



COMUNE DI OSPEDALETTO
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG PER OPERE PUBBLICHE 2025

AI SENSI DEGLI ARTT. 37 E 39 DELLA L.P. 15/2015

"PARCO DELLA MADONNA DELLA ROCCHETTA"

RELAZIONE INTEGRATIVA CON RECEPIMENTO PRESCRIZIONI E CONTRODEDUZIONI

In risposta al parere del servizio urbanistica n. 4/26 di data 23 febbraio 2026 pratica 3195

Giugno 2026 - Adozione definitiva

dott. arch. Remo Zulberti
remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
REMO ZULBERTI

692 sez. A ARCHITETTURA

INDICE

Legenda.....	1
Introduzione	2
Valutazione di piano e descrizione della variante.....	3
Carico Insediativo massimo	3
Cartografia	4
Norme di attuazione	4
Adeguamento normativo.....	4
Standard Urbanistici.....	4
Coerenza con il PUP	5
CSP Conferenza per la sicurezza del territorio	5
Servizio Bacini Montani	5
Servizio Geologico.....	6
Servizio Foreste.....	6
Altri servizi	7
Servizio Prevenzione rischi e CUE	7
Soprintendenza per i beni culturali	7
L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente.....	7
Conclusione.....	7

Legenda

In arial nero: il testo estratto dal parere tecnico del Servizio urbanistica

In time new roman corsivo blu: le note di risposta e controdeduzione dell'Amministrazione comunale.

Estratto testuale dal
PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PIANO
URBANISTICO PROVINCIALE

Di data 23 febbraio 2026 Prat. n. 3195 – parere n. 4/26

OGGETTO: COMUNE DI OSPEDALETTO

variante non sostanziale al PRG per opere pubbliche 2025 “Parco della Madonna della Rocchetta”. Rif. to delib. cons. n. 33 del 7 ottobre 2025 -adozione preliminare.

IL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

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

in data 23 febbraio ha espresso il parere per la verifica di coerenza del piano adottato rispetto al piano urbanistico provinciale, numero 4/26, (pratica 3195).

L'amministrazione comunale nella fase di adozione definitiva provvede ad integrare i propri elaborati recependo e controdeducendo come di evidenziato nella presente relazione integrativa, redatta seguendo testualmente i contenuti dello stesso parere.

Introduzione

2025, il Comune di Ospedaletto ha adottato in via preliminare una variante non sostanziale al PRG ai sensi dell'art. 39 c.2 della l.p. 15/2015.

In data 25 novembre 2025 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha comunicato (prot. 918135) al Comune di Ospedaletto la sospensione del procedimento ai sensi dell'art. 3 c.7 della l.p. 23/1992 di 60 giorni.

La variante adottata prefigura la modifica allo strumento urbanistico vigente relativamente all'ampliamento dell'esistente area sportiva di cui al Parco della Madonna della Rocchetta riconducibile ad una previsione per opera pubblica di cui alla lett. b) dell'art. 39 c.2 della l.p. 15/2015.

Gli elaborati di variante consistono nel documento “Relazione illustrativa e valutazione di piano” e nello “Studio di compatibilità relativo alle penalità della CSP”.

Nell'elaborato di relazione e valutazione sono contenuti anche gli stralci cartografici e normativi oltreché la verifica usi civici e CSP.

In ragione del formato digitale della documentazione si valuti se indicare nel frontespizio i contenuti presenti come da elementi essenziali di cui all'art. 24 o se produrre dedicata documentazione separata.

Per l'adozione definitiva si propone di suddividere l'originale relazione nelle seguenti parti distinte:

- *Relazione e Valutazione di piano*
- *Estratti cartografici di PRG con stato attuale, raffronto e variante*
- *Estratti normativi di PRG con raffronto*

➤ *Norme di Attuazione di PRG di variante - Testo finale coordinato.*

Viene inoltre allegato anche il raffronto della relazione illustrativa al fine di evidenziare le modifiche intercorse fra la adozione preliminare e l'adozione definitiva.

Sempre con riferimento agli elaborati si segnala la necessità di integrare la cartografia di piano nella versione di variante in quanto oggi riportata in relazione e nella sola versione del raffronto.

Si provvede a ricomporre la cartografia con stato attuale, raffronto e variante

Considerato inoltre che il Comune di Ospedaletto con la variante approvata nel 2018 aveva inteso dotarsi di un piano adeguato alle specifiche tecniche per l'integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali nell'ambito del Sistema Informativo Ambientale e Territoriale (SIAT) e nel sistema software per la gestione dei piani urbanistici (GPU) della Provincia autonoma di Trento, si valuti l'opportunità di integrare la definitiva adozione con i dati necessari all'aggiornamento di tale base cartografica con la consegna del pacchetto shp validato attraverso il portale GPU.

La revisione completa dei dati shape e validazione con procedura GPU verrà effettuata solo in occasione di una successiva variante di carattere generale in corso di predisposizione.

Alla variante vengono allegati in zip unicamente gli shape relativi a V100 e V608.

La documentazione adottata riporta che la variante in parola non interessa beni gravati da uso civico e pertanto non è necessario ricorrere alla procedura di cui all'art. 18 della l.p. 6/2005.

Valutazione di piano e descrizione della variante

Ai sensi dell'articolo 20 della l.p. 15/2015 gli elaborati sono integrati con la valutazione del piano la cui conclusione, come richiamata in deliberazione, afferma la non assoggettabilità a VAS e l'espressione del parere favorevole al progetto di variante.

Relativamente ai contenuti della variante si rileva che viene proposto l'ampliamento dell'esistente area sportiva, in riduzione di un'area boscata, per una superficie di circa 3.500 mq individuata per "implementare le zone a disposizione dell'area dei giochi all'aperto, area pic-nic, e realizzazione di nuove zone per la corsa e l'atletica".

Carico Insediativo massimo

Preso atto della scelta dell'amministrazione circa la localizzazione e le funzioni della nuova area sportiva si osserva che la documentazione di piano nulla riporta in merito al suolo consumato dalla previsione in oggetto, si rammentano in proposito i contenuti di cui all'art. 18 della l.p. 15/2015.

Si provvede ad integrare la relazione illustrativa con i dati relativi al consumo di suolo, evidenziando subito che la trasformazione d'uso di un'area boscata periferica di 3.050 in zona sportiva non compromette i rapporti esistenti fra zone insediate e zone libere, se non nel limite inferiore allo 0,1%, e che comunque viene confermato il valore di consumo di suolo del 18% in vigore, come meglio illustrato nella relazione illustrativa di variante integrata con un apposito capitolo.

Per il calcolo CIM, consumo di suolo e dotazioni infrastrutturali si rinvia agli allegati della relazione illustrativa.

Relativamente alle modifiche normative e cartografiche si osserva che è stata introdotta la destinazione ad area sportiva di progetto s.pr (F208_P), non presente nel vigente PRG, e in

relazione viene richiamato a riferimento l'art. 44 sebbene il piano in vigore associ alle attrezzature pubbliche e aree sportive l'art. 43.

Si provvede ad integrare il fascicolo delle norme di attuazione con gli articoli 5 e 43.

Cartografia

E' introdotto anche un nuovo tematismo atto ad individuare l'area oggetto di studio di compatibilità (Z608_P), al quale vengono associati i nuovi artt. 17 e 17bis. Visto quanto sopra **si** verifichino le corrette relazioni tra destinazioni di zona, articoli e legenda.

Con riferimento alla cartografia si segnala inoltre che rispetto al piano vigente non paiono correttamente rappresentati i tematismi poligonali di fiumi e demanio acque.

Si provvede ad integrare la cartografia con il demanio idrico e verificare la relazione fra le destinazioni di zona, gli articoli delle NdA e quanto riportato in legenda di PRG.

Norme di attuazione

Relativamente alle modifiche normative si chiedono chiarimenti circa il neointrodotto art. 17 in quanto non se comprende l'utilità, il testo contiene inoltre alcuni refusi, se ne consiglia pertanto lo stralcio.

L'articolo 17 ha lo scopo di chiarire il rapporto esistente fra il cartiglio Z608 e le prescrizioni contenute negli studi di compatibilità redatti in fase di pianificazione.

Per l'adozione definitiva si provvede ad aggiornare l'articolo 16 e modificare l'art. 17 eliminando i refusi.

L'art. 17bis va invece rivisto conseguentemente ai contenuti dello studio di compatibilità come indicato dai competenti servizi provinciali.

L'articolo viene aggiornato sulla base dello studio di compatibilità aggiornato.

Adeguamento normativo

Si segnala infine l'entrata in vigore della l.p. 3/2025 modificativa della l.p. 15/2015 ad esempio con riferimento alla disciplina delle distanze. Si valuti l'opportunità di verificare tali contenuti ed eventualmente adeguare il testo normativo.

Per quanto riguarda le novità normative della L.P. 3/2025 si rende atto che non è intenzione da parte dell'amministrazione intervenire con limitazioni all'applicabilità della nuova legge in tema di sopraelevazioni.

Per quanto riguarda la normativa sulle distanze si provvederà alla rettifica ed integrazione delle norme con un autonomo e distinto procedimento di variante sostanziale.

Relativamente ai contenuti della relazione illustrativa, in ragione dell'attività di copianificazione di cui agli artt. 37 e 38 della l.p. 15/2015 che vede da ultimo l'approvazione da parte della Giunta provinciale, si segnalano alcuni refusi che necessitano di rettifica o integrazione.

Nella versione di adozione definitiva si è provveduto ad una rilettura della relazione, provvedendo alla rettifica ed integrazione dei refusi individuati.

Standard Urbanistici

Al capitolo standard urbanistici sono riportate le verifiche di cui al DM 1444/1968 con riferimento alla popolazione residente e presente al 2024, si ribadisce che tale verifica attiene alle previsioni di piano e quindi alla popolazione stimata come da dimensionamento residenziale. Se si vuole riportare la verifica, in ragione della tipologia di variante e di previsione introdotta, si faccia riferimento alla popolazione stimata.

La variante non prevede modifiche alla stima sull'andamento della popolazione e non si intende intervenire ora su questo tema che sarà trattato solo con la prossima variante di carattere generale.

Dalla documentazione dei PRG in vigore "Variante 2017" approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1080 di data 22/06/2018, è possibile trovare a pagina 37 della Relazione tecnica i dati utili alla verifica del dimensionamento degli standard.

Si rinvia alla relazione illustrativa integrata.

Coerenza con il PUP

Per quanto riguarda la coerenza con il PUP, si osservano delle discordanze tra alcuni degli stralci riportati e le considerazioni descrittive a queste associate (es. inquadramento strutturale, carta del paesaggio e aree agricole dove viene descritta un'altra variante).

Sono state verificate e corrette le diciture

Per gli aspetti di cui alla valutazione da art. 20 della l.p. 15/2015 si segnala che la verifica degli effetti ambientali dovrebbe tenere conto di quanto precisato dall'art. 3 c.4 del decreto del presidente della provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg.

La variante non richiede valutazione strategica.

Si provvede ad integrare la relazione integrativa con quanto necessario a dimostrare al non assoggettabilità.

Si chiedono infine chiarimenti circa quanto riportato al capitolo di sintesi della valutazione con riferimento alla riduzione di aree agricole del PUP per le opere relative alla viabilità.

Si tratta di un refuso ora corretto.

CSP Conferenza per la sicurezza del territorio

Per la verifica dei contenuti della variante preliminarmente adottati, in data 17 febbraio 2026 si è tenuta la conferenza di servizi istruttoria ai sensi degli artt. 3 e 16 della Legge provinciale 30 novembre 1992 n. 23 convocata in videoconferenza con nota prot. n. 16940 di data 12 gennaio 2026. Alla conferenza hanno partecipato i Servizi Geologico, Bacini Montani e Foreste mentre l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, il Servizio Prevenzione rischi e CUE e la Soprintendenza per i beni culturali, non presenti alla conferenza hanno fatto pervenire il proprio parere per le parti di specifica competenza.

Servizio Bacini Montani

Il Servizio Bacini Montani, intervenuto in conferenza, ritiene di non poter esprimere il parere di competenza in quanto la variante, ricadente in area a penalità P3 e P2 della CSP, non è supportata da uno studio di compatibilità redatto secondo la normativa vigente.

L'elaborato 'Studio di compatibilità, d.d. settembre 2025, a firma del dott. geol. Dario Zulberti, allegato alla variante, non si configura infatti quale studio di compatibilità. Il documento riporta per esteso uno studio idrologico idraulico a firma del dott. forestale Silvio Grisotto, fornito al professionista dal Servizio a supporto della redazione della compatibilità per la variante in oggetto. Per quanto lo studio in questione sia condiviso dal Servizio ed analizzi in modo approfondito le criticità legate al corso d'acqua, si fa presente che detto studio è datato di alcuni anni e che quindi spetta al professionista dello studio di compatibilità verificare che ad oggi sussistano le medesime condizioni che al momento della stesura dell'analisi e considerare con senso critico il contenuto degli elaborati trasmessi. La relazione a firma del dott. geol. Zulberti si limita invece a copiare le risultanze dello studio fornito senza alcuna elaborazione, analisi e contestualizzazione alla variante urbanistica.

L'elaborato a firma del dott. Zulberti inoltre non affronta il tema della compatibilità della variante urbanistica con le criticità di natura idraulica gravanti sull'area, limitandosi ad accennare in modo vago a "previsione di opere di mitigazione o l'adozione di misure di sicurezza adeguate, secondo i risultati ottenuti dallo studio idraulico redatto dal dott. Forestale Silvio Grisotto" (crf. Pag.32).

In merito alle misure di mitigazione, sia attive che passive, il Servizio sottolinea che le stesse nella fase di pianificazione, possono configurarsi talvolta quali indicazioni ancora non definite nel dettaglio, qualora la loro puntuale definizione necessiti di una progettazione vera e propria. Rimane fermo il fatto che, già in questa fase, deve essere verificata la fattibilità ed efficacia di tali misure in relazione alla variante proposta, prendendo in considerazione tutto quanto previsto e consentito dalla norma di piano che disciplina la destinazione di progetto. L'eventuale individuazione di opere di protezione deve essere progettualizzata almeno in via preliminare, mentre gli accorgimenti costruttivi e strutturali su eventuali edifici e costruzioni devono essere descritti in modo sufficientemente dettagliato da poter essere recepiti dalla fase progettuale.

Lo studio di compatibilità deve analizzare altresì se le opere di mitigazione sono compatibili con le zone limitrofe a quella oggetto di variante; si sottolinea che, la messa in opera di qualsivoglia misura di mitigazione della pericolosità finalizzata alla messa in sicurezza di un'area, non deve comportare un aggravio per le aree circostanti. Si veda anche quanto riportato nella 'nota 1)' del Cap. 8.3 dell'Allegato C della Delibera della G.P. 1361 d.d. 12/09/2025.

La fase progettuale deve poi recepire, verificare, approfondire e dettagliare tali accorgimenti di carattere costruttivo, strutturale, localizzativo e gestionale, atti a tutelare l'incolumità delle persone ed a ridurre la vulnerabilità dei beni, secondo quanto previsto dalla normativa della Carta di Sintesi della Pericolosità. Per le varianti interessate da diverse penalità, come quella in oggetto, è opportuno che lo studio di compatibilità si estenda a tutta l'area di variante, anche se, parte di essa, è gravata da penalità, che in base alla normativa, non richiedono approfondimento in fase di piano.

Anche le misure di mitigazione a livello gestionale indicate nel documento a firma del dott. geol. Zulberti, sono piuttosto vaghe ed imprecise. Si sottolinea che va individuato un responsabile (ente gestore dell'area) che si fa carico dell'attuazione di tali misure e che le sole allerte a livello provinciale, considerate le dimensioni e le caratteristiche del bacino idrografico in analisi, suscettibile anche ad effetti di fenomeni temporaleschi non sempre prevedibili a livello provinciale, non si reputano essere uno strumento adeguato e sufficiente per attivare le misure di gestione. È onere del gestore valutare il possibile verificarsi di eventi meteo avversi che comportano fenomeni di piena e, di conseguenza, in questo caso, la necessità di attivare le misure di gestione previste.

Il Servizio evidenzia altresì l'opportunità che eventuali misure di mitigazione a carattere gestionale previste in uno studio di compatibilità redatto per la presente variante, siano estese anche alle aree già destinate ed utilizzate ad oggi quali 'aree sportive', in quanto anch'esse ricadenti in zone critiche.

Si provvede ad allegare alla adozione definitiva lo studio di compatibilità richiesto

Vedasi prescrizioni riportate al nuovo articolo 17 delle NdA.

Infine il Servizio precisa che gli artt. 17 e 17 bis delle Norme di Piano sono poco pertinenti e che un'eventuale rimando ad uno studio di compatibilità deve attenersi ai contenuti e alle conclusioni dello stesso non ad elaborati redatti da altri professionisti.

Le norme vengono riscritte integralmente.

Servizio Geologico

Relativamente agli aspetti di competenza interviene in conferenza il Servizio Geologico, precisato che le varianti interessano aree con penalità di cui alla CSP classificate P2 Crolli, si rinvia alla predisposizione degli approfondimenti necessari in fase progettuale.

Servizio Foreste

Relativamente agli aspetti di competenza interviene in conferenza il Servizio Foreste, il quale segnala che la variante non interessa boschi di protezione diretta ma intacca la continuità di un bosco affermato già dagli anni Cinquanta. Si precisa che non sono ammessi cambi coltura che producano l'incuneazione in margini boscati affermati, di destinazioni di zona insediative entro tali formazioni. Ovvero, a seguito di trasformazione d'uso del bosco, va creato un limite

omogeneo e continuo tra bosco e altra destinazione d'uso. Negli elaborati di piano non viene inoltre dato conto della valutazione delle alternative condotta al fine di evitare il coinvolgimento del bosco, si chiede pertanto di integrarla. Nell'eventualità che la previsione venga confermata si prescrive la ripermimetrazione della stessa nel rispetto di una fascia di almeno 20m dall'impluvio del Rio Val Bronzale.

La variante, non essendo percorribili soluzioni alternative come riportato in relazione al capitolo relativo alla valutazione di piano, viene confermata raccogliendo la prescrizione relativa all'allontanamento dall'alveo, conservando una fascia boscata ripariale di 20 m dall'impluvio riducendo la superficie di variante da 3.500mq della adozione preliminare a 3.050 della adozione definitiva

Altri servizi

Servizio Prevenzione rischi e CUE

Il Servizio Prevenzione rischi e CUE con nota di data 9 febbraio 2026 (prot. 115447) ha comunicato che "consultata la documentazione progettuale, non si rilevano criticità per quanto di competenza. Si esprime quindi **parere positivo** sulla variante al Piano regolatore generale in questione."

Soprintendenza per i beni culturali

La Soprintendenza per i beni culturali con nota di data 6 febbraio 2026 (prot. 109432) ha comunicato che "visti gli elaborati di piano, per quanto di competenza in merito agli aspetti derivanti dal dettato del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio si evidenzia quanto segue. Per gli aspetti relativi ai beni architettonici -Si esprime nulla osta all'esecuzione della variante per opere pubbliche in oggetto. Per gli aspetti relativi ai beni archeologici -Si esprime parere positivo alla variante in oggetto, non essendoci alcuna osservazione di competenza."

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente con nota di data 15 gennaio 2026 (prot. 28250) ha comunicato che "si sono verificate eventuali interferenze con le matrici ambientali sovrapponendo tali shapefile a quelli forniti relativi all'opera pubblica (estensione area sportiva) in oggetto comprese le relative Norme di attuazione. Non avendo trovato motivazioni ostative si ritiene di poter dare parere positivo alla suddetta Variante al PRG del Comune di Ospedaletto."

Conclusione

Si ricorda che tutti i documenti che verranno definitivamente adottati, dovranno porre in evidenza le modifiche introdotte rispetto agli elaborati adottati in adozione preliminare.

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

Si provvede ad integrare i documenti di varianti con tutte le note e forme scritte differenziate al fine di porre in evidenza le modifiche introdotte rispetto agli elaborati adottati in adozione preliminare.