

COMUNE DI ZAMBANA

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante 2008

VERSIONE FINALE

Modificata d'ufficio con valutazione tecnica del 07.05.2010



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

redatto da:
beltrami + dellanna architetti associati

Trento, maggio 2010

RELAZIONE ILLUSTRATIVA - 1^a adozione

1. PRINCIPI GENERALI

Tema del presente intervento è l'adeguamento della strumentazione urbanistica del Comune di Zambana alla luce delle nuove esigenze informatiche di visualizzazione e fruizione del piano, delle novità legislative provinciali intercorse e dell'opzione amministrativa di rilancio dell'abitato di Zambana Vecchia evidenziate dal protocollo di intesa recentemente sottoscritto dal Comune di Zambana e dalla Provincia Autonoma di Trento "per lo sviluppo di un nuovo insediamento urbano nell'area di Zambana Vecchia progettato secondo i principi della sostenibilità ambientale e della qualità insediativa".

Si assumono a riferimento del progetto urbanistico i principi stabiliti dal P.U.P., che affermano:

- a) il riequilibrio territoriale;
- b) il contenimento del consumo di territorio;
- c) la soddisfazione delle esigenze abitative;
- d) la sostenibilità dello sviluppo.

2. CONTENUTI DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale di Zambana è costituito dai seguenti elaborati e tavole grafiche:

- a) la relazione illustrativa;
- b) la cartografia comprendente:
 - n. 2 tavole sistema ambientale in scala 1:5.000;
 - n. 2 tavole sistema insediativo produttivo e infrastrutturale in scala 1:5.000;
 - n. 2 tavole sistema insediativo produttivo e infrastrutturale in scala 1:2.000 dei centri abitati;
- c) le norme di attuazione.

3. SPECIFICITÀ STORICO-GEOGRAFICA DI ZAMBANA

Pur non dovendo affrontare le problematiche del dimensionamento abitativo e del relativo fabbisogno, si è ritenuto opportuno far precedere le nuove scelte di piano da un monitoraggio sintetico della sua realtà abitativa, in modo da comprenderne le dinamiche ed apprezzarne le specificità, e da alcune valutazioni strategiche, desunte dal "Documento di indirizzo per la pianificazione di Zambana Vecchia" predisposto ed approvato dal Consiglio comunale di Zambana nel 2006.

Aspetti storici

A seguito della grande frana del '56, il territorio di Zambana ha vissuto una drastica e traumatica ristrutturazione insediativa che ha comportato la distruzione del borgo storico e la ricostruzione di un nuovo abitato in sinistra Adige, denominato Zambana Nuova.

Negli anni successivi all'evento calamitoso il suolo messo a disposizione per il nuovo paese, ricavato da un'enclave nella campagna di Lavis, fu pianificato e progressivamente edificato, fino alla sua completa saturazione avvenuta tra gli anni '70 ed '80.

Nel contempo il sito storico di Zambana, ora denominato Zambana Vecchia, ove rimanevano alcune decine di caseggiati minori un tempo periferici al borgo, veniva interdetto ed abbandonato, finché nel corso degli anni '80, al termine di una lunga stagione di discussioni e conflitti, la Provincia Autonoma di Trento decideva di bonificare il sito, dando l'avvio ai lavori di messa in sicurezza con imponenti opere di stabilizzazione della montagna e di protezione del fondovalle.

Iniziava così per la comunità di Zambana una nuova fase storica, ove diventava finalmente possibile concepire la rinascita del vecchio borgo distrutto.

Oggi Zambana presenta dunque una realtà abitativa così strutturata:

- Zambana Nuova, posta in sinistra Adige, di recente urbanizzazione e ormai satura da oltre vent'anni, ove vive la quasi totalità della popolazione di Zambana (circa 1.600 abitanti);
- Zambana Vecchia, posta in destra Noce, obsoleta e bisognosa di consistenti interventi di riorganizzazione urbanistica, ove risiede un piccolo nucleo di famiglie (circa 80 abitanti), che presenta significative potenzialità di sviluppo abitativo.

Va inoltre considerato che il territorio amministrativo di Zambana è composto per oltre il 70% da suoli di montagna e per il 30% da aree di fondovalle atesino particolarmente delicate e difficili sotto il profilo idrogeologico, dove il vincolo di inedificabilità salva solo i due abitati esistenti.

Ne deriva una condizione che non pone alternative: ad oggi per la comunità di Zambana l'unica opportunità di sviluppo si gioca sulla ripresa abitativa di Zambana Vecchia.

Compito precipuo di questa variante al Piano regolatore Generale dovrà essere quello di disciplinare tale processo.

Aspetti statistici

Sono stati valutati dalla presente analisi i dati forniti dal Servizio Statistica della P.A.T. compresi nel periodo 1991-2006.

Nel periodo considerato si sono registrate le seguenti variazioni statistiche della popolazione residente:

- numero abitanti: aumento di 24 unità, da 1598 a 1622 persone;
- numero famiglie: incremento di 106 unità, da 546 a 652 nuclei;
- età media: invecchiamento della popolazione da 36,07 a 40,14 anni;
- saldo naturale: incremento di 103 unità, con 312 nati contro 209 morti;
- saldo migratorio: decremento di 51 unità, con 829 iscritti contro 880 cancellati;
- natalità: in lieve calo, da 26 (al 1990) a 18 unità (al 2006);
- mortalità: in lieve crescita, da 8 (al 1990) a 13 unità (al 2006);
- immigrazione: in crescita sostenuta, da 30 (al 1990) a 52 unità (al 2006);
- emigrazione: in crescita sostenuta, da 32 (al 1990) a 75 unità (al 2006).

L'apparente stabilità della popolazione di Zambana cela in realtà alcune dinamiche anche significative, ed in particolare:

- il lento ma progressivo invecchiamento della popolazione;
- l'atomizzazione dei nuclei famigliari;
- l'incremento del flusso migratorio, sia in entrata che in uscita, che nel periodo in considerazione ha coinvolto più di metà della popolazione (il 51% in entrata ed il 55% in uscita).

Tali dati possono essere letti come caratteristici delle comunità urbane contemporanee, tuttavia l'esodo massiccio di persone in una comunità ancora giovane è rivelatore di una singolare situazione: la difficoltà di insediamento dei giovani per l'esiguità dell'offerta abitativa, causa la saturazione ormai pluridecennale delle aree edificabili disponibili nell'ambito del comune.

Nel valutare il fabbisogno di spazi per l'insediamento residenziale va dunque tenuto conto che le dinamiche della popolazione degli ultimi decenni risultano statisticamente compresse dalla mancata possibilità di sviluppo. Va poi aggiunto che la disponibilità di nuove opportunità insediative potrebbe innescare fenomeni di rientro per riavvicinamento parentale, che andrebbero a sommarsi alla nuova domanda residenziale suburbana originata dal capoluogo.

Aspetti dimensionali

Il Piano regolatore generale presenta ad oggi, nell'abitato di Zambana Vecchia, aree residenziali di espansione inutilizzate per una superficie di circa 16.000 m² e potenzialità volumetriche pari a circa 24.000 m³.

Le ragioni del mancato sfruttamento edilizio di tali suoli risiede principalmente nella pessima situazione urbanistica e conseguentemente alla scarsa appetibilità di quel territorio fino ad oggi. E' ragionevole tuttavia supporre che le nuove opportunità di valorizzazione di cui abbiamo in precedenza riferito possano far rapidamente crescere l'interesse immobiliare per questo sito.

Va poi tenuto conto delle esigenze di riconversione dell'area produttiva della Ditta Moser, concertata con la proprietà. Tale area misura complessivamente 10.000 m², per una potenzialità volumetrica residenziale compresa tra 15 e 20.000 m³.

E' ragionevole ritenere che la presente variante debba prioritariamente attenersi alla gestione delle volumetrie già in campo, nel rispetto dei diritti acquisiti e delle necessità di riordino urbanistico ed infrastrutturale.

4. UNA STORICA OPPORTUNITÀ DI RILANCIO

La storia di questo inizio secolo consegna a Zambana un'eccezionale opportunità di rilancio, in grado di far uscire il paese dall'abbandono dove è stato relegato per cinquant'anni e di trasformarlo in un insediamento di eccellenza sotto il profilo urbano ed ambientale.

Tale opportunità si sostanzia in due distinte dinamiche, che hanno trovato una interessante convergenza nella rinascita del paese. Esse consistono in:

- a) la costruzione della nuova strada provinciale della Valdadige, che dopo anni di segregazione assegna a Zambana una nuova centralità;
- b) l'accordo tra Comune di Zambana e Provincia Autonoma di Trento "per lo sviluppo di un nuovo insediamento urbano nell'area di Zambana Vecchia progettato secondo i principi della sostenibilità ambientale e della qualità insediativa".

A tal fine le due amministrazioni hanno sottoscritto un protocollo d'intesa, che stabilisce tra l'altro:

- "Al fine di sviluppare la diffusione delle più innovative tecnologie in materia di risparmio energetico e di utilizzo di fonti alternative, di mobilità di demotica e di altri profili di edilizia sostenibile, la Provincia [...] può promuovere o realizzare [...] progetti sperimentali volti ad attuare in modo unitario ed organico strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio e a sviluppare interventi di trasformazione del territorio [...]".
- "L'obiettivo della Provincia di identificare un sito in cui sperimentare l'ipotesi Green Building e Smart Village, avendo a riferimento le più avanzate e collaudate esperienze realizzate a livello internazionale, trova riscontro nella volontà espressa dal Comune di Zambana, che ha riconosciuto nelle intenzioni della Provincia un'interessante opportunità per concretizzare i propri obiettivi di ricostruzione di Zambana Vecchia secondo indirizzi condivisi."
- "La pianificazione e la progettazione dell'area dovranno perseguire obiettivi di qualità ambiziosi in materia di energia e di edilizia sostenibile valutabili e certificabili [...], affinché il progetto Zambana sia un caso esemplare in coerenza con il progetto di distretto tecnologico trentino."
- "In particolare le scelte di programmazione urbanistica della nuova espansione edilizia dovranno essere perseguite attraverso una pianificazione particolareggiata (Piano attuativo) sviluppando in maniera innovativa i più attuali principi di gestione integrata del territorio al fine di conseguire risultati esemplari sotto il profilo della qualità insediativa e dei servizi, anche in riferimento agli aspetti edilizi ed architettonici a tutto vantaggio della vivibilità del nucleo."

5. INDIRIZZI OPERATIVI PER ZAMBANA VECCHIA

Gli indirizzi del progetto di ripopolamento di Zambana Vecchia fanno riferimento allo studio predisposto dal Comune di Zambana nel 2006, denominato "Documento di indirizzo per la pianificazione di Zambana Vec-

chia", che assegna la priorità all'investimento sull'integrazione tra le due comunità (Zambana Vecchia e Zambana Nuova), tenendo conto in particolare di:

- a) inserire Zambana Vecchia nella rete dei servizi comunali;
- b) intensificare i collegamenti tra le due realtà, differenziando tra mobilità veicolare e leggera;
- c) promuovere programmi di attuazione urbanistica ed attivare metodiche d'intervento volte a dare prioritariamente risposta alle esigenze abitative della popolazione residente.

Lo studio individua i seguenti **obiettivi**:

- garantire condizioni di massima sicurezza sia riguardo ai rischi geologici di monte che alle problematiche idrauliche di innalzamento della falda e di esondazione;
- riqualificare e rinnovare l'esistente;
- organizzare le nuove espansioni con razionalità, qualità e carattere;
- rivitalizzare la comunità, attrezzando l'abitato con servizi, strutture e luoghi di aggregazione;
- rimuovere gli elementi di disturbo, quali traffico mezzi pesanti, rumori, polveri, ecc.;
- naturalizzare l'intorno dell'abitato, con la sistemazione ambientale del sistema vallo-tomo, la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, ecc.;
- incentivare modalità costruttive ispirate a principi di ecosostenibilità, quali il risparmio energetico ed idrico, il contenimento delle emissioni inquinanti, l'utilizzo di materiali rinnovabili e riciclabili (legno, metallo, ecc);
- fissare e vivificare la memoria storica del borgo, della sua comunità e dell'evento franoso del 1955-56;
- valorizzare le attività agricole della zona, ed in particolare le produzioni peculiari e di eccellenza (asparago);
- stabilire un rapporto profondo e diretto con il contesto in modo da farne un caposaldo territoriale in grado di resistere alle dinamiche di spoliamento indotte dal sistema urbano di Trento (effetto dormitorio).

Sulla scorta di tali indirizzi il documento propone quindi quattro linee d'azione:

A. Sicurezza dal rischio idrogeologico

Si basa sul principio che la ricostruzione di un insediamento cancellato da una calamità naturale, ancora impressa nella memoria collettiva, deve necessariamente e responsabilmente fondarsi su un principio indiscutibile e incompressibile di sicurezza.

Le linee operative di questo capitolo sono state concordate con il dott. geol. Matteo Rinaldo e consistono in:

- innalzamento della quota di urbanizzazione fino ai 204 metri sul livello del mare: quota ritenuta sicura, in grado di tutelare l'edificazione da eventi calamitosi con cicli temporali estremamente lunghi;
- messa in sicurezza degli spazi intorno alla chiesa dentro il vallo, in modo da permettere il normale utilizzo del luogo di culto. Si tratta di individuare un'area recintata all'interno di cui sia annullato il rischio di crolli di piccola entità (caduta sassi), mentre nel caso di grandi eventi franosi (che hanno dinamiche più lente e prevedibili) l'intero vallo andrebbe reso inaccessibile;
- modifica del collegamento tra il paese e la chiesa; non essendo migliorabile, per ragioni tecniche di sicurezza, il collegamento esistente, va valutata l'opportunità di rivedere l'accesso al vallo ridisegnando lo slargo-piazza in modo da accedere alla sommità del tomo per poi scendere poi nel vallo tramite passerella in legno (amovibile in caso di calamità). Ciò consentirebbe di eliminare l'angusto tunnel e nel contempo di rendere fruibile e valorizzare la sommità del tomo, da attrezzare a parco urbano lineare a terrazza sul paese utilizzabile anche quale percorso rituale per le cerimonie funebri tra la chiesetta ed il cimitero.

B. Riqualificazione urbanistica

Consta in una sequenza interrelata di momenti pianificatori volti a disciplinare l'intervento pubblico di infra-

strutturazione e sistemazione urbana ed a regolare, indirizzare ed armonizzare l'intervento edilizio privato. Va tenuto conto in tal senso che la calante disponibilità di risorse pubbliche tende ad orientare le politiche urbanistiche verso un sempre maggiore coinvolgimento degli operatori privati nella realizzazione di opere pubbliche, ricorrendo alla concertazione urbanistica, ai meccanismi perequativi ed alla delega convenzionata per le opere di urbanizzazione.

I punti salienti si possono così riassumere:

- riqualificazione delle aree già urbanizzate, conservando e tutelando il patrimonio edilizio di interesse storico-paesaggistico, ma favorendo altresì la trasformazione urbana nel segno del riordino edilizio, dell'addensamento, dell'armonizzazione dei fronti stradali, della dotazione infrastrutturale e della qualificazione degli spazi esterni. E' indispensabile in tal senso spostare l'attenzione dalle tematiche di conservazione a quelle di trasformazione e di costruzione dei luoghi centrali;
- trasferimento delle attività non compatibili con la residenza, promuovendone la rilocalizzazione senza mortificarne la vocazione produttiva (ci si riferisce allo stabilimento produttivo della ditta Cesare Moser srl con cui l'amministrazione comunale ha raggiunto un accordo per la sua ricollocazione nell'area produttiva di Lavis ed il riutilizzo del suolo a fini residenziali);
- pianificazione delle aree residenziali di nuova formazione secondo principi di razionalità urbanistica, di qualità architettonica ed elevato standard ambientale. I piani attuativi dovranno informarsi a principi perequativi con cui acquisire alla proprietà pubblica i suoli necessari alla realizzazione delle infrastrutture, delle aree verdi e delle attrezzature pubbliche, prevedendo altresì la diluizione degli interventi edificatori nel tempo, in modo da ridurre l'impatto della nuova popolazione sulla comunità insediata e favorirne l'assorbimento. Si valuta inoltre con interesse l'opportunità di connotare l'intero insediamento con certificazione ambientale ed energetica, in fase di predisposizione da parte della P.A.T.;
- riorganizzazione della rete delle infrastrutture secondo il principio organizzativo delle "isole ambientali", adottando criteri progettuali standardizzati con sezioni tipo ed arredi coordinati. In particolare si dovranno riqualificare le due strade principali di accesso al paese con marciapiedi ed alberatura, realizzare la nuova strada di gronda a delimitazione dell'abitato a valle, organizzare la trama ordinata dei percorsi minori di distribuzione interna;
- riordino e la qualificazione di spazi e percorsi pedonali, la sistemazione delle aree verdi e la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, da organizzare in un sistema integrato. Va data in particolare priorità alla valorizzazione del tomo, da sistemare a parco urbano lineare a terrazza sul paese, al ridisegno dello slargo-piazza posto alla confluenza tra le due strade principali del paese, da pedonalizzare ed attrezzare a piazza-giardino, ed alla rinaturalizzazione del Rio Grezzi, da trasformare in corridoio verde, un giardino fluviale attraverso l'abitato tra il parco di monte (vallo-tomo) e le sponde alberate del fiume Noce;
- implementazione delle attrezzature di servizio pubblico, con priorità da assegnare ai servizi all'infanzia (asilo nido, scuola materna) ed ai servizi civici e di socializzazione (casa sociale, sala civica, circolo ricreativo, spazi per l'associazionismo). Da approfondire l'ipotesi di realizzare un centro di riscaldamento e produzione di energia utilizzando biomassa o altre fonti rinnovabili: oltre ai benefici ambientali (riduzione delle emissioni solforose) ciò consentirebbe interessanti sinergie, sia con l'opera di pulizia e manutenzione del bosco, sia con le produzioni agricole del fondovalle (smaltimento degli scarti da potatura);
- incentivazione dell'insediamento di esercizi commerciali e di ristoro, da rivolgere prioritariamente alla vitalizzazione degli spazi pubblici di relazione (piazze, strade).

C. Vivificazione ed animazione sociale

La qualità di un insediamento è strettamente dipendente dalla qualità delle relazioni sociali che lo animano. Progetto urbanistico e progetto sociale non sono indipendenti, ma vanno interrelati e coordinati.

Partendo da questo presupposto, si propone:

- la valorizzazione della popolazione insediata, da rendere partecipe dei cambiamenti e responsabilizzare nell'autogoverno e nella gestione dei beni pubblici;
- l'implementazione dei servizi pubblici, in modo da garantire ad una comunità in espansione strutture, luoghi ed occasioni di incontro, aggregazione ed amalgama. A tale scopo si propone di concentrare le attività sociali in una struttura unitaria, una "casa della comunità" con circolo, sala civica, servizi civici

(amministrativi, sanitari, culturali) e spazi per le associazioni, da realizzare in uno degli edifici storici maggiormente rappresentativi, quali l'ex dopo lavoro o l'ex scuola elementare. Si propone inoltre di attrezzare, all'ingresso del paese in prossimità del fiume Noce, un'area per feste e manifestazioni all'aperto, in connessione visiva con la nuova strada provinciale Trento-Rocchetta;

- l'incentivazione dell'aggregazione e della coesione sociale, favorendo l'associazionismo ed il volontariato socio-culturale, promuovendo e sostenendo momenti di incontro e manifestazioni;
- la valorizzazione dell'asparago di Zambana, produzione agricola di pregio che caratterizza il territorio, può costituire una formidabile opportunità di cooperazione e di identità collettiva, ma anche di sviluppo economico integrato nei settori agricolo e turistico-enogastronomico. Va dunque sostenuto ogni sforzo organizzativo volto alla promozione del prodotto.

D. Conservazione della memoria

Dopo 50 anni Zambana vecchia rappresenta ancora il centro del radicamento della sua comunità, il luogo cui ci si volge pensando all'origine. Ciò costituisce un patrimonio identitario collettivo che va preservato, rinnovato ed elaborato. A tal fine si propone:

- il restauro della chiesa dei S.S. Filippo e Giacomo, come simbolo di continuità tra antica e nuova comunità di Zambana;
- il tomo quale monumento commemorativo della frana, giardino lineare land-art, luogo di silenzio e meditazione ma anche sistema attivo di difesa, punto di vista privilegiato dei luoghi caratterizzanti il passato come il nuovo volto del paese;
- la creazione di un archivio storico-scientifico che documenti la vicenda dell'antico borgo distrutto con tutti gli aspetti umani e scientifici connessi.

6. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Alla presente variante è assegnato l'obiettivo di adeguare gli strumenti di regolazione urbanistica del Comune di Zambana, con i seguenti interventi:

- aggiornamento e riordino della strumentazione urbanistica, sia cartografica che normativa;
- adeguamento alle nuove norme provinciali in materia urbanistica (nuovo PUP 2007 e nuova legge urbanistica L.P. n. 01/2008);
- correzione della normativa urbanistica per gli interventi su Zambana Nuova;
- ridefinizione delle previsioni urbanistiche riguardo a Zambana Vecchia, in attuazione del protocollo d'intesa tra il Comune di zambana e la Provincia Autonoma di Trento di data 06.06.2007, volto alla realizzazione di un nuovo insediamento urbano ispirato ai criteri dell'ecosostenibilità;

A. Aggiornamento della strumentazione urbanistica

a) Riordino delle basi cartografiche

Sono stati adottati i seguenti criteri:

- informatizzazione del territorio comunale di Zambana, ad oggi soltanto parziale, con modalità concordate con il Servizio Urbanistica della P.A.T. e compatibili con l'utilizzo di piattaforme informatiche di tipo G.I.S. (Geographical Information System);
- miglioramento della qualità grafica per garantire una maggiore leggibilità e riconoscibilità dei luoghi.

In particolare sono state utilizzate le seguenti operazioni:

- correzione della base catastale del C.C. di Zambana I in modo da farla combinare con le planimetrie dei comuni catastali limitrofi e concordare con la cartografia tecnica a base ortofotogrammetrica;
- arricchimento della base cartografica con informazione di carattere territoriale relative alla morfologia

gia ed alle infrastrutture;

- inserimento delle informazioni territoriali di base relative ai comuni limitrofi.

Le mappe catastali utilizzate sono aggiornate al 2006 e riguardano i comuni catastali di:

- Zambiana I;
- Zambiana II;
- Lavis;
- Nave S. Rocco;
- Fai della Paganella;
- Andalo;
- Terlago.

Gli elementi morfologici, ricavati direttamente dal CTP ed inseriti nella variante, considerano:

- fiumi, torrenti, rogge e canali;
- tomo di Zambiana Vecchia;
- curve di livello.

Il sistema infrastrutturale introdotto è quello delle reti che strutturano la Valle dell'Adige. Si possono distinguere:

- l'autostrada A22 del Brennero;
- la strada statale SS12: Via Nazionale;
- la nuova strada provinciale Trento-Rocchetta e relativi svincoli;
- la strada provinciale destra Adige;
- le strade minori di paese;
- la ferrovia Verona-Brennero;
- la ferrovia Trento-Malé.

b) Aggiornamento del sistema di rappresentazione

Gli elaborati planimetrici introducono una nuova grafia dal punto di vista rappresentativo.

Il disegno informatico è stato realizzato tramite software *Autocad* con l'ausilio dell'applicativo *PRG Tools*. Con tale sistema *PRG Tools* esporta l'elaborato in uno Shape compatibile con *ArcView*, completo delle informazioni collegate agli oggetti, in modo che la Provincia lo possa caricare ed inserire automaticamente nel proprio S.I.T. (sistema informatico territoriale), basato sull'ambiente G.I.S..

E' stata utilizzata la legenda messa a punto (ma non ancora definitiva), redatta dal Servizio Urbanistica della Provincia Autonoma di Trento, che rispetto alla precedente prevede alcune modifiche ed integrazioni.

La nuova legenda riprende le definizioni del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, che stabilisce le seguenti zone omogenee:

- zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
- zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B;
- zone D: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- zone E: il territorio aperto destinato ad usi agricoli, escluse quelle in cui – fermo restando il carattere agricolo delle stesse – il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zona C;
- zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

c) Riordino dell'apparato normativo

All'origine della presente variante era previsto solo di implementare le norme vigenti con alcune novità relative all'adeguamento alle novità normative provinciali e ad alcune scelte di pianificazione delle aree residenziali e di pianificazione attuativa.

L'esame dettagliato dello strumento vigente ha però posto in evidenza un apparato normativo vetusto, frammentario e caotico, al punto da esigere un più generale riordino.

Sono stati pertanto integralmente riscritti i testi delle norme di attuazione del PRG e del regolamento edilizio comunale, restituendo coerenza alle parti ed eliminando le numerose ripetizioni.

B. Adeguamento alle nuove norme urbanistiche provinciali

a) Adeguamento al nuovo P.U.P. 2007

Nell'opera di aggiornamento del PRG sono state utilizzate in particolare le seguenti carte del PUP '07:

1. *Sistema insediativo e reti infrastrutturali*;
2. *Aree agricole*;
3. *Inquadramento strutturale*;
4. *Reti ecologiche e ambientali*;
5. *Carta delle tutele paesistiche*.

1. Dalla carta del *Sistema insediativo e reti infrastrutturali* è stata ricavata la seguente zonizzazione:

- aree sciabili;
- aree estrattive all'aperto;
- aree improduttive (rupi, ghiaie);
- elettrodotto;
- viabilità (esistente, di potenziamento, di progetto):
 - autostrada;
 - strada principale;
 - strada locale.

2. Dalla mappa delle *aree agricole* sono state riportate le seguenti zone:

- aree agricole di pregio;
- aree agricole.

3. Dalla mappa di *inquadramento strutturale* sono stati dedotti puntualmente sul territorio:

- a) grotte;
- b) siti archeologici;
- c) beni architettonici ed artistici.

Dagli "Elenchi di invariati" dell'allegato 1 del PUP è stata riportata la definizione nominale di ciascun elemento:

a) Grotte:

- n. 170 Abisso Ellesmere;
- n. 171 Bus del giaz;
- n. 172 Bus dele grole;
- n. 173 Gana del Dosson;
- n. 174 Grotta 1° del Becco di Corno;
- n. 175 Grotta Cesare Battisti;
- n. 176 Grotta del Capo;
- n. 177 Grotta di San Giacomo.

b) Aree di interesse archeologico:

- El Vato* - materiale sporadico di epoca preistorica;
- Scalette* - necropoli della prima età del ferro;
- Vatte* - sepoltura mesolitica;
- Zambana Vecchia* - materiale sporadico di epoca preistorica e romana.

L'area di pertinenza di tali siti, non specificata né sulla mappa del PUP né in allegato, è stata defi-

nita sulla base delle indicazioni della Soprintendenza ai Beni Archeologici della P.A.T.

c) Beni architettonici ed artistici:
T398 Chiesa dei Ss. Filippo e Giacomo Apostoli (parrocchiale antica).

4. Dalla mappa delle *reti ecologiche e ambientali* si riportano:
- sorgenti;
 - pozzi;
 - aree a bosco;
 - aree a prati e pascoli;
 - aree di protezione fluviale (lungo il corso del Noce e dell'Adige);
 - riserve naturali provinciali.

5. Dalla *carta delle tutele paesistiche* si riportano:
- aree di tutela ambientale.

Ulteriori informazioni cartografiche introdotte sono costituiti da:

1. corsi d'acqua;
2. proprietà demaniali;
3. siti da bonificare.

1. corsi d'acqua:
riportati nella cartografia di PRG alle tavole del sistema ambientale ed insediativo, sono stati ricavati dalla Cartografia di base S.I.A.T. con le seguenti distinzioni:
- corsi d'acqua;
 - corsi d'acqua pubblica e demaniale.

2. proprietà demaniali:
riportate alle tavole del sistema insediativo, sono stati ricavate dal Libro Maestro, depositato presso l'Ufficio del Libro fondiario di Mezzolombardo.

3. siti da bonificare:
riportati alle tavole del sistema ambientale, sono stati dedotti dall'Anagrafe dei siti da bonificare della P.A.T., il cui esame ha fornito i seguenti esiti:
- loc. frana chiesa - ex discarica RSU;
 - loc. Gaget Ischiello - ex discarica RSU

b) Adeguamento alla nuova legge urbanistica provinciale L.P. 1 marzo 2008 n. 01

L'intera procedura di redazione del PRG ed in particolare l'apparato normativo comunale di regolazione urbanistica ed edilizia (norme di attuazione del PRG e regolamento edilizio) sono stati esaminati alla luce della nuova legge.

Tuttavia, stante il regime transitorio tra vecchie e nuove norme che ritarda l'esecutività di alcune novità fino all'approvazione dei relativi regolamenti, l'impatto è risultato di scarsa rilevanza.

C. Correttivi normativi per gli interventi edilizi su Zambana Nuova

a) Riduzione dell'indice di edificabilità

In considerazione di alcune recenti problematiche poste dagli interventi edilizi a Zambana Nuova, l'amministrazione comunale ha deciso di rallentare le dinamiche di trasformazione, in attesa di chiarire gli sviluppi da assumere per l'abitato. Si è scelto pertanto di ridurre l'indice di edificabilità delle aree residenziali esistenti sature [B1] da 3,00 a 2,5 mc/mq.

b) Aumento della dotazione di parcheggi per le aree residenziali

Verificato che lo standard fissato dalla norma provinciale in materia di parcheggi per il Comune di Zambana (1 mq di parcheggio ogni 18 mc di costruzione) si è dimostrata largamente insufficiente a fare fronte alle esigenze di nuovi stalli privati negli interventi di rinnovo edilizio, si è deciso di rinforzare tale standard con un minimo di due posti auto per alloggio, sempre che questi disponga di superficie netta superiore a 50 mq. Almeno 2/3 dei parcheggi dovranno trovare disposizione nell'interrato del fabbricato, salvo la dimostrata impossibilità di provvedervi.

c) Aumento della superficie minima degli alloggi

Posto che le dinamiche di costo degli immobili tendono a favorire la contrazione dimensionale degli alloggi di nuova costruzione, ed in considerazione del futuro impatto sociale di simili effetti distorcenti prodotti dal mercato immobiliare, l'amministrazione comunale ha ritenuto di aumentare il parametro dimensionale gli alloggi alzando la soglia minima da 35 a 50 mq (superficie minima netta). Si è tuttavia mantenuta la possibilità di realizzare minialloggi da 35 mq per una quota residua di 1 minialloggio ogni 5 alloggi standard.

D. Ridefinizione dell'assetto urbanistico di Zambana Vecchia

a) Ridefinizione dell'area soggetta a Piano di recupero

In attuazione del programma di riordino urbanistico dell'area già predisposto durante la scorsa stagione amministrativa, si è deciso di inglobare nei limiti dell'insediamento storico soggetto a piano di recupero il nucleo di edifici posti a nord dell'attuale abitato.

E' stata inoltre acquisita la modifica dei limiti stabilita dal vigente piano di recupero di Zambana Vecchia.

b) Ridefinizione del tracciato della nuova strada di gronda

In considerazione dell'orografia del terreno, delle problematiche idrauliche della zona e della disposizione dei confini catastali, si è deciso di modificare parzialmente il tracciato stradale di progetto previsto a valle dell'abitato, in modo da renderlo più adatto ed aderente alla situazione esistente.

c) Assoggettamento delle aree di espansione residenziale a piano attuativo a fini generali

In attuazione del protocollo d'intesa tra il Comune di Zambana e la Provincia Autonoma di Trento di data 06.06.2007 per la realizzazione di un nuovo insediamento urbano ispirato ai criteri dell'ecosostenibilità, è stato individuato a valle dell'abitato esistente un vasto comparto di circa 4 ettari da destinare a zona residenziale di espansione ed assoggettato a piano attuativo a fini speciali.

Si tratta di un area in parte agricola, già destinata a lottizzazione residenziale, ed in parte occupata dallo stabilimento industriale della ditta C. Moser.

Il PRG assegna al piano attuativo il compito di organizzare l'espansione residenziale secondo regole ispirate ai principi dell'ecosostenibilità, rispondenti nel contempo alle esigenze sociali e residenziali della popolazione di Zambana.

Agli edifici residenziali esistenti interni all'area del piano attuativo, oggetto di recenti interventi di rinnovo, è assegnato un premio volumetrico nel caso intendessero aderire al programma urbanistico mettendo a disposizione l'immobile.

d) Individuazione di un'area a verde pubblico per manifestazioni all'aperto

Su sollecitazione dell'amministrazione comunale, è stata individuata all'ingresso del paese, in prossimità del ponte sul fiume Noce, un'area attualmente agricola da destinare a verde pubblico, nell'intento di realizzare uno spazio da destinare a manifestazioni pubbliche all'aperto, priva di strutture fisse.

La particolare collocazione all'area gli conferisce una buona visibilità dalla nuova strada provinciale di fondovalle e la possibilità di contenere l'impatto degli autoveicoli sulla sponda sinistra del Noce.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA - 2^a adozione

1. PREMESSA

Come di procedura, la presente variante, adottata in 1a istanza dal Consiglio comunale di Zambana con deliberazione n. 14 del 04.08.2008, è stata sottoposta a doppia verifica:

- del Servizio Urbanistica e Tutela paesaggistico-ambientale della PAT;
- della cittadinanza, mediante applicazione dell'istituto delle osservazioni.

L'intero corpo delle note e delle osservazioni pervenute al Comune di Zambana è riportato nel precedente capitolo intitolato OSSERVAZIONI ALLA 1^a ADOZIONE.

2. CONTENUTI DEL P.R.G.

L'esame dell'organo provinciale ha evidenziato le seguenti richieste:

a) aspetti cartografici:

- verificare la coerenza della rappresentazione grafica adottata con i codici approvati dalla Giunta provinciale con delib. n. 2129 del 22.08.2008 (successivamente all'adozione del presente strumento);
- stralciare due varianti puntuali, riguardanti l'area dell'ex colonia di Zambana in località Santel e un'area insediata a nord di Zambana Vecchia, per il contrasto con la normativa del PGUAP. Il parere negativo potrà eventualmente essere rivisto sulla base dei risultati di uno specifico studio di compatibilità;
- assicurare conformità dell'area di tutela ambientale con quella definita dal PUP;
- riportare il Sito d'Importanza Comunitaria (SIC);
- aggiornare lo strumento urbanistico con l'individuazione cartografica dei vincoli diretti ed indiretti forniti da Centro di catalogazione architettonica della Soprintendenza ai Beni architettonici della PAT;
- verificare la coerenza delle zone agricole di pregio con quelle indicate nella cartografia del PUP;
- conformare la rappresentazione grafica della viabilità provinciale con quanto riportato nel nuovo PUP, evidenziando l'ingombro delle relative fasce di rispetto determinate ai sensi della D.G.P. n. 909/95;

b) aspetti normativi:

- assicurare coerenza allo strumento urbanistico rispetto alla Carta di sintesi geologica provinciale;
- aggiornare le norme rinviando, per quanto attiene alla protezione di pozzi e sorgenti, alla Carta delle risorse idriche, approvata dalla G.P. con delib. n. 2248 del 05.09.2008 2008 (successivamente all'adozione del presente strumento);
- specificare le caratteristiche del Sito d'Importanza Comunitaria (SIC);
- inserire nell'articolo riguardante la Riserva Naturale provinciale il riferimento alla delibera di approvazione (D.G.P. n. 1866 del 06.09.2006);
- modificare l'elenco dei siti di interesse archeologico secondo uno schema dato;
- riportare nelle norme le classi di tutela archeologica;
- aggiornare i riferimenti legislativi, con riferimento alla D.G.P. n. 909/95, introducendo contestualmente i contenuti delle tabelle relative alla determinazione della larghezza delle fasce di rispetto stradali;
- riportare i vincoli di rispetto per i depuratori previsti nell'allegato alla D.G.P. n. 858/2006;
- integrare le norme con idonee prescrizioni in correlazione con la zonizzazione acustica;
- inserire il richiamo ad un'idonea valutazione del clima acustico per le nuove aree di espansione di Zambana Vecchia, in relazione a quanto stabilito dal D.P.R. n. 142/2004;
- adeguare lo strumento alle norme introdotte con il D. Dirett. Del 29.05.2008 riguardo alla determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti;
- è opportuno individuare in cartografia le sorgenti elettromagnetiche e regolamentare una procedura di idoneità ambientale per le aree in prossimità, sulla base del D.P.C.M. 08.07.2003;
- adeguare le norme ad una serie di puntualizzazioni elencate articolo per articolo.

Tutte le richieste sopra riportate hanno trovato accoglimento negli elaborati allegati.

Si fa tuttavia notare che la presente variante, pur scontando l'obbligo di adeguamento al PUP spettante alla prima variante successiva alla sua approvazione, reca pur sempre carattere puntuale e non di revisio-

ne generale

3. LE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI

Nel periodo successivo alla prima adozione del presente piano urbanistico, sono state depositate presso il Comune di Zambana n. 18 documenti da parte di altrettanti cittadini, riportanti una o più richieste di modifica dello strumento adottato, per complessive n. 35 osservazioni.

A tutte le osservazioni è stata fornita dettagliata risposta, di seguito riportata.

Complessivamente le osservazioni sono state accolte in n. 16 e respinte in n. 17.

4. LE VARIAZIONI APPORTATE

E' stata rivista la cartografia sulla base dei codici approvati dalla Giunta provinciale con delib. n. 2129 del 22.08.2008, non disponibili all'epoca della redazione dello strumento adottato.

Sono state complessivamente apportate al testo della 1^a adozione n. 7 varianti cartografiche, descritte puntualmente e dettagliatamente nelle relative schede allegate.

Si riporta l'elenco di tali varianti:

VARIANTE 1:	area ex colonia di Zambana
VARIANTE 2:	area edificata a nord di Zambana Vecchia
VARIANTE 3:	area agricola ad est di Zambana Vecchia
VARIANTE 4:	area ex scuola elementare di Zambana Vecchia
VARIANTE 5:	area ex dopolavoro a Zambana Vecchia
VARIANTE 6:	area ristorante presso la chiusa sulla Fossa Maestra
VARIANTE 7:	area lato strada presso la chiusa sulla Fossa Maestra

Tali modifiche traggono origine da:

- richieste contenute nella Valutazione tecnica del Servizio Urbanistica PAT (variante 1 e 2);
- accettazione di osservazioni da parte dei cittadini (varianti 3 e 6);
- richieste dell'amministrazione comunale per pubblica utilità (varianti 4, 5 e 7).

E' stato riscritto il testo delle norme di attuazione, alla luce delle numerose richieste di integrazione e modifica contenute nel documento di Valutazione tecnica del servizio Urbanistica della PAT.

Per rendere riconoscibili le modifiche apportate, si è sono state evidenziate con il colore rosso le parti aggiunte o modificate.

Relativamente all'osservazione alle norme di attuazione riguardante l'art. 54, punto 4, dove si chiede di analizzare gli effetti volumetrici derivanti dall'utilizzo del premio volumetrico conferito in caso di adesione al programma di riorganizzazione urbanistica di Zambana Vecchia, si rileva quanto segue:

- entro il perimetro del Piano a fini generali di Zambana Vecchia sono ricompresi tre piccoli edifici residenziali unifamiliari, già oggetto di recenti interventi di recupero e sistemazione e classificati in Variante PRG come aree residenziali di ristrutturazione, cui si assegna un premio volumetrico pari al 100% della volumetria esistente in caso di adesione al programma di cui sopra;
- i tre fabbricati presentano una volumetria variabile da circa 600 ad 800 metri cubi, per un ammontare complessivo pari a circa 2.000 metri cubi;
- a tale cubatura va in ogni caso aggiunta la quota di ampliamento del 20%, già assegnata a tutti gli edifici residenziali esistenti di Zambana Vecchia privi di valore storico, artistico e paesaggistico, il che porta il volume complessivo a 2.400 metri cubi;
- in caso di adesione al programma urbanistico, come previsto dal piano a fini generali, l'applicazione del premio volumetrico previsto porterebbe il volume complessivo a 4.000 metri cubi, con una maggiorazione rispetto alla condizione di partenza pari a 1.600 metri cubi;
- il piano a fini generali si sviluppa su un'area estesa circa 35.000 metri quadrati, ed esprime una volumetria potenziale di oltre 50.000 metri cubi, circa 30 volte maggiore del premio.

Si può dunque chiaramente intendere come il peso di tale premio sul programma generale di riorganizzazione urbanistica sia estremamente esiguo e pressoché ininfluenza, soprattutto se confrontato con i benefici che si libererebbero.

5. SITI D'IMPORTANZA COMUNITARIA

IT 3120053 - Foci dell'Avisio

Descrizione del sito

“Foci dell'Avisio” è una vasta area protetta di 144 ettari situata in Val d'Adige, presso gli abitati di Lavis e di Zambana, che include le foci dei torrenti Noce e Avisio e il tratto del fiume Adige compreso tra esse. In questo settore l'Adige scorre in un letto rettificato dagli imponenti lavori di regimazione risalenti all'Ottocento; analogamente anche il Noce corre in un letto totalmente artificiale, nel quale è stato deviato nel 1853; la regimazione ha invece parzialmente risparmiato l'Avisio il quale è ancor'oggi libero di scorrere entro il vasto conoide alluvionale formato dalle sabbie e dalle ghiaie da esso stesso sedimentate sul fondo della Val d'Adige.

I lavori di arginatura dei corsi d'acqua che hanno interessato l'Adige e il tratto terminale del Noce hanno cancellato totalmente le vaste paludi, gli acquitrini e i boschi di riva che in passato facevano corteggio a questi corpi idrici, sostituendoli con aree agricole.

Anche il vasto conoide dell'Avisio, pur essendo stato risparmiato dalle bonifiche, è stato al centro fino a un passato recente dei più svariati interessi: dallo scavo della ghiaia, all'utilizzo quale crossodromo e area di addestramento militare per cingolati, dal pascolo indiscriminato alla caccia e alla pesca.

Un cenno merita anche il problema dei prelievi di acqua a scopo irriguo e idroelettrico che causano variazioni repentine e marcate del livello dei corsi d'acqua, con effetti particolarmente negativi sulla fauna ittica.

Habitat e specie animali

La zona riveste un notevolissimo valore dal punto di vista ornitologico per la sua collocazione al centro della Val d'Adige, per la notevole estensione, per la presenza di ambienti naturali e semi-naturali in grado di offrire cibo e riparo agli uccelli impegnati negli spostamenti migratori. Anche per quanto riguarda gli anfibii e i rettili, “Foci dell'Avisio” ha una notevole rilevanza dal momento che ospita specie ormai poco comuni in territorio trentino come il rospo smeraldino, la raganella italica e soprattutto l'ululone dal ventre giallo.

Non va infine scordata l'importanza per quanto riguarda la fauna ittica, con numerose specie di pesci presenti sia nell'Adige, sia nei suoi due importanti affluenti così come nella rete di canali che confluiscono nel fiume. Anche dal punto di vista botanico il luogo possiede un suo ruolo indiscusso: sono soprattutto le piante acquatiche ospitate nelle zone umide “minori” dell'area protetta ad accrescere il valore di questa area.

Tra le specie animali si possono individuare quindi:

- Coenonympha oedippus (farfalla diurna)
- Lycaena dispar (licena delle paludi)
- Vertigo geyeri (chiocciola terrestre)
- PesciBarbus meridionalis (barbo canino)
- Barbus plebejus (barbo comune)
- Cottus gobio (scazzone)
- Lethenteron zanandreae (lampreda padana)
- Rutilus pigus (pigo)
- Salmo [trutta] marmoratus (trota marmorata)
- Bombina variegata (ululone dal ventre giallo)
- Alcedo atthis (martin pescatore)
- Ardea purpurea (airone rosso)
- Botaurus stellaris (tarabuso)
- Bubo bubo (gufo reale)
- Calandrella brachydactyla (calandrella)
- Ciconia ciconia (cicogna bianca)
- Circaetus gallicus (biancone)
- Circus aeruginosus (falco di palude)
- Circus cyaneus (albanella reale)

- Crex crex (re di quaglie)
- Falco peregrinus (falco pellegrino)
- Ficedula albicollis (balia dal collare)
- Lanius collurio (averla piccola)
- Milvus migrans (nibbio bruno)
- Pandion haliaetus (falco pescatore)
- Pernis apivorus (pecchiaiolo)

Il luogo ospita anche numerosi habitat di interesse comunitario:

- Laghi eutrofici naturali con vegetazione del Magnopotamion o Hydrocharition
- Fiumi collinari e alpini con vegetazione riparia erbacea
- Fiumi alpini e loro vegetazione riparia legnosa di Salix eleagnos
- Vegetazione sommersa di ranuncoli dei fiumi submontani e delle pianure
- Fiumi con argini melmosi con vegetazione del Chenopodium rubri p.p. e Bidention p.p.
- Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (Festuco-Brometalia)
- Praterie umide di megaforbie eutrofiche dei margini di corsi d'acqua e di foreste
- Prati pionieri su cime rocciose
- Foreste alluvionali di Alnus glutinosa e Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) - habitat prioritario.

Habitat e specie animali

La scomparsa e l'artificializzazione degli ambienti umidi che una volta caratterizzavano l'area protetta rappresentano certamente gli eventi che maggiormente ne hanno alterato le caratteristiche naturali. Per cercare di porvi parzialmente rimedio si è provveduto a ricostruire un articolato sistema di corpi idrici* in un'area denominata Ischiello e situata sulla sponda destra dell'Adige presso l'Idrovora di Zambana. In particolare sono stati realizzati tre stagni collegati tra loro e con il fiume Adige, per una superficie complessiva di 7.500 m².

Particolarmente curata è stata la loro forma, così da avere aree perennemente sommerse dall'acqua accanto ad altre a bassa profondità che in determinati momenti dell'anno emergono. Un tratto di sponda è stato lasciato verticale, per favorire la nidificazione del martin pescatore mentre i tratti di sponda più pianeggianti sono destinati al cariceto e al prato umido.

Inoltre sono state piantate 2.000 tra talee e piantine di salice e altre 500 piantine di ontano nero allo scopo di ampliare il lembo di bosco umido qui già presente. I lavori di scavo del sistema di zone umide hanno altresì consentito di eliminare una buona porzione della boscaglia di robinie che si stava insediando nell'area.

* Nota: Foci dell'Avisio è stato oggetto di interventi di recupero ambientale anche in passato; nel 1997, nell'ambito del Progetto LIFE “Nibbio”, in corrispondenza del tratto finale della golena dell'Avisio, in sponda sinistra, sono stati scavati due stagni finalizzati alla creazione di un ambiente idoneo alla sosta e allo svernamento dell'avifauna acquatica e alla riproduzione degli anfibii, uno dei quali attrezzato con una torretta di avvistamento.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA - 3^a adozione

1. PREMESSA

Con deliberazione consigliere n. 14 di data 04.08.2008 il Comune di Zambana ha adottato la presente variante al Piano Regolatore Generale. Le principali modifiche introdotte consistono: nell'aggiornamento della strumentazione urbanistica, nell'adeguamento alle nuove norme urbanistiche provinciali, nella modifica di alcune norme riguardanti gli interventi edilizi a Zambana Nuova e nella ridefinizione dell'assetto urbanistico di Zambana Vecchia. Il documento urbanistico è stato quindi sottoposto a pubblicazione ed inviato al Servizio Urbanistica della PAT per le verifiche di prassi.

Con deliberazione consigliere n. 09 di data 18.06.2009, integrata con deliberazione consigliere n. 14 del 16.07.2009, il Comune di Zambana ha provveduto alla seconda adozione della Variante PRG sulla base delle osservazioni pervenute dal Servizio Urbanistica della PAT, modificando il piano in accoglimento di alcune richieste pervenute. Il documento urbanistico è stato quindi nuovamente sottoposto a pubblicazione, reiterando la procedura per la presentazione di osservazioni limitatamente alle parti oggetto di modifica, e nuovamente inviato al Servizio Urbanistica della PAT per le verifiche di prassi.

Con documento di data 07.09.2009 il Servizio Urbanistica della PAT ha comunicato al Comune di Zambana la propria valutazione tecnica in merito alla Variante PRG di seconda adozione. La nota è riportata nel precedente capitolo intitolato OSSERVAZIONI ALLA 2^a ADOZIONE.

2. LA VERIFICA TECNICA DEL SERVIZIO URBANISTICA DELLA P.A.T.

L'esame dell'organo provinciale ha proposto le seguenti osservazioni:

a) aspetti generali

1. Modalità di rappresentazione:
 - verificare la coerenza con quanto definito dai criteri fissati dal documento approvato con d.G.P. n. 2129 del 22.08.2008, riguardante l'"uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio";
2. Conformità al PGUAP:
 - sottoporre l'area di espansione posta a valle di Zambana Vecchia, vincolata a piano attuativo a fini generali, a studio di compatibilità, come previsto dall'art. 17 delle norme di attuazione del PGUAP;
3. Depuratore di Zambana Vecchia:
 - verificare la compatibilità dell'impianto di depurazione esistente con l'incremento di utenza dovuta alla previsione delle nuove aree residenziali.

b) aspetti cartografici

1. Sistema Ambientale:
 - rendere chiaramente visibili i limiti dei siti d'interesse naturalistico quali Siti d'interesse comunitario e Riserve naturali provinciali anche nei tratti in sovrapposizione;
2. Sistema insediativo:
 - evidenziare, in maniera continua ed in rapporto scalare, l'ingombro di tutte le fasce di rispetto stradale al di fuori delle aree destinate all'insediamento;
 - rivedere il perimetro dell'area soggetta a Piano di Recupero, considerando che una porzione di territorio a Nord di Zambana Vecchia è stata in seconda adozione ripristinata ad area agricola
 - sistemare i riferimenti normativi indicati in legenda.

c) aspetti normativi

1. art. 8:
 - comma 1. Riportare le definizioni degli interventi edilizi dell'art. 77bis L.P. 22/91;
2. art. 9, 9.2 e 9.4:
 - rivedere le definizioni in materia di distanze riportando fedelmente le disposizioni di cui alla delib. G.P. n. 2879 del 31.10.2008;
3. Capitolo II bis:

- stralciare le norme riferite alla Carta di Sintesi Geologica provinciale ed al P.G.U.A.P. riportando in loro vece il richiamo alle disposizioni provinciali;
4. art. 12:
 - comma 1. Inserire i riferimenti normativi al "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ed alla L.P. n. 1/2003;
 - comma 3. Riprendere fedelmente il testo delle tutele 02 e 03 proposto dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Provincia in sede di seconda adozione;
5. art. 13:
 - comma 1. Sistemare il richiamo cartografico;
 - commi 2-3. Stralciare le norme riferite alla tutela delle risorse idriche riportando in loro vece il richiamo alle disposizioni della Carta delle risorse idriche provinciale;
6. art. 18:
 - rivedere la definizione normativa dei beni ambientali, alla luce dell'art. 8 del PUP;
7. art. 18.1:
 - aggiornare i riferimenti legislativi in materia di beni culturali alla luce del nuovo "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
 - riportare l'elenco dei beni tutelati e del tipo di vincolo cui sono sottoposti;
 - indicare l'obbligo di segnalazione dei manufatti attribuibili alla prima guerra mondiale, in ottemperanza alla L. 78/2001;
8. art. 21:
 - comma 5. Stralciare la parte in tema di distanze minime;
 - comma 6. Verificare le disposizioni in materia di parcheggio unicamente rispetto a quanto previsto dalla delib. G.P. 1241 del 16.06.2006 e s.m.;
9. art. 22-23-24:
 - rivedere le modifiche apportate in fase di seconda adozione in tema di indici fondiari, altezze e aumenti volumetrici ammessi;
 - specificare se per indice di fabbricabilità si intende quello fondiario o territoriale;
 - verificare la rispondenza con le disposizioni provinciali in materia di distanze;
10. art. 23:
 - comma 4. Si ribadisce la necessità di calibrare i nuovi volumi rispetto alle caratteristiche residenziali ed insediative di Zambana;
11. art. 25:
 - comma 3. Verificare le disposizioni in materia di parcheggio unicamente rispetto a quanto previsto dalla delib. G.P. 1241 del 16.06.2006 e s.m.;
12. art. 37:
 - comma 1. Verificare la rispondenza delle categorie funzionali adottate rispetto ai nuovi criteri e secondo i nuovi codici approvati dalla G.P. con delib n.2129 del 22.08.2008;
13. art. 38:
 - comma 4. Rivedere la norma in coerenza con l'art. 46 del PUP;
14. art. 38.1 e 48:
 - segnalare che l'ampliamento cimiteriale costituisce variante urbanistica;
15. art. 47:
 - comma 5. Verificare la norma rispetto a quanto stabilito dagli art. 5 e 6 delle disposizioni di cui alla delib. G.P. n. 909/1995 e s.m.;
 - inserire la Tabella A delle disposizioni di cui alla delib. G.P. n. 909/1995 e s.m.;
 - togliere la specificazione riportata nelle Tabelle B e C riguardante l'avvenuta progettazione delle strade da potenziare;
16. art. 50 e 50.1:
 - in materia di inquinamento acustico ed elettromagnetico rinviare unicamente alla disciplina normativa indicata dall'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente riportata nella valutazione tecnica alla prima adozione;
17. art. 52:
 - comma 6. In materia di validità della pianificazione attuativa approvata rinviare unicamente a quanto disposto dalla legge urbanistica provinciale;
18. art. 54:
 - comma 4. In materia di parcheggio, le disposizioni del presente comma vanno verificate unicamente rispetto a quanto previsto dalla delib. G.P. 1241 del 16.06.2006 e s.m.;
 - comma 4. Si ribadisce la necessità di calibrare i nuovi volumi rispetto alle caratteristiche residen-

ziali ed insediative di Zambana.

3. LE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI

Nel periodo successivo di alla seconda adozione della presente Variante PRG previsto dalla procedura, è pervenuta un'unica osservazione da parte dei cittadini, che non è stata accolta. Le controdeduzioni all'osservazione sono riportate al capitolo successivo.

4. GLI AGGIUSTAMENTI APPORTATI IN CONCERTO CON IL SERVIZIO URBANISTICA DELLA P.A.T.

Le osservazioni del Servizio Urbanistica della P.A.T. sono state esaminate e discusse con i funzionari provinciali.

A seguito di ciò sono state apportate le seguenti correzioni:

a) aspetti generali

1. Modalità di rappresentazione:

- la conformità con i criteri fissati dal documento allegato alla d.G.P 2129/08 sono stati discussi e risolti. In particolare sono stati affrontati i problemi relativi a:
 - a) georeferenziazione della cartografia;
 - b) produzione di una informatizzazione GIS (formato .shape);
 - c) integrazione di campitura grafica per le aree di tutela ambientale.

2. Conformità al PGUAP:

- si fa presente che l'area in questione è stata oggetto di studio nel recente passato, ed in particolare si citano:
 - a) studio idrogeologico da parte del geol. Matteo Rinaldo, allegato al "Documento di indirizzo di indirizzo per la pianificazione territoriale di Zambana Vecchia" approvato dal Consiglio comunale nel dicembre 2005, che ipotizza una quota minima di sicurezza da precisare con specifico studio di modellazione idraulica del territorio;
 - b) verifica da parte del Servizio Bacini Montani, propedeutica alla sottoscrizione del protocollo tra PAT e Comune di Zambana per la realizzazione a Zambana Vecchia di un nuovo insediamento ecosostenibile in data 06.06.2007, con valutazione a firma dott. Fait contenete prescrizioni sulle modalità urbanizzative dell'area.

Stando a tali documenti, non si pongono dubbi sull'eventualità di utilizzare l'area a scopo insediativo, mentre la problematicità appare piuttosto legata alla definizione dei limiti di sicurezza per l'urbanizzazione dell'area, in rapporto alla quota minima ed agli eventuali accorgimenti di carattere strutturale da adottare. Ciò si spiega con la natura del rischio, prodotto da fenomeni esondativi di valle risolvibili con l'innalzamento della quota di urbanizzazione.

Tuttavia, data l'estrema complessità delle problematiche idrogeologiche del sito (interessato dalle dinamiche idrauliche dell'Adige e del Noce), il termine di sicurezza risulta di non facile definizione e richiede impegnativi ed onerosi studi di modellazione idraulica del territorio in scala di bacino su territori in massima parte extracomunali.

L'Amministrazione comunale ha pertanto provveduto ad incaricare una società specializzata in modellazioni idrauliche, emanazione dell'Università di ingegneria ambientale di Trento, della produzione di tale studio che sarà prodotto e consegnato prima dell'approvazione definitiva del PRG da parte della Giunta provinciale.

Cautelativamente è stata comunque inserita nelle norme di attuazione la clausola che impone l'acquisizione dello studio quale condizione imprescindibile per l'adozione del piano attuativo a fini generali.

3. Depuratore di Zambana Vecchia:

- il depuratore esistente è dimensionato per una popolazione di 150 abitanti (a fronte degli 80 insediati), mentre la popolazione potenzialmente insediabile a Zambana Vecchia, in base alle previsioni urbanistiche in maggior parte già espresse nella pianificazione previgente, è stimabile in circa 800 abitanti. Considerata l'ampiezza del problema, sembra opportuno valutarlo in un'ottica più generale, anche prevedendo la rilocalizzazione dell'attuale impianto nonché ricorrendo a tecniche di depurazione il più possibili coerenti con i principi di ecosostenibilità ambientale, in ba-

se al protocollo sottoscritto in data 06.06.2007 da PAT e Comune di Zambana per la realizzazione a Zambana Vecchia di un nuovo insediamento ecosostenibile.

In attesa di una maggiore definizione del programma urbanistico generale, si introduce la previsione di potenziamento dell'impianto esistente oltre la soglia normativa dei 200 abitanti.

b) aspetti cartografici

1. Sistema Ambientale:

- conferita maggiore visibilità ai limiti di Siti d'interesse comunitario e Riserve naturali provinciali anche nei tratti in sovrapposizione;

2. Sistema insediativo:

- evidenziato, in maniera continua ed in rapporto scalare, l'ingombro delle fasce di rispetto stradale al di fuori delle aree destinate all'insediamento;
- rivisto il perimetro dell'area soggetta a Piano di Recupero di Zambana Vecchia con esclusione della parte a nord a destinazione agricola;
- sistemati i riferimenti normativi indicati in legenda.

c) aspetti normativi

1. art. 8:

- comma 1. Definizione degli interventi edilizi: **osservazione annullata dopo spiegazione;**

2. art. 9, 9.2 e 9.4:

- riviste le definizioni in materia di distanze riportando fedelmente le disposizioni di cui alla delib. G.P. n. 2879 del 31.10.2008;

3. Capitolo II bis:

- stralciate le norme riferite alla Carta di Sintesi Geologica provinciale ed al P.G.U.A.P. riportando in loro vece il richiamo alle disposizioni provinciali;

4. art. 12:

- inseriti i riferimenti normativi al "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ed alla L.P. n. 1/2003;
- ripreso fedelmente il testo delle tutele 02 e 03 proposto dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Provincia in sede di seconda adozione;

5. art. 13:

- sistemato il richiamo cartografico;
- stralciate le norme riferite alla tutela delle risorse idriche riportando in loro vece il richiamo alle disposizioni della Carta delle risorse idriche provinciale;

6. art. 18:

- rivista la definizione normativa dei beni ambientali, alla luce dell'art. 8 del PUP;

7. art. 18.1:

- aggiornati i riferimenti legislativi in materia di beni culturali alla luce del nuovo "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- riportato l'elenco dei beni tutelati e del tipo di vincolo cui sono sottoposti;
- indicato l'obbligo di segnalazione dei manufatti attribuibili alla prima guerra mondiale, in ottemperanza alla L. 78/2001;

8. art. 21:

- comma 5. Stralciata la parte in tema di distanze minime;
- comma 6. Parcheggi: **osservazione annullata dopo spiegazione;**

9. art. 22-23-24:

- modifiche parametri di 1ª adozione: **osservazione annullata dopo spiegazione;**
- specificato il tipo di indice di fabbricabilità;
- verificata la rispondenza con le disposizioni provinciali in materia di distanze;

10. art. 23:

- comma 4. Nuovi volumi: **osservazione annullata dopo spiegazione;**

11. art. 25:

- comma 3. Parcheggi: **osservazione annullata dopo spiegazione;**

12. art. 37:

- comma 1. Categorie funzionali: **osservazione annullata dopo spiegazione;**

13. art. 38:

- comma 4. Rivista la norma in coerenza con l'art. 46 del PUP;

14. art. 38.1 e 48:

- segnalato il fatto che l'ampliamento cimiteriale costituisce variante urbanistica;

15. art. 47:

- comma 5. Verificato il rispetto di quanto stabilito dagli art. 5 e 6 delle disposizioni di cui alla delib. G.P. n. 909/1995 e s.m.;
- inserite la Tabella A delle disposizioni di cui alla delib. G.P. n. 909/1995 e s.m.;
- tolta la specificazione riportata nelle Tabelle B e C riguardante l'avvenuta progettazione delle strade da potenziare;

16. art. 50 e 50.1:

- inseriti i rinvii alla disciplina normativa indicata dall'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente di cui alla valutazione tecnica alla prima adozione, in materia di inquinamento acustico ed elettromagnetico;

17. art. 52:

- comma 6. Stralciato il comma in materia di validità della pianificazione attuativa approvata;

18. art. 54:

- comma 4. Parcheggi: **osservazione annullata dopo spiegazione;**
- comma 4. Nuovi volumi: **osservazione annullata dopo spiegazione.**

Oltre a quanto sopra esposto ed in accordo con il Servizio Urbanistica della P.A.T. sono state apportate al testo normativo alcune specifiche ulteriori, in materia di criteri di tutela ambientale (inserito un nuovo capitolo con 4 articoli) e di infrastrutture, con riordino della materia precedentemente dispersa in due diversi capitoli (servizi pubblici e cautele speciali) in un unico capitolo (opere di infrastrutturazione del territorio).

5. ULTERIORI AGGIUSTAMENTI ED INTEGRAZIONI

La disamina degli elaborati predisposti per la 3^a adozione da parte del tecnico comunale ha fatto emergere alcuni errori materiali e carenze, cui si è data risposta puntuale.

In particolare, gli aggiustamenti hanno riguardato:

a) modifiche cartografiche:

- correzione dei riferimenti normativi contenuti nelle legende;
- riclassificazione di alcune strade comunali a Zambana Nuova erroneamente inserite in area residenziale;

b) modifiche normative:

- definizione di "corpi di fabbrica di un medesimo edificio" (art. 22, comma 16);
- specificazione della distanza tra corpi di fabbrica del medesimo edificio (art. 24, comma 4, lettera a);
- inserimento di norma transitoria riferita al piano di recupero di Zambana Vecchia (art. 56, comma 5).

Infine, per una più agevole lettura del testo normativo, sono stati rinumerati gli articoli ed i capitoli in modo sequenziale.

6. MODIFICHE D'UFFICIO INTRODOTTE IN SEDE DI 3^a ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Su richiesta dell'Ufficio tecnico comunale, l'Amministrazione comunale di Zambana con delibera di 3^a adozione del Consiglio comunale ha apportato tre modifiche d'ufficio all'elaborato predisposto.

In particolare, le prescrizioni hanno riguardato:

a) modifiche cartografiche: lieve rettifica del confine comunale in località Cima Paganella;

b) modifiche normative:

- integrazione all'art. 14 - "Ambientazione degli interventi edilizi";
- sostituzione con diversa formulazione della definizione all'art. 22: "Corpi di fabbrica del medesimo edificio".