COMUNE DI SEGONZANO
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2024

Art. 39 comma della LP 4 agosto 2015, n.15

I° Adozione del Consiglio Comunale Delibera n.22 di data 29/10/2024
e integrazione Delibera n.23 di data 16/06/2025
Adozione Definitiva del Consiglio Comunale Delibera n.__ di data __.__.____

Approvazione Delibera della G.P. n.____ di data __.__.____

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Art.37 comma 4 della LP 15/2015

Data: Maggio 2026

Progettista:
arch. Andrea Miniucchi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO
Dott. Arch. ANDREA MINIUCCHI
ISCRIZIONE ALBO N° 919

QUADRO RIEPILOGATIVO DELL'ESITO DELLA VALUTAZIONE

N. OSS.	Protocollo	Data	CARTIGRAFIA	NORME	SCHEDE UNITA' EDILIZIE	Esito della Valutazione
1	5219	26/11/2024	X			NON ACCOLTA
2	5440	04/12/2024	X			NON ACCOLTA
3	5487	05/12/2024	X			ACCOLTA
4	5531	09/12/2024	X			ACCOLTA
5	5538	09/12/2024	X			ACCOLTA
6	5580	10/12/2024	X	X		PARZIALMENTE ACCOLTA
7	5751	19/12/2024	X	X		ACCOLTA
8	5767	19/12/2024			X	ACCOLTA
9	18	02/01/2025			X	NON ACCOLTA
10	24	03/01/2025			X	NON ACCOLTA
11	25	03/01/2025			X	ACCOLTA
12	52	08/01/2025	X			NON ACCOLTA
13a	53	08/01/2025		X		PARZIALMENTE ACCOLTA
13b	53	08/01/2025		X		ACCOLTA
14	73	09/01/2025			X	NON ACCOLTA
15	78	09/01/2025	X			NON ACCOLTA
16	79	09/01/2025	X			NON ACCOLTA
17	92	10/01/2025	X	X		PARZIALMENTE ACCOLTA
18	113	13/01/2025	X			NON ACCOLTA
19	119	13/01/2025	X			NON ACCOLTA
20	131	14/01/2025	X			ACCOLTA
21	132	14/01/2025	X			NON ACCOLTA
22	141	14/01/2025	X			ACCOLTA
23	142	15/01/2025			X	ACCOLTA
24	154	15/01/2025	X	X		NON ACCOLTA
25	179	15/01/2025	X			FUORI TERMINE
26	242	21/01/2025			X	FUORI TERMINE
27	912	28/02/2025	X			FUORI TERMINE

OSS. N. 1	Protocollo	Data	Esito
	0005219	26/11/2024	**NON ACCOLTA**
Richiedenti	**GASPERI DANIELA, ZANCANELLA MIRKO, BRUNO e MANUELA**		
Particelle	**p.ed. 2132/3 e p.f. 2132/2 in CC Segonzano**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

La richiesta avanzata ai sensi dell'articolo 45 della legge provinciale 15/2015, è di classificare due specifiche particelle fondiarie (p.f.) nel C.C. di Segonzano come inedificabili ai sensi dell'art.45 comma 4 della LP 15/2015.

Richiesta per la P.f. 2132/3
Per questa particella, i comproprietari (Zancanella Manuela e Gasperi Daniela) rinnovano una richiesta di inedificabilità già presentata in precedenza (nel 2016, 2019 e 2020).
La richiesta si basa sul fatto che la particella non è materialmente utilizzabile a scopo residenziale. Le motivazioni specifiche sono:
La sua conformazione planimetrica e la sua "esigua superficie fondiaria".
Le sue caratteristiche morfologiche, trattandosi di una "rampa a verde".
L'impossibilità di costruire rispettando le distanze minime dagli edifici (10 metri dalla p.ed. 1137) e dai confini (5 metri).

Richiesta per la P.f. 2132/2
Per questa particella, i comproprietari (Zancanella Manuela, Gasperi Daniela, Zancanella Bruno e Zancanella Mirko) inoltrano una richiesta di inedificabilità.
La motivazione si basa sulla costatazione che la particella "trattandosi di fatto della strada di accesso" (descritta come "strada sterrata") agli edifici residenziali identificati dalle p.ed. 918, 1196 e 1137. I proprietari specificano che "Tale funzione d'uso non potrà mai mutare in altro".

CONTRODEDUZIONI

Esaminata l'istanza volta a ottenere la classificazione come inedificabili delle particelle in oggetto, si esprime parere contrario all'accoglimento della richiesta, ritenendo il mantenimento dell'attuale destinazione urbanistica fondamentale per la coerenza e la funzionalità del tessuto insediativo locale. Per quanto riguarda la p.f. 2132/3, pur prendendo atto delle osservazioni relative alla conformazione morfologica ("rampa a verde") e alle limitate dimensioni del lotto, si osserva che tale particella è parte integrante e sostanziale del tessuto residenziale di completamento. La classificazione di un'area non è determinata esclusivamente dalla sua immediata capacità di ospitare un nuovo volume autonomo, ma dal suo ruolo nel contesto edilizio circostante. Tale superficie concorre infatti alla dotazione di spazi aperti pertinenziali e alla qualità ambientale del nucleo edificato, costituendo un elemento di respiro tra i fabbricati esistenti che deve essere preservato all'interno della zona residenziale. In merito alla p.f. 2132/2, la motivazione addotta dagli stessi richiedenti conferma la necessità di mantenere la destinazione attuale. Essendo la particella la sede della strada sterrata che garantisce l'unico e necessario accesso alle p.ed. 918, 1196 e 1137, essa riveste una funzione infrastrutturale primaria a servizio della residenza. Lo stralcio di tale area dalle zone edificabili e la sua trasformazione in area agricola o inedificabile ai sensi dell'art. 45 risulterebbe tecnicamente improprio, in quanto l'area è già urbanizzata di fatto e asservita a edifici residenziali esistenti.
In conclusione, la richiesta di inedificabilità non può essere accolta poiché le particelle in questione, sono funzionalmente connesse all'insediamento residenziale consolidato, garantendone la viabilità d'accesso e gli standard di distanziamento e permeabilità.
Per tali motivazioni l'osservazione non è accolta.

OSS. N. 2	Protocollo	Data	Esito
	0005440	04/12/2024	**NON ACCOLTA**
Richiedenti	**MATTEVI PAOLO**		
Particelle	**p.f. 2668/4 e p.f. 2668/13 in CC Segonzano**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

L'osservazione include due richieste specifiche relative a due diverse particelle catastali:

Richiesta per la P.f. 2668/4

Questa è la richiesta principale del documento dove si chiede la trasformazione della p.f. 2668/4 C.C. Segonzano in area inedificabile, ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015.

Attualmente, il PRG in esame conferma questa particella come "area residenziale di completamento".

La richiesta di inedificabilità si basa su diverse motivazioni:

L'area è priva di edifici e non è mai stata utilizzata per contribuire all'edificabilità di altri immobili.

Un documento allegato specifica che il terreno ha dimensioni limitate e si fa presente che questa richiesta è analoga a come la stessa variante al PRG ha già trattato altre aree simili.

Viene inoltre allegata una precedente richiesta, identica, per la stessa particella, già presentata dal signor Mattevi nel giugno 2016 (Prot. 2625).

Richiesta per la P.f. 2668/13

Per la p.f. 2668/13, si chiede esplicitamente che "debba essere mantenuta l'edificabilità

CONTRODEDUZIONI

Esaminata l'istanza volta a ottenere la classificazione come area inedificabile della particella fondiaria in oggetto, si esprime parere contrario all'accoglimento della richiesta.

L'area in questione, pur essendo allo stato attuale priva di manufatti, risulta essere parte integrante e funzionale del tessuto insediativo residenziale consolidato. Lo stralcio di questa superficie dalle previsioni edificatorie determinerebbe una frammentazione incoerente del disegno urbano, creando un vuoto ingiustificato all'interno di un comparto già urbanizzato o destinato al consolidamento della residenza.

In merito alle motivazioni addotte circa le dimensioni limitate del lotto e l'assenza di precedenti asservimenti, si osserva che tali caratteristiche non precludono l'edificabilità della particella, la quale può concorrere alla realizzazione di interventi pertinenziali o all'ampliamento di unità esistenti, ovvero partecipare a una pianificazione di comparto che valorizzi il tessuto edilizio circostante.

Per tali motivazioni l'osservazione non è accolta.

OSS. N.3	Protocollo	Data	Esito
	0005487	05/12/2024	**ACCOLTA**
Richiedenti	**VILLOTTI LORENZO, VILLOTTI ANGELICA, ANDREATTA ANTONELLA E ANDREATTA GRAZIA**		
Particelle	**p.f. 1590/4, 1634, 1635 e 1636 in CC Segonzano**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

La richiesta è di modificare la destinazione urbanistica di queste quattro particelle, attualmente classificate nella variante al PRG come "E102_P-Area agricola secondaria", per renderle edificabili.
L'obiettivo dichiarato è "realizzare, in tempi rapidi, due abitazioni destinate a residenza principale" per Villotti Lorenzo e Villotti Angelica. La richiesta è supportata dalle seguenti motivazioni:
Motivazioni Socio-Familiari.
Esiste un legame di parentela diretto: Lorenzo e Angelica sono i figli di Antonella e nipoti di Grazia.
La richiesta è presentata come un'azione di contrasto allo "spopolamento dei piccoli comuni", permettendo a due giovani coppie di stabilirsi in modo definitivo.
Viene definita "fondamentale" la possibilità di costruire vicino ai nonni per il supporto nella gestione dei figli (vista la "mancanza di asili nidi in zona"), altrimenti i richiedenti sarebbero "costretti a spostarsi in centri più grandi".
Motivazioni Tecniche e Urbanistiche.
L'area è considerata la "continuazione e il completamento dell'edificato esistente".
I terreni sono "facilmente accessibili" dalla strada comunale (p.f. 5717).
Non sono necessarie nuove opere di urbanizzazione, poiché gli allacci alle reti (acqua, fognature, elettricità) sono già presenti lungo la strada comunale.
Dal punto di vista idrogeologico, l'area non presenta criticità, ricadendo principalmente in zona P1 (penalità trascurabile o assente)

CONTRODEDUZIONI

Analizzata l'osservazione e le motivazioni a supporto, si esprime parere favorevole all'accoglimento della richiesta. La proposta di modifica della destinazione urbanistica risulta pienamente coerente con i contenuti e gli obiettivi della Variante al PRG, in quanto finalizzata al soddisfacimento di esigenze abitative primarie che favoriscono il radicamento dei residenti sul territorio.



Dal punto di vista tecnico e paesaggistico, l'intervento si inserisce in un ambito territoriale già oggetto di

profonde trasformazioni e alterazioni, configurandosi non come una nuova espansione isolata, ma come il naturale completamento e la saturazione dell'edificato esistente. La sostenibilità dell'operazione è confermata dalla facile accessibilità e dalla presenza delle infrastrutture di urbanizzazione primaria già attive lungo la strada comunale, evitando così nuovi oneri a carico dell'ente. Infine, l'idoneità dell'area è validata sotto l'aspetto idrogeologico, data la classificazione in zona P1 a penalità trascurabile.
In virtù di tali considerazioni, si dispone il mutamento di destinazione urbanistica delle particelle interessate da "Area agricola secondaria" a zona residenziale, in conformità con le direttive di sviluppo previste dalla Variante.
Per tali motivazioni l'osservazione è accolta.

OSS. N.4	Protocollo	Data	Esito
	0005531	09/12/2024	**ACCOLTA**
Richiedenti	**BANCA PER IL TRENTINO ALTO ADIGE - BANK FÜR TRENTINO SÜDTIROL**		
Particelle	**p.ed. 983 in CC Segonzano**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

Si chiede di riclassificare la particella da "zona F1, ovvero aree per attrezzature e servizi pubblici" (destinazione attuale sia nel PRG vigente che nella Variante adottata) a "zona B1, aree edificate consolidate"
La richiesta di modifica è motivata dai seguenti punti:
Cessata funzione: Sulla P.ed. 983 sorge l'edificio della ex Cassa Rurale di Segonzano. Tale immobile è "ad oggi dismesso e quindi non più utilizzato" come sportello bancario, e non si prevede un riutilizzo in tal senso. Il servizio bancario è stato trasferito in un'altra sede.
Contesto urbanistico: La particella confina "su tutti i tre lati verso monte" con lotti già classificati come "zone B1" (aree edificate consolidate).
Omogeneità: La riclassificazione a "zona B1" permetterebbe uno sviluppo del tessuto urbano "omogeneo congruente e compatibile con l'edificato confinante e limitrofo", azione che la banca ritiene essere "nel pubblico interesse".

CONTRODEDUZIONI

Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'istanza di riclassificazione dell'area da "Zona F1 – Aree per attrezzature e servizi pubblici" a "Zona B1 – Aree edificate consolidate". La scelta di accogliere la richiesta si fonda primariamente sulla presa d'atto che l'edificio in oggetto ha ormai perso la sua funzione originaria di pubblica utilità, risultando dismesso e non più funzionale alle esigenze del servizio bancario, già trasferito in altra sede. Oltre alla cessata funzione, l'immobile presenta carenze strutturali che ne rendono opportuno il recupero o la riconversione, evitando il mantenimento di un volume degradato all'interno del tessuto urbano.
L'accoglimento risulta coerente con le finalità generali della Variante al PRG, la quale mira a incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente per individuare nuove unità abitative destinate prioritariamente alla prima casa, favorendo così il reinsediamento residenziale nel nucleo consolidato. Sotto il profilo urbanistico, l'operazione garantisce una maggiore omogeneità del tessuto edificato, poiché la particella confina già per tre lati con lotti classificati come Zona B1, rendendo la modifica congruente con il contesto limitrofo e rispondente a un criterio di razionalizzazione del suolo urbano.
Per quanto riguarda le modalità di intervento, le trasformazioni edilizie dovranno fare riferimento ai parametri dimensionali, tecnici e alle destinazioni d'uso stabiliti nelle Norme di Attuazione della Variante al PRG. In virtù di tali considerazioni, si dispone il mutamento di destinazione urbanistica per consentire il riutilizzo dell'immobile a fini residenziali e di completamento del tessuto edilizio esistente. Attraverso lo strumento del permesso di costruire convenzionato prevede la realizzazione di un’area a parcheggio pubblico da cedere alla collettività a titolo compensativo.
Non si prevede di istituire il vincolo di prima casa per le seguenti motivazioni:
Area già completamente trasformata ed edificata: L'area in oggetto non è un lotto libero o un terreno agricolo di nuova urbanizzazione. Si tratta di un ambito consolidato ed interamente urbanizzato, sul quale sorge un volume edilizio. La variante non comporta alcun "nuovo" consumo di suolo, bensì la rigenerazione di un manufatto già esistente. Il vincolo della "prima casa" trova la sua naturale ratio urbanistica ed equitativa quando si vanno a trasformare aree agricole o lotti liberi (aree verdi), allo scopo di preservare il territorio da speculazioni turistiche o seconde case e favorire l'insediamento di residenti stabili. Nel caso della p.ed. 983, l'impatto sul territorio è già avvenuto.

Per tali motivazioni l’osservazione è accolta.

OSS. N.5	Protocollo	Data	Esito
	0005538	09/12/2024	**ACCOLTA**
Richiedenti	**ANTONELLA MATTEVI**		
Particelle	**p.f. 2593/6 in CC Segonzano**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

L'osservazione riguarda la particella fondiaria (p.f.) 2593/6 C.C. Segonzano e contiene due richieste, una principale e una alternativa.

Richiesta Principale

Si chiede la trasformazione della p.f. 2593/6 in area inedificabile, ai sensi dell'art. 45 comma 4 della L.P. 15/2015.

La richiesta è motivata dal fatto che la particella, attualmente classificata nel PRG in esame come "area residenziale di completamento", è in realtà priva di manufatti edilizi e non ha mai contribuito all'edificabilità di nessun altro immobile.

Richiesta Alternativa

In alternativa alla prima richiesta, i proprietari chiedono la possibilità di classificare la p.f. 2593/6 come "agricola secondaria".

Tale classificazione dovrebbe essere accompagnata dall'imposizione del vincolo di "zona di rispetto del centro storico", in modo da garantire "continuità alle aree esistenti".

CONTRODEDUZIONI

Si esprime parere favorevole all'accoglimento della richiesta di riclassificazione della particella in oggetto, attualmente inserita tra le aree residenziali di completamento, al fine di trasformarla in area inedificabile ai sensi dell'art.45 della LP 15/2015. La decisione di accogliere l'istanza si fonda sulla ferma volontà dell'ente di perseguire gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo previsti dalla normativa provinciale e dalla Variante al PRG.

La trasformazione risulta tecnicamente coerente poiché la particella è attualmente priva di manufatti edilizi e non è mai stata asservita o utilizzata per il calcolo di indici edificatori di altri immobili, rendendo il suo ritorno a una funzione di verde privato o agricolo una scelta di pianificazione sostenibile e rispettosa dello stato di fatto. Tale modifica garantisce una migliore tutela paesaggistica, agendo come zona di rispetto e protezione dell'insediamento storico e favorendo la continuità delle aree scoperte esistenti.

In linea con le finalità della Variante, l'accoglimento di questa osservazione permette di limitare l'espansione edilizia non strettamente necessaria, privilegiando il mantenimento di spazi aperti che contribuiscono alla qualità ambientale del territorio. Per l'attuazione di tale modifica si rimanda ai parametri e alle disposizioni specifiche contenute nelle Norme di Attuazione della Variante, che disciplineranno le modalità di mantenimento e tutela del nuovo ambito classificato come verde privato.

Per tali motivazioni l'osservazione è accolta.

OSS. N.6	Protocollo	Data	Esito
	0005580	10/12/2024	**PARZIALMENTE ACCOLTA**
Richiedenti	**MATTEVI LUIGINO, WALTER, ANTONELLA e MICHELA**		
Particelle	**pp.ff. 1315/2, 1313/2, 1315/1, 1316/1, 1316/2, 1313/3, 1313/4 C.C. Segonzano P.f. 1313/1 in CC Segonzano**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

L'osservazione presenta due richieste distinte:

1. Richiesta di modifica normativa (Art. 56 NTA)

La prima richiesta riguarda un gruppo di particelle (pp.ff. 1315/2, 1313/2, 1315/1, 1316/1, 1316/2, 1313/3, 1313/4 C.C. Segonzano). Per queste aree, la variante al PRG ha confermato la destinazione agricola, ma con l'applicazione del vincolo di "Area di rispetto del centro storico" (Art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione).

I richiedenti chiedono di integrare (modificare) il comma 2 dell'Art. 56. L'attuale normativa di PRG sembra vietare la modifica dell'andamento naturale del terreno. I richiedenti chiedono che sia esplicitamente permessa la possibilità di effettuare "bonifiche agrarie con i relativi muri di contenimento". Tale modifica servirebbe a rendere la norma comunale coerente con la normativa provinciale (LP 15/15 e RUEP), che ammette livellamenti del terreno fino a 1 metro connessi alla normale attività agricola.

2. Richiesta di cambio di destinazione (P.f. 1313/1)

La seconda richiesta è di classificare come agricola anche la p.f. 1313/1.

Questa modifica è richiesta per tre ragioni:

Per "incrementare le aree agricole disponibili" in vista dell'intenzione di iscriversi all'albo degli imprenditori agricoli.

Per dare "continuità" alle altre particelle agricole già indicate.

Per adeguare la mappa allo "stato di fatto in essere", dato che la particella è già utilizzata per "colture orticole".

CONTRODEDUZIONI

1) In merito alla richiesta riguardante le particelle fondiarie poste in fregio al centro storico, la Variante accoglie l'istanza di coordinamento normativo al fine di armonizzare la pianificazione comunale con la legislazione provinciale vigente. Sebbene l'area sia soggetta alla tutela specifica prevista dall'Articolo 56 relativo alle aree di rispetto del centro storico, si ritiene che tale vincolo non debba precludere le facoltà concesse dalla Legge Provinciale 15/2015 e dal relativo Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale (RUEP) in materia di governo del territorio. La normativa provinciale annovera infatti tra le opere libere i movimenti di terra e i livellamenti connessi all'attività agricola, a condizione che non comportino una trasformazione irreversibile dello stato dei luoghi. L'esecuzione di bonifiche agrarie, compresa la realizzazione di muri di contenimento necessari al terrazzamento o alla stabilizzazione dei versanti, risulta funzionale alla salvaguardia del paesaggio agrario tradizionale e previene l'abbandono delle aree limitrofe all'abitato, garantendo al contempo il mantenimento della vocazione colturale dei fondi. Per tali ragioni, si provvederà all'aggiornamento dell'Articolo 56 delle Norme Tecniche di Attuazione, integrando il comma 2 per esplicitare l'ammissibilità delle bonifiche agrarie e dei relativi interventi di sistemazione del terreno. Tale modifica chiarirà che, nonostante il generale divieto di alterazione morfologica, sono permessi i livellamenti e le opere di sostegno nei limiti stabiliti dalla L.P. 15/2015, intesi come interventi strettamente connessi alla normale attività agricola e alla manutenzione del territorio, garantendo così la piena coerenza tra lo strumento urbanistico comunale e il quadro normativo provinciale. OSSERVAZIONE ACCOLTA:
2) L'area è già classificata quale area agricola del PRG. OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Per tali motivazioni l'osservazione è parzialmente accolta.

OSS. N.7	Protocollo	Data	Esito
	0005751	19/12/2024	**ACCOLTA**
Richiedenti	**COMUNITA' DELLA VALLE DI CEMBRA**		
Particelle			

SINTESI DELLA RICHIESTA

Nella sua premessa, la Comunità evidenzia di essere dotata di due specifici piani stralcio:

1. Il "Piano stralcio in materia di viabilità e delle reti per la mobilità a valenza sovracomunale" (approvato con D.G.P. n. 1440 del 25/09/2020).
2. Il "Piano Stralcio per l'adeguamento del PTC alla disciplina urbanistica commerciale" (approvato con D.G.P. n. 1219 del 20/07/2015).

Di conseguenza, la Comunità della Valle di Cembra rileva come "necessario" che il Comune di Segonzano provveda ad "adeguare la cartografia e, se necessario, le norme di attuazione della variante al Piano Regolatore Generale" affinché siano conformi al suddetto Piano stralcio della Comunità.

CONTRODEDUZIONI

Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione presentata dalla Comunità della Valle di Cembra, riconoscendo come prioritaria la necessità di garantire la piena coerenza degli strumenti urbanistici locali con la pianificazione di livello sovracomunale. Tale decisione si conforma a quanto già espresso e concordato nei contenuti del Verbale della Conferenza di Pianificazione n. 13/2025, atto che sancisce l'obbligo di coordinamento tra gli enti per una corretta gestione delle dinamiche territoriali.

L'accoglimento dell'istanza comporta il necessario adeguamento della cartografia di piano e, ove occorra, delle relative Norme di Attuazione della Variante, con particolare riferimento al "Piano stralcio in materia di viabilità e delle reti per la mobilità a valenza sovracomunale" e al "Piano Stralcio per l'adeguamento del PTC alla disciplina urbanistica commerciale". L'operazione di recepimento di tali piani è finalizzata a garantire una disciplina uniforme sul territorio della Valle di Cembra, assicurando che lo sviluppo della rete infrastrutturale e delle attività commerciali nel Comune di Segonzano avvenga in perfetta sintonia con le linee guida provinciali e comunitarie.

Con riferimento al Piano Stralcio di adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale approvato con deliberazione dell'Assemblea della Comunità n. 7 dd. 27 maggio 2015, dalla lettura della relazione illustrativa, in merito alle modalità di svolgimento del commercio all'ingrosso, si desume che il piano non introduce una specifica disciplina. Trovano pertanto applicazione i criteri provinciali.

Per tali motivazioni l'osservazione è accolta.

OSS. N.8	Protocollo	Data	Esito
	0005767	19/12/2024	**ACCOLTA**
Richiedenti	**DANIELE ANTONIAZZI**		
Particelle	**p.ed. 67 in CC Savignano**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

Si chiede di modificare la classificazione urbanistica dell'edificio da R2 a R2*La richiesta si basa essenzialmente su un'unica motivazione:

Il richiedente sostiene che l'edificio possiede le caratteristiche definite per la categoria R2* dall'art. 16, punto 4), delle Norme di Attuazione (N.d.A.) della variante al PRG 2024. Viene citato direttamente il testo della norma, che descrive gli edifici R2* come quelli che, pur essendo parte dell'insediamento storico, sono "caratterizzati da un'evidente semplicità architettonica e formale e dalla quasi totale assenza di elementi architettonici di particolare pregio". Il richiedente aggiunge che la richiesta è avanzata anche in "un'ottica di mantenimento nelle frazioni della popolazione ivi originaria".

CONTRODEDUZIONI

Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'istanza di riclassificazione dell'immobile oggetto di osservazione, passando dalla categoria di Risanamento conservativo (R2) alla sottocategoria R2* (R2 asterisco). La decisione si fonda sulla piena coerenza della richiesta con la strategia di pianificazione adottata nella Variante al PRG, che mira specificamente a favorire il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, superando le rigidità applicative che spesso hanno limitato gli interventi di riqualificazione nei centri storici. L'analisi tecnica condotta conferma che l'edificio in questione presenta le caratteristiche tipiche definite dall'art. 16, comma 4, delle Norme di Attuazione della Variante per la categoria R2*. Si tratta infatti di un manufatto che, pur inserito nella matrice storica dell'insediamento, è contraddistinto da una semplicità architettonica e formale tale da non presentare elementi di particolare pregio o integrità monumentale. La riclassificazione a R2* risulta pertanto corretta, in quanto consente una maggiore flessibilità d'intervento, indispensabile per attuare processi di riqualificazione energetica e adeguamento funzionale necessari alle moderne esigenze dell'abitare, senza tuttavia produrre alterazioni morfologiche o paesaggistiche dannose per l'antico nucleo di Segonzano.

Si riconosce inoltre la validità della motivazione sociale addotta dal richiedente: la possibilità di intervenire con maggior agio sul patrimonio esistente rappresenta un incentivo concreto al mantenimento della popolazione originaria nelle frazioni, contrastando l'abbandono del centro storico e favorendo il reinsediamento dei nuclei familiari. L'accoglimento dell'osservazione permette quindi di contemperare la tutela del paesaggio storico-urbano con la sostenibilità sociale e la riduzione del consumo di suolo, in linea con i principi della L.P. 15/2015. Per l'esecuzione degli interventi edilizi, si rimanda al rispetto dei parametri specifici e delle modalità esecutive definite nelle Norme di Attuazione per la categoria R2*.
Per tali motivazioni l'osservazione è accolta.

OSS. N.09	Protocollo	Data	Esito
	0000018	02/01/2025	**NON ACCOLTA**
Richiedenti	**ANNY ANDREATTA**		
Particelle	**p.ed. 784 in CC Segonzano**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

La richiedente espone una lunga premessa in cui lamenta che la Variante al PRG non ha accolto una sua precedente istanza (inviata via PEC il 12/03/2023) e, soprattutto, non ha corretto quelli che definisce "evidenti errori di valutazione" nella scheda di rilevazione del centro storico.
L'osservazione contiene due richieste formali distinte:
Correzione della Scheda di Rilevazione: Si chiede che il tecnico incaricato "prenda atto dello stato effettivo" della p.ed. 784 e "riporti correttamente tali dati sulla la scheda di rilevazione".
Modifica della Categoria di Intervento: Si chiede che venga "concretamente presa in considerazione" la richiesta di modificare l'intervento ammesso per la p.ed. 784 da R2 "risanamento conservativo" a R3 "Ristrutturazione edilizia"
Motivazioni delle Richieste
La scheda di rilevazione del PRG (datata marzo 2012) è definita "errata". La scheda indica che l'edificio era in "degrado elevato" e in "stato di abbandono". La proprietaria contesta questo, affermando che l'edificio aveva già ottenuto il certificato di abitabilità nel 2007 (5 anni prima del rilievo) ed era abitato. Afferma inoltre che le stesse foto d'archivio del PRG mostravano un edificio già rinnovato (tetto nuovo, serramenti, ecc.).
Il cambio a "ristrutturazione edilizia" è necessario "per avere la possibilità di realizzare il cappotto esterno all'edificio". Questa opera è fondamentale per migliorare l'efficienza energetica ma non è consentita dalla classificazione attuale di "risanamento conservativo". La coibentazione interna non è ritenuta "un'opzione valida".
La richiedente evidenzia che "ad altri edifici simili a quello in oggetto presenti nella medesima frazione (vedi ad esempio edificio scheda P.ED 785 - n.23) era stato attribuito come intervento ammesso Ristrutturazione edilizia.

CONTRODEDUZIONI

Esaminata l'istanza e la documentazione fotografica prodotta, si esprime parere contrario alla riclassificazione dell'immobile in categoria di Ristrutturazione edilizia (R3). La scelta si fonda sulla necessità primaria di salvaguardare l'integrità e il valore architettonico del bene, che risulta essere stato recentemente oggetto di un intervento di risanamento conservativo completo ed efficace.
Come emerge chiaramente dall'analisi dello stato di fatto e dalle evidenze fotografiche, l'edificio presenta un ottimo stato di conservazione e mantiene inalterati i tratti tipologici e formali caratteristici dell'edilizia storica locale, con particolare riferimento alle tessiture murarie in pietra a vista e alle finiture materiche tradizionali. Il passaggio alla categoria R3, che per norma provinciale (L.P. 15/2015) consentirebbe interventi di sostituzione edilizia integrale o trasformazioni radicali, appare del tutto ingiustificato e in contrasto con l'attuale consistenza dell'immobile, il quale possiede ancora pienamente i requisiti per essere tutelato attraverso il Risanamento conservativo (R2). In merito alla richiesta di esecuzione di un isolamento termico tramite "cappotto esterno", si ritiene che tale soluzione tecnica sia incompatibile con la tutela del valore architettonico del bene. L'applicazione di uno strato isolante esterno comporterebbe la perdita definitiva del paramento murario originario e l'alterazione delle proporzioni e dei dettagli decorativi delle aperture, snaturando la qualità estetica e storica del fabbricato.
In conclusione, per garantire la conservazione dell'identità morfologica del centro storico e la tutela di un bene che ha già dimostrato la propria idoneità a essere recuperato nel rispetto della tradizione, l'osservazione non viene accolta, confermando per l'unità edilizia la categoria d'intervento R2
Per tali motivazioni l'osservazione non è accolta.

OSS. N.10	Protocollo	Data	Esito
	0000024	03/01/2025	**NON ACCOLTA**
Richiedenti	**MATTIA VICENZI e FRANCESCA FAES**		
Particelle	**p.ed. 455 in CC Segonzano (PM.2)**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

Le richieste sono due, tra loro collegate:

1) Modifica di Categoria: Riqualificare l'edificio (o la loro porzione) dalla classificazione attuale R2 (risanamento conservativo) a R3 (Ristrutturazione)
2) Intervento Edilizio: Ottenere la possibilità di "sopraelevare parte dell'edificio", come da un'ipotesi progettuale allegata.

Le motivazioni addotte dai richiedenti sono di diversa natura:
La richiesta è motivata dalla necessità di "ampliare la nostra porzione di casa per poter realizzare un'altra stanza a servizio delle nostre figlie e per la volontà di ampliare la nostra famiglia".
Sostengono che questo "piccolo intervento" consentirebbe loro di non "dover abbandonare la nostra attuale abitazione" e di non trasferirsi, rimanendo a vivere nella frazione.
Ritengono la richiesta in linea con le politiche provinciali sulla "ripopolazione dei centri storici" e sull'uso abitativo dei sottotetti.
Suggeriscono che la sopraelevazione sia compatibile con l'Art. 55 (Ampliamenti) delle NTA, in quanto permetterebbe di "raggiungere l'altezza dell'edificio contiguo in modo di ottenere la continuità del fronte".
Fanno notare che la loro richiesta non è stata accolta, "come invece sono state accettate molte altre sempre all'interno del centro storico".

CONTRODEDUZIONI

Analizzata l'istanza e valutato lo stato di fatto dell'immobile, si esprime parere contrario alla riclassificazione dell'edificio in categoria di Ristrutturazione edilizia (R3). Come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata, l'unità edilizia è stata recentemente oggetto di un accurato e completo intervento di recupero che ne ha esaltato i caratteri storici, con particolare riferimento alle murature in pietra a vista e alle strutture lignee.
Il mantenimento della categoria Risanamento conservativo (R2) è ritenuto essenziale per garantire la tutela di un bene che presenta oggi un elevato valore architettonico e una perfetta coerenza con la morfologia del centro storico. Il passaggio alla categoria R3 risulterebbe improprio, in quanto aprirebbe alla possibilità di trasformazioni radicali o sostituzioni edilizie su un manufatto già integralmente risanato e architettonicamente pregiato.
In merito alla necessità dei richiedenti di ampliare gli spazi abitativi per esigenze familiari e di evitare l'abbandono della frazione, si osserva che tali finalità possono essere perseguite senza dover ricorrere a un cambio di categoria urbanistica. Si ricorda, infatti, che la sopraelevazione e il recupero a fini abitativi dei sottotetti sono interventi ammessi in via straordinaria dall'art. 105 della L.P. 15/2015, pur nel rispetto dei parametri di tutela architettonica previsti per gli edifici in categoria R2.
Pertanto, pur comprendendo le motivazioni socio-familiari espresse, si ritiene che la salvaguardia del valore architettonico dell'immobile debba prevalere sulla richiesta di ri-classificazione.
Per tali motivazioni l'osservazione non è accolta

OSS. N.11	Protocollo	Data	Esito
	000025	03/01/2025	**ACCOLTA**
Richiedenti	**RUGGERA IVONNE**		
Particelle	**p.ed. 246 in CC Segonzano**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

Il documento reitera una richiesta già presentata in precedenza e ne articola due di specifiche:

1) Modifica di Categoria: Riqualificare l'edificio dalla classificazione attuale R2 (risanamento conservativo) a R2* (asteriscato).
2) Intervento Edilizio: Ottenere la possibilità di realizzare due poggioli sul lato ovest dell'edificio.

Le motivazioni addotte dalla richiedente sono le seguenti:
Fa presente di aver visionato la Variante al PRG e di aver "appurato che non è stata presa in considerazione la mia richiesta".
Sottolinea che la sua richiesta non è stata accolta, "come invece sono state accettate molte altre sempre all'interno del centro storico".
La motivazione tecnica principale è che la richiesta di realizzare i poggioli "rientra nell'articolo 16 al nuovo comma 4 alla lettera f" delle nuove Norme Tecniche di Attuazione. Tale articolo, citato nel testo, consente "l'inserimento di nuovi poggioli [...] purché compatibili".
La riclassificazione a R2* è richiesta per poter "realizzare i poggioli sul lato che prende il sole"

CONTRODEDUZIONI

Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione, disponendo il passaggio dell'unità edilizia dalla categoria di Risanamento conservativo (R2) alla sottocategoria R2* (asteriscata).
La decisione si basa sull'analisi dell'attuale consistenza architettonica dell'edificio, come documentato dalle immagini prodotte dal richiedente. Si rileva, infatti, che precedenti interventi di risanamento hanno alterato caratteri storici e materici originali del fabbricato (con particolare riferimento all'intonacatura e alla configurazione delle aperture), determinando una perdita dell'integrità morfologica tipica del nucleo di antica origine. L'edificio non presenta oggi elementi di particolare pregio architettonico o testimoniale tali da giustificare il mantenimento della più rigida categoria R2, rientrando invece pienamente nella definizione di "edifici caratterizzati da evidente semplicità architettonica" prevista per la categoria R2* dall'art. 16, comma 4, delle Norme di Attuazione della Variante.
In virtù di tale riclassificazione, si ritiene ammissibile anche la richiesta di realizzazione di due nuovi poggioli sul lato ovest. Tale intervento risulta conforme alla nuova disciplina introdotta dalla Variante al PRG (art. 16, comma 4, lettera f), che consente l'inserimento di nuovi elementi a sbalzo laddove siano ritenuti compatibili con il contesto e volti a migliorare la fruibilità degli spazi abitativi.
La realizzazione dei poggioli, finalizzata a una migliore esposizione solare e alla qualità dell'abitare, non comporterà in questo caso un ulteriore nocumento al valore storico del centro storico, essendo l'edificio già inserito in un processo di trasformazione contemporanea.
L'accoglimento dell'istanza permette dunque di uniformare la classificazione dell'immobile alla sua reale consistenza e di garantire parità di trattamento rispetto a casi analoghi già individuati nella Variante, promuovendo il mantenimento della popolazione residente attraverso il miglioramento delle dotazioni degli alloggi esistenti.
Per tali motivazioni l'osservazione è accolta

OSS. N.12	Protocollo	Data	Esito
	0000052	08/01/2025	**NON ACCOLTA**
Richiedenti	**FABIAN STEFANO**		
Particelle	**p.f. 99/2 e p.f. 100 in CC Segonzano**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

Il richiedente, come già anticipato all'inizio della procedura del nuovo PRG, chiede:
La "dismissione" di tali aree edificabili (ovvero renderle non edificabili). In alternativa, la "sospensione di 10 anni dal edificabilità". Le particelle si trovano in una "zona marginale" e, pertanto, la loro rimozione dall'area edificabile "non influisce in alcun modo per la continuità dell'area edificabile stessa".

CONTRODEDUZIONI

Esaminata l'istanza di rinuncia all'edificabilità formulata ai sensi dell'art. 45, comma 4, della Legge Provinciale per il governo del territorio n. 15/2015, esprime parere contrario al suo accoglimento.
La decisione di non dar corso allo stralcio richiesto si fonda sull'analisi della struttura insediativa del comparto, così come chiaramente delineata nella cartografia del Piano Regolatore Generale L'area oggetto dell'osservazione (OSS.12) riveste un ruolo strategico per la corretta attuazione della pianificazione locale, trovandosi in una posizione di cerniera che garantisce la necessaria continuità dell'insediamento residenziale previsto.
Il PRG ha individuato tale ambito come funzionale alla soddisfazione del fabbisogno abitativo della zona; lo stralcio dell'edificabilità comporterebbe una frammentazione ingiustificata del tessuto urbanistico programmato, creando un "vuoto" che comprometterebbe la coerenza e l'organicità dello sviluppo residenziale futuro. In un'ottica di razionale utilizzo del territorio, è priorità dell'Amministrazione garantire che le aree destinate alla residenza all'interno o a ridosso dei nuclei consolidati mantengano la loro potenzialità edificatoria, onde evitare la dispersione insediativa in altre zone meno idonee.
In virtù della necessità di preservare il disegno urbanistico unitario a favore della residenza e di assicurare il completamento ordinato del fronte edificato, la richiesta di trasformazione in area agricola o inedificabile non può essere accolta, confermando la destinazione residenziale prevista dalla Variante.
Per tali motivazioni l'osservazione non è accolta

OSS. N.13a	Protocollo	Data	Esito
	0000053	08/01/2025	**PARZIALMENTE ACCOLTA**
Richiedenti	**LUCA ONORATO**		
Particelle			

SINTESI DELLA RICHIESTA

Questa osservazione al PRG riguarda la normativa sulle distanze per le nuove stalle e la creazione di barriere. L'osservazione si basa su una precedente istanza (prot. n. 435 del 23/01/2013) presentata dal sig. Onorato Matteo.
L'osservazione attuale rileva che la nuova Variante al PRG (adottata nell'ottobre 2024) mantiene nell'Art. 72, comma 13, una distanza minima di 250 metri per le nuove stalle dalle aree residenziali e pubbliche.
Il richiedente contesta questa norma, basandosi sulle seguenti motivazioni e riferimenti storici, e avanza tre richieste principali:

1. **Richiesta di Riduzione Distanza (a 80/100 metri):** Il richiedente fa notare che lo stesso PRG, in diverse aree (es. loc. Gardin, Al Rocolo - Sevignano), pianifica nuove zone (artigianali o residenziali) a distanze molto inferiori (circa 80-100 metri) da stalle esistenti. Per questo, si ritiene "opportuno" **stabilire nelle nuove NTA una distanza di 80/100 metri** tra stalle e altri edifici.
2. **Richiesta di Reciprocità:** La richiesta fondamentale, già avanzata nel 2013 , è di **mantenere il principio di "reciprocità"**. Questo significa che la distanza minima non deve valere solo per le nuove stalle rispetto agli edifici esistenti, ma anche per i nuovi edifici (residenziali, artigianali) rispetto alle stalle esistenti.
3. **Richiesta di Barriere:** Si richiama la precedente richiesta del 2013, che fu "parzialmente accolta" , di **prevedere una "barriera acustico visiva"** da porre al confine tra l'area agricola (dove sorge la stalla) e l'area produttiva.
4. Infine, l'osservazione ricorda di porre attenzione anche alle problematiche della nuova area artigianale in loc. Gardin, già sollevate con altre osservazioni nel 2013 (prot. 228 e 648).

CONTRODEDUZIONI

A seguito dell'analisi dell'osservazione presentata, si esprime parere favorevole all'accoglimento del punto 1 (riduzione della distanza minima) e del punto 3 (previsione di barriere di protezione), ritenendo le richieste coerenti con l'obiettivo di garantire una convivenza sostenibile tra attività agricola e tessuto insediato.
In virtù di tale accoglimento, la norma di riferimento viene riformulata per riflettere un approccio basato sulla tutela ambientale e sulla mitigazione degli impatti, stabilendo quanto segue:
Le nuove stalle e gli impianti di trattamento e di compostaggio del letame devono essere localizzati nel rispetto dei vincoli di tutela e di protezione della carta delle risorse idriche. In accoglimento dell'istanza di riduzione delle distanze (Punto 1), viene stabilito che le nuove stalle debbano assicurare dagli insediamenti una distanza tale da non generare effetti nocivi o molesti alle funzioni insediate, parametrandola indicativamente in 100 metri. Tale misura è ritenuta congrua per garantire lo sviluppo delle attività zootecniche senza pregiudicare la qualità della vita nelle aree limitrofe. OSSERVAZIONE ACCOLTA
Parallelamente, in accoglimento del punto 3, la norma introduce la possibilità di intervenire per assicurare la corretta convivenza tra le nuove stalle e le funzioni insediate (siano esse abitative, produttive o destinate a servizi pubblici). A tal fine, è ammessa la realizzazione di dispositivi di protezione acustica e visiva, da attuarsi nel rigoroso rispetto dei caratteri paesaggistici dell'ambito agricolo interessato. Questi elementi di filtraggio permetteranno di mitigare l'impatto degli edifici zootecnici, rispondendo alle criticità sollevate dal richiedente in merito alla vicinanza tra zone funzionalmente diverse. OSSERVAZIONE ACCOLTA.

Al contrario, non si ritiene di poter accogliere la richiesta di estendere il principio di reciprocità, che obbligherebbe anche i nuovi edifici civili a rispettare le medesime distanze dalle stalle esistenti. Questa decisione si fonda sulla natura stessa della norma: il limite di distanza è una misura di prevenzione ambientale posta a carico di chi esercita un'attività potenzialmente impattante e non può essere trasformato in una "fascia di rispetto" che vincoli le proprietà limitrofe. Una stalla non può infatti generare un vincolo di inedificabilità automatica sui fondi vicini; ciò comporterebbe una lesione dei diritti dei terzi e

della potestà del Comune di pianificare lo sviluppo residenziale e produttivo. La corretta convivenza tra le diverse destinazioni d'uso deve essere garantita tramite l'applicazione delle distanze ragionevoli sopra citate e l'utilizzo dei dispositivi di mitigazione ambientale previsti dalla nuova normativa. OSSERVAZIONE NON ACCOLTA.
Per quanto riguarda 'annotazione relativa al punto 4 si ritiene che essa abbia trovato accoglimento nelle disposizioni di cui al punto 3. OSSERVAZIONE ACCOLTA.
Per tali motivazioni l'osservazione è parzialmente accolta

OSS. N.13b	Protocollo	Data	Esito
	0000053	08/01/2025	**ACCOLTA**
Richiedenti	**LUCA ONORATO**		
Particelle			

SINTESI DELLA RICHIESTA

L'osservazione non riguarda una particella specifica, ma l'impostazione dell'intero Capitolo VI delle Norme di Attuazione, relativo alle "Aree Agricole".
Il richiedente chiede di modificare la normativa agricola per prevedere la "possibilità di edificazione a servizio delle attività" anche per gli agricoltori iscritti nella "sezione seconda" dell'Albo degli imprenditori agricoli (APIA).
La richiesta si basa sulle seguenti considerazioni:
L'osservatore ha notato che il PRG adottato non prevede "alcun tipo di intervento edificatorio sul suolo agricolo da parte di agricoltori che esercitano l'attività a titolo secondario" (iscritti in sezione seconda APIA).
Le norme attuali coprono solo gli imprenditori agricoli "a livello imprenditoriale" (sezione prima) o consentono solo "piccoli manufatti (20mq)" per i non imprenditori.
Si sottolinea che questa esclusione ignora la realtà del Comune di Segonzano, dove "la gran parte delle aziende agricole presenti sul territorio risultano essere iscritte nella sezione seconda dell'APIA".
Si ritiene "doveroso" includere questa categoria, riconoscendo l'"importante ruolo che le stesse ricoprono al fine di conservare e preservare il nostro paesaggio".
Il richiedente evidenzia che esempi di questa previsione normativa esistono già nei comuni confinanti, come Lona Lases, Sover e Cembra Lisignago

CONTRODEDUZIONI

Esaminata l'istanza volta a estendere le possibilità edificatorie a servizio delle attività agricole anche ai soggetti iscritti nella Sezione II dell'APIA, si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione. La decisione si fonda sulla volontà di rendere lo strumento urbanistico più aderente alla peculiare struttura produttiva e sociale del territorio di Segonzano.
L'analisi approfondita condotta in sede di Variante riconosce infatti che gli iscritti alla Sezione II dell'APIA sono a tutti gli effetti titolari di impresa agricola, pur esercitando l'attività a titolo non prevalente. Escludere tale categoria dalla possibilità di realizzare strutture funzionali alla produzione significherebbe ignorare la realtà economica locale, dove la maggior parte delle aziende agricole attive è condotta da figure che, pur operando a titolo secondario, risultano fondamentali per il presidio del territorio.
L'Amministrazione ritiene pertanto strategico uniformare la propria normativa a quella dei comuni confinanti della Valle di Cembra. L'accoglimento dell'osservazione comporterà la modifica dell'art.72 comma 10 Norme di Attuazione specificando che anche per le aziende iscritte nella Sezione II dell'APIA sia consentita l'edificazione di strutture commisurate alle reali esigenze tecnico-produttive dell'azienda e alla superficie coltivata. Tali disposizioni vendo applicate anche alle zone agricola di cui all'art.73 delle NTA.
Gli interventi rimarranno comunque subordinati a una rigorosa verifica dei requisiti oggettivi e al rispetto dei criteri di inserimento paesaggistico, assicurando che le nuove strutture siano strettamente funzionali all'attività agricola e non determinino una trasformazione impropria del suolo rurale.
Per tali motivazioni l'osservazione è accolta

OSS. N.14	Protocollo	Data	Esito
	0000073	09/01/2025	**NON ACCOLTA**
Richiedenti	**FILIPPIN DAVIDE**		
Particelle	**p.ed. 6/2, p.f. 3095 e p.ed. 1188 in CC Segonzano**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

Il richiedente, divenuto da poco proprietario, avanza due richieste:
Ottenere la possibilità di sopraelevare ed ampliare l'edificio esistente.
Inserire l'edificio nella categoria Ristrutturazione R3.
L'obiettivo dichiarato per cui si richiedono questi interventi è quello di rendere l'edificio "abitabile".

CONTRODEDUZIONI

Esaminata l'istanza presentata, si esprime parere contrario all'accoglimento dell'osservazione per difetto di motivazione tecnica e amministrativa, sulla base delle seguenti considerazioni.
In primo luogo, si rileva che la richiesta di inserimento dell'edificio nella categoria di Ristrutturazione edilizia (R3) risulta superata dallo stato di fatto della pianificazione: l'immobile in oggetto è infatti già inserito nella categoria R3, sia nel piano vigente che nella Variante adottata. Pertanto, l'istanza volta ad ottenere una riclassificazione urbanistica per l'immobile non trova fondamento, essendo già garantita la categoria d'intervento più flessibile prevista per il recupero del patrimonio edilizio.
In merito alla volontà di sopraelevare e ampliare l'edificio per renderlo "abitabile", si osserva che tali obiettivi possono essere perseguiti attraverso l'applicazione della normativa provinciale vigente, senza necessità di ulteriori modifiche cartografiche o normative al PRG. Nello specifico, la possibilità di sopraelevazione e di recupero dei volumi a fini residenziali è già ammessa e disciplinata dall'art. 105 della L.P. 15/2015, che consente interventi volti a favorire il ripopolamento dei centri storici e l'adeguamento degli spazi abitativi, pur nel rispetto dei parametri architettonici e paesaggistici del contesto.
Per tali motivazioni l'osservazione non è accolta

OSS. N.15	Protocollo	Data	Esito
	0000078	09/01/2025	**NON ACCOLTA**
Richiedenti	**ANDREATTA IVANO**		
Particelle	**p.f. 1582 e p.f. 1583 in CC Segonzano.**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

Si chiede di modificare la destinazione urbanistica delle suddette particelle:
DA: Attualmente inserite in "tipi 'F'".
A: "Zona residenziale di completamento" o "comunque in una zona in cui si possa realizzare, una casa di civile abitazione".
La richiesta è motivata dalle seguenti ragioni:
L'obiettivo è realizzare un'abitazione da destinare al proprio nucleo familiare, composto da tre persone.
Si fa presente che le particelle sono "ricomprese in un contesto di terreni su cui è sorto un edificio e precisamente a nord/ovest del lotto qui in oggetto".

CONTRODEDUZIONI

Analizzate le istanze volte ad ottenere la riclassificazione urbanistica delle particelle agricole per finalità edificatorie residenziali, si esprime parere contrario all'accoglimento delle stesse. La decisione di rigetto si fonda sulla necessità di preservare l'integrità del paesaggio rurale e di evitare fenomeni di dispersione insediativa che comprometterebbero la morfologia del territorio.
Come si evince chiaramente dall'estratto cartografico della Variante le aree oggetto delle osservazioni OSS.15 e OSS.16 si collocano in uno spazio aperto e inedificato, caratterizzato da una netta vocazione agricola. Tali lotti non presentano i requisiti di "continuità" necessari rispetto al nucleo consolidato della frazione di Luch; la loro trasformazione determinerebbe un'espansione isolata nel territorio agricolo, in contrasto con le direttive provinciali e comunali volte alla limitazione del consumo di suolo e alla protezione degli spazi aperti.
Si precisa che la valutazione negativa per queste specifiche istanze non è in contraddizione con il parere favorevole espresso per l'osservazione limitrofa (OSS.03). Quest'ultima, infatti, insiste su un ambito territoriale che, a differenza dei lotti OSS.15 e OSS.16, risulta già parzialmente trasformato o strettamente connesso a margini insediativi definiti, configurandosi come un completamento urbanistico coerente.
Al contrario, l'accoglimento delle richieste OSS.15 e OSS.16 comporterebbe una saldatura impropria tra zone distinte e una frammentazione del paesaggio agrario della piccola frazione. Pur comprendendo le legittime aspirazioni dei richiedenti di realizzare un'abitazione per il proprio nucleo familiare, la pianificazione urbanistica deve privilegiare la tutela degli equilibri territoriali e il consolidamento dei centri abitati esistenti, evitando di sottrarre ulteriori superfici agricole alla loro funzione naturale. Per tali ragioni, le aree mantengono la loro attuale destinazione agricola.
Per tali motivazioni l'osservazione non è accolta.

OSS. N.16	Protocollo	Data	Esito
	0000079	09/01/2025	**NON ACCOLTA**
Richiedenti	**ANDREATTA IVANO**		
Particelle	**p.f. 1616/1 e p.f. 1639 in C.C. di Segonzano**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

Si chiede di ricomprendere particelle in oggetto "in zona residenziale di completamento o comunque in una zona in cui si possa realizzare, una casa di civile abitazione".
Motivazioni della Richiesta:
L'obiettivo è destinare l'area all'abitazione per il proprio nucleo familiare (tre persone) e per un nipote, "che in futuro possa realizzare la propria abitazione".
Si fa presente che le particelle sono "ricomprese in un contesto di terreni su cui è presente un edificio e precisamente a nord e uno a nord/ovest del lotto qui in oggetto".

CONTRODEDUZIONI

Vedi motivazioni osservazione n.15
Per tali motivazioni l'osservazione non è accolta.

OSS. N.17	Protocollo	Data	Esito
	0000092	10/01/2025	**PARZIALMENTE ACCOLTA**
Richiedenti	**MENEGATTI ANDREA**		
Particelle	**p.ed. 1098 in CC Segonzano**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

Si chiede la "**parziale ridefinizione della destinazione d'uso**" della p.ed. 1098, come da planimetria allegata **da** "area agricola secondaria" a "area residenziale"

Si chiede una "**verifica/ridefinizione**" della nuova delimitazione delle aree soggette a **tutela ambientale** (riportata nella Tavola n. AMB.03). La richiesta è motivata dal fatto che, dalla mappatura della Variante, l'edificio p.ed.1098 risulta diviso: "è per una parte compreso e per la rimanente ne è escluso.

CONTRODEDUZIONI

Si esprime parere favorevole all'accoglimento del secondo quesito (tutela ambientale), mentre ritiene solo parzialmente accoglibile il primo quesito (cambio di destinazione urbanistica), sulla base delle seguenti considerazioni tecniche:
In merito al primo quesito, volto a trasformare la destinazione della p.ed. 1098 da "Area agricola secondaria" a "Area residenziale", la richiesta viene accolta parzialmente mantenendo l'immobile all'interno della zona agricola. Si evidenzia, infatti, che la pianificazione urbanistica provinciale e comunale prevede ordinariamente la presenza di edifici a destinazione residenziale consolidata all'interno delle aree agricole, senza che ciò costituisca un'anomalia o un pregiudizio per i diritti dei proprietari. Al fine di garantire la corretta valorizzazione e l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, l'Art. 73 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) rimanda espressamente al comma 6 dell'Art. 72. Tale disposizione consente anche per questi edifici l'esecuzione di interventi di riqualificazione profonda, inclusa la possibilità di un ampliamento fino al 20% della Superficie Utile Netta (SUN). Pertanto, l'interesse del richiedente all'efficientemamento e allo sviluppo dell'immobile è già pienamente garantito e tutelato dalla norma speciale, rendendo superfluo il passaggio a zona residenziale.
In merito al secondo quesito, relativo alla "verifica/ridefinizione" della nuova delimitazione delle aree soggette a tutela ambientale (Tavola n. AMB.03) che andava a dividere incongruamente in due parti il sedime della p.ed. 1098, la richiesta viene accolta. A seguito della verifica cartografica, si riconosce l'opportunità di sanare tale interferenza: il perimetro dell'area di tutela ambientale viene pertanto rimodulato e riportato a quanto già previsto dal PRG vigente. Questa operazione consente di eliminare la parziale sovrapposizione sul fabbricato, ripristinando una continuità normativa coerente con lo stato di fatto del lotto.

Per tali motivazioni l'osservazione è parzialmente accolta.

OSS. N.18	Protocollo	Data	Esito
	00001113	13/01/2025	**NON ACCOLTA**
Richiedenti	**TOLLER FABIO e TOLLER CARLO**		
Particelle	**p.f. 266, p.f. 267 e parte della p.f. 268 in C.C. di Segonzano**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

L'osservazione ha lo scopo di rettificare una precedente richiesta (del 2016 e del 2018, prot. n. 2867)
I richiedenti modificano le loro precedenti istanze come segue:
Per la p.f. 266: Confermano la richiesta di "cambio di destinazione urbanistica" da zona residenziale B3 ad area agricola (zona E) .
Per la p.f. 267. Rettificano la richiesta precedente e chiedono ora che questa particella venga mantenuta nella sua destinazione di origine "zona residenziale B3".
Condizione Vincolante (p.f. 268)
L'osservazione, in particolare la richiesta n. 2 (mantenimento di p.f. 267 come residenziale), è soggetta a una condizione vincolante-Si chiede che venga mantenuta la destinazione residenziale anche per il "triangolo confinante... costituito dalla p.f. 268 (parziale)".
I richiedenti dichiarano l'intenzione di "acquistare detta particella [la porzione della 268] ma solo ed esclusivamente nella condizione sopra esposta (triangolo con destinazione mantenuta residenziale)".
I richiedenti specificano che "qualora non fosse mantenuta in zona residenziale anche detta porzione (triangolo della p.f. 268) la presente osservazione è da intendersi decaduta", in quanto non avrebbero più interesse "nemmeno [al] ripristino residenziale della p.f. 267".

CONTRODEDUZIONI

Esaminata l'istanza prodotta, si esprime parere contrario all'accoglimento dell'osservazione, ritenendo che le condizioni e le modalità proposte dai richiedenti non siano compatibili con i principi di trasparenza e oggettività che devono guidare la pianificazione urbanistica.
In primo luogo, si rileva che l'istanza è formulata in modo condizionato alla futura compravendita di una porzione di terreno (p.f. 268) e all'imposizione di un vincolo sulla stessa. A tal proposito, è necessario ribadire che la Variante al PRG definisce l'assetto territoriale e le destinazioni d'uso sulla base di obiettivi di interesse pubblico e di corretta gestione del suolo, e non introduce né modifica le zonizzazioni in funzione dell'assetto proprietario delle aree o di trattative di natura privatistica tra singoli cittadini. L'urbanistica non può essere subordinata a condizioni vincolanti legate a potenziali acquisizioni immobiliari, pena il venir meno dell'imparzialità dello strumento di pianificazione.
Per quanto riguarda il merito delle singole particelle, si osserva che in sede di prima adozione della Variante era stata considerata compatibile e coerente la proposta di stralcio dell'edificabilità per l'intero ambito, in linea con l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo e di razionalizzazione delle aree di completamento. La richiesta attuale di mantenere una destinazione residenziale "a macchia di leopardo" (mantenendo la p.f. 267 e solo una porzione triangolare della p.f. 268), subordinata inoltre alla condizione di acquisto, determinerebbe una frammentazione del tessuto urbanistico priva di organicità e di giustificazione tecnica.
In virtù di queste considerazioni e constatata la natura condizionata dell'osservazione — che i richiedenti stessi dichiarano decaduta qualora non venga accolta la specifica richiesta sulla p.f. 268 — l'Amministrazione conferma le previsioni già adottate in Variante. L'area manterrà pertanto l'assetto pianificato in prima adozione, garantendo un disegno urbanistico unitario e indipendente da logiche negoziali private.
Per tali motivazioni l'osservazione non è accolta.

OSS. N.19	Protocollo	Data	Esito
	0000119	13/01/2025	**NON ACCOLTA**
Richiedenti	**SIESSER OMAR**		
Particelle	**p.f. 196/2, p.f. 196/3 e p.f. 196/1, C.C. Segonzano (fraz. Teaio)**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

Si chiede di modificare la destinazione urbanistica delle particelle (attualmente agricole) per ricavare un "lotto fabbricabile" sulle pp.ff. 196/3 e limitrofe per consentire la costruzione di un edificio a destinazione abitativa "sul sedime dell'esistente deposito agricolo" (che già insiste sulla p.f. 196/3).
In alternativa, si chiede che sia prevista la costruzione di un'abitazione sul sedime esistente anche per un "privato cittadino non agricoltore".
La richiesta è motivata dalle seguenti ragioni:
L'intervento avverrebbe sul sedime di un edificio già esistente (un deposito agricolo), pertanto si sottolinea che "NON CI SARA' CONSUMO DI NUOVO SUOLO PER EDIFICARE".
Il richiedente intende "costruire sulla propria proprietà un nuovo edificio residenziale" per trasferirvi la propria residenza e quella della sua famiglia (composta da compagna e tre figli.

CONTRODEDUZIONI

Analizzata l'istanza volta a ottenere la riclassificazione urbanistica delle particelle agricole in oggetto per finalità residenziali, si esprime parere contrario all'accoglimento della richiesta sulla base delle seguenti motivazioni tecniche e di pianificazione territoriale:
In primo luogo, l'istanza si pone in contrasto con gli obiettivi strategici della Variante al PRG volti alla limitazione del consumo di suolo e alla tutela delle aree aperte. Sebbene il richiedente sostenga l'assenza di nuovo consumo di suolo in virtù della presenza di un sedime già edificato, si evidenzia che la trasformazione di un manufatto agricolo in residenza civile configura un mutamento sostanziale della destinazione d'uso che aggrava il carico urbanistico in un ambito non idoneo. L'accoglimento della richiesta determinerebbe uno sfrangiamento dei centri abitati, favorendo un'espansione frammentata e disorganica in zone che il piano intende invece preservare nella loro integrità rurale e paesaggistica.
In merito al manufatto esistente sulla p.f. 196/3, è necessario ribadire che la sua costruzione è stata originariamente autorizzata come deposito a esclusivo supporto dell'attività agricola. Tale struttura gode di una legittimità strettamente legata alla conduzione del fondo e non può essere utilizzata come presupposto per una conversione a fini abitativi.
Infine, sotto il profilo tecnico-infrastrutturale, si rileva l'assoluta inadeguatezza degli accessi all'area. La viabilità esistente, dimensionata per il transito occasionale di mezzi agricoli e per il servizio al deposito, non possiede i requisiti minimi di sicurezza, larghezza e pendenza necessari per supportare un insediamento residenziale stabile e il conseguente aumento del traffico veicolare privato. La mancanza di collegamenti idonei e di opere di urbanizzazione primaria adeguate rende l'area tecnicamente non idonea alla funzione abitativa richiesta.
Per tali motivi l'osservazione viene respinta e viene confermata la destinazione agricola delle particelle interessate.
Per tali motivazioni l'osservazione non è accolta.

OSS. N.20	Protocollo	Data	Esito
	0000131	14/01/2025	**ACCOLTA**
Richiedenti	**DANIELE GOTTARDI leg. Rap. AZIENDA AGRICOLA GOTTARDI Srl**		
Particelle	**p.f. 619/3 in C.C. Sevignano**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

Si chiede di modificare la classificazione di una parte della particella per uniformare la sua destinazione urbanistica.
La particella ha una classificazione mista: "per la maggior parte in ZONA E101_P-Area agricola primaria" e "per una parte in B103_P Area residenziale di completamento".
Si richiede di trasformare la porzione residenziale in agricola, in modo che l'intera particella ricada in "ZONA E101_P-Area agricola primaria"
La motivazione addotta è che la porzione classificata come area residenziale di completamento costituisce "un residuo incoerente" con la vocazione agricola prevalente della particella.

CONTRODEDUZIONI

Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione, disponendo l'unificazione della destinazione urbanistica dell'intera particella sotto la classificazione di "Area agricola primaria" (E101_P).
La scelta di accogliere l'istanza si fonda sull'evidente coerenza della richiesta con lo stato di fatto dei luoghi e con la reale vocazione del terreno. La presenza di una limitata porzione classificata come residenziale di completamento (B103_P) all'interno di un lotto a prevalente utilizzo agricolo rappresenta, nel caso di specie, un residuo pianificatorio incoerente. Tale frammentazione non risponde ad alcun obiettivo di sviluppo insediativo organico, ma costituisce un'alterazione cartografica che non riflette l'effettiva conduzione agricola del fondo.
L'unificazione della particella in zona E101_P è pienamente in linea con le strategie della Variante al PRG, che mira alla semplificazione degli strumenti urbanistici e alla tutela delle aree agricole di pregio. L'eliminazione di piccoli lembi edificabili isolati o incongrui contribuisce inoltre a una più netta definizione dei margini tra territorio urbanizzato e territorio rurale, impedendo potenziali fenomeni di edificazione sparsa e favorendo la continuità delle superfici destinate alla produzione agricola primaria.
In virtù di tali considerazioni, si dispone la rettifica cartografica affinché l'intera superficie della particella venga ricompresa nell'ambito agricolo, garantendo così l'omogeneità della disciplina urbanistica applicata al fondo.
Per tali motivazioni l'osservazione è accolta.

OSS. N.21	Protocollo	Data	Esito
	0000132	14/01/2025	**NON ACCOLTA**
Richiedenti	**VILIOTTI ALESSIO per conto di BENEDETTI SILVANO**		
Particelle	**P.ed. 977 e la p.f. 200/1 in C.C. Segonzano**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

Si chiede di modificare la destinazione urbanistica delle particelle (attualmente "agricola") per ricavare un "lotto fabbricabile".
L'obiettivo è consentire la costruzione di un edificio "PRIMA CASA" a destinazione abitativa. Nel dettaglio, la richiesta specifica che la costruzione avvenga "partendo dal sedime dell'esistente deposito agricolo" (la p.ed. 977). Come alternativa, si chiede che la costruzione sul sedime esistente sia permessa "da un privato cittadino anche non agricoltore".
La richiesta è motivata dai seguenti punti:
Nessun consumo di suolo: Viene sottolineato che, utilizzando il sedime dell'edificio esistente, "NON CI SARA' CONSUMO DI NUOVO SUOLO".
L'intervento è finalizzato a costruire una prima casa per "dare la possibilità in futuro alla figlia di mantenere la residenza nel comune di Segonzano"

CONTRODEDUZIONI

Analizzata l'istanza volta a ottenere la riclassificazione urbanistica delle particelle agricole in oggetto, si esprime parere contrario all'accoglimento della richiesta, in linea con i criteri di pianificazione già applicati per le osservazioni limitrofe nel medesimo ambito territoriale.

La decisione di rigetto si fonda, in primo luogo, sulla necessità di preservare l'integrità del paesaggio rurale e di evitare fenomeni di dispersione insediativa. Come già ribadito per analoghe istanze (OSS.15 e OSS.16), l'area in questione si colloca in uno spazio aperto a netta vocazione agricola, privo dei requisiti di "continuità" necessari rispetto al nucleo consolidato. La trasformazione richiesta determinerebbe un'espansione isolata nel territorio agricolo, in aperto contrasto con le direttive provinciali e comunali volte alla limitazione del consumo di suolo e alla protezione degli spazi aperti.
In merito alla motivazione secondo cui l'intervento non comporterebbe consumo di suolo poiché insisterebbe sul sedime della p.ed. 977, si osserva che tale presupposto non è urbanisticamente corretto. L'edificio esistente è un deposito agricolo, autorizzato esclusivamente a supporto della lavorazione del fondo; la sua trasformazione in residenza civile configurerebbe un mutamento di destinazione d'uso che aggrava il carico urbanistico e sottrae superfici alla loro funzione naturale. Non è possibile equiparare il sedime di un manufatto rurale a quello di un lotto residenziale senza compromettere l'equilibrio tra zone agricole e zone edificate.
Si conferma inoltre che la valutazione negativa è coerente con la strategia adottata nella Variante: mentre sono stati favoriti interventi in ambiti già trasformati o strettamente connessi ai margini insediativi definiti (come l'osservazione OSS.03), l'accoglimento della presente richiesta comporterebbe una frammentazione del paesaggio agrario e uno sfrangiamento del centro abitato. Pur comprendendo le legittime aspirazioni familiari legate al mantenimento della residenza nel Comune, la pianificazione deve privilegiare il consolidamento dei nuclei esistenti e la tutela del territorio extraurbano. Per tali ragioni, l'area mantiene la sua attuale destinazione agricola e l'osservazione non viene accolta.
Per tali motivazioni l'osservazione non è accolta.

OSS. N.22	Protocollo	Data	Esito **PARZIALMENTE ACCOLTA:**
	0000141	14/01/2025	
Richiedenti	**ANDREATTA GIOVANNI**		
Particelle			

SINTESI DELLA RICHIESTA

L'osservazione non richiede modifiche urbanistiche per interessi privati, ma intende "semplicemente a correggere quelli che, a mio modesto avviso, sono dei meri errori materiali" riscontrati nelle tavole della Variante al PRG. Richieste Specifiche (Correzioni di Errori Materiali) Il richiedente elenca una serie di presunte incongruenze e omissioni nelle tavole cartografiche:

Su Tavola INS.07 (Sevignano)
Viene indicata una "strada esistente" tra la discarica di Prada e la S.P. 71 che, secondo il richiedente, "non c'è". Esiste solo una pista su un tracciato diverso che non raggiunge la provinciale.
Uno "spazio a servizio della mobilità" a valle della ex cava Ravanelli è indicato in una posizione modesta . Si suggerisce di riportare piuttosto uno spazio "già ben definito" e di proprietà provinciale situato a poca distanza.
Non è indicato il percorso pedonale che da Sevignano porta verso Lona, vicino al Capitello.
Su Tavola INS.06 (Saletto, Stedro, ecc.)
Un tratto della strada Stedro-Luch è erroneamente inserito in "area agricola".
Il parcheggio sul tornante presso casa Bazzanella è disegnato in modo da occupare l'intera carreggiata stradale, mentre nella realtà occupa solo una "parte marginale" .
Uno "spazio a servizio della mobilità" lungo la SP 101 (a monte di Parlo) è indicato in un "luogo sbagliato" (su una rampa ripida e privata). Si suggerisce che la posizione corretta sia 50 metri più a monte, dove esiste già uno spiazzo pubblico.
Viene omesso di riportare la "rotatoria" sulla S.P. 101 che dà accesso a Piazzo.
I sentieri indicati tra la S.P. 101 e 71 e il Rio Regnana "in buona parte non esistono o percorrono tracciati diversi".
Non è riportato il sentiero (Sentiero del Durer) che da Piazzo porta ai piedi delle piramidi.
Vengono segnalate incongruenze nei colori della legenda: aree agricole a Parlo con "colorazione... difforme" e Aree a castagno indicate con "verde omogeneo" in legenda ma "verde rigato" sulle mappe.
Su Tavola INS.05 (Teaio, ecc.)
Un fosso sulla strada per Teaio è "per un tatto è indicato come strada" .
Il sentiero Saletto-Prà, nella parte a valle, "segue un'altro percorso".
È omessa "parte della strada comunale" da Casal alta a Venticcia, che risulta inclusa in area agricola.
Si segnala come una "novità" (e quindi un errore) che il Sentiero del Durer passi per il Prà e finisca a Teaio.
Su Tavola INS.01 (Gaggio, Gresta, ecc.)
Una "strada esistente" a est di Gaggio "in buona parte non esiste".
La lettera "A" (depuratore) presso il cimitero di Gresta è mal posizionata (quello reale "è posto più a est").
Anche la "A" del depuratore di Gaggio è "collocata distante dalla fascia di rispetto".
Un "reticolo di corsi d'acqua" indicato sotto Gresta "in parte non esistono".

CONTRODEDUZIONI

L'istanza in esame non è finalizzata alla richiesta di modifiche urbanistiche o di zonizzazione per interessi privati, bensì alla segnalazione di una serie di presunte incongruenze, omissioni ed errori materiali riscontrati negli elaborati cartografici della Variante.
Sotto il profilo istruttorio, si evidenzia che l'osservazione – pur essendo estremamente puntuale e ricca di riferimenti a specifiche situazioni di fatto – risulta completamente priva di allegati grafici o cartografici a supporto delle tesi presentate. Tale carenza documentale ha reso complessa l'immediata e univoca localizzazione delle singole fattispecie segnalate all'interno delle tavole di piano. Tuttavia, grazie al puntuale lavoro di verifica e ricognizione territoriale svolto dall'Ufficio Tecnico comunale, è stato possibile

decodificare le richieste e individuare con precisione le varianti e i tratti viari/sentieristici oggetto dell'istanza.
A seguito dell'istruttoria approfondita condotta sugli elementi puntuali segnalati dal richiedente, si esprimono le seguenti controdeduzioni suddivise per ambiti cartografici:

Tavola INS.07 (Frazione di Sevignano)

22.1 Tracciato discarica Prada - S.P. 71: La segnalazione viene accolta. Verificato lo stato di fatto, la cartografia viene rettificata eliminando il tratto viario non esistente e riportando unicamente l'effettivo tracciato della pista esistente che non si salda alla strada provinciale.

22.2 Spazio mobilità ex cava Ravanelli: La richiesta viene parzialmente accolta. Si stralcia la previsione inserita in prima adozione per colmare un buco cartografico. SI STRALCIA LA VARIANTE n.65 introdotta in prima adozione.

- Percorso pedonale Sevignano - Lona: La richiesta viene accolta con il conseguente inserimento cartografico del collegamento pedonale storico in prossimità del Capitello. VEDI ADEGUAMENTO Piano territoriale della Comunità di Valle – Stralcio Mobilità,

Tavola INS.06 (Frazioni di Saletto, Stedro, Piazzo, Parlo, Luch)

22.3 Strada Stedro-Luch: Viene accolta la rettifica del sedime viario, stralciandolo dalla classificazione di "area agricola" in cui era erroneamente inserito.

22.4 Parcheggio tornante casa Bazzanella: Viene accolta la correzione grafica del perimetro del parcheggio, ridisegnandolo in modo da liberare la carreggiata stradale nel rispetto dello stato dei luoghi.

22.5 Spazio mobilità S.P. 101 (Parlo): Si stralcia la previsione inserita in prima adozione per colmare un buco cartografico. SI STRALCIA LA VARIANTE n.67 introdotta in prima adozione.

22.6 Rotatoria S.P. 101 (Piazzo): Viene accolta l'istanza con il conseguente inserimento cartografico della rotatoria stradale di accesso all'abitato.

- Sentieristica Rio Regnana e Sentiero del Dürer: Si tratta di previsioni del PRG vigente che si intendono confermare.
- Incongruenze Legenda (Aree a castagno e Parlo): Viene accolta la necessaria omogeneizzazione grafica e cromatica tra le mappe e la legenda per le aree agricole e i castagneti.

Tavola INS.05 (Frazione di Teaio e località limitrofe)

22.7 Fosso stradale per Teaio e sentiero Saletto-Prà: Viene accolta la rettifica dell'errore materiale, differenziando correttamente l'idrografia (fosso) dalla viabilità e riallineando il percorso del sentiero nella porzione a valle. P.f 5470 Segonzano è parte della rete idrografica.

22.8 Strada Casal Alta - Venticcia: Viene accolta la reintroduzione del sedime della strada comunale precedentemente coperto dalla zonizzazione agricola corrispondente alla p.f. 5459 in CC Segonzano.

- Sentiero del Dürer (Prà-Teaio): Si accoglie indicando genericamente il percorso pedonale.

Tavola INS.01 (Frazioni di Gaggio e Gresta)

- Strada a est di Gaggio e reticolo idrico sotto Gresta: Viene accolta la verifica tecnica con la cancellazione di parte della viabilità (Vedi.VAR.PAT.07)
- Posizionamento Depuratori (Lettera "A"): Viene accolta la richiesta di correzione dell'errore materiale: i simboli identificativi dei depuratori di Gresta e Gaggio vengono ricollocati nei loro esatti sedimi e relazionati correttamente alle rispettive fasce di rispetto.
- Il reticolo idrografico viene aggiornato alle previsioni GIS PAT “IDROGRAFIA PRINCIPLAE PUP”

In conclusione, l'osservazione viene parzialmente accolta.

OSS. N.23	Protocollo	Data	Esito
	0000142	15/01/2025 **(inviata il 14.01.20205)**	**ACCOLTA**
Richiedenti	**ALLOCCA FRANCO**		
Particelle	**p.ed. 171 (p.m. 4 sub. 3) e p.ed. 173 (p.m. 5 sub. 5) in C.C. di Segonzano**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

I proprietari chiedono di modificare la categoria di intervento assegnata all'immobile da "Risanamento conservativo" (R2) (R2* introdotta dalla Variante) a "Ristrutturazione edilizia" (R3), come definita dall'art. 77 della L.P. 15/2015.
L'istanza si basa su una critica dettagliata della classificazione attuale e di quella proposta (R2*):
Si contesta la classificazione R2 (mantenuta come R2* nella variante) definendola una "errata valutazione". Si sostiene che tale classificazione si basa su criteri "discutibili" e superati, risalenti a pianificazioni degli anni '90 , che hanno assegnato un punteggio (16) basato su parametri negativi: l'edificio ha "bassa definizione della tipologia architettonica storica" e "scarsa permanenza dei caratteri formali tradizionali". Si evidenzia che l'edificio "ha subito nel tempo una serie di manomissioni e compromissioni tali da sminuirne il carattere e la valenza architettonica". In particolare, il volume originale è "significativamente alterato da superfetazioni ingombranti" (aggiunte come volumi, camini e poggioli negli anni '60-'70) che sono ormai "condonate" (legalizzate). Dato lo stato compromesso, i proprietari ritengono che l'edificio "non presenta i caratteri minimi per l'applicazione" del risanamento conservativo. Tale categoria, bloccando interventi necessari, è in "forte contrasto con la possibilità di aggiornamento ed efficientamento dell'organismo edilizio".
Pur riconoscendo l'intento positivo della nuova categoria R2* (dare "maggior agio negli interventi"), i richiedenti esprimono forte scetticismo sulla sua applicabilità.
Per queste ragioni, la "ristrutturazione edilizia" è considerata la categoria "più confacente" al reale valore e stato del manufatto.

CONTRODEDUZIONI

A seguito dell'analisi dell'istanza e di una specifica verifica dello stato di consistenza dell'unità edilizia in oggetto, si esprime parere favorevole all'accoglimento della richiesta di riclassificazione in categoria R3, ai sensi dell'art. 77 della L.P. 15/2015.
La decisione di accogliere l'osservazione si fonda sulla constatazione oggettiva che il manufatto non presenta elementi architettonici o testimoniali di pregio tali da giustificarne la salvaguardia attraverso il risanamento conservativo. La verifica tecnica ha confermato quanto esposto dai richiedenti: l'edificio ha subito nel tempo profonde manomissioni e alterazioni che ne hanno compromesso l'originale matrice storica e morfologica. La presenza di superfetazioni ingombranti e la significativa perdita dei caratteri formali tradizionali rendono l'attuale classificazione (R2/R2*) non coerente con il reale valore architettonico del bene.
In questo specifico caso, l'assegnazione della categoria R3 (Ristrutturazione edilizia) risulta essere la più confacente allo stato di fatto, in quanto permette di superare i limiti imposti da una valutazione storica ormai superata. Il passaggio alla categoria R3 consentirà di attuare quegli interventi di riqualificazione profonda, efficientamento energetico e adeguamento sismico necessari per restituire funzionalità e decoro all'organismo edilizio.
In conclusione, riconoscendo che l'edificio è frutto di una stratificazione edilizia che ha sminuito la valenza architettonica tipica del nucleo storico, si dispone il mutamento della categoria d'intervento in Ristrutturazione edilizia (R3), garantendo così uno strumento normativo idoneo al recupero integrale dell'immobile nel rispetto dei parametri definiti dalle Norme di Attuazione.
Per tali motivazioni l'osservazione è accolta.

OSS. N.24	Protocollo	Data	Esito
	0000154	15/01/2025**(inviata il 14.01.2025**	**NON ACCOLTA**
Richiedenti	**SIMONINI ENZO Leg. Rap. SI&GI srl**		
Particelle	**P.ed. 1129 in C.C. Segonzano**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

L'osservazione riguarda il capannone artigianale sede della ditta situato in zona D1 (Zone Produttive) .
L'azienda, essendo una delle realtà artigianali con il maggior numero di addetti sul territorio e con un trend di crescita, ha bisogno di ampliare gli spazi di deposito e lavorazione.
Dato che i parametri urbanistici attuali non consentono "nessuno sviluppo del sedime" e che l'unico ampliamento possibile (nella parte anteriore) andrebbe a occupare gli spazi di manovra, la SI&GI SRL chiede due modifiche specifiche alla variante del PRG:

- Incrementare i parametri di riferimento e, in particolare, il rapporto di utilizzazione fondiaria (Uf).
- Prevedere la possibilità di derogare dalle distanze dai confini "lungo i confini con il suolo pubblico"

CONTRODEDUZIONI

Analizzata l'istanza volta all'ottenimento di maggiori capacità edificatorie per il capannone artigianale sede della ditta SI&GI SRL, si esprime parere contrario all'accoglimento dell'osservazione sulla base delle seguenti motivazioni tecniche:
In primo luogo, dalla verifica puntuale dei parametri vigenti per le Zone D1 (Zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento), risulta che l'area dispone già di una capacità edificatoria residua da utilizzare per le esigenze di sviluppo aziendale. Nello specifico, a fronte di un lotto della superficie di circa 1.020 mq, l'attuale superficie coperta è pari a circa il 30%, mentre il limite massimo di copertura stabilito dal PRG per tale zona è fissato al 50%. Esiste pertanto un margine di edificabilità residua pari a circa il 20% della superficie del lotto, che consente un ampliamento del sedime senza la necessità di modificare o incrementare i parametri di riferimento (Uf) o gli indici di zona.
In merito alla richiesta di derogare dalle distanze dai confini lungo il suolo pubblico, si ritiene che l'eventuale avvicinamento dei volumi edilizi alla proprietà pubblica dovrà in ogni caso rispettare la fascia di rispetto stradale.. Il mantenimento delle distanze minime previste dalle Norme di Attuazione è fondamentale per garantire la corretta visibilità lungo la viabilità pubblica e per assicurare spazi adeguati alla manutenzione delle infrastrutture. L'eventuale occupazione degli spazi di manovra interni, citata dal richiedente, deve essere risolta attraverso una diversa organizzazione del layout aziendale che sfrutti le volumetrie ancora disponibili entro i distacchi legali.
Per tali motivazioni l'osservazione non è accolta.

OSS. N.25	Protocollo	Data	Esito
	0000179	15/01/2025**(FUORI TERMINE)**	**NON OGGETTO DI VALUTAZIONE**
Richiedenti	**SEISSER FABIO per BENEDETTI SILVANO**		
Particelle	**(p.f. 150/3 errata) Si corregge l'osservazione indicando che la particella corretta è la p.f. 154/3 in CC Segonzano.**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

La p.f. 154/3 non è di proprietà del richiedente bensì della sig.ra TOLLAER MARIA.
Si chiede lo stralcio dell'edificabilità prevista dal PRG vigente per mancato interesse ad edificare.

CONTRODEDUZIONI

Osservazione pervenuta fuori termine previsto dalla LP 15/2015. La presente richiesta non è stata oggetto di valutazione.

OSS. N.26	Protocollo	Data	Esito
	0000242	21/01/2025 **(FUORI TERMINE)**	**NON OGGETTO DI VALUTAZIONE**
Richiedenti	**RUGGERA IVONNE**		
Particelle	**P.ed. 246 in CC Segonzano.**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

Il documento reitera una richiesta già presentata in precedenza e ne articola due di specifiche:
Riqualificare l'edificio dalla classificazione attuale R2 (risanamento conservativo) a R2* (asteriscato).
Ottenere la possibilità di realizzare due poggioli sul lato ovest dell'edificio.
Le motivazioni addotte dalla richiedente sono le seguenti:

- Fa presente di aver visionato la Variante al PRG e di aver "appurato che non è stata presa in considerazione la mia richiesta".
- Sottolinea che la sua richiesta non è stata accolta, "come invece sono state accettate molte altre sempre all'interno del centro storico".
- La motivazione tecnica principale è che la richiesta di realizzare i poggioli "rientra nell'articolo 16 al nuovo comma 4 alla lettera f" delle nuove Norme Tecniche di Attuazione. Tale articolo, citato nel testo, consente "l'inserimento di nuovi poggioli [...] purché compatibili".
- La riclassificazione a R2* è richiesta per poter "realizzare i poggioli sul lato che prende il sole".

CONTRODEDUZIONI

Osservazione pervenuta fuori termine previsto dalla LP 15/2015. La presente richiesta non è stata oggetto di valutazione.

OSS. N.27	Protocollo	Data	Esito
	0000912	28/02/2025**(FUORI TERMINE)**	**NON OGGETTO DI VALUTAZIONE**
Richiedenti	**VILLOTTI DARIO**		
Particelle	**p.f. 1272/4 in CC Segonzano**		

SINTESI DELLA RICHIESTA

Si richiede che la particella oggetto di stralcio dell'edificabilità possa rimanere edificabile come da PRG vigente.

CONTRODEDUZIONI

Osservazione pervenuta fuori termine previsto dalla LP 15/2015. La presente richiesta non è stata oggetto di valutazione.