGTIS, che devono quindi essere adeguate alla disciplina provinciale. In tal senso si produca un testo normativo di raffronto e uno coordinato per le norme del PGTIS ai quali ricondurre anche le puntuali modifiche normative che il piano propone con riferimento alle particolari disposizioni per la realizzazione dei parcheggi.

1

La relazione da inoltre conto della "commutazione" cartografica del PGTIS entro il vigente quadro pianificatorio della Variante 2018 al fine "di avere una unica cartografia di riferimento". In considerazione del distinto apparato normativo oltreché cartografico, che la Variante 2018 ha inteso confermare, non risulta opportuno in questa sede – ed in assenza di riferimenti entro la delibera consiliare – procedere con tale fusione. Si rileva inoltre che l'elaborato PGTIS - tav. 1 si limita a riportare l'insediamento storico dell'abitato di Telve di Sopra, come precisato anche in Relazione, gli insediamenti storici isolati (Masi Fratte) non vengono considerati. Va inoltre precisato che la "commutazione cartografica" non risulta condotta in adeguamento alla legenda standard provinciale di cui alle "specificazioni tecniche per l'integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali nell'ambito del Sistema Informativo Ambientale e Territoriale (SIAT) e nel sistema software per la gestione dei piani urbanistici (GPU) della Provincia autonoma di Trento ai fini dell'uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio" – deliberazione della Giunta provinciale n. 1227 del 22 luglio 2016. In sede di adozione definitiva, tenuto fermo l'impianto del vigente PRG, vengano prodotte cartografie distinte per PGTIS e sistema insediativo. Si rammenta che la deliberazione dovrà essere integrata con riferimento ai contenuti degli elaborati che vi sono allegati. Relativamente agli insediamenti storici le cartografie vengano adeguate alla legenda standard e le categorie di intervento per gli edifici come da norme di attuazione da adeguarsi alla disciplina provinciale. Si presti analoga attenzione a quanto riportato in legenda, va chiarito quando l'articolo richiamato fa riferimento alle norme del PGTIS. Con riferimento alle cartografie, da ultimo si segnala che, né la tavola 4 di raffronto, né la tavola 1 PGTIS riportano i perimetri delle varianti num. 1, 2 e 3.

2

3

4

5

6

7

8

9

Si rammenta che non sono oggetto di valutazione le varianti non segnalate, in tal senso si chiedono chiarimenti circa la viabilità locale di progetto posta a monte dell'abitato (rif. ad es. pp. ff. 649, 650/3, 637/1/2, 634 etc).

10

La deliberazione consiliare da atto che la variante "non prevede modifiche a beni gravati da uso civico" e che "non è soggetta a verifica di assoggettabilità a rendicontazione urbanistica ai sensi di quanto stabilito con d.P.P. n. 15-68/Leg e ss.mm."

OK

Con riferimento alle nuove previsioni per aree a parcheggio, si prende atto delle valutazioni e delle considerazioni circa le aree interessate come riportato in relazione. Relativamente alla variante n. 3 e alla prevista demolizione degli edifici p.ed. 115 per la realizzazione di un contenuto spazio di sosta, si segnala che, richiamati i criteri generali per la pianificazione degli insediamenti storici, non risulta condivisibile l'intervento di demolizione di edifici ricompresi nel tessuto storico, gli spazi a servizio del centro storico sono di norma da ricercarsi in via prioritaria ai margini di questo o nella possibilità di impiegare meglio, ad esempio su più livelli, gli spazi esistenti. Nello specifico gli edifici interessati sono antistanti la Chiesa di San Giovanni Battista e contribuiscono a delimitare la cortina edilizia della via Tre Novembre. In tal senso si chiedono integrazioni circa la definizione architettonica degli edifici coinvolti e la presenza di elementi di pregio quali decori interni o avvolti, anche al fine di valutare l'eventuale recupero dell'immobile con funzioni diverse capaci di assolvere le esigenze dell'amministrazione, ad esempio realizzando il parcheggio al piano strada o interrato.

11

Ciò considerato si chiedono inoltre approfondimenti circa le valutazioni condotte e le alternative valutate ai fini della scelta localizzativa, e circa la necessità di soddisfare lo standard delle aree a parcheggio per il centro storico e l'abitato di Telve di Sopra.

Ad integrazione di quanto sopra richiesto in via generale per il testo normativo, si portano di seguito alcune considerazioni puntuali circa le modifiche proposte all'art. 26. Si chiedono chiarimenti circa gli stralci condotti in considerazione della portata generale di tali modifiche e della tipologia di procedimento non sostanziale della variante in esame dato atto inoltre che le modifiche condotte non paiono riconducibili alle varianti n. 2 e 3, disciplinate dagli appositi commi 2, 3 e 4 dello stesso art. 26. Si segnala al comma 3 un refuso nelle particelle citate.

12

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, con nota di data 27 luglio 2022, ha espresso il seguente parere:

"Per l'analisi della Variante al PRG in oggetto sono stati esaminati gli elaborati relativi alla stessa confrontandoli con le matrici di nostra competenza; in questo modo si è riusciti ad esprimere delle considerazioni sia di carattere generale sul Piano, sia di carattere puntuale sulla delimitazione delle aree individuate e sulle Norme di Attuazione. Considerato quanto sopra descritto, e non avendo riscontrato interferenze con le suddette matrici, si esprime parere positivo alla adozione della Variante al PRG in oggetto."

OK

La Soprintenda per i beni culturali, con nota di data 09 agosto 2022, ha espresso il seguente parere:

*"Per gli aspetti relativi ai beni architettonici"*

La presente variante per opere pubbliche non interessa beni o realtà direttamente tutelati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*. Tuttavia, le varianti consistono principalmente nel modificare la destinazione urbanistica di alcune particelle fondiarie per permettere la realizzazione di parcheggi pubblici multipiano, uno in zona urbanizzata esterna e due all'interno del centro storico. Premettendo una certa perplessità circa l'opportunità di reperire aree da destinare a parcheggio nel cuore del centro storico, sacrificando aree verdi che meglio sarebbero deputate ad aree di sosta e ristoro per i residenti, si nota che attualmente tutte le particelle interessate dal cambio di destinazione urbanistica sono di proprietà privata; preme ricordare però che nel momento in cui – con qualsivoglia modalità – esse diventino di proprietà pubblica, diverranno soggette all'art. 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e andranno sottoposte a verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 medesimo decreto. Fintantoché non verrà espedita tale verifica, i beni – edifici ovunque ubicati e terreni in centro storico – saranno sottoposti a tutela dei beni culturali e qualsiasi intervento che li interessi dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza. Stessa procedura di verifica dovrà essere espletata anche per la p.ed. 142/1 C.C. Telve di Sopra di proprietà comunale, per la quale il P.R.G. dispone che l'edificio possa essere in tutto o in parte demolito per consentire l'adeguamento della viabilità comunale.

La variante n. 1 invece, esterna al centro storico, si trova contigua alla p.ed. 707 C.C. Telve di Sopra, edicola di Nostra Signora del S. Cuore di Gesù, dichiarata di interesse con Determinazione del Dirigente n. 775 di data 18 settembre 2007. Relativamente a questa variante n. 1, nell'Allegato 01 al punto 3) delle *Valutazioni e considerazioni* viene riportato che *"Il realizzo del parcheggio pubblico può diventare anche momento di valorizzazione dell'Edicola di Nostra Signora del S. Cuore di Gesù (p.ed. 707), bene architettonico dichiarato di interesse culturale ai sensi del D. L. 22-01-2001, n. 42. In questa ottica, la progettazione sarà chiamata a tenere in debito conto tale presenza e ad avere particolare cura con intervento mirato alla tutela e salvaguardia del bene, di comune accordo con gli organi autorizzatori preposti."* A tale proposito, data la contiguità tra il bene e l'area destinata a parcheggio, pur in assenza ad oggi di un vincolo di tutela indiretta a salvaguardia delle viste verso il bene e della sua contestualizzazione nei confronti di una viabilità un tempo rurale, si conferma l'interesse della Soprintendenza a voler valutare con il Comune il miglior inserimento possibile dell'opera.

13

14

La presente variante integra anche l'art. 30 – *ARREDO URBANO* delle Norme di attuazione del P.G.T.I.S. con l'aggiunta della dizione "capitelli", laddove si tratta degli interventi ammessi su elementi sottoposti a "Vincolo puntuale". Si caldeggia, se non già presente nel testo del citato art. 30, il riferimento all'art. 11 comma 1. lettera a) del *Codice* secondo cui sono soggette a specifiche disposizioni di tutela, qualora ne ricorrano i presupposti e le condizioni, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica

15

vista. Le disposizioni di cui al collegato art. 50, comma 1, *Distacco di beni culturali* ne vietano il distacco, e in senso esteso anche la demolizione o la realizzazione di interventi che potrebbero portare alla perdita della cosa tutelata, fatta salva esplicita autorizzazione del Soprintendente; tale autorizzazione non è invece necessaria qualora sul manufatto si operino meri interventi conservativi e di restauro.

*Per gli aspetti relativi ai beni archeologici*

Si esprime nulla osta, per quanto di competenza, all'esecuzione della variante del PRG in oggetto." OK

### Verifica preventiva del rischio idrogeologico

Si richiama che con deliberazione n. 1317 del 4 settembre 2020 la Giunta provinciale ha approvato la Carta di sintesi della pericolosità (CSP), le cui disposizioni, ai sensi dell'articolo 22, comma 4 della l.p. n. 15/2015, prevalgono sui contenuti vigenti o adottati dei PRG.

Con riferimento alla verifica preventiva del rischio idrogeologico, in data 28 luglio 2022 si è tenuta la conferenza di servizi per la verifica delle interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con le disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità secondo quanto indicato nell'allegato C, punto 8.3 della deliberazione della Giunta provinciale n. 379 del 18 marzo 2022. OK

n. VAR. PRG	PARERE CONFERENZA DI SERVIZI
1	POSITIVO
2	POSITIVO
3	POSITIVO

### CONCLUSIONI

Ciò premesso, si prospettano le osservazioni sopra riportate per la modifica e integrazione della variante al PRG adottata dal Comune di Telve di Sopra al fine del prosieguo dell'iter di approvazione.

VISTO: IL DIRETTORE  
- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE  
- dott. Romano Stanchina -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (art. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

DP

## **Valutazioni, considerazioni, modifiche ed integrazioni**

A seguito del parere del Servizio urbanistica della PAT, ed ai successivi approfondimenti con il Servizio stesso, di seguito si riportano le relative note, le modificazioni e le integrazioni apportate.

Il parere PAT è stato numerato in relazione alle problematiche emerse e per dare risposta punto per punto, come di seguito elencato.

### **PUNTO 1**

*Le disposizioni del PGTIS devono essere adeguate. In tal senso si produca un testo normativo di raffronto e uno coordinato per le norme del PGTIS ai quali ricondurre anche le puntuali modifiche normative che il piano propone con riferimento alle particolari disposizioni per la realizzazione dei parcheggi*

**NOTA:**

L'adeguamento complessivo delle Norme di Attuazione del PGTIS verrà condotto successivamente. In questa sede vengono solamente integrati n.3 articoli ( art.14-26-30 e di cui per l'art.30 l'integrazione era costituita solamente dall'aggiunta di una parola (capitelli) che viene stralciata (vedi raffronto NDA).

Inoltre in sede di incontri si era appurato che integrando in modo puntiforme solo pochi articoli (con testo riferito ai singoli casi), l'impianto delle NDA del PGTIS per il momento poteva rimanere quello in vigore.

### **PUNTO 2**

*“Non risulta opportuno in questa sede procedere alla fusione”*

La fusione cartografica non viene più riproposta. Rimangono le due cartografie separate: 1) INSEDIATIVO (tav. 4) ; 2) PGTIS ( tav. 6).

### **PUNTO 3**

*L'elaborato PGTIS tav. 1 non riporta gli insediamenti isolati (Masi Fratte) perché:*

- Gli insediamenti isolati Masi delle Fratte non essendo oggetto di variante non vengono presi in considerazione.
- Negli archivi del Comune non risultano cartografie riferite a Masi delle Fratte (il Comune ne ha richiesto copia al Servizio Urbanistica PAT).

### **PUNTO 4**

La commutazione cartografica risulta in adeguamento alla legenda standard e frutto di incontri per superare il problema della assegnazione dei simboli con relativi shp

La fusione cartografica non viene più riproposta. Rimangono le due cartografie separate: 1) INSEDIATIVO (tav. 4) ; 2) PGTIS ( tav. 6).

### **PUNTO 5**

*“in sede di adozione definitiva vengano prodotte cartografie separate per PGTIS e sistema insediativo*

In sede di incontri e pareri preliminari era stato deciso di eliminare la doppia cartografia ( eliminando l'area “bianca” del C.S. che rimanda al datato PGTIS - vedi e mail dd 14-02-2022).

A seguito di incontro si provvede ad eliminare la doppia cartografia e in sede di adozione definitiva si ripropone la doppia cartografia del PGTIS e sistema INSEDIATIVO.

#### **PUNTO 6**

*La deliberazione dovrà essere integrata con riferimento a tutti gli elaborati allegati.*  
A carico della Amm.ne Comunale

#### **PUNTO 7**

7) per il PGTIS le cartografie vengono adeguate alla legenda standard e alle Norme provinciali.

Essendo che la fusione cartografica non viene più riproposta, rimangono le due cartografie separate: 1) INSEDIATIVO (tav.4); 2) PGTIS(tav.6) e rimangono le NDA in vigore, salvo unicamente l'integrazione relativa ai parcheggi.

#### **PUNTO 8**

*va chiarito quando l'articolo richiamato fa riferimento alle norme del PGTIS*  
Nella Tav. 6 relativa al PGTIS viene comunque apposta l'indicazione che rimanda alle Norme di Attuazione del PGTIS.

#### **PUNTO 9**

*la tav.4 di raffronto e tav. 6 PGTIS non riportano i perimetri di variante*  
Ritornando alla doppia cartografia, le tavole in adozione definitiva risultano le seguenti:

#### **SISTEMA INSEDIATIVO:**

- 1) INSEDIATIVO RAFFRONTO: su base INSEDIATIVO IN VIGORE si indica perimetro VAR 1e e quelli relativi alla modifica del perimetro del centro storico
- 2) INSEDIATIVO VARIANTE: si indica la nuova destinazioni d'uso (VAR 1) a parcheggio e si riporta il nuovo perimetro del centro storico

#### **P.G.T.I.S.**

- a) PGTIS RAFFRONTO: su base PGTIS IN VIGORE, si indicano i perimetri delle VAR 2-3 e quelli relativi alla modifica del perimetro del centro storico
- b) PGTIS VARIANTE: si indicano le nuove destinazioni d'uso (VAR 2-3) con Pm e richiamo ad articolo di norma PGTIS.

#### **PUNTO 10**

*esiste una "viabilità locale " di progetto che risulta come variante non segnalata"*  
Si è appurato che la "viabilità locale di progetto" era già stata modificata in "area agricola" con la Variante 2018. (erroneamente la strada è stata reinserita nella adozione preliminare con tracciato come da Tav. 4R VAR 2018). Si corregge l'errore di inserimento in cartografia, non essendo oggetto di variante.  
La viabilità locale di progetto viene eliminata, resta area agricola.

#### **PUNTO 11**

*a - si chiedono integrazioni circa la definizione architettonica degli edifici coinvolti e la*

*presenza di elementi di pregio (decori interni-avvolti ecc.)  
b- si chiedono approfondimenti su localizzazione*

## **PREMESSA**

L'intervento riveste particolare importanza nell'ambito della riqualificazione urbana ed appare come una azione di estrema necessità e urgenza viste le condizioni di avanzato degrado del sito.

La carenza di spazio pubblico nel centro storico rende necessaria l'acquisizione di aree ritenute strategiche per il soddisfacimento dei bisogni collettivi.

L'intervento pubblico, in forma di nuovi servizi di qualità e di spazio collettivo, arricchirebbe l'attuale situazione del centro storico, ed in generale del Comune, agevolandone lo sviluppo in termini di offerta di servizi, di qualità formale e funzionale, di ampliamento di spazi relazionali.

La configurazione degli spazi deve essere intesa come risposta ad esigenze di soddisfacimento di bisogni attuali nel rispetto dell'identità del luogo e dei segni preesistenti che si sono delineati e sovrapposti negli anni.

## **a) INTERVENTO**

In generale l'intervento è teso alla realizzazione di una rigenerazione estetica e funzionale dello spazio che prevederà la possibilità di parcheggio pubblico lungo la via pubblica (interessando la struttura degradata sita a monte dell'area prevista a parcheggio) nonché la creazione di uno spazio di relazione con realizzo di un punto panoramico privilegiato (interessando la struttura degradata sita a valle dell'area d'intervento); tale punto panoramico è inteso come un "cannocchiale" che guarda e domina con lo sguardo la valle sottostante, ed essere "una finestra" incastonata nel continuum dell'edificato storico.

L'intervento comporterà una nuova "vestizione" del sito, con nuova pavimentazione che delimita spazi, individua visuali, definisce legami mediando tra la preesistenza di percorsi e la presenza di emergenze architettoniche, ed in generale un nuovo "arredo urbano" con miglioramento della qualità d'uso dello spazio.

Si provvede alla integrazione del testo art. 26 comma 3 - 4:

### art.26 comma 3. (...)

*In generale, l'intervento dovrà mirare alla rigenerazione formale e funzionale dell'intera area, e costituire anche un qualificato spazio di relazione. Intervenendo sulla struttura edilizia posta a valle, il progetto dovrà prevedere e creare un punto panoramico che guarda e domina con lo sguardo la valle sottostante, ed essere "una finestra" incastonata nel continuum edilizio.*

*Particolare cura dovrà essere posta alla pavimentazione, che delimita spazi, individua visuali, definisce legami mediando tra la preesistenza di percorsi e la presenza di emergenze architettoniche. L'arredo urbano dovrà comportare un miglioramento della qualità d'uso dello spazio.*

### art. 26 comma 4 (...)

*Qualora ne ricorrano i presupposti e le condizioni, tutti gli interventi di cui al comma 2 e 3 sono soggetti alle disposizioni di tutela dei beni culturali e del paesaggio come da disposizioni di legge.*

*(Per una visione completa dell'art. 26 vedi RAFFRONTO NORME DI ATTUAZIONE – integrazione di adozione definitiva )*

Si ricorda che la Var. 3 va intesa come possibilità di realizzazione di un parcheggio pubblico multipiano. Spetterà al progetto preliminare, definitivo, esecutivo definirne compiutamente l'insieme, con tutte le autorizzazioni necessarie, comprese quelle della

Soprintendenza. In ogni caso, come da Vs richiesta, sono stati inseriti degli schemi progettuali.

b- la localizzazione in CS è stata dettata da:

- la generale scarsità di parcheggi nel centro storico ed a ridosso della Chiesa
- l'attuale sosta dei veicoli lungo la strada pubblica ( con gli interventi si potrà liberare la via pubblica dai veicoli in sosta, spesso anche indiscriminata ed occasionale)
- il generale ed accentuato andamento scosceso del terreno che favorisce interventi multipiano.
- il degrado e la bassa qualità architettonica dei due siti di variante prescelti

## **PUNTO 12**

*Chiarimenti alle modifiche generali all'art. 26 ( parcheggi) :*

- *le modifiche non appaiono riconducibili alle varianti n.2-3 disciplinate dai commi 2-3-4*
- *si segnala refuso al comma 3 ( errato n° p.ed.)*
- *nell'art. 26 il testo eliminato in adozione preliminare (giallo) in effetti esula da quanto concerne la variante per i parcheggi; appurato ciò, il testo non viene più eliminato ma rimane invariato. Rimangono solo le specificazioni dei parcheggi pubblici di cui ai commi 2-3-4.*
- *dal comma 3 viene eliminata la dicitura errata " e p.fond.1676/4".*

## **PUNTO 13**

*le particelle interessate sono di proprietà privata, si ricorda che una volta divenute pubbliche saranno soggette a verifica di interesse culturale.*

- *come scritto nel parere PAT " non interessa realtà direttamente tutelate".*
- *una volta che le varianti sono state approvate, i relativi progetti seguiranno l'iter autorizzatorio previsto dalle Norme, compreso l'iter di autorizzazione da parte della Soprintendenza.*

(NB.: il carattere informativo del parere della Soprintendenza viene evidenziato anche dalla nota relativa alla verifica che dovrà essere espletata anche per la p.ed. 142/1 che esula dalle presenti Varianti)

## **PUNTO 14**

VAR 1- Edicola di Nostra Signora del S.Cuore di Gesù. *Interesse della Soprintendenza a voler valutare con il Comune il migliore inserimento possibile dell'opera, anche se in assenza di vincolo di tutela indiretta.*

*Si demanda alla Amm.ne.Comunale .*

## **PUNTO 15**

15) E' caldeggiata una integrazione all'art. 30 Arredo Urbano:

Con riferimento all' art. 11 comma 1 lettera a) del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* sono soggette a specifiche disposizioni di tutela, gli affreschi, gli stemmi i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici , esposti o non alla pubblica vista.

Coerentemente con l'impostazione generale di Variante, e visti gli altri articoli prima modificati in adozione preliminare, poi reintrodotti in quanto non oggetto di variante, anche in questo caso, non essendo oggetto di variante puntuale, l'integrazione del testo (art.30) avente portata generale, sarà effettuata nell'ambito del prossimo adeguamento delle NDA del PGTIS.

## **OSSERVAZIONI**

Nel prescritto periodo successivo alla adozione preliminare della presente variante, non sono state depositate osservazioni.

**allegati:**

## **ALLEGATO 01**

Individuazione aree oggetto di variante

- ORTOFOTO VARIANTI N.1-2-3
- ESTRATTO MAPPA CATASTALE
- ESTRATTO P.R.G. TAV04 INSEDIATIVO
- ESTRATTO P.G.T.I.S
- VARIANTE 1 ortofoto - estratto catastale -  
documentazione fotografica con evidenziazioni -  
valutazioni
- VARIANTE 2 ortofoto- estratto catastale -  
documentazione fotografica con evidenziazioni -  
valutazioni
- VARIANTE 3 ortofoto- estratto catastale -  
documentazione fotografica con evidenziazioni -  
valutazioni

## **ALLEGATO 02**

Dimensioni e schemi realizzativi delle varianti

- VARIANTE 1
- VARIANTE 2
- VARIANTE 3