



**COMUNE DI STORO**  
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



# PIANO REGOLATORE GENERALE

## VARIANTE 2-2023

PER OPERE PUBBLICHE

**VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG  
PER OPERE PUBBLICHE N. 2/2023  
AI SENSI DEGLI ARTT. 37 E 39 DELLA L.P. 15/2015**

- 2. PARCHEGGIO PUBBLICO A STORO "VIA A. DE GASPERI";**
- 3. PARCHEGGIO PUBBLICO A LODRONE " VIA 4 NOVEMBRE ";**
- 4. AREA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE "LOC. SPENIGOLO"**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALUTAZIONE DEL PIANO

*Dicembre 2024 - Approvazione con modifiche*

dott. arch. Remo Zulberti  
remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti  
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Trento

Dott. Architetto  
**REMO ZULBERTI**

692 sez. A ARCHITETTURA

## Indice

<b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA .....</b>	<b>3</b>
<u>1. Procedura di variante.....</u>	<u>3</u>
<i>Obiettivi dell'Amministrazione Comunale.....</i>	<i>3</i>
<i>Adozione preliminare.....</i>	<i>4</i>
<i>Delibera e pubblicazione.....</i>	<i>4</i>
<i>Il Parere del Servizio Urbanistica.....</i>	<i>4</i>
<i>Recepimento prescrizioni e controdeduzioni.....</i>	<i>4</i>
– Verifica delle interferenze con la carta di sintesi della pericolosità .....	4
– Tutela dell'aria, dell'acqua e del suolo.....	5
– Verifica sotto il profilo urbanistico e paesaggistico .....	5
– Servizio opere stradali e ferroviarie.....	6
– Beni culturali .....	6
<i>Adozione definitiva .....</i>	<i>6</i>
<i>Ulteriore parere del Servizio urbanistica di data 05/08/2024. ....</i>	<i>6</i>
<u>2. Parcheggio pubblico a Storo su Via A. de Gasperi .....</u>	<u>7</u>
<u>3. Parcheggio pubblico a Lodrone su Via 4 Novembre "Casa Cialdella" .....</u>	<u>8</u>
<i>Documentazione a corredo della variante n. v3.....</i>	<i>10</i>
<i>Documentazione fotografica.....</i>	<i>10</i>
<i>Valutazione paesaggistica .....</i>	<i>11</i>
<i>Valutazione di opportunità e preminente interesse pubblico .....</i>	<i>11</i>
<u>4. Area per servizi pubblici civili amministrativi in loc. Spenigolo.....</u>	<u>12</u>
<u>5. Valutazioni alternative ed impatto delle varianti sul dimensionamento residenziale .....</u>	<u>13</u>
– Variante v2 - Parcheggio pubblico in centro a Storo.....	13
– Variante v3 - Demolizione di edificio esistente a Lodrone. ....	13
– Variante v4 - Magazzino comunale in Via Giuseppe Garibaldi .....	14
<i>Conclusione .....</i>	<i>14</i>
<u>6. Norme di Attuazione .....</u>	<u>15</u>
<u>7. Elaborati di variante .....</u>	<u>16</u>
<u>8. Usi civici.....</u>	<u>17</u>
<u>9. Verifica preventiva del grado penalità della CSP .....</u>	<u>17</u>
<u>10. Standard urbanistici .....</u>	<u>18</u>
<b>VALUTAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>19</b>
<i>Definizione del mandato valutativo e la procedura di approvazione del piano.....</i>	<i>19</i>
<i>Il gruppo di valutazione.....</i>	<i>19</i>
<i>Gli strumenti utilizzati, le fonti informative.....</i>	<i>19</i>
<i>Area geografica di riferimento .....</i>	<i>20</i>
<i>Estratti cartografici dell'area di intervento.....</i>	<i>20</i>
<u>Coerenza esterna con il PUP e PTC .....</u>	<u>21</u>
<i>Coerenza con il Piano Urbanistico Provinciale - PUP.....</i>	<i>21</i>
<u>Coerenza interna con il PRG in vigore.....</u>	<u>23</u>
<i>Capacità insediativa del PRG in vigore .....</i>	<i>23</i>
<u>Verifica degli effetti ambientali .....</u>	<u>24</u>
<i>Componenti ambientali.....</i>	<i>24</i>
<i>Sicurezza del territorio e inquinamenti potenziali.....</i>	<i>24</i>
<i>Il quadro di riferimento: il piano territoriale della comunità.....</i>	<i>25</i>
<i>Coerenza con il documento preliminare.....</i>	<i>25</i>
<i>Indagine SWOT.....</i>	<i>25</i>
<i>Conformità con i piani stralcio approvati .....</i>	<i>27</i>
<u>Sintesi della valutazione e parere conclusivo.....</u>	<u>27</u>

<b>Allegati .....</b>	<b>0</b>
<i>Allegato 1 : localizzazione.....</i>	<i>0</i>
<i>Allegato 2 : Estratto della relazione con raffronto .....</i>	<i>1</i>

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### 1. Procedura di variante

La presente Variante al PRG del Comune di Storo viene redatta in conformità alle procedure stabilite dall'articolo 37 della L.P. 15/2015, senza preavviso di pubblicazione e con i tempi procedurali ridotti della metà, come stabilito dall'articolo 39 per le varianti non sostanziali trattandosi di opere pubbliche e di interesse pubblico.

La variante rientra nelle fattispecie previste all'articolo 39, comma 2) lettera b).

#### Art. 39 - Varianti al PRG

1. Le varianti al PRG sono adottate con il procedimento che regola la formazione del piano o con la procedura semplificata disciplinata dal comma 3, nei casi previsti dal comma 2.
2. Le seguenti tipologie di variante al PRG sono considerate urgenti o non sostanziali:
  - a) le varianti adottate in caso di motivata urgenza;
  - b) le varianti per opere pubbliche;**
  - c) le varianti conseguenti alle sentenze di annullamento di provvedimenti aventi a oggetto specifiche previsioni urbanistiche;
  - d) le varianti che contengono la nuova disciplina a seguito della scadenza dei termini indicati negli articoli 45, relativo agli effetti degli strumenti urbanistici, 48, relativo ai vincoli preordinati all'espropriazione, e 54, relativo agli effetti dei piani attuativi;
  - e) le varianti imposte dagli obblighi di adeguamento derivanti dal vigente ordinamento;
  - f) le varianti previste dall'articolo 27, commi 4 e 6, relativi alla compensazione per vincoli sopravvenuti;
  - g) le varianti relative a specifiche previsioni corredate da accordi urbanistici;
  - g bis) le varianti relative al recupero e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare del comune o dei propri enti strumentali;
  - h) le varianti previste dal titolo V, capo I, sezione II, relativa alla riqualificazione urbana ed edilizia;
  - i) le varianti conseguenti a patti territoriali;
  - j) le varianti conseguenti all'adozione di piani attuativi ai sensi dell'articolo 49, comma 4;
  - j bis) le varianti che modificano o stralciano le previsioni di piani attuativi;
  - k) le varianti necessarie per disporre l'inedificabilità delle aree destinate all'insediamento, nei casi previsti dall'articolo 45, comma 4.

#### Obiettivi dell'Amministrazione Comunale

Le varianti per opera pubblica trattate con la Variante n. 2-2023 sono:

- 2. Parcheggio pubblico a Storo** su via Alcide de Gasperi, p.f. 839/2 839/4 839/5;
- 3. Parcheggio pubblico a Lodrone** su Via 4 Novembre, con messa in sicurezza incrocio con la SS 237;
- 4. Area per attrezzature pubbliche** civili amministrative in località "Spenigolo".

Le varianti puntuali per gli interventi di interesse pubblico n. 2, 3 e 4 sono successivi in ordine cronologico e numerico, alla precedente variante relativa alla **nuova viabilità a servizio della zona produttiva di Storo** adottata con altro provvedimento dal consiglio comunale.

La suddivisione degli iter di approvazione delle diverse tipologie di variante è stato deciso per esigenze gestionali tecnico amministrative e per semplificare, con specifico riferimento alle singole opere, i pareri dei diversi servizi provinciali che necessariamente verranno espressi alla luce dei differenti contenuti.

Tutte e tre le varianti puntuali riguardano la dotazione territoriale di servizi e attrezzature essenziali per la vivibilità degli insediamenti urbani come definite all'articolo 10 del DPP 8-61/Leg.

Nell'ambito della predisposizione della variante si è provveduto ad effettuare una ricognizione delle attrezzature esistenti nel rispetto dei criteri dettati al comma 1, art. 10, finalizzata a motivare e giustificare l'interesse pubblico del singolo intervento riferito alla località, o frazione, o quartiere, o insediamento storico, all'interno del quale lo stesso si colloca.

Si tratta quindi di previsioni relative alla dotazione territoriale di servizi ritenute **urgenti ed indifferibili** al fine di risolvere problematiche legate alla sicurezza degli spazi pubblici e soddisfare esigenze collettive contingenti.

Per quanto riguarda tutte le altre zone per servizi pubblici contenute nelle previsioni di PRG ma esterne ai perimetri delle singole varianti e non ancora attuate, l'Amministrazione comunale si riserva di effettuare, volta per volta, verifiche puntuali di necessità provvedendo, nel caso si renda necessario, al rinnovo del vincolo espropriativo o all'introduzione di un nuovo o mutato vincolo espropriativo.

### ***Adozione preliminare***

La presente relazione viene integrata in fase di adozione definitiva con i due capitoli che riassumono i passaggi relativi alla adozione preliminare e le modifiche introdotte prima della adozione definitiva.

### ***Delibera e pubblicazione***

In data 27 novembre 2023 con deliberazione consigliere n. 29 veniva adottata preliminarmente la variante in oggetto.

Successivamente alla adozione l'Amministrazione comunale ha proceduto con la pubblicazione degli atti ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015.

**Durante il periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni.**

Sono state quindi omesse le procedure di pubblicazione delle osservazioni.

### ***Il Parere del Servizio Urbanistica***

In data 6 dicembre 2023 la documentazione di variante è stata trasmessa al Servizio Urbanistica per il parere di competenza previsto dalla L.P. 15/2015.

In data 22/01/2024, al protocollo 716, l'Amministrazione comunale ha ricevuto il parere n. 2/2024, espresso ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015, e per effetto del combinato disposto con l'art. 39 che definisce le varianti di natura breve, non sostanziale, l'adozione definitiva deve essere deliberata entro 60 giorni dal ricevimento del parere e quindi entro il 22 marzo 2024.

### ***Recepimento prescrizioni e controdeduzioni***

Sulla base di quanto contenuto nel parere del Servizio urbanistica sono state effettuate le opportune verifiche ed introdotte le seguenti modifiche ed aggiornamenti.

#### ***– Verifica delle interferenze con la carta di sintesi della pericolosità***

Per quanto riguarda la variante v4b il **Servizio geologico** esprime il seguente parere "*l'esposizione al pericolo sia minore rispetto ad un uso residenziale e pertanto la variante si ritiene ammissibile.*", aggiungendo la prescrizione che "*la progettazione del deposito - magazzino comunale dovrà essere, ai sensi della normativa vigente, supportata da uno studio di compatibilità che analizzi nel dettaglio la*

pericolosità da crolli rocciosi e che valuti lo stato di efficienza delle opere di difesa già presenti a monte dell'area o ne proponga di nuove".

La norma di PRG, art. 49 comma 11, già prevista in adozione preliminare viene integrata con il richiamo relativo alla valutazione delle opere di difesa esistenti.

Per quanto riguarda le varianti v2 e v3 il parere del Servizio geologico è favorevole.

**Il Servizio bacini montani**, partendo da rilievi di carattere generale che richiamano le procedure previste dalla Delibera G.P. 379/2022 e le necessità di predisporre appositi studi di compatibilità nel caso di aggravamento dei fattori, specifica che qualora "*le destinazioni urbanistiche di progetto siano migliorative o equiparabili rispetto a quelle in vigore e ricadano in aree a penalità della CSP, eventuali interventi, dovranno essere supportati da studio di compatibilità, redatto in fase progettuale*", come di fatto si trova la variante in esame, esprimendo per essa un sostanziale parere positivo precisando sul punto che "*L'intervento di progetto dovrà quindi essere accompagnato da studio di compatibilità*". come già richiamato all'articolo 49 comma 11 delle Norme di Attuazione del PRG.

Si precisa che l'area interessata dalla variante v4a non essendo interessata da previsioni edificatori non viene ulteriormente assoggettata a prescrizioni, fatto salvo che in ogni caso qualsiasi intervento sulla stessa, anche alla scadenza del vincolo decennale di inedificabilità già previsto dal PRG in vigore, ogni intervento è soggetto al rispetto della disciplina di cui Capo IV Carta di Sintesi della pericolosità, art. 16, delle norme di Attuazione del PUP.

– Tutela dell'aria, dell'acqua e del suolo

Da parte dell'agenzia APPA viene espresso un sostanziale parere favorevole, precisando la necessità di rispettare le norme di carattere generale relative alla tutela dal rumore (dpr 30 marzo 2004, n. 142 e L. 447/95) già contenute nelle norme di attuazione del PRG, e del rispetto della normativa statale D.M. 23 giugno 2022 recante "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi", già applicata da parte dei competenti servizi comunali per le fasi di progettazione e realizzazione delle opere pubbliche.

– Verifica sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Per la variante v2 relativo al parcheggio pubblico a Storo si esprime parere favorevole.

Per la variante v3 a Lodrone che prevede la demolizione di un edificio esistente si annotano alcune precauzioni da considerare in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori che già sono contenute nei nuovi elaborati di variante (Indicazioni relative alla Unità 6).

L'articolo 49, comma 1, viene integrato con la prescrizione contenuta nel parere relativamente al carattere architettonico delle nuove attrezzature pubbliche in prossimità del centro storico.

Preme sottolineare che l'interesse pubblico derivante dal potenziamento e miglioramento dei servizi collettivi sia prevalente rispetto alla capacità insediativa del PRG tenendo anche in considerazione che le opere sono collocate all'interno delle aree già insediate e a margine dell'insediamento storico, e risultano coerenti con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione a quelli dell'insediamento storico:

- Il parcheggio, considerando l'utilità estesa su un raggio di ca. 200 m, può servire ben oltre 40 edifici interni al centro storico;
- la zona per attrezzature civili amministrative deposito del Comune, si trova a ca. 300 m di distanza dal Municipio, ubicato in centro storico, raggiungibile lungo una strada rettilinea e pianeggiante ottimizzando il lavoro e l'utilizzo delle risorse locali.

Si rinvia alla lettura delle ulteriori note illustrative e motivazionali contenute al paragrafo 5 introdotto successivamente al parere del servizio urbanistica di data 5 agosto 2024.

– Servizio opere stradali e ferroviarie

1) La variante 2-2023 riguarda specifiche zone interne ai centri abitati e gli estratti cartografici sono limitati alla stretta area interessata dal perimetro della variante. Per la ridefinizione delle fasce di rispetto come richiesto nel parere occorre necessariamente attendere la revisione generale della cartografia del PRG in adeguamento alla legenda tipo e contestuale validazione degli shape.

Detta revisione è attualmente in fase di completamento e sarà a breve oggetto di adozione preliminare unitamente alla valutazione delle richieste di inedificabilità ai sensi dell'art. 45, comma 4, della L.P. 15/2015. Si rinvia quindi la rettifica delle fasce di rispetto alla revisione.

2) Parere favorevole per la variante 2 con conferma delle prescrizioni già contenute all'art. 52, comma 9, delle Nda.

3) Per la variante 3 viene integrato il comma 10 dell'articolo 52 delle Nda;

4) Si provvede ad integrare l'articolo 47 comma 9, con quanto richiesto e di conseguenza a togliere all'articolo 55, comma 18, la duplicazione di norma relativa agli interventi ammessi all'interno delle fasce di rispetto stradale.

5) Si provvede ad integrare l'articolo 47 comma 2. Per quanto riguarda la rappresentazione grafica delle fasce di rispetto stradale si rinvia al punto 1).

6) Si provvede ad integrare l'articolo 55 comma 13bis. Per quanto riguarda la rappresentazione grafica delle fasce di rispetto stradale si rinvia al punto 1).

7 e 8) Si provvede ad integrare l'articolo 48 comma 12. Ulteriori modifiche ed integrazioni del regolamento edilizio e delle norme in attuazione di quanto previsto dalla L. 2/2018 e dalla L.P. 6/2017, potranno essere introdotte previo coordinamento con le disposizioni provinciali in materia urbanistica.

– Beni culturali

Relativamente alla p.ed. 44, p.m. 2, il comune provvederà nei termini di legge ad effettuare gli opportuni accertamenti in tema di verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, in applicazione di quanto previsto all'art. 6, comma 3, introdotto in adozione definitiva.

La precisazione relativa alla procedura di verifica di interesse viene inserita anche nella scheda 6 di Lodrone.

Lo stesso articolo 6 è stato quindi aggiornato sia con riferimento alle norme art. 10-11-12 del D.Lgs. 42/2004 che in riferimento alle più recenti indicazioni fornite dall'ufficio beni archeologici per quanto riguarda la tutela archeologica.

La variante v3b è stata corretta indicando la p.f. 849 C.C. Lodrone PT 79.

***Adozione definitiva***

Gli elaborati corretti ed integrati sono stati quindi trasmessi all'Amministrazione comunale per l'adozione definitiva e successivo invio alla Giunta Provinciale per l'Approvazione.

***Ulteriore parere del Servizio urbanistica di data 05/08/2024.***

Per quanto riguarda gli aspetti relativi all'impatto della variante sul sistema insediativo e sul dimensionamento residenziale, richiamati nel parere tecnico del Servizio urbanistica di data 05/08/2024, si rinvia al successivo capitolo 5. introdotto per l'approvazione da parte della Giunta Provinciale.



### 3. Parcheggio pubblico a Lodrone su Via 4 Novembre "Casa Cialdella"

La variante riguarda l'ampliamento di una previsione già in vigore di demolizione di un vecchio stabile interno al centro storico di Lodrone al fine di potere realizzare compiutamente un intervento di riqualificazione dell'area, già in parte di proprietà pubblica, con la messa in sicurezza dell'incrocio sulla strada statale e la realizzazione di un nuovo parcheggio.

L'edificio, attualmente catalogato nell'insediamento storico, presenta oggi due destinazioni e classificazioni distinte:

- ▶ la prima porzione, Unità 4, prossima alla strada statale prevede già oggi la possibilità di demolizione demolito con la contestuale messa in sicurezza dell'incrocio;
- ▶ la seconda porzione, Unità 5, è classificata in centro storico con la categoria del risanamento conservativo.

La modifica della categoria di intervento della seconda porzione permetterà all'Amministrazione di realizzare un intervento di interesse pubblico completo economicamente sostenibile e giustificabile proprio per la necessità di messa in sicurezza dell'incrocio e contestuale realizzazione di spazi di sosta a servizio dell'insediamento storico.

La destinazione di demolizione dell'Unità 4, già di proprietà comunale, è stata approvata con specifica variante per opera pubblica con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1506 di data 02/09/2016.



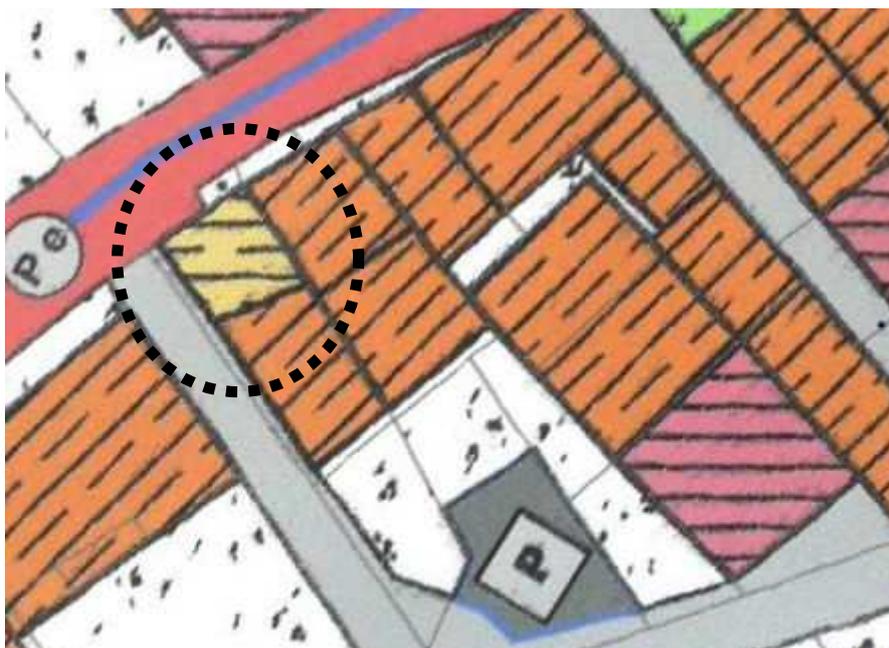
*Estratto mappa p.ed. 44 c.c. Lodrone  
(interessa le unità 3 e 4 dell'insediamento storico di Lodrone)*



**Unità 4**

Per una migliore fruizione degli spazi si prevede la demolizione della p.ed. 44 p.m. 2 di nessun valore storico.

**Categoria d'intervento: DEMOLIZIONE**



*Ingrandimento della p.ed. 44 già destinata alla demolizione nel PRG in vigore*

L'intervento di demolizione non è ad oggi ancora stato effettuato e l'attuazione della previsione attende ora la conclusione dell'iter di variante al fine di potere realizzare un intervento unico ottimizzando le risorse per gli investimenti per le opere di infrastrutturazione.

### ***Documentazione a corredo della variante n. v3***

La rappresentazione della variante 3 risulta abbastanza complessa perché interessa sia la cartografia del sistema insediativo in scala 1:2.000, sia le tavole che la schedatura degli edifici storici catalogati dell'insediamento storico di Lodrone del 1999.

il PGIS di Lodrone è stato oggetto di due successive varianti:

- la prima del 2007 con aggiornamento della classificazione delle categorie di intervento con cancellazione della demolizione con ricostruzione ed inserimento della categoria della ristrutturazione in sua vece.
- la seconda nel 2016 che ha previsto la demolizione dell'unità 4.

Si è quindi provveduto a stralciare dal Fascicolo PGIS di Lodrone del 2007 l'Isolato 04 predisponendo il nuovo fascicolo

- **PGIS Abitato di Lodrone 2007** - Aggiornamento 2023 Isolati 1, 2, 3, 5, 6, 7,

Per l'isolato n. 4 si è provveduto a redigere un fascicolo nuovo di variante e di raffronto contenente le previsioni in vigore relative alle precedenti varianti 2007 e 2016.

- **PGIS Isolato 4 Lodrone\_Variante**
- **PGIS Isolato 4 Lodrone\_Raffronto**

### ***Documentazione fotografica***



***Casa Cialdella Unità 4 (già prevista in demolizione)  
vista da monte, da oltre la strada statale***



***Casa Cialdella Unità 5 vista da est***



**Unità 4 Particolare della scala esterna su via IV novembre**



**Unità 4 Particolare dell'incrocio fra Via 4 Novembre e Via 24 maggio (SS 237)**

La modifica della categoria degli edifici (unità 5) e dell'uso delle aree libere comporta l'aggiornamento della cartografia del sistema insediativo oltre all'aggiornamento della cartografia dell'insediamento storico.

### ***Valutazione paesaggistica***

Come si evince dal rilievo fotografico dello stato attuale l'edificio, pur storico nelle sue fondamenta, risulta fortemente degradato sia per gli aspetti costruttivi che per gli elementi di finitura della facciata.

La destinazione a demolizione permette di risolvere un importante problema legato alla sicurezza dell'accessibilità di Via 4 Novembre dalla strada statale.

Non esistono oggi alternative all'utilizzo quotidiano di questa strada da parte di molti residenti e la realizzazione di strade alternative non risulta essere percorribile.

La demolizione completa degli edifici, che dovrà necessariamente prevedere anche la progettualità dei nuovi fronti delle unità 3 e 6 che si affacceranno sull'area pubblica, al fine di ricostituire un fronte edilizio in sintonia con i caratteri tipici dell'insediamento storico.

Si evidenzia ancora che gli edifici oggetto della previsione di demolizione sono già stati oggetto nel passaggio di interventi di ricostruzione e ristrutturazione successivi alla prima guerra mondiale.

### ***Valutazione di opportunità e preminente interesse pubblico***

Per quanto riguarda l'intervento interno all'insediamento storico di Lodrone si evidenzia come la riduzione del fronte edilizio, reso necessario per garantire minime condizioni di sicurezza alla viabilità esistente, potrà risolversi in sede di progettazione ponendo attenzione all'aspetto architettonico dei fronti degli edifici che verranno messi alla luce una volta effettuata la demolizione delle unità 4 e 5. Si evidenzia fin d'ora che il sacrificio di tali elementi e gli interventi di riqualificazione dei fronti sono necessari a fronte delle preminenti e rilevanti motivazioni di interesse pubblico legate alla sicurezza ed alla dotazione infrastrutturale a servizio dell'insediamento storico; interventi che favoriranno ulteriori e successivi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.



## 5. Valutazioni alternative ed impatto delle varianti sul dimensionamento residenziale

La variante non sostanziale relativa all'inserimento di nuove aree con destinazione di uso pubblico (parcheggio e magazzino comunale) sono state attentamente valutate e ponderata anche alla luce delle verifiche di possibili soluzioni alternative, garantendo per ognuna di esse, in rapporto alla funzionalità ed al preminente interesse pubblico, l'applicazione del minor grado in ordine al consumo di suolo e al rapporto costi /benefici.

### – Variante v2 - Parcheggio pubblico in centro a Storo.

In particolare, la variante v2 individua un'area destinata a parcheggio pubblico che si pone a diretto contatto con l'insediamento storico, interna al tessuto urbano urbanizzato, direttamente accessibile dalla viabilità locale, non crea interferenze con la viabilità provinciale, non necessita della realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, presenta una dimensione planimetrica ed un rapporto larghezza/profondità (50 m \* 20 m circa) ottimali al fine della realizzazione di spazi di sosta con il massimo grado di densità in rapporto all'uso del suolo.

Si evidenzia ancora che l'area si pone in posizione baricentrica rispetto anche alle aree attrattive di maggiore afflusso veicolare per i pendolari come: municipio, poli scolastici, strutture commerciali, biblioteca, strutture socio assistenziali.

Fra tutte le aree analizzate poste in prossimità al centro storico di Storo questa presenta i maggiori vantaggi e nessuna criticità. (vedasi allegato planimetrico).

Per quanto riguarda gli aspetti relativi al sistema insediativo ed alle verifiche di coerenza con il quadro l'area residenziale interessata dalla nuova destinazione a parcheggio, risulta essere edificabile da oltre trenta anni e la mancata attuazione delle previsioni insediative, nonostante i lustri trascorsi, sono da ricercarsi nella frammentazione delle proprietà e nei vincoli derivanti dal rispetto delle fasce di rispetto stradali e rispetto delle distanze dagli edifici esistenti limitrofi comportando limiti alle possibilità edificatorie che non sono stati evidentemente risolti.

Tolta l'appetibilità dal punto di vista residenziale occorre sottolineare che anche la possibilità di utilizzo a fini commerciali non ha trovato applicazione. Purtroppo il settore commerciale di dettaglio delle aree urbane non centrali segna un costante calo di interesse e numerosi sono gli spazi già edificati posti a diretto contatto con la viabilità principale disponibili e non utilizzati e la realizzazione di un nuovo intervento edilizio con finalità d'uso commerciali non trova nessun interesse.

La destinazione a **parcheggio pubblico** permette invece di coniugare sia l'interesse collettivo preminente con la valorizzazione dell'area, individuando per essa una funzione maggiormente idonea e coerente con il tessuto urbano circostante.

### – Variante v3 - Demolizione di edificio esistente a Lodrone.

La variante risulta assolutamente necessaria ai fini di interesse pubblico e di messa in sicurezza dell'incrocio e della viabilità di accesso alle aree residenziali esistenti di Lodrone.

Alternative alla programmazione urbanistica non esistono se non realizzando nuove arterie stradali che andrebbero ad incidere fortemente sia in termini di consumo di suolo reali, che in termini di costo.

La prevista demolizione della porzione di casa integra quanto già previsto per la porzione attigua e costituisce completamento di una previsione urbanistica necessario ed insostituibile.

Per quanto riguarda l'incidenza sul sistema abitativo si evidenzia che l'edificio non possiede nessun interesse a fini abitativi sia per la sua conformazione, allunga e poco profonda, sia per la collocazione lungo le arterie viabili statali e locali tanto da non consentire l'individuazione di nessuno spazio esterno pertinenziale per potere realizzare parcheggi pertinenziali e rendere

impossibile la realizzazione di garage interrati, ricordando che ancorché in centro storico sia possibile effettuare il recupero a fini abitativi anche in deroga dagli spazi di parcheggio, l'attuale struttura urbana del centro di Lodrone e le condizioni socio economiche cui sono legate le esigenze delle famiglie residenti (necessità di utilizzo del mezzo privato per potere raggiungere luoghi di interesse pubblico o di lavoro) rendono di fatto inappetibile l'utilizzo di strutture inadeguate a tali fini.

–  Variante v4 - Magazzino comunale in Via Giuseppe Garibaldi

La variante prevede l'individuazione di un'area urbana consolidata già edificata caratterizzata dalla presenza di un edificio con caratteristiche non residenziali costituito da un vecchio fabbricato artigianale con magazzino, sala operativa ed alloggio del titolare.

Negli anni '80 è stata assegnata a questo edificio una destinazione residenziale al fine di favorire la riconversione dei volumi esistenti.

In tutto il periodo trascorso nessun intervento a fini abitativi è stato intrapreso in quanto l'area e la tipologia dell'edificio esistente non collimano con esigenze aspettative di tipo residenziale.

La trasformazione dell'area da destinazione residenziale a destinazione servizi pubblico non altera sostanzialmente il sistema insediativo residenziale del quartiere e non pregiudica azioni urbanistiche che possano in futuro tenere conto degli obiettivi di riduzione del consumo di suolo.

### **Conclusion**

Le tre diverse varianti non comportano, nell'ambito di una valutazione globale, una sostanziale modifica del sistema insediativo del PRG in vigore. L'effettiva riduzione di capacità insediativa, pari ad un valore approssimato massimo di 530 mq, appare limitato e pienamente giustificabile dal prevalente interesse pubblico delle opere previste con la variante.

Allo stato attuale della pianificazione la riduzione di aree ed edifici solo potenzialmente e teoricamente utilizzabili a fini abitativi non prevede la necessità, all'interno degli ambiti territoriali interessati dalle varianti, **di individuare nuove aree residenziali sostitutive o alternative o aggiuntive rispetto alla capacità insediativa già disponibile nel PRG in vigore.**

## 6. Norme di Attuazione

---

Le varianti che comportano modifiche alle norme di attuazione sono:

---

### Parcheggio pubblico a Storo

Variante 2: Integrazione **articolo 47** Fascia di rispetto stradale (G103) commi 2 e 9;  
Integrazione dell'**articolo 52** Area a parcheggio (F305\_P) e area a parcheggio di progetto (F306\_P\_PR) con nuovo comma 9;  
Aggiornamento **articolo 55** Aree per la mobilità - Viabilità (zone F), commi 13bis, 18.

### Parcheggio pubblico a Lodrone (casa Cialdella)

Variante 3: Integrazione ed aggiornamento **articolo 6** Manufatti o siti di interesse culturale (Z301 vincolo diretto manufatti e siti; Z302 vincolo indiretto manufatti e siti; Z320 vincolo puntuale manufatto e sito) e aree di interesse archeologico (Z303 sito archeologico); integrazione dell'**articolo 52** con nuovo comma 10

### Area per magazzino comunale Storo

Variante 4: Integrazione **articolo 48** Norme comuni alle aree per attrezzature e servizi pubblici (zone F) comma 12;  
integrazione dell'**articolo 49** Area per attrezzature di livello locale civile con nuovo comma 11;  
Integrazione dell'**articolo 52** Area a parcheggio (F305\_P) e area a parcheggio di progetto (F306\_P\_PR) con nuovo comma 10;  
aggiornamento **articolo 62 bis** Piano di recupero (Z503\_PR.n) con stralcio richiamo al PR 5.

Con la adozione definitiva si è provveduto ad integrare la documentazione di variante con i fascicoli delle Norme di Attuazione di raffronto e Norme di attuazione di variante, ai quali si rinvia per la lettura delle modifiche.

## 7. Elaborati di variante

Gli elaborati di variante, integrati nella versione di adozione definitiva con le Norme di Attuazione di Raffronto e Coordinate finali sono costituiti da:

- **Relazione Illustrativa e Valutazione del piano** con descrizione della variante e documentazione fotografica stato attuale;
- **Norme di Attuazione - Testo di raffronto - Parte I<sup>^</sup> e II<sup>^</sup>;** *(Inserite in adozione definitiva)*
- **Norme di Attuazione - Testo finale coordinato - Parte I<sup>^</sup> e II<sup>^</sup>;** *(Inserite in adozione definitiva)*
- **Elenco varianti** con valutazione penalità CS e proprietà catastali;

Per la variante v2 – Parcheggio pubblico a Storo di via A. de Gasperi:

➤ **Tav. 2 - PRG di Variante e raffronti**

con gli estratti in Scala 1:2.000

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| • Tav. 2.1 Sistema insediativo di Variante   | <i>Scala 1:2.000</i>         |
| • Tav. 2.2 Sistema insediativo in Vigore     | <i>Scala 1:2.000</i>         |
| • Tav. 2.3 Mappa con numero variante         | <i>Scala 1:2.000</i>         |
| • Tav. 2.4 Ortofoto                          | <i>Scala 1:2.000</i>         |
| • Tav. 2.5 CSP Carta di Sintesi Pericolosità | <i>Scala 1:2.000</i>         |
| • Tav. 2.6 PTC Stralcio                      | <i>Scala 1:2.000</i>         |
| • Tav. 2.7 Sistema insediativo di Variante   | <i>Ingrandimento 1:1.000</i> |

Per la variante v3 – Parcheggio pubblico a Lodrone di via 4 Novembre (Casa Cialdella):

➤ **Tavola 3**, che costituisce un aggiornamento della cartografia del sistema insediativo del PRG in vigore, composta da:

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| • Tav. 3.1 Sistema insediativo di Variante   | <i>Scala 1:2.000</i>         |
| • Tav. 3.2 Sistema insediativo in Vigore     | <i>Scala 1:2.000</i>         |
| • Tav. 3.3 Mappa con numero variante         | <i>Scala 1:2.000</i>         |
| • Tav. 3.4 Ortofoto                          | <i>Scala 1:2.000</i>         |
| • Tav. 3.5 CSP Carta di Sintesi Pericolosità | <i>Scala 1:2.000</i>         |
| • Tav. 3.6 PTC Stralcio                      | <i>Scala 1:2.000</i>         |
| • Tav. 3.7 Sistema insediativo di Variante   | <i>Ingrandimento 1:1.000</i> |

- **PGIS Isolato 4 Lodrone di variante** Categorie di intervento e schemi
- **PGIS Isolato 4 Lodrone di raffronto** Categorie di intervento e schemi
- **PGIS Abitato di Lodrone 2007 - Aggiornamento 2023** Isolati 1, 2, 3, 5, 6, 7

Per la variante v4 – Area per attrezzature pubbliche “Loc. Spenigolo”

➤ **Tavola 4**, che costituisce un aggiornamento della cartografia del sistema insediativo del PRG in vigore, composta da:

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| • Tav. 4.1 Sistema insediativo di Variante   | <i>Scala 1:2.000</i>         |
| • Tav. 4.2 Sistema insediativo in Vigore     | <i>Scala 1:2.000</i>         |
| • Tav. 4.3 Mappa con numero variante         | <i>Scala 1:2.000</i>         |
| • Tav. 4.4 Ortofoto                          | <i>Scala 1:2.000</i>         |
| • Tav. 4.5 CSP Carta di Sintesi Pericolosità | <i>Scala 1:2.000</i>         |
| • Tav. 4.6 PTC Stralcio                      | <i>Scala 1:2.000</i>         |
| • Tav. 4.7 Sistema insediativo di Variante   | <i>Ingrandimento 1:1.000</i> |

---

## 8. Usi civici

---

Le zone oggetto di variante non risultano interessate da terreni soggetti ad uso civico sono pertanto escluse le procedure previste dalla L.P. 14 giugno 2005 n. 6 "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico".

---

## 9. Verifica preventiva del grado penalità della CSP

---

La verifica è stata condotta sulla carta di sintesi della pericolosità del PUP aggiornamento ottobre 2023:

### **Variante v2** – Parcheggio pubblico a Storo di via A. de Gasperi:

Le variante 2 relativa al parcheggio di Via A. de Gasperi non presenta particolari criticità inserendosi in zona con penalità bassa (P21).

### **Variante v3** – Parcheggio pubblico a Lodrone di via 4 Novembre (Casa Cialdella):

La variante 3 si pone in zona a penalità P3 per pericolosità alluvionale torrentizia.

Le previsioni di variante risultano complessivamente migliorative o equiparabili dal punto di vista dell'esposizione e/o del carico antropico rispetto alla tipologia del pericolo e **lo studio di compatibilità dovrà essere redatto in fase di progettuale.**

### **Variante v4** – Area per attrezzature pubbliche “Loc. Spenigolo”

La variante 4 si pone in zona a penalità P3 per crolli rocciosi:

Le previsioni di variante che mirano alla trasformazione di una zona residenziale satura ad una zona destinata a servizi pubblici di carattere generale (uffici, deposito archivio e magazzino per il cantiere comunale) risultano complessivamente migliorative o equiparabili dal punto di vista dell'esposizione e/o del carico antropico rispetto alla tipologia del pericolo e **lo studio di compatibilità dovrà essere redatto in fase di progettuale.**

Al fine delle analisi complessive del grado di penalità di tutto l'abitato di Storo si rinvia anche alle conclusioni riportate nello studio di compatibilità Rio Proes e Rio San Lorenzo già predisposto dall'Amministrazione comunale ed inviato ai competenti uffici per il prosieguo dell'iter di revisione della carta di sintesi della pericolosità.

### 10. Standard urbanistici

Le zone destinate ad attrezzature e funzione pubbliche e di interesse pubblico sono molteplici e sufficientemente distribuite all'interno dell'intero territorio comunale soddisfacendo le necessità di ogni singolo isolato.

Il calcolo dello standard ha portato alla seguente verifica:

Tutte le zone		Zone pubbliche	Variante 2023	Totale
F207	spotive	141.631	0	141.631
F208	sportive di progetto	54.508	0	54.508
F303	verde attrezzato	167180	0	167.180
F305	parcheggi	1.143	0	1.143
F306	Parcheggi di progetto	1.348	1.386	2.734
F101	Civile amministrativa	8.061	0	8.061
F102	Civile amm di progetto	3.654	0	3.654
F202	Civile amm di progetto	0	3.326	3.326
F203	Scolastica	1.601		1.601
F205	religiosa	170		170
F103	Scolastiche ulturali	17.441	0	17.441
F118	Assistenziali sanitarie	9.119	0	9.119
F113	Ospedaliere	1.662	0	1.662
F2015	Elicottero	4.290	0	4.290
		601		
<b>TOTALE</b>		<b>412.409</b>	<b>4.712</b>	<b>417.121</b>

VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2022

COMUNE DI STORO		Anno	2022
COMUNE DI STORO	Popolazione residente		4570
	Popolazione turistica		724
	Totale popolazione presente		5294

**conforme** valore superiore al minimo previsto di legge

**non conforme** valore che non rispetta il minimo previsto dal DM e per il quale risulta necessario provvedere alla integrazione delle previsioni degli standard

**non rilevante** valore che non raggiunge il minimo previsto dal DM per le quali non vige l'obbligo di adeguamento trattandosi di servizi solo per i residenti

Valori minimi DM 1444/68		A	B	C	A/B	A/C
		superficie	2022 residente presente		rapporto	rapporto
4,5	a) istruzione	22.866	4570	5294	5,00	
2,0	b) attrezzature pubbliche (CA)	11.387	4570	5294	2,49	2,15
9,0	c) aree verdi e sprot	363.319	4570	5294	79,50	68,63
	d1) parcheggi zonizzati	3.877				
	centro storico Riccomassimo	350				
	centro storico Lodrone	650				
	centro storico Darzo	950				
	centro storico di Storo	2.550				
	d2) parcheggio in CS					
2,5	d) Totale parcheggi	8.377	4570	5294	1,83	1,58
Totale						
18,0						

Il dato relativo ai parcheggi pubblici risulta insufficiente a raggiungere l' standard minimo di legge. La variante 2-2023 prevede due nuovi parcheggi migliorando sensibilmente la situazione attuale.

Per il raggiungimento dei valori minimi e per la copertura di tutte le zone periferiche l'amministrazione comunale procederà con futura specifica variante.

## VALUTAZIONE DEL PIANO

ai sensi art. 20 L.P. 15/2015

### ***Definizione del mandato valutativo e la procedura di approvazione del piano***

La presente valutazione strategica riguarda la Variante NON SOSTANZIALE al Piano Regolatore del Comune di Storo, in aggiornamento del precedente strumento approvato nel 2016 con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1506, nel 2019 con variante non sostanziale approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 312 e successiva variante di adeguamento normativo approvata nel 2020 con deliberazione di giunta Provinciale n. 283, piani già sviluppati sulla base della valutazione del fabbisogno residenziale secondo il DPGP 1281/2006.

La valutazione viene redatta dal tecnico progettista del PRG, arch. Remo Zulberti, sulla base della documentazione di Piano, con la supervisione della struttura tecnica competente per la parte urbanistica e si conclude con il parere favorevole espresso dal consiglio comunale in sede di adozione della variante.

### ***Il gruppo di valutazione***

Il gruppo di valutazione è composto dal tecnico estensore della variante e dalla struttura amministrativa del Comune di Storo e dal Responsabile del Servizio tecnico.

La valutazione della variante viene effettuata tenendo particolare conto dei seguenti tre distinti aspetti:

1. Influenze dirette ed indirette su aree Rete Natura 2000;
2. Effetti significativi sull'ambiente;
3. Coerenza interna con il PRG in vigore ed esterna con PUP e PTC.

### ***Gli strumenti utilizzati, le fonti informative***

Gli strumenti utilizzati sono costituiti dal PRG in vigore, dai piani stralcio del PTC della comunità delle Giudicarie, dal PUP, dalla normativa urbanistica provinciale e dalla normativa statale e comunitaria in tema di autovalutazione di piani e programmi.

Le fonti informative sono reperibili presso gli uffici e all'interno dei siti istituzionali:

Comune di Storo

<https://www.comune.storo.tn.it/>

Comunità delle valli Giudicarie

<https://www.comunitadellegiudicarie.it/>

PTC Stralcio della Comunità di valle

<https://www.comunitadellegiudicarie.it/Tematiche/Urbanistica-e-Tutela-del-paesaggio/Piano-Territoriale-Giudicarie>

Provincia autonoma di Trento, Servizio urbanistica <http://www.urbanistica.provincia.tn.it/>

Provincia autonoma di Trento, ISPAT

<http://www.statistica.provincia.tn.it/>

oltre che ai dati forniti da siti non istituzionali quali:

<https://www.tuttitalia.it/trentino-alto-adige/66-storo/>

<https://it.wikipedia.org/wiki/Storo>

<http://www.comuni-italiani.it/022/183/>

<https://www.amministrazionicomunali.it/trentino-alto-adige/storo>

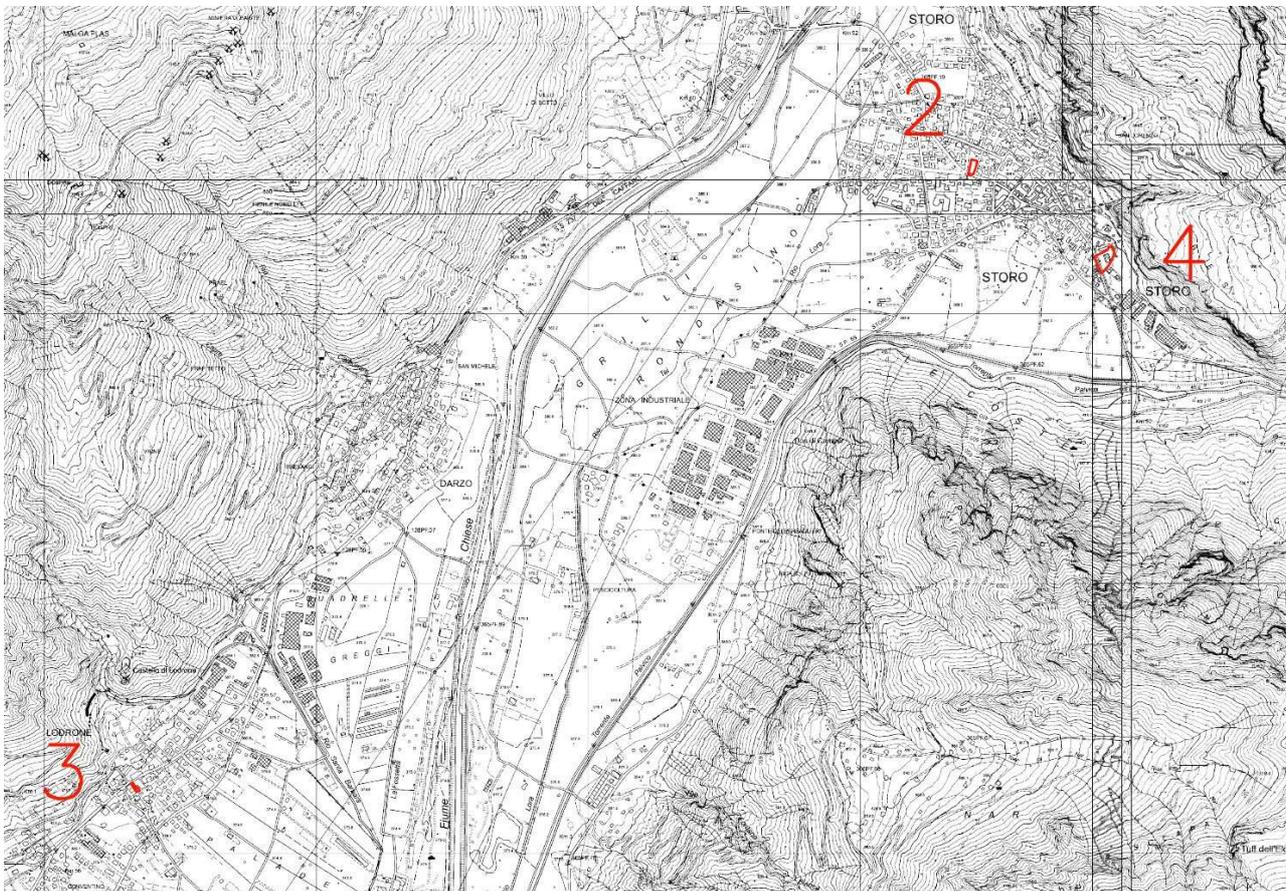
### Area geografica di riferimento

L'area di riferimento è rappresentata dall'intero territorio comunale interessando in particolare gli abitati di Storo di Lodrone.



*L'abitato di Storo con la zona produttiva*

### Estratti cartografici dell'area di intervento

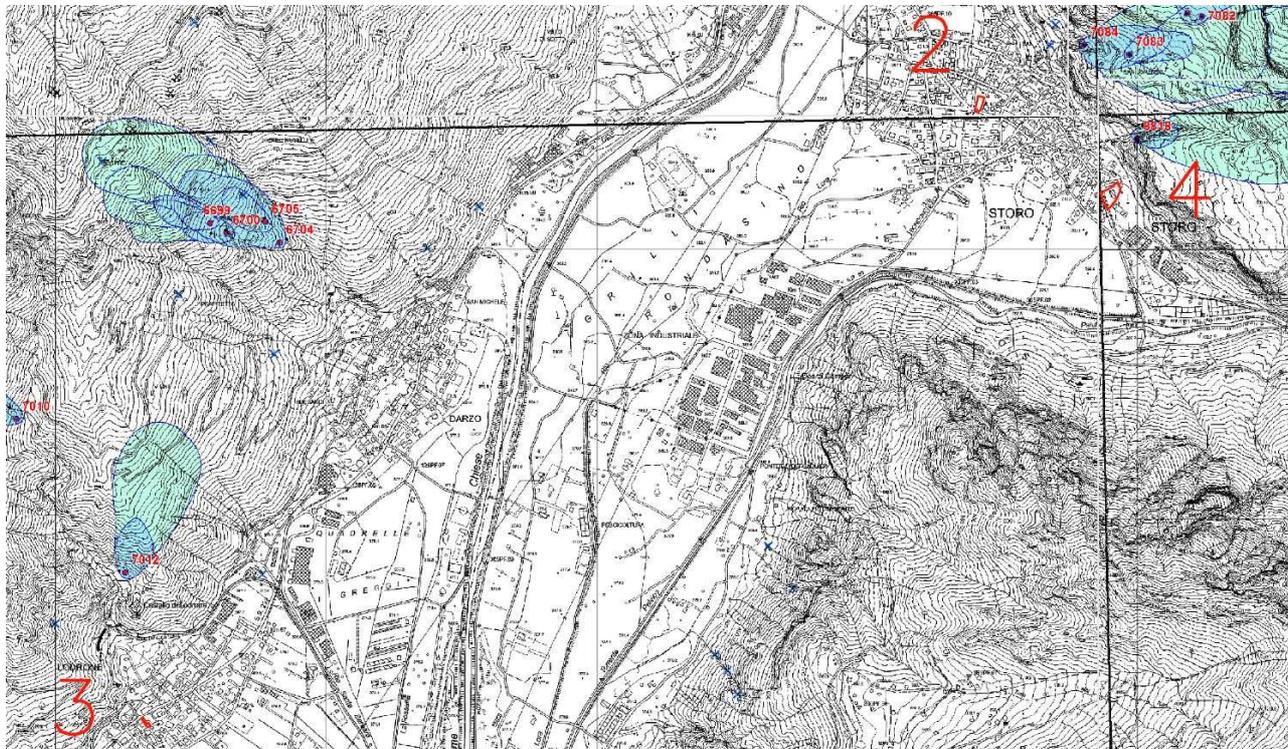


*Estratto CTP con limite della variante*

### Coerenza esterna con il PUP e PTC

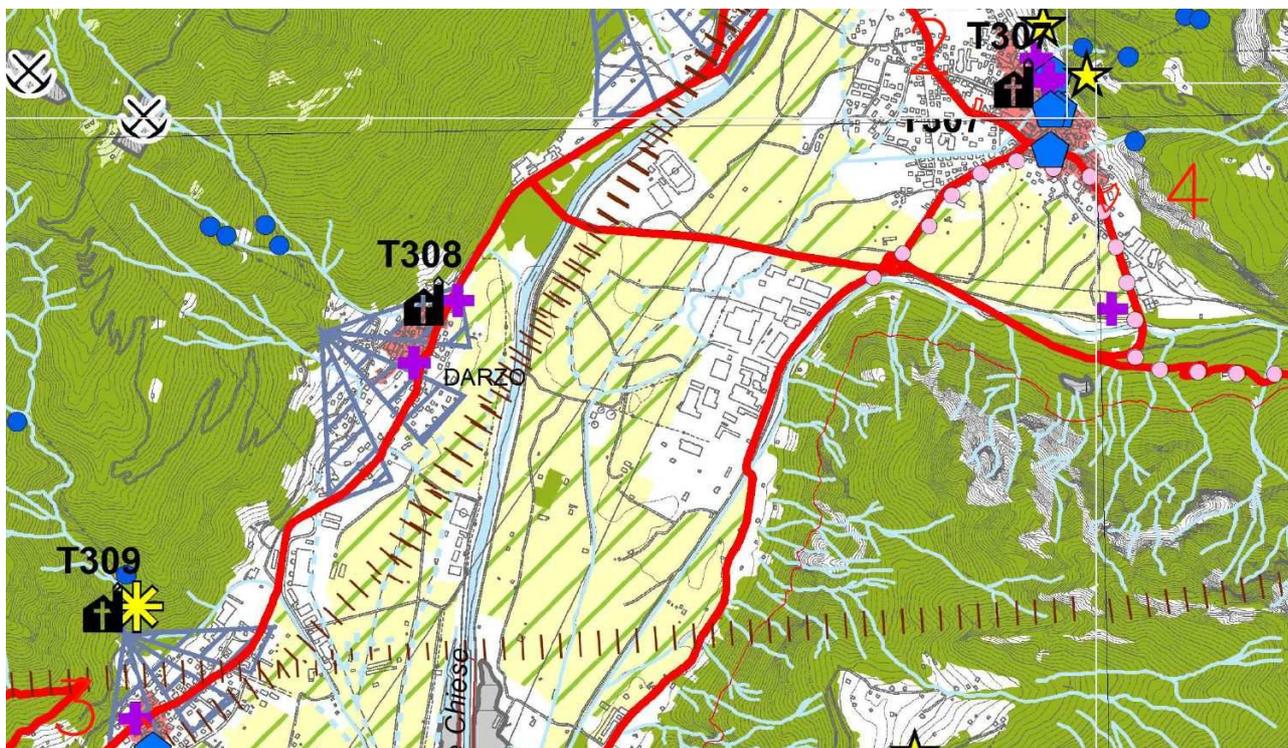
Nelle cartografie allegate, sono riportati in sintesi i diversi sistemi del PUP e le cartografie dei piani stralcio del PTC con la sovrapposizione delle zone interessate dalla varianti dalle quali non risultano contrasti o incoerenze con le previsioni dei piani sovraordinati.

#### Coerenza con il Piano Urbanistico Provinciale - PUP



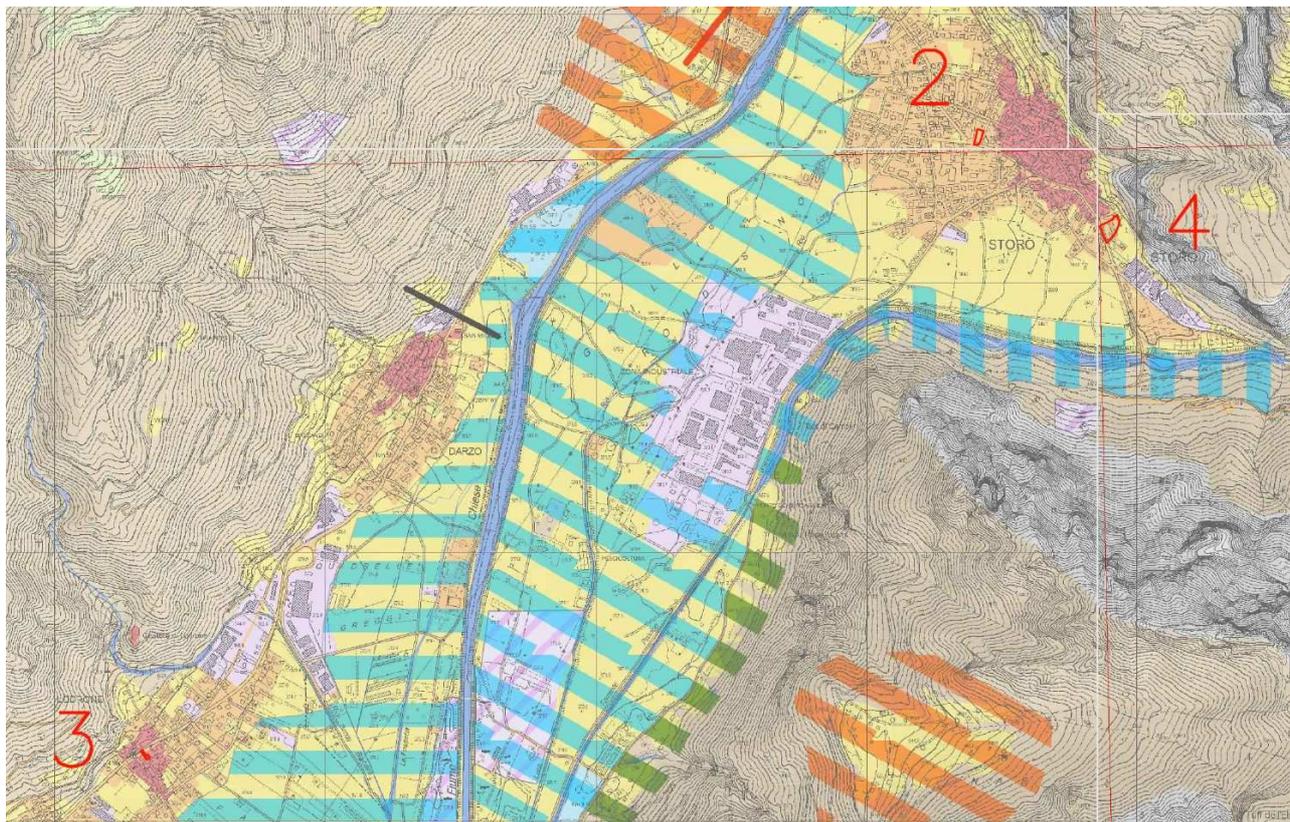
*Estratto Risorse idriche del PUP*

La variante non interessa ambiti soggetti ai vincolo delle risorse idriche



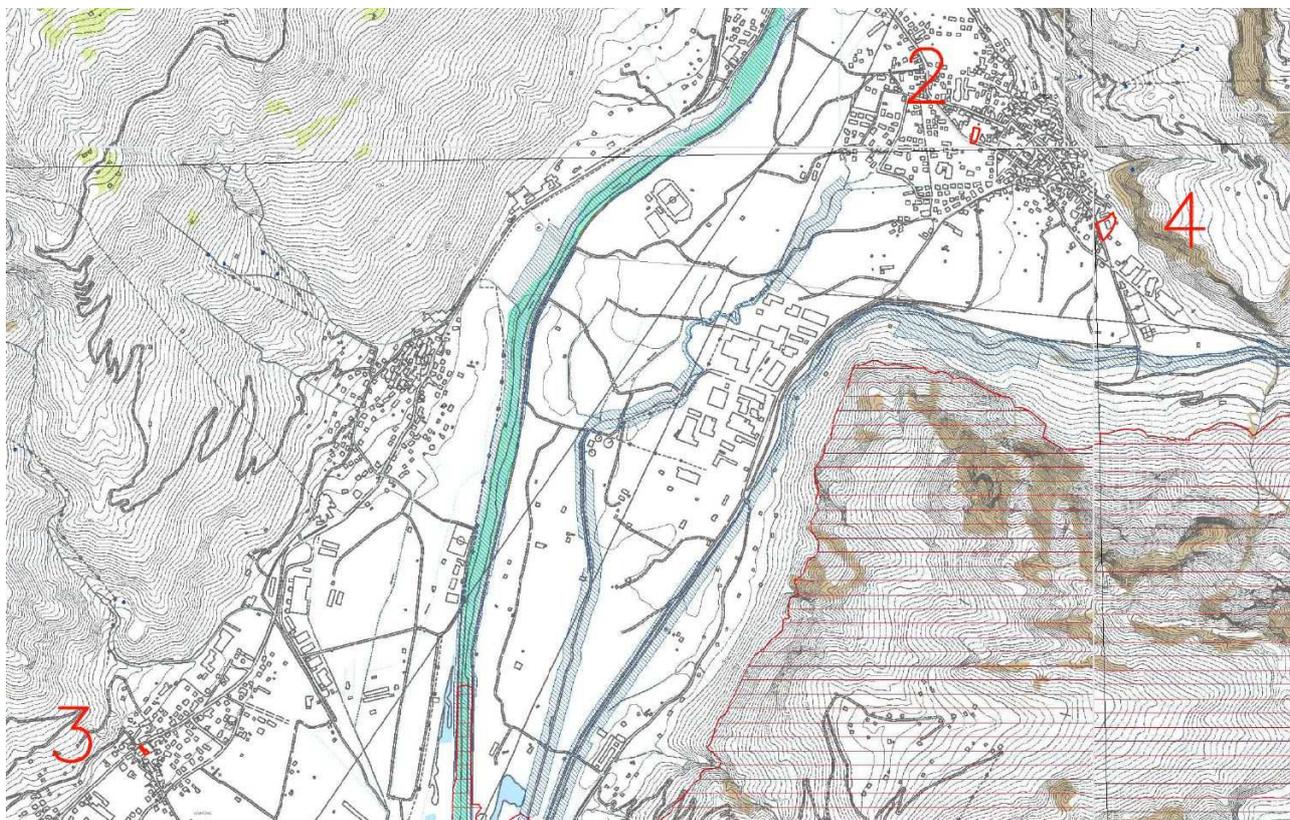
*Estratto Inquadramento strutturale del PUP*

Nessun elemento di rilievo è interessato dalla variante



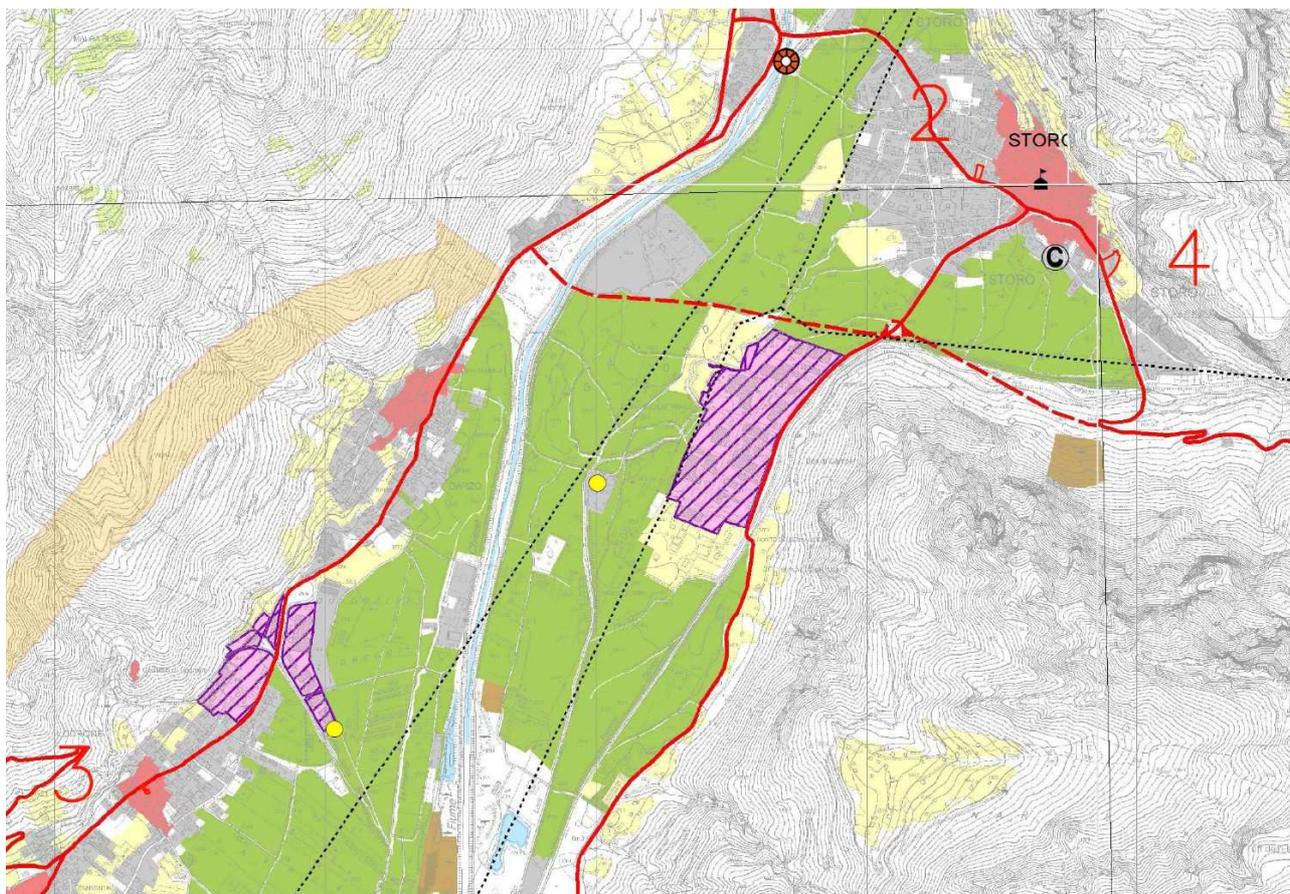
**Carta del Paesaggio del PUP**

Tutti gli interventi si pongono all'interno delle unità di paesaggio degli insediamenti consolidati.



**Reti ecologiche del PUP**

Le zone di intervento non interessano ambiti di interesse ambientale o ecologico o della rete natura 2000.



*Sistema insediativo del PUP*

Le varianti non interessano zone agricole, zone produttive o infrastrutture del PUP

### *Coerenza interna con il PRG in vigore*

La previsione della nuova viabilità a servizio dell'area produttiva appare coerente con la programmazione urbanistica di carattere generale e tutti gli inerenti si pongono all'interno del centro abitato in aree già servite dalle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione non impegnando l'amministrazione in ulteriori interventi.

Le nuove previsioni necessitano di minime modifiche dell'apparato normativo, come descritte nella relazione illustrativa, rese necessarie per porre attenzione in fase progettuale dei singoli interventi.

### *Capacità insediativa del PRG in vigore*

Con la presente variante si prevede la trasformazione di due zone già destinate alla residenza che ora vengono eliminate e trasformata in aree per servizi pubblici: parcheggi e strutture civili amministrative.

Complessivamente si prevede una riduzione della capacità insediativa di 1.329 mq di Sun.

Come già introdotto in relazione al capitolo 5 la riduzione della capacità insediativa non evidenzia in questa fase, rapportando la domanda/offerta di aree residenziali, la necessità di introdurre nuove aree residenziali finalizzate

## **Verifica degli effetti ambientali**

### **Componenti ambientali**

In particolare con riferimento alle diverse componenti ambientali si può specificare quanto segue:

- *Aria e fattori climatici: il PRG non incide in alcun modo su questi fattori, non prevedendo modifiche all'attuale assetto produttivo, energetico o veicolare. La realizzazione dei nuovi parcheggi non è voto all'incremento del traffico ma unicamente nel dare risposta ad esigenze attuali alleggerendo la presenza di veicoli all'interno delle aree storiche.*
- *Suolo: Gli interventi non prevedono consumo di suolo ma vengono previsti all'interno di zone già edificate e comunque specificatamente destinate all'edificazione.*
- *Acqua: non si rilevano modifiche al sistema delle acque superficiali;*
- *Biodiversità, flora e fauna: : non si rilevano influenze o interferenze.*
- *Paesaggio: Per quanto riguarda il paesaggio gli interventi si prevedono all'interno del tessuto urbano esistente e non si rilevano elementi di criticità o di attenzione. Per quanto riguarda l'intervento interno all'insediamento storico di Lodrone si evidenzia come la riduzione del fronte edilizio, potrà risolversi in sede di progettazione ponendo attenzione all'aspetto architettonico dei fronti degli edifici che verranno messi alla luce una volta effettuata la demolizione delle unità 4 e 5.*
- *Patrimonio culturale: gli interventi non interferiscono con il patrimonio culturale o storico architettonico esistente. gli edifici dell'insediamento storico di Lodrone non presentano nessun elemento di valore architettonico.*
- *Rete Natura 2000: la variante non interessa nessuna zona di interesse naturalistico ambientale appartenente alla rete Natura 2000.*

### **Sicurezza del territorio e inquinamenti potenziali**

- *Sicurezza del territorio: per quanto riguarda i livelli di pericolosità idrogeologica si rinvia alla sezione relativa alla carta di sintesi della pericolosità. Per le varianti n. 3 e 4 si prevede la necessità di predisporre appositi studi di compatibilità da redarre in fase progettuale in quanto le modifiche di PRG non comportano aggravamento delle situazioni di pericolo.*
- *Rischi naturali: i rischi naturali non vengono intaccati dalla presente variante.*
- *Domanda di trasporto, accessibilità: la variante prevede il potenziamento del sistema dei parcheggi e la riduzione della pericolosità derivante dall'innesto della viabilità locale di via 4 Novembre con la strada statale 237 del Caffaro.*
- *Efficienza energetica e produzione da fonti rinnovabili: la variante non prevede modifiche tali da genere impatti sul sistema del consumo energetico ne sulla produzione di Co2. Si evidenzia che l'allestimento di nuovi parcheggi non comporta incremento dei flussi di traffico.*
- *Produzione di rifiuti e utilizzo di risorse: la variante non comporta modifiche al sistema di gestione del ciclo dei rifiuti.*

**La verifica preliminare di assoggettabilità si conclude affermando che l'intervento previsto con la variante al PRG, analizzati gli elementi indicati nell'Allegato II del DPP 15-68/Leg, non comporta effetti significativi sull'ambiente.**

### ***Il quadro di riferimento: il piano territoriale della comunità***

Il Piano territoriale della Comunità delle Giudicarie è lo strumento di pianificazione territoriale che definisce, sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, le strategie per lo sviluppo della comunità, con l'obiettivo di conseguire un elevato livello di sostenibilità e competitività del sistema territoriale, di stretta integrazione tra gli aspetti paesaggistici, insediativi e socio-economici, di valorizzazione delle risorse e delle identità locali.

### ***Coerenza con il documento preliminare***

In data 9 luglio 2013, con deliberazione n. 28 l'Assemblea della Comunità delle Giudicarie ha approvato il Documento Preliminare del Piano Territoriale di Comunità. Una tappa fondamentale di condivisione degli indirizzi per poter procedere con la costruzione del PTC, il Piano Territoriale di Comunità, lo strumento urbanistico che si colloca tra il PUP provinciale ed i PRG comunali. Filo conduttore del Documento Preliminare approvato e quindi del confronto in Assemblea, un nuovo modello di sviluppo che veda nell'ambiente, nel paesaggio e nella sostenibilità i fattori chiave.

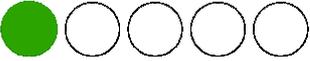
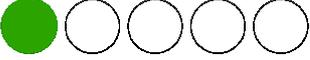
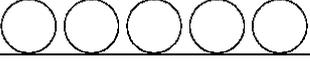
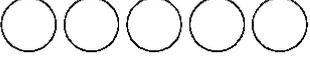
Le previsioni fino ad oggi approvate confermano il quadro insediativo del PUP e non interviene con nessuna modifica sostanziale sull'area oggetto di variante, mantenendo per il centro abitato di Storo il ruolo di centro attrattore della valle del Chiese.

### ***Indagine SWOT***

Il confronto con il documento di autovalutazione del PTC allegato al documento preliminare (luglio 2013) prende spunto con i punti di forza e debolezza individuati:

<b>Tema</b>	<b>Forza</b>	<b>Debolezza</b>
3.1 Grado di competitività	Alta qualità della vita	Marginalità del territorio, scarsa accessibilità
	Forte tessuto sociale (associazionismo e volontariato)	Bassa propensione all'innovazione ed immobilismo imprenditoriale
3.2 Economia ed occupazione	Forte valenza del turismo (invernale, termale e sostenibile)	Accessibilità al territorio
	Dolomiti di Brenta patrimonio naturale UNESCO	
3.3 Paesaggio e turismo	SKI Area Campiglio Val Rendena - Val di Sole	Traffico di attraversamento dei centri abitati minori
	Parco Naturale Adamello Brenta	Alto tasso di seconde case scarsamente utilizzate
	Terme (Comano e Val Rendena)	Carenza strutture di intrattenimento e di incontro
	Varietà di ambienti e paesaggi (malghe, praterie, palafitte Fiavè, castello Stenico, pievi e altri edifici sacri, ...)	
3.4 Artigianato	Strutture ricettive (alberghiere ed extralberghiere)	
	Buona diffusione attività artigianali ben differenziate e qualificate	Scarsa presenza artigianato "artistico"
		Mondo artigianale che lavora in modo "autonomo"
3.5 Agricoltura	Presenza molto diffusa dell'allevamento bovino	Dimensione aziendale sproporzionata rispetto le superfici a disposizione
	Attività agricola molto composita tra i diversi comparti (itticoltura, trasformazione prodotti agricoli, florovivaistico, viticolo, ...)	Scarsa integrazione tra agricoltura e turismo
3.6 Commercio	Offerta commerciale completa ed equilibrata	...
4 Mobilità e viabilità	Programma provinciale delle Opere varie prevede alcune importanti infrastrutture (Variante di Pieve di Bono e di Pinzolo)	Rete viaria con diversi punti critici (attraversamento centri abitati)
	Previsto dalla PAT un implementazione del sistema ferroviario e della mobilità alternativa	Trasporto pubblico organizzato solo su gomma
		Rete ciclabile ancora insufficiente (Chiese - Rendena, Giudicarie esteriori)
5 Servizi alla Collettività		Da migliorare i collegamenti Tione - Treno e Madonna di Campiglio - ponte Caffaro-Brescia
	Livello dei servizi per il cittadino soddisfacente (trasporti pubblici, servizio rifiuti, servizi socio sanitari)	...

Rispetto a questi punti la variante in oggetto risulta interfente secondo i seguenti gradi di valutazione;

Punto		Valutazione da 1 a 5
3.1 Grado di competitività	Miglioramento dei servizi pubbliche e delle infrastrutture di urbanizzazione in ambiti decentrati.	
3.2 Economia ed occupazione	Poco influente sul sistema occupazionale se non per un generico miglioramento delle dotazioni infrastrutturali che non potranno in ogni caso giovare a tutti i sistemi territoriali.	
3.3 Paesaggio	Come già riferito la variante non interessa paesaggi naturali ma interessa unicamente sistemi insediativi consolidati. e non si prevedono effetti sul paesaggio fatta salva la possibilità di effettuare in ogni caso interventi di riqualificazione delle aree e miglioramento paesaggistico dei ambiti urbani..	
3.3 Turismo	Ininfluente	
3.4 Industriale / artigianale	Ininfluente	
3.5 Agricoltura	Ininfluente	
3.6 Commercio	Le zone commerciali locali interne ai centri abitati potranno godere di influenze indirette in ogni caso positive	
4. Mobilità e viabilità	gli interventi relativi ai parcheggi sono volte al netto miglioramento delle condizioni legate alla mobilità	
5. Servizi alla collettività	L'individuazione della nuova zona per attrezzature civili amministrative destinata ad accogliere il magazzino e cantiere comunale con annessi uffici ed archivio non potrà che risvolti positivi garantendo il miglioramento dei servizi offerti nella nuova area.	
Legenda:	PUNTI POSITIVI	
	PUNTI NEGATIVI	
	PUNTI NEUTRI	

**Sulla base dell'indagine swot si può affermare che la variante risulta pienamente rispondente con gli obiettivi del PTC al fine di valorizzare i punti di forza e ridurre i punti di debolezza.**

### **Conformità con i piani stralcio approvati**

La variante risulta quindi coerente con il documento preliminare del PTC e conforme con i piani stralcio fino ad oggi approvati e relativi a:

1. Variante al Piano Stralcio "Aree Produttive Secondarie di Livello Provinciale" - APPROVATO con deliberazione di Giunta Provinciale n. 316 di data 02/03/2015 e Variante APPROVATA con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1766 di data 06/11/2020 e in vigore dal 13.11.2020.
2. Piano Stralcio "Aree di protezione fluviale e reti ecologiche ambientali, aree agricole ed agricole di pregio" - APPROVATO con delibera di Giunta Provinciale 1425 di data 24/08/2015, e rettificato per la parte relativa alle zone agricole del Comune di Storo con delibera del consiglio di comunità n. 6 di data 16/04/2019.
3. Piano Stralcio "Aree del settore commerciale" - APPROVATO con deliberazione di Giunta Provinciale n. 928 di data 01/06/2015;
4. Manuale tipologico - Architettura alpina contemporanea nelle Giudicarie - APPROVATO con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1044 di data 22/06/2015;
5. Manuale tipologico - "Architettura tradizionale nelle Giudicarie" - APPROVATO con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1044 di data 22/06/2015;

### **Sintesi della valutazione e parere conclusivo**

Per quanto riguarda la **coerenza interna** con il previgente strumento urbanistico ed i piani coordinati, si è potuto verificare come le scelte operate dalla Variante 1/2023 risultano coerenti con l'impianto del PRG in vigore, adeguato secondo le disposizioni emanate dalla Provincia in materia urbanistica.

Rispetto alla pianificazione sovraordinata le verifiche hanno dato prova della **generale coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici del PUP** e del **PTC** piano stralcio approvato.

Rispetto alla pianificazione sovra ordinata le verifiche hanno dato prova della **generale coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici del PUP**.

Non sono previste riduzioni di aree agricole del PUP, fatte salve le zone interessate dalle opere di infrastrutturazione relative alla viabilità..

La varianti puntuali contenute nel PRG 2019 non interessano ambiti territoriali soggetti a vincoli del sistema "**Rete natura 2000**".

Per quanto concerne il rischio idrogeologico con riferimento alla nuova **CSP** le varianti non comportano nessun incremento di rischio. due interventi richiedono però da subito l'evidenza della necessaria predisposizione di uno studio di compatibilità specifico da redarre in fase di progettazione degli interventi.

Per quanto concerne l'assoggettabilità dei singoli interventi alle preventive procedure di Valutazione Impatto Ambientale, si precisa che **la variante non è assoggettabile alle procedure di VIA**.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali si confermano la **coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici e vocazionali del PUP** indicati per il territorio della **Comunità delle Giudicarie**.

Il procedimento di formazione dello strumento di pianificazione territoriale, è stato effettuato tenendo in considerazione le valutazioni previste dalla normativa vigente (art. 20 della L.P. 15/2015), al fine di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e per promuovere lo sviluppo sostenibile.

La presente valutazione tiene conto delle considerazioni ambientali, territoriali e socio-economiche, anche ai fini del monitoraggio degli effetti significativi della sua attuazione.

Per tutti gli elementi di piano, redatti ai sensi del D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg, si attesta che le previsioni contenute nella variante 2-2023 del PRG sono da considerarsi compatibili con la tutela dell'ambiente ove tutte le scelte operate risultano, fra le diverse ipotesi o soluzioni alternative, le migliori applicabili al fine di perseguire uno sviluppo sostenibile, che miri alla fruizione delle risorse territoriali, alla loro riqualificazione ed ottimizzazione, confermando un elevato grado di tutela su tutte le aree.

**1. Si certifica che i contenuti della variante 2-2023 al PRG del Comune di Storo, sia per gli aspetti generali che per le modifiche puntuali, non prevedono:**

- interventi in aree o siti tutelati dal progetto Rete Natura 2000 e non si rendono necessarie relazioni di Valutazione di incidenza;
- interventi su beni ambientali, beni tutelati dall'UNESCO, beni tutelati dal D.Lgs. 42/2004; o beni soggetti a vincoli preventivi per le opere della prima guerra mondiale;
- riduzione di area agricola di pregio;
- depauperamento o manomissione di aree o beni che costituiscono invarianti del PUP;
- insediamento di nuove attività o costruzioni assoggettabili alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o screening;
- effetti negativamente significativi sull'ambiente;
- **Si esprime parere favorevole al progetto di variante non sostanziale per opera pubblica al Piano Regolatore Generale 2-2023 del comune di Storo.**

**Il Professionista incaricato**

**Arch. Remo Zulberti**



## ALLEGATI

### *Allegato 1 : localizzazione*



*Posizione baricentrica del parcheggio rispetto ai centri di attrattività dei pendolari: sede municipale, scuole, strutture sanitarie.*



**COMUNE DI STORO**  
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



## PIANO REGOLATORE GENERALE

### VARIANTE 2-2023

PER OPERE PUBBLICHE

**VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG  
PER OPERE PUBBLICHE N. 2/2023  
AI SENSI DEGLI ARTT. 37 E 39 DELLA L.P. 15/2015**

- 2. PARCHEGGIO PUBBLICO A STORO "VIA A. DE GASPERI";**
- 3. PARCHEGGIO PUBBLICO A LODRONE " VIA 4 NOVEMBRE ";**
- 4. AREA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE "LOC. SPENIGOLO"**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALUTAZIONE DEL PIANO

### ESTRATTO CON RAFFRONTO

fra la versione adottata definitivamente e la versione approvata con modifiche.

Dicembre 2024 - Approvazione con modifiche ~~Febbraio 2024 - Adozione definitiva~~

dott. arch. Remo Zulberti  
remozulberti@hotmail.com



Tutte e tre le varianti puntuali riguardano la dotazione territoriale di servizi e attrezzature essenziali per la vivibilità degli insediamenti urbani come definite all'articolo 10 del DPP 8-61/Leg.

Nell'ambito della predisposizione della variante si è provveduto ad effettuare una ricognizione delle attrezzature esistenti nel rispetto dei criteri dettati al comma 1, art. 10, finalizzata a motivare e giustificare l'interesse pubblico del singolo intervento riferito alla località, o frazione, o quartiere, o insediamento storico, all'interno del quale lo stesso si colloca.

Si tratta quindi di previsioni relative alla dotazione territoriale di servizi ritenute **urgenti ed indifferibili** al fine di risolvere problematiche legate alla sicurezza degli spazi pubblici e soddisfare esigenze collettive contingenti.

Per quanto riguarda tutte le altre zone per servizi pubblici contenute nelle previsioni di PRG ma esterne ai perimetri delle singole varianti e non ancora attuate, l'Amministrazione comunale si riserva di effettuare, volta per volta, verifiche puntuali di necessità provvedendo, nel caso si renda necessario, al rinnovo del vincolo espropriativo o all'introduzione di un nuovo o mutato vincolo espropriativo.

#### Adozione preliminare

La presente relazione viene integrata in fase di adozione definitiva con i due capitoli che riassumono i passaggi relativi alla adozione preliminare e le modifiche introdotte prima della adozione definitiva.

#### Delibera e pubblicazione

In data 27 novembre 2023 con deliberazione consigliare n. 29 veniva adottata preliminarmente la variante in oggetto.

Successivamente alla adozione l'Amministrazione comunale ha proceduto con la pubblicazione degli atti ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015.

**Durante il periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni.**  
Sono state quindi omesse le procedure di pubblicazione delle osservazioni.

#### Il Parere del Servizio Urbanistica

In data 6 dicembre 2023 la documentazione di variante è stata trasmessa al Servizio Urbanistica per il parere di competenza previsto dalla L.P. 15/2015.

In data 22/01/2024, al protocollo 716, l'Amministrazione comunale ha ricevuto il parere n. 2/2024, espresso ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015, e per effetto del combinato disposto con l'art. 39 che definisce le varianti di natura breve, non sostanziale, l'adozione definitiva deve essere deliberata entro 60 giorni dal ricevimento del parere e quindi entro il 22 marzo 2024.

#### Recepimento prescrizioni e controdeduzioni

Sulla base di quanto contenuto nel ~~Seguendo il~~ parere del Servizio urbanistica sono state effettuate le opportune verifiche ed introdotte le seguenti modifiche ed aggiornamenti.

#### - Verifica delle interferenze con la carta di sintesi della pericolosità

Per quanto riguarda la variante v4b il **Servizio geologico** esprime il seguente parere "l'esposizione al pericolo sia minore rispetto ad un uso residenziale e pertanto la variante si ritiene ammissibile.", aggiungendo la prescrizione che " la progettazione del deposito - magazzino comunale dovrà essere, ai sensi della normativa vigente, supportata da uno studio di compatibilità che analizzi nel dettaglio la

pericolosità da crolli rocciosi e che valuti lo stato di efficienza delle opere di difesa già presenti a monte dell'area o ne proponga di nuove".

La norma di PRG, art. 49 comma 11, già prevista in adozione preliminare viene integrata con il richiamo relativo alla valutazione delle opere di difesa esistenti.

Per quanto riguarda le varianti v2 e v3 il parere del Servizio geologico è favorevole.

Il **Servizio bacini montani**, partendo da rilievi di carattere generale che richiamano le procedure previste dalla Delibera G.P. 379/2022 e le necessità di predisporre appositi studi di compatibilità nel caso di aggravamento dei fattori, specifica che qualora "le destinazioni urbanistiche di progetto siano migliorative o equiparabili rispetto a quelle in vigore e ricadano in aree a penalità della CSP, eventuali interventi, dovranno essere supportati da studio di compatibilità, redatto in fase progettuale", come di fatto si trova la variante in esame, esprimendo per essa un sostanziale parere positivo precisando sul punto che "L'intervento di progetto dovrà quindi essere accompagnato da studio di compatibilità". come già richiamato all'articolo 49 comma 11 delle Norme di Attuazione del PRG.

Si precisa che l'area interessata dalla variante v4a non essendo interessata da previsioni edificatori non viene ulteriormente assoggettata a prescrizioni, fatto salvo che in ogni caso qualsiasi intervento sulla stessa, anche alla scadenza del vincolo decennale di inedificabilità già previsto dal PRG in vigore, ogni intervento è soggetto alla disciplina di cui Capo IV Carta di Sintesi della pericolosità, art. 16, delle norme di Attuazione del PUP.

#### – Tutela dell'aria, dell'acqua e del suolo

Da parte dell'agenzia APPA viene espresso un sostanziale parere favorevole, precisando la necessità di rispettare le norme di carattere generale relative alla tutela dal rumore (dpr 30 marzo 2004, n. 142 e L. 447/95) già contenute nelle norme di attuazione del PRG, e del rispetto della normativa statale D.M. 23 giugno 2022 recante "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi", già applicata da parte dei competenti servizi comunali per le fasi di progettazione e realizzazione delle opere pubbliche.

#### – Verifica sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Per la variante v2 relativo al parcheggio pubblico a Storo si esprime parere favorevole.

Per la variante v3 a Lodrone che prevede la demolizione di un edificio esistente si annotano alcune precauzioni da considerare in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori che già sono contenute nei nuovi elaborati di variante (Indicazioni relative alla Unità 6).

~~La riduzione della capacità insediativa risulta scarsamente incisiva nel rapporto complessivo della capacità insediativa del PRG in vigore.~~

~~Si evidenzia che in occasione della variante approvata nel 2019 che ha previsto lo stralcio di numerose aree edificabili, la relazione non riporta i dati necessari alle verifiche complessive.~~

~~Dette verifiche sono attualmente in fase di analisi in vista di una nuova variante che a breve termine dovrà valutare le nuove richieste di inedificabilità presentate ai sensi del comma 4 dell'art. 45. In quella occasione verrà effettuato un ricalcolo della capacità insediativa residua del PRG in vigore con comparazione delle esigenze abitative stimabili sulla base dell'andamento demografico e degli obiettivi che l'Amministrazione comunale si proporrà in relazione alla tematica.~~

~~Per la Variante in corso si ritiene che l'interesse pubblico relativo alle tre modifiche sia in ogni caso prevalente rispetto al modestissimo calo della capacità insediativa complessiva del PRG.~~

~~L'articolo 49, comma 1, viene inoltre integrato con la prescrizione contenuta nel parere relativamente al carattere architettonico delle nuove attrezzature pubbliche in prossimità del centro storico.~~

#### – Servizio opere stradali e ferroviarie

1) La variante 2-2023 riguarda specifiche zone interne ai centri abitati e gli estratti cartografici sono limitati alla stretta area interessata dal perimetro della variante. Per la ridefinizione delle fasce di rispetto come richiesto nel parere occorre necessariamente attendere la revisione generale della cartografia del PRG in adeguamento alla legenda tipo e contestuale validazione degli shape.

Detta revisione è attualmente in fase di completamento e sarà a breve oggetto di adozione preliminare unitamente alla valutazione delle richieste di inedificabilità ai sensi dell'art. 45, comma 4, della L.P. 15/2015. Si rinvia quindi la rettifica delle fasce di rispetto alla revisione.

2) Parere favorevole per la variante 2 con conferma delle prescrizioni già contenute all'art. 52, comma 9, delle NdA.

3) Per la variante 3 viene integrato il comma 10 dell'articolo 52 delle NdA;

4) Si provvede ad integrare l'articolo 47 comma 9, con quanto richiesto e di conseguenza a togliere all'articolo 55, comma 18, la duplicazione di norma relativa agli interventi ammessi all'interno delle fasce di rispetto stradale.

5) Si provvede ad integrare l'articolo 47 comma 2. Per quanto riguarda la rappresentazione grafica delle fasce di rispetto stradale si rinvia al punto 1).

6) Si provvede ad integrare l'articolo 55 comma 13bis. Per quanto riguarda la rappresentazione grafica delle fasce di rispetto stradale si rinvia al punto 1).

7 e 8) Si provvede ad integrare l'articolo 48 comma 12. Ulteriori modifiche ed integrazioni del regolamento edilizio e delle norme in attuazione di quanto previsto dalla L. 2/2018 e dalla L.P. 6/2017, potranno essere introdotte previo coordinamento con le disposizioni provinciali in materia urbanistica.

#### – Beni culturali

Relativamente alla p.ed. 44, p.m. 2, il comune provvederà nei termini di legge ad effettuare gli opportuni accertamenti in tema di verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, in applicazione di quanto previsto all'art. 6, comma 3, introdotto in adozione definitiva.

La precisazione relativa alla procedura di verifica di interesse viene inserita anche nella scheda 6 di Lodrone.

Lo stesso articolo 6 è stato quindi aggiornato sia con riferimento alle norme art. 10-11-12 del D.Lgs. 42/2004 che in riferimento alle più recenti indicazioni fornite dall'ufficio beni archeologici per quanto riguarda la tutela archeologica.

La variante v3b è stata corretta indicando la p.f. 849 C.C. Lodrone PT 79.

#### Adozione definitiva

Gli elaborati corretti ed integrati sono stati quindi trasmessi all'Amministrazione comunale per l'adozione definitiva e successivo invio alla Giunta Provinciale per l'Approvazione.

#### **Ulteriore parere del Servizio urbanistica di data 05/08/2024.**

Per quanto riguarda gli aspetti relativi all'impatto della variante sul sistema insediativo e sul dimensionamento residenziale, richiamati nel parere tecnico del Servizio urbanistica di data 05/08/2024, si rinvia al successivo capitolo 5. introdotto per l'approvazione da parte della Giunta Provinciale.

### 5. Valutazioni alternative ed impatto delle varianti sul dimensionamento residenziale

La variante non sostanziale relativa all'inserimento di nuove aree con destinazione di uso pubblico (parcheggio e magazzino comunale) sono state attentamente valutate e ponderate anche alla luce delle verifiche di possibili soluzioni alternative, garantendo per ognuna di esse, in rapporto alla funzionalità ed al preminente interesse pubblico, l'applicazione del minor grado in ordine al consumo di suolo e al rapporto costi /benefici.

#### – Variante v2 - Parcheggio pubblico in centro a Storo.

In particolare, la variante v2 individua un'area destinata a parcheggio pubblico che si pone a diretto contatto con l'insediamento storico, interna al tessuto urbano urbanizzato, direttamente accessibile dalla viabilità locale, non crea interferenze con la viabilità provinciale, non necessita della realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, presenta una dimensione planimetrica ed un rapporto larghezza/profondità (50 m \* 20 m circa) ottimali al fine della realizzazione di spazi di sosta con il massimo grado di densità in rapporto all'uso del suolo.

Si evidenzia ancora che l'area si pone in posizione baricentrica rispetto anche alle aree attrattive di maggiore afflusso veicolare per i pendolari come: municipio, poli scolastici, strutture commerciali, biblioteca, strutture socio assistenziali.

Fra tutte le aree analizzate poste in prossimità al centro storico di Storo questa presenta i maggiori vantaggi e nessuna criticità. (vedasi allegato planimetrico).

Per quanto riguarda gli aspetti relativi al sistema insediativo ed alle verifiche di coerenza con il quadro l'area residenziale interessata dalla nuova destinazione a parcheggio, risulta essere edificabile da oltre trenta anni e la mancata attuazione delle previsioni insediative, nonostante i lustri trascorsi, sono da ricercarsi nella frammentazione delle proprietà e nei vincoli derivanti dal rispetto delle fasce di rispetto stradali e rispetto delle distanze dagli edifici esistenti limitrofi comportando limiti alle possibilità edificatorie che non sono stati evidentemente risolti.

Tolta l'appetibilità dal punto di vista residenziale occorre sottolineare che anche la possibilità di utilizzo a fini commerciali non ha trovato applicazione. Purtroppo il settore commerciale di dettaglio delle aree urbane non centrali segna un costante calo di interesse e numerosi sono gli spazi già edificati posti a diretto contatto con la viabilità principale disponibili e non utilizzati e la realizzazione di un nuovo intervento edilizio con finalità d'uso commerciali non trova nessun interesse.

La destinazione a **parcheggio pubblico** permette invece di coniugare sia l'interesse collettivo preminente con la valorizzazione dell'area, individuando per essa una funzione maggiormente idonea e coerente con il tessuto urbano circostante.

#### – Variante v3 - Demolizione di edificio esistente a Lodrone.

La variante risulta assolutamente necessaria ai fini di interesse pubblico e di messa in sicurezza dell'incrocio e della viabilità di accesso alle aree residenziali esistenti di Lodrone.

Alternative alla programmazione urbanistica non esistono se non realizzando nuove arterie stradali che andrebbero ad incidere fortemente sia in termini di consumo di suolo reali, che in termini di costo.

La prevista demolizione della porzione di casa integra quanto già previsto per la porzione attigua e costituisce completamento di una previsione urbanistica necessario ed insostituibile.

Per quanto riguarda l'incidenza sul sistema abitativo si evidenzia che l'edificio non possiede nessun interesse a fini abitativi sia per la sua conformazione, allunga e poco profonda, sia per la collocazione lungo le arterie viabili statali e locali tanto da non consentire l'individuazione di nessuno spazio esterno pertinenziale per potere realizzare parcheggi pertinenziali e rendere

impossibile la realizzazione di garage interrati, ricordando che ancorché in centro storico sia possibile effettuare il recupero a fini abitativi anche in deroga dagli spazi di parcheggio, l'attuale struttura urbana del centro di Lodrone e le condizioni socio economiche cui sono legate le esigenze delle famiglie residenti (necessità di utilizzo del mezzo privato per potere raggiungere luoghi di interesse pubblico o di lavoro) rendono di fatto inappetibile l'utilizzo di strutture inadeguate a tali fini.

#### – Variante v4 - Magazzino comunale in Via Giuseppe Garibaldi

La variante prevede l'individuazione di un'area urbana consolidata già edificata caratterizzata dalla presenza di un edificio con caratteristiche non residenziali costituito da un vecchio fabbricato artigianale con magazzino, sala operativa ed alloggio del titolare.

Negli anni '80 è stata assegnata a questo edificio una destinazione residenziale al fine di favorire la riconversione dei volumi esistenti.

In tutto il periodo trascorso nessun intervento a fini abitativi è stato intrapreso in quanto l'area e la tipologia dell'edificio esistente non collimano con esigenze aspettative di tipo residenziale.

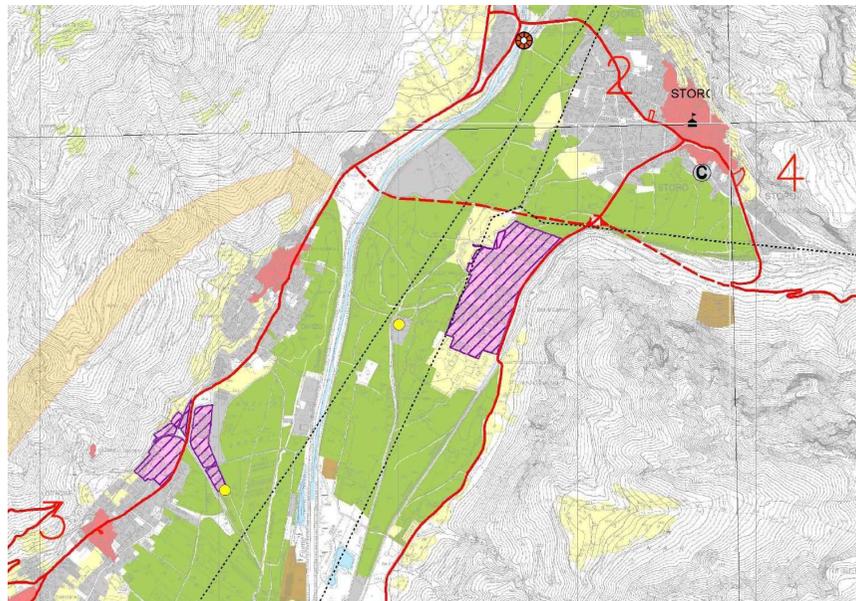
La trasformazione dell'area da destinazione residenziale a destinazione servizi pubblico non altera sostanzialmente il sistema insediativo residenziale del quartiere e non pregiudica azioni urbanistiche che possano in futuro tenere conto degli obiettivi di riduzione del consumo di suolo.

### Conclusioni

Le tre diverse varianti non comportano, nell'ambito di una valutazione globale, una sostanziale modifica del sistema insediativo del PRG in vigore. L'effettiva riduzione di capacità insediativa, pari ad un valore approssimato massimo di 530 mq, appare limitato e pienamente giustificabile dal prevalente interesse pubblico delle opere previste con la variante.

Allo stato attuale della pianificazione la riduzione di aree ed edifici solo potenzialmente e teoricamente utilizzabili a fini abitativi non prevede la necessità, all'interno degli ambiti territoriali interessati dalle varianti, **di individuare nuove aree residenziali sostitutive o alternative o aggiuntive rispetto alla capacità insediativa già disponibile nel PRG in vigore.**

~~Neon l'offerta di aree disponibili all'utilizzo residenziale, ed attualmente, all'interno dell'ambito territoriale nel quale si trova l'area destinata a parcheggio pubblico, non si evidenzia la necessità di individuare nuove aree residenziali sostitutive o alternative o aggiuntive rispetto alla capacità insediativa già disponibile nel PRG in vigore.~~



*Sistema insediativo del PUP*

Le varianti non interessano zone agricole, zone produttive o infrastrutture del PUP

### *Coerenza interna con il PRG in vigore*

La previsione della nuova viabilità a servizio dell'area produttiva appare coerente con la programmazione urbanistica di carattere generale e tutti gli inerenti si pongono all'interno del centro abitato in aree già servite dalle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione non impegnando l'amministrazione in ulteriori interventi.

Le nuove previsioni necessitano di minime modifiche dell'apparato normativo, come descritte nella relazione illustrativa, rese necessarie per porre attenzione in fase progettuale dei singoli interventi.

### *Capacità insediativa del PRG in vigore*

Con la presente variante si prevede la trasformazione di due zone già destinate alla residenza che ora vengono eliminate e trasformata in aree per servizi pubblici: parcheggi e strutture civili amministrative.

Complessivamente si prevede una riduzione della capacità insediativa di 1.329 mq di Sun.

Come già introdotto in relazione al capitolo 5 la riduzione della capacità insediativa non evidenzia in questa fase, rapportando la domanda/offerta di aree residenziali, la necessità di introdurre nuove aree residenziali finalizzate