



## COMUNE DI VILLALAGARINA

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

# PIANO REGOLATORE GENERALE

## VARIANTE AL PRG

**VARIANTE NON SOSTANZIALE n. 1 - 2024**

art. 39 comma 2 lettere e), j bis), k)

della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15

## ADOZIONE **DEFINITIVA**

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI  
PERVENUTE NEL PERIODO DI DEPOSITO

IL CONSIGLIO COMUNALE:

IL TECNICO:



1° Adozione  
Adozione definitiva  
**Approvazione**  
Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione TAA

Delibera del Consiglio Comunale n. 24 dd 29 ottobre 2024  
Delibera del Consiglio Comunale n. \_\_ dd. \_\_. \_\_. \_\_  
**Delibera G.P. n. \_\_ dd. \_\_. \_\_. \_\_**  
n. \_\_ dd. \_\_. \_\_. \_\_

## OSSERVAZIONE N. 1

Prot n. 10303 di data 25.11.2024

### SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Viene lamentato il non accoglimento di una richiesta precedentemente formulata al protocollo con n. 442 in data 16 gennaio 2024, dove veniva richiesto lo stralcio della previsione impressa dal vigente Strumento urbanistico "variante al PRG 2016", e che prevede per l'area in parola il cartiglio "PR" di cui all'articolo "77 Parcheggi Pubblici e parcheggi pubblici di progetto", a favore delle aree agricole di pregio (art. 67 E1 della NdA del PRG), lamentando tra l'altro la presunta impossibilità a definirne un pieno e completo utilizzo della stessa, in attesa che la previsione urbanistica ivi impressa fosse attuata.

### PARTICELLE INTERESSATE

pp.ff. 684/1 e 895/2 in C.C. Pedersano

### ARTICOLI INTERESSATI

Art. 77 – Parcheggi pubblici e parcheggi pubblici di progetto

Art. 67 – E1 Area agricola di pregio

### INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

ESTRATTO PRG SISTEMA INSEDIATIVO (scala a vista)



## RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE N.1

Si precisa che l'ambito in questione non è stato oggetto di variazione della destinazione da parte della presente variante.

All'epoca dell'introduzione della previsione urbanistica vigente, la Legge provinciale 4 marzo 2008, n.1, che di fatto riproponeva – integrandolo ed espandendolo – il concetto di reiterazione del vincolo.

Dalla lettura della norma di PRG, con particolare riguardo all'ultimo paragrafo del comma 3 dell'art. 77 delle NTA, si evidenzia la volontà di estendere l'ambito di iniziativa, anche ai soggetti privati, ammettendo nella specie, anche iniziative pubblico – private, con la finalità di perseguire il disegno pianificatorio di interesse generale, ovvero raggiungere l'obiettivo di ampliamento della dotazione di standard urbanistico di parcheggio per la zona.

A supporto di tale interpretazione e volontà espressa dal disegno urbanistico, si riporta, che nello scorso anno 2024, più incontri si sono svolti con l'amministrazione e la compagine proprietaria, affinché si arrivasse ad una soluzione condivisa e realizzabile del parcheggio.

Tale previsione, risultando di natura conformativa, non introduce pertanto un vincolo di natura ablatoria, estromettendo di fatto lo specifico caso dall'ambito di applicazione dell'istituto della reiterazione del vincolo, come previsto dall'articolo "art. 52 – Durata ed effetti dei piani" della L.P. 1/2008, richiamata, che allora disciplinava la materia.

Analoghe ed aderenti logiche governano attualmente la disciplina della durata ed effetti dei piani, che per mezzo dell'articolo 48 "*Durata ed effetti dei vincoli preordinati all'espropriazione*" della Legge Provinciale 15/2015, disciplina tra l'altro l'istituto della durata e reiterazione dei vincoli di natura ablatoria.

La variante 2016 attualmente vigente entrata in vigore a febbraio 2021, (delibera 248 dd. 19/02/2021) ha confermato il cartiglio PR per l'area, non introducendo di fatto, alcuna variazione di pianificazione urbanistica.

## ESITO

Alla luce di quanto sopra esposto pertanto si conferma la previsione prevista di cui all'articolo 77 della NdA con il cartiglio PR, e pertanto NON SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE.

## OSSERVAZIONE N. 2

Prot n. 10317 di data 25.11.2024

### SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si tratta di un'osservazione formulata in relazione alla prima adozione che prevedeva una profonda rivisitazione dell'ambito di Riqualificazione Urbana "RU.01 – Piano di riqualificazione urbana n. 1" di cui alla "Tabella 7 – Elenco degli strumenti attuativi ed elementi progettuali". Vengono poste all'attenzione alcune criticità come la necessità di demolire alcune infrastrutture oggi presenti (muri di contenimento, campo da bocce in disuso), la presunta utilità della prosecuzione della strada riservata ai soli abitanti di via Aldo Moro, oltre che la preoccupazione circa possibili problemi di carattere idrogeologico.

In base a tali considerazioni viene pertanto richiesto di stralciare la previsione della prosecuzione della strada, potenziando il collegamento con la sottostante via Roberti, ripristinando le cubature preesistenti, e rivedendo l'altezza del fronte e della facciata.

### PARTICELLE INTERESSATE

pp.ff. 888/1 e 889/1 in C.C. Pedersano

### ARTICOLI INTERESSATI

"Tabella 7 – Elenco degli strumenti attuativi ed elementi progettuali".

Scheda "RU.01 – Piano di riqualificazione urbana n. 1"

### INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

ESTRATTO PRG SISTEMA INSEDIATIVO (scala a vista)



## **RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE N.2**

La variante, in ossequio a quanto ammesso dalla normativa provinciale (articolo 39 comma 2 lett. j bis) della L.P. 15/2015), ha profondamente revisionato l'ambito.

Il criterio seguito nella revisione è stato quello di una generale, quanto sostanziale semplificazione della pianificazione attuativa con i seguenti cardini:

- La volontà, nonché la necessità dettata dall'opportunità innescata da varie ragioni, di mantenere il campo da calcio nella posizione oggi esistente, modificando la visione complessiva per l'area;
- la volontà e la necessità di prevedere un completamento dei percorsi oggi esistenti, connessi ad una loro contestuale riqualificazione nonché e potenziamento.
- La conseguente ridefinizione dello strumento attuativo finalizzato a perseguire tali finalità strategiche, attraverso l'eliminazione dell'ambito di riqualificazione urbanistica a favore di una previsione, per l'area in oggetto, di un piano di lottizzazione (cfr. PL 33);
- la conferma della potenzialità edificatoria già ivi prevista con il PRG vigente, che sostanzialmente confermava le precedenti previsioni pianificatorie (l'area era già edificabile ancor prima dell'introduzione del "Piano di Riqualificazione urbana Ru.01" presente nel PRG vigente.

Eventuali e diverse soluzioni circa la tipologia dei flussi veicolari che interesseranno la prosecuzione di via Aldo Moro (autovetture, pedoni e ciclabile), saranno oggetto di valutazione della proposta progettuale del piano attuativo in relazione ed in coerenza con le volumetrie insediate e insediabili, anche attraverso opportuni studi dei flussi veicolari, diretti, indiretti ed indotti dalle nuove costruzioni.

## **ESITO**

Alla luce di quanto sopra esposto pertanto SI ACCOGLIE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE.

### OSSERVAZIONE N. 3

Prot n. 10319 di data 25.11.2024

#### SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Viene richiesto di mantenere la precedente previsione della Scheda "RU.02 – Piano di riqualificazione urbana n. 2", mantenendo la SUN precedente ed inserendo la possibilità di collocare gli edifici in posizione differente, in ragione del fatto che le nuove previsioni tolgono valore agli immobili, oltre che perdere uno spazio pubblico previsto dalla scheda oggi in vigore.

#### PARTICELLE INTERESSATE

pp.ff. 886/1 in C.C. Pedersano

#### ARTICOLI INTERESSATI

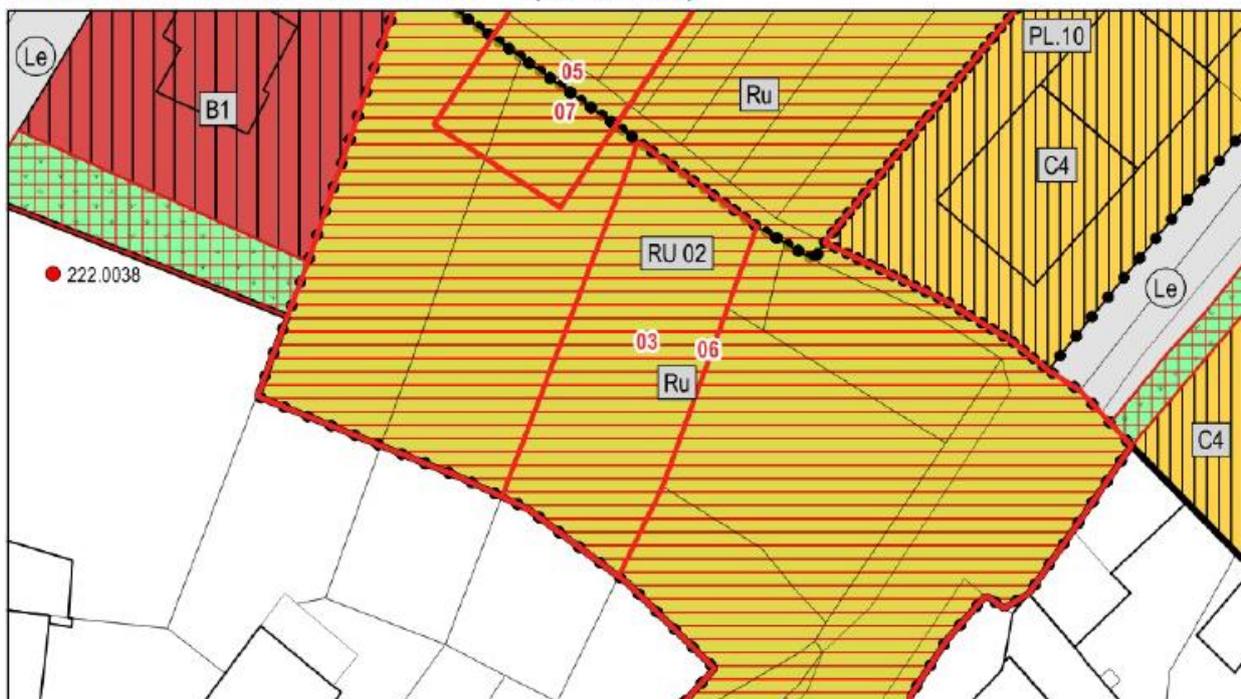
"Tabella 7 – Elenco degli strumenti attuativi ed elementi progettuali".

Scheda "RU.02 – Piano di riqualificazione urbana n. 2"

Art. 52 – Verde privato

#### INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

ESTRATTO PRG SISTEMA INSEDIATIVO (scala a vista)



### **RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE N. 3**

La variante in ossequio a quanto ammesso dalla normativa provinciale (articolo 39 comma 2 lett. j bis) della L.P. 15/2015), ha profondamente revisionato l'ambito.

Il criterio seguito nella revisione è stato quello di rivisitare radicalmente la visione introdotta dal Masterplan 2009, e introdotta nel successivo PRG, e più volte successivamente confermata, che prevedevano una nuova "centralità" pubblica della zona prima contraddistinta da aree a verde privato e aree a verde pubblico. Era all'interno di tale disegno pianificatorio, che all'interno del Piano di Riqualificazione RU.02, volto a conseguire la configurazione di una "testata di chiusura" a completamento di tale disegno urbano, che si erano ammesse nuove potenzialità edificatorie residenziali, al fine di incentivare l'attivazione del nuovo disegno urbano.

La visione della presente Variante al PRG, per tale area centrale parte dalla volontà, nonché dalla necessità dettata da varie opportunità, di mantenere il campo da calcio nella posizione oggi esistente, modificando conseguentemente la visione complessiva per l'area;

Con particolare riguardo alle conseguenze sul perimetro e sui contenuti dell'ex Piano di Riqualificazione Ru.02, per tale area la conseguente visione conferma per l'area lo "stato di fatto", ovvero un ruolo di sostanziale cortina a "verde di protezione" (dal punto di vista delle destinazioni definita con il tematismo del "verde privato"), ritenuta necessaria in tale luogo per assicurare la presenza di un'adeguata zona verde di rispetto del bordo dell'edificato del centro storico, ripristinando, di fatto, quanto già avveniva precedentemente alla situazione pianificatoria del PRG vigente (vedasino i contenuti del Piano arch. Sandri del 2003).

Infatti, La SUN complessiva di 612mq che veniva concessa dalla Variante 2016 suddivisa su due nuovi corpi di fabbrica era destinata, nelle proprie previsioni, a costituire una sorta di "compensazione" rispetto alle onerose opere urbanizzative costituite dai percorsi di uso pubblico e dalle infrastrutturazioni che, all'interno del perimetro del RU.02, prevedevano la prosecuzione delle opere infrastrutturali e dei percorsi previsti nel disegno urbano dell'adiacente RU01, ovvero nel disegno urbano che disegnava un nuovo spazio "centrale" fortemente infrastrutturato.

Nella nuova previsione, per le motivazioni sopra riportate, viene completamente stralciata qualsiasi nuova edificazione all'interno dell'ambito, a favore di una prevalente destinazione a "verde privato" di cui all'art. 52 delle NTA.

### **ESITO**

Alla luce di quanto sopra esposto pertanto **NON SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE.**

## OSSERVAZIONE N. 4

Prot n. 10402 di data 27.11.2024

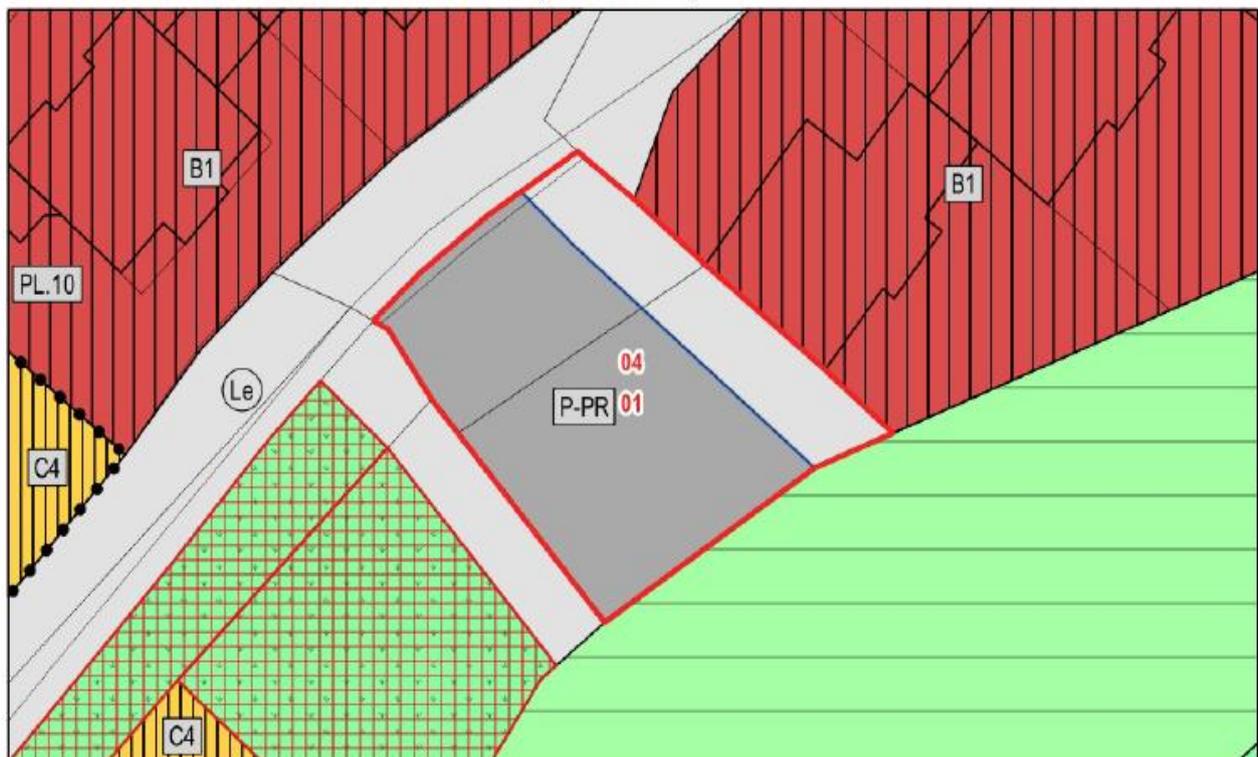
### SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si tratta della riproposizione della osservazione già formulata in data 25.11.2024 con prot. n. 10303, dal sig. Giacomo Zandonai, e pertanto trattandosi di un *-bis*, si rimandano i contenuti della disamina, a quanto già espresso nella osservazione numero 1.

### PARTICELLE INTERESSATE

pp.ff. 684/1 e 895/2 in C.C. Pedersano

**ESTRATTO PRG SISTEMA INSEDIATIVO (scala a vista)**



#### RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE n. 4

Si precisa che l'ambito in questione non è stato oggetto di variazione della destinazione da parte della presente variante.

All'epoca dell'introduzione della previsione urbanistica vigente, la Legge provinciale 4 marzo 2008, n.1, che di fatto riproponeva – integrandolo ed espandendolo – il concetto di reiterazione del vincolo.

Dalla lettura della norma di PRG, con particolare riguardo all'ultimo paragrafo del comma 3 dell'art. 77 delle NTA, si evidenzia la volontà di estendere l'ambito di iniziativa, anche ai soggetti privati, ammettendo nella specie, anche iniziative pubblico – private, con la finalità di perseguire il disegno pianificatorio di interesse generale, ovvero raggiungere l'obiettivo di ampliamento della dotazione di standard urbanistico di parcheggio per la zona.

A supporto di tale interpretazione e volontà espressa dal disegno urbanistico, si riporta, che nello scorso anno 2024, più incontri si sono svolti con l'amministrazione e la compagine proprietaria, affinché si arrivasse ad una soluzione condivisa e realizzabile del parcheggio.

Tale previsione, risultando di natura conformativa, non introduce pertanto un vincolo di natura ablatoria, estromettendo di fatto lo specifico caso dall'ambito di applicazione dell'istituto della reiterazione del vincolo, come previsto dall'articolo "art. 52 – Durata ed effetti dei piani" della L.P. 1/2008, richiamata, che allora disciplinava la materia.

Analoghe ed aderenti logiche governano attualmente la disciplina della durata ed effetti dei piani, che per mezzo dell'articolo 48 "*Durata ed effetti dei vincoli preordinati all'espropriazione*" della Legge Provinciale 15/2015, disciplina tra l'altro l'istituto della durata e reiterazione dei vincoli di natura ablatoria.

La variante 2016 attualmente vigente entrata in vigore a febbraio 2021, (delibera 248 dd. 19/02/2021) ha confermato il cartiglio PR per l'area, non introducendo di fatto, alcuna variazione di pianificazione urbanistica.

#### ESITO

Alla luce di quanto sopra esposto pertanto si conferma la previsione prevista di cui all'articolo 77 della NdA con il cartiglio PR, e pertanto NON SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE.

## OSSERVAZIONE N. 5

Prot n. 10406 di data 27.11.2024

### SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si tratta di un'osservazione formulata in esito alla prima adozione della variante che prevedeva una sostanziale rivisitazione dell'ambito di Riqualificazione Urbana **"RU.01 – Piano di riqualificazione urbana n. 1"** di cui alla *"Tabella 7 – Elenco degli strumenti attuativi ed elementi progettuali"*.

Viene sostanzialmente criticata la prosecuzione della via Aldo Moro in ragione del fatto che l'attuale infrastruttura è stata realizzata come opera di urbanizzazione della lottizzazione locale, e che viene quindi utilizzata dai soli residenti, e adducendo ulteriormente che il nuovo percorso porterebbe ad una strada più lunga e articolata rispetto al percorso abituale. Viene inoltre argomentato che la nuova strada prevede l'eliminazione dell'attuale campo bocce (in disuso), la riduzione delle superfici verdi oggi esistenti, e aumento dei costi pubblici di gestione.

### PARTICELLE INTERESSATE

pp.ff. 882/1, 883/1, 885 in C.C. Pedersano

### ARTICOLI INTERESSATI

"Tabella 7 – Elenco degli strumenti attuativi ed elementi progettuali".

Scheda *"RU.01 – Piano di riqualificazione urbana n. 1"*

### INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

ESTRATTO PRG SISTEMA INSEDIATIVO (scala a vista)



## **RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE n. 5**

L'approccio seguito nella rivisitazione è stato quello di una generale, quanto sostanziale semplificazione della pianificazione attuativa con i seguenti cardini:

- La necessità di mantenere il campo da calcio nella posizione oggi esistente;
- La ridefinizione dello strumento attuativo utile a perseguire le finalità strategiche, attraverso l'eliminazione dell'ambito di riqualificazione urbanistica a favore del piano di lottizzazione;
- la ridefinizione dei percorsi oggi esistenti attraverso il loro potenziamento;
- la conferma della "volumetria edificabile" già ivi prevista con il PRG vigente.

Alla luce di quanto sopra, la soluzione circa la prosecuzione della via Aldo Moro, si precisa che è prevista fin dalla Variante 2003, che aveva insediato le volumetrie attualmente vigenti, in cambio della realizzazione di alcune opere urbanizzative, quali lo spostamento del campo da calcio, cessione e realizzazione di percorsi pubblici.

In ragione delle volumetrie insediate, risulta evidentemente necessario assicurare, in ossequio a quanto stabilito dall'articolo 49 comma 5 lett. a) della L.p. 15/2015, la realizzazione delle necessarie opere urbanizzative, o il loro adeguamento.

Eventuali e diverse soluzioni circa la tipologia dei flussi veicolari che interesseranno la prosecuzione di via Aldo Moro (autovetture, pedoni e ciclabile), saranno oggetto di valutazione della proposta progettuale del piano attuativo e in relazione ed in coerenza con le volumetrie insediate e insediabili, anche attraverso opportuni studi dei flussi veicolari, diretti, indiretti ed indotti dalle nuove costruzioni.

## **ESITO**

Alla luce di quanto sopra esposto pertanto SI ACCOGLIE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE.

## OSSERVAZIONE N. 6

Prot n. 10504 di data 297.11.2024

### SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si tratta di un'osservazione formulata nel pubblico interesse e finalizzata a chiedere sostanzialmente il mantenimento dell'attuale previsione delle schede di riqualificazione RU.01 e RU.02 adducendo una serie di fattori che costituiscono elemento portante degli attuali assetti: creazione di un "ponte" fra centro storico e cintura urbana recente, realizzazione di un sistema integrato di funzioni (giardini, spazi verdi, percorsi e nuove attrezzature sportive – il nuovo campo da calcio spostato, parcheggi);

### PARTICELLE INTERESSATE

pp.ff. 882/1, 883/1, 885, 888,/1, 889/1, p.ed. 445, p.f. 1940/1 in C.C. Pedersano

pp.ff. 880, 881, 886/1, 886/2, 886/3, 887/1, 887/2, 1940/1 in C.C. Pedersano

### ARTICOLI INTERESSATI

"Tabella 7 – Elenco degli strumenti attuativi ed elementi progettuali".

Scheda "RU.01 – Piano di riqualificazione urbana n. 1"

Scheda "RU.02 – Piano di riqualificazione urbana n. 2"

### INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

ESTRATTO PRG SISTEMA INSEDIATIVO (scala a vista)



## RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE n.6

La variante in ossequio a quanto ammesso dalla normativa provinciale (articolo 39 comma 2 lett. j bis) della L.P. 15/2015), ha profondamente revisionato l'ambito.

Il criterio seguito nella revisione è stato quello di rivisitare radicalmente la visione introdotta dal Masterplan 2009, introdotta nel successivo PRG, e più volte successivamente confermata, che prevedeva una nuova "centralità" pubblica della zona prima contraddistinta da aree a verde privato e aree a verde pubblico. Era all'interno di tale disegno pianificatorio, che all'interno del Piano di Riqualificazione RU.02, volto a conseguire la configurazione di una "testata di chiusura" a completamento di tale disegno urbano, si erano ammesse nuove potenzialità edificatorie residenziali, al fine di incentivare l'attivazione del nuovo disegno urbano.

Il disegno prefigurato già nella prima variante successiva al Masterplan, ripianificato nel 2015, di fatto non è mai stato attuato, in quanto prevedeva la realizzazione di un sistema integrato di funzioni (giardini, spazi verdi, percorsi e nuove attrezzature sportive – il nuovo campo da calcio spostato, parcheggi); tali elementi sono oggi ritenuti complessi da realizzare (pluralità di cessioni, interconnessioni a più soggetti), oltre che molto onerosi sotto il profilo delle opere da porre a carico dei lottizzanti (in cessione o in realizzazione e cessione).

Visti gli attuali scenari si è reso opportuno revisionare l'intero l'ambito, alla luce della decisione di mantenere il campo da calcio nella attuale ubicazione, ritenuta più congeniale sotto profilo gestionale (rumore, accessibilità, manutenzione), di quanto avrebbe comportato il nuovo campo da calcio all'interno di un ambito già edificato.

La visione della presente Variante al PRG, per tale area centrale parte dalla volontà, nonché dalla necessità dettata da varie opportunità, di mantenere il campo da calcio nella posizione oggi esistente, modificando conseguentemente la visione complessiva per l'area. Il conseguente approccio seguito nella rivisitazione delle previsioni urbanistiche delle aree dei vigneti presenti all'interno dei "Piani di Riqualificazione urbana RU.01 e Ru.02" è stato quindi quello di una generale, quanto sostanziale semplificazione della pianificazione attuativa con i seguenti cardini:

- La necessità di mantenere il campo da calcio nella posizione oggi esistente, stralciandolo dal perimetro dell'Ex. Ru.01 e confermando per lo stesso una destinazione compatibile con l'area sportiva esistente;
- La ridefinizione per il perimetro Ru.01, dello strumento attuativo più adatto a perseguire le finalità strategiche, ovvero l'eliminazione dell'ambito di "riqualificazione urbanistica" a favore di un "piano di lottizzazione" (PL.33), che conferma e potenzialità edificatorie già previste nell'ambito del PRG vigente, che a sua volta recuperava le previsioni edificatorie pre-vigenti.
- il completamento e la conseguente ridefinizione, nonché riqualificazione, dei percorsi oggi esistenti;
- l'eliminazione dell'ambito di riqualificazione urbanistica nell'ambito RU.02, a favore della destinazione a "verde privato", che sostanzialmente conferma il ruolo per l'ex ambito del Ru.02 di cintura a verde di protezione del bordo dell'edificato storico.

### ESITO

Alla luce di quanto sopra esposto pertanto NON SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE.

## OSSERVAZIONE N. 7

Prot n. 10515 di data 29.11.2024

### SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si tratta di un'osservazione formulata in esito alla prima adozione della variante che prevedeva una sostanziale rivisitazione dell'ambito di Riqualificazione Urbana **"RU.01 – Piano di riqualificazione urbana n. 1"** di cui alla *"Tabella 7 – Elenco degli strumenti attuativi ed elementi progettuali"*.

Viene sostanzialmente criticata la prosecuzione della via Aldo Moro in ragione del fatto che l'attuale infrastruttura è stata realizzata come opera di urbanizzazione della lottizzazione locale, e che viene quindi utilizzata dai soli residenti, e adducendo ulteriormente che il nuovo percorso porterebbe ad una strada più lunga e articolata rispetto al percorso abituale. Viene inoltre argomentato che la nuova strada prevede l'eliminazione dell'attuale campo bocce (in disuso), la riduzione delle superfici verdi oggi esistenti, e aumento dei costi pubblici di gestione.

### PARTICELLE INTERESSATE

pp.ff. 882/1, 883/1, 885 in C.C. Pedersano

### ARTICOLI INTERESSATI

*"Tabella 7 – Elenco degli strumenti attuativi ed elementi progettuali"*.

Scheda *"RU.01 – Piano di riqualificazione urbana n. 1"*

### INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

ESTRATTO PRG SISTEMA INSEDIATIVO (scala a vista)



## **RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE n.7**

La variante in ossequio a quanto ammesso dalla normativa provinciale (articolo 39 comma 2 lett. j bis) della L.P. 15/2015), ha profondamente revisionato l'ambito.

Il criterio seguito nella revisione è stato quello di rivisitare radicalmente la visione introdotta dal Masterplan 2009, introdotta nel successivo PRG, e più volte confermata in seguito, che prevedeva una nuova "centralità" pubblica della zona prima contraddistinta da aree a verde privato e aree a verde pubblico. All'interno di tale disegno pianificatorio, la prosecuzione di via Aldo Moro e il suo collegamento con la soprastante via Pederzani era da sempre stata prevista (vedi Masterplan e successivi PRG).

Con gli attuali scenari si è reso opportuno revisionare l'intero ambito, alla luce della decisione di mantenere il campo da calcio nella attuale ubicazione, ritenuta più congeniale sotto profilo gestionale (rumore, accessibilità, manutenzione), di quanto avrebbe comportato il nuovo campo da calcio all'interno di un ambito già edificato. La visione della presente Variante al PRG, per tale area centrale parte dunque dalla volontà, dettata da varie ragioni, di mantenere il campo da calcio nella posizione oggi esistente, modificando conseguentemente la visione complessiva per l'area.

Il conseguente approccio seguito nella rivisitazione delle previsioni urbanistiche delle aree dei vigneti presenti all'interno dei "Piani di Riqualificazione urbana RU.01 e Ru.02" è stato quindi quello di una generale, quanto sostanziale semplificazione della pianificazione attuativa con i seguenti cardini:

- La necessità di mantenere il campo da calcio nella posizione oggi esistente, stralciandolo dal perimetro dell'Ex. Ru.01 e confermando per lo stesso una destinazione compatibile con l'area sportiva esistente;
- La ridefinizione per il perimetro Ru.01, dello strumento attuativo più adatto a perseguire le finalità strategiche, ovvero l'eliminazione dell'ambito di "riqualificazione urbanistica" a favore di un "piano di lottizzazione" (PL.33), che conferma e potenzialità edificatorie già previste nell'ambito del PRG vigente, che a sua volta recuperava le previsioni edificatorie pre-vigenti.
- il completamento e la conseguente ridefinizione, nonché riqualificazione, dei percorsi e della viabilità oggi esistente;
- l'eliminazione dell'ambito di riqualificazione urbanistica nell'ambito RU.02, a favore della destinazione a "verde privato", che sostanzialmente conferma il ruolo per l'ex ambito del Ru.02 di cintura a verde di protezione del bordo dell'edificato storico.

Alla luce di quanto sopra, la prosecuzione della via Aldo Moro appare già prevista nel PRG vigente. Considerato che nella nuova visione proposta dalla presente Variante, ancorché "scambiate" nella loro ipotesi localizzativa, sono di fatto previste le stesse funzioni (vedasino il campo da calcio e le nuove "volumetrie" residenziali ancorché oggi previste all'interno di un diverso strumento attuativo), è proprio in ragione di tali nuove previsioni insediative (rispetto allo stato di fatto) che si ritiene necessario assicurare, in ossequio a quanto stabilito dall'articolo 49 comma 5 lett. a) della L.p. 15/2015, la realizzazione delle necessarie opere urbanizzative o il loro adeguamento.

Eventuali e diverse soluzioni circa la tipologia dei flussi veicolari che interesseranno la prosecuzione di via Aldo Moro (autovetture, pedoni e ciclabile), saranno oggetto di valutazione della proposta progettuale del piano attuativo e in relazione ed in coerenza con le volumetrie insediate e insediabili, anche attraverso opportuni studi dei flussi veicolari, diretti, indiretti ed indotti dalle nuove costruzioni.

## **ESITO**

Alla luce di quanto sopra esposto pertanto SI ACCOGLIE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE.

## OSSERVAZIONE N. 8

Prot n. 10575 di data 02.12.2024

### SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si tratta di un'osservazione formulata puntualmente riguardo la p.f. 560/2 in C.C. Villa Lagarina e finalizzata a chiedere l'edificabilità per circa 1.000,00 mq inserendoli nella nelle "Aree di Nuova espansione C3" di cui all'articolo 50 delle NTA.

Contemporaneamente viene proposta la cessione a titolo gratuito di 300,00 mq a uso parcheggio a servizio residenziale nonché 110 mq ad uso pubblico transito.

### PARTICELLE INTERESSATE

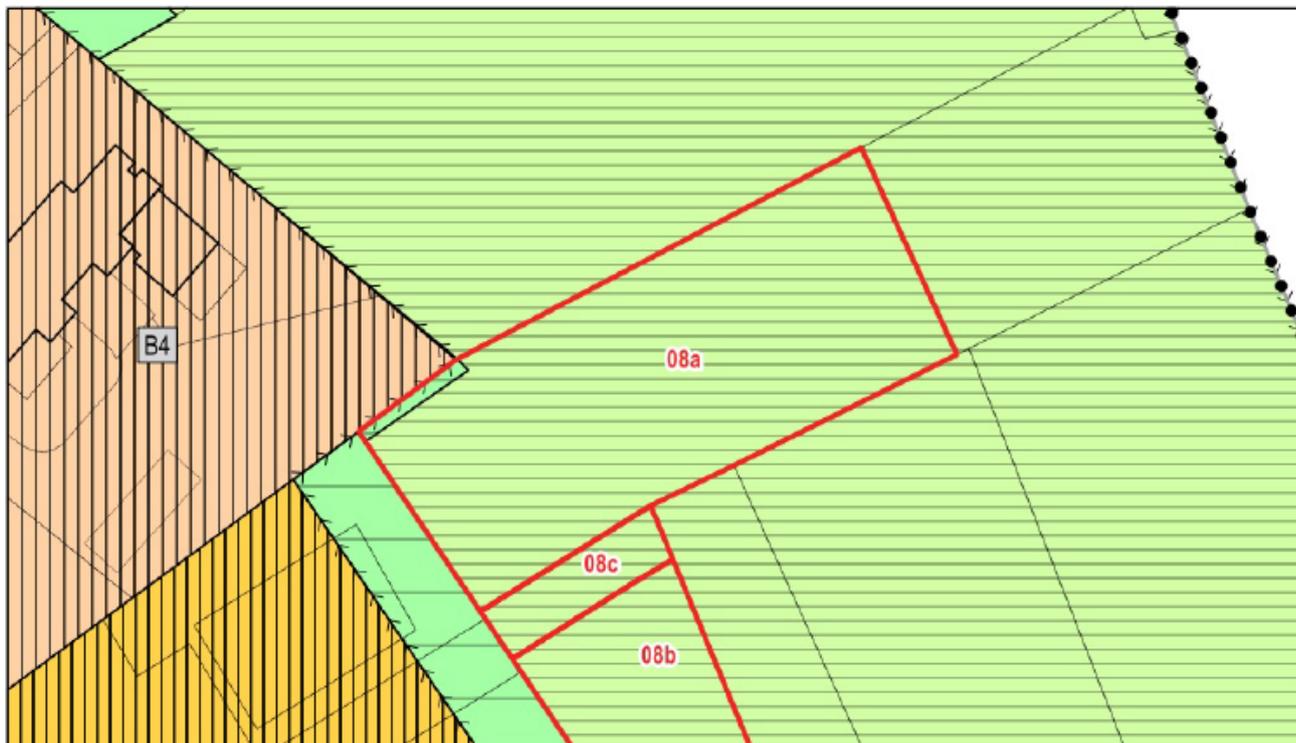
p.f. 560/2 in C.C. Villalagarina

### ARTICOLI INTERESSATI

Art. 50 – aree di nuova espansione C3

### INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

**ESTRATTO PRG SISTEMA INSEDIATIVO (scala a vista)**



### **RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE n. 8**

Si dà atto che la presente osservazione ***non è accoglibile*** in quanto non compatibile con la variante di tipo NON SOSTANZIALE in disamina, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 39 della L.P. 15/2015.

### **ESITO**

Alla luce di quanto sopra esposto pertanto NON SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE.

## OSSERVAZIONE N. 9

Prot n. 10789 di data 09.12.2024

### SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si tratta di un'osservazione formulata riguardo la variante (shape V110), che riguarda le pp. ff. 1972/1 e 1973 in C.C. Castellano, inserite come variante 04 - (EX DISCARICA RSU).

Viene richiesta la perimetrazione corretta in relazione alle particelle realmente oggetto di discarica e quelle potenzialmente interessate.

### PARTICELLE INTERESSATE

p.f. 1972/1 – 1973 in C.C. Castellano

### ARTICOLI INTERESSATI

Art. 95 bis – Siti inquinati bonificati

### INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

**ESTRATTO PRG SISTEMA INSEDIATIVO (scala a vista)**



### **RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE N.9**

In conformità ai dati cartografici presenti sul geobrowser PAT per quanto attiene il perimetro del sito SIB 2220022 (ex discarica RSU), si conferma che lo shp V110 della Variante come configurata per l'Adozione definitiva, è stato adeguato conformemente a quanto richiesto nel parere (prima la Variante prevedeva un unico perimetro), mentre nella versione predisposta per l'Adozione definitiva, la Variante evidenzia, con perimetri diversi, le modifiche operate rispetto al precedente vincolo. Si è pertanto provveduto a precisare le aree in ampliamento e le aree in riduzione rispetto a quanto già previsto dal PRG vigente. (si vedano Varianti 03-PAT03a, 04-PAT03b, 04-PAT03c e 04-PAT03d). Conseguentemente viene stralciato il perimetro "V110" della precedente Variante 4.

### **ESITO**

Alla luce di quanto sopra esposto pertanto SI ACCOGLIE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE.

## OSSERVAZIONE N. 10

Prot n. 10831 di data 10.12.2024

### SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si tratta di un'osservazione formulata riguardo la variante (shape V110), che riguarda le pp.ff. 1850/2-1851/3-1853/2-1853/3-1853/4-1854-1856/1-1857-1859/2-1860/2 in C.C. Castellano, inserite come variante 07 - (EX DISCARICA MARCOIANO).

Viene richiesta la corretta perimetrazione del sito della ex-discardica, non riscontrando dei dati del Webgis alcun vincolo "SIB" per l'area in oggetto.

### PARTICELLE INTERESSATE

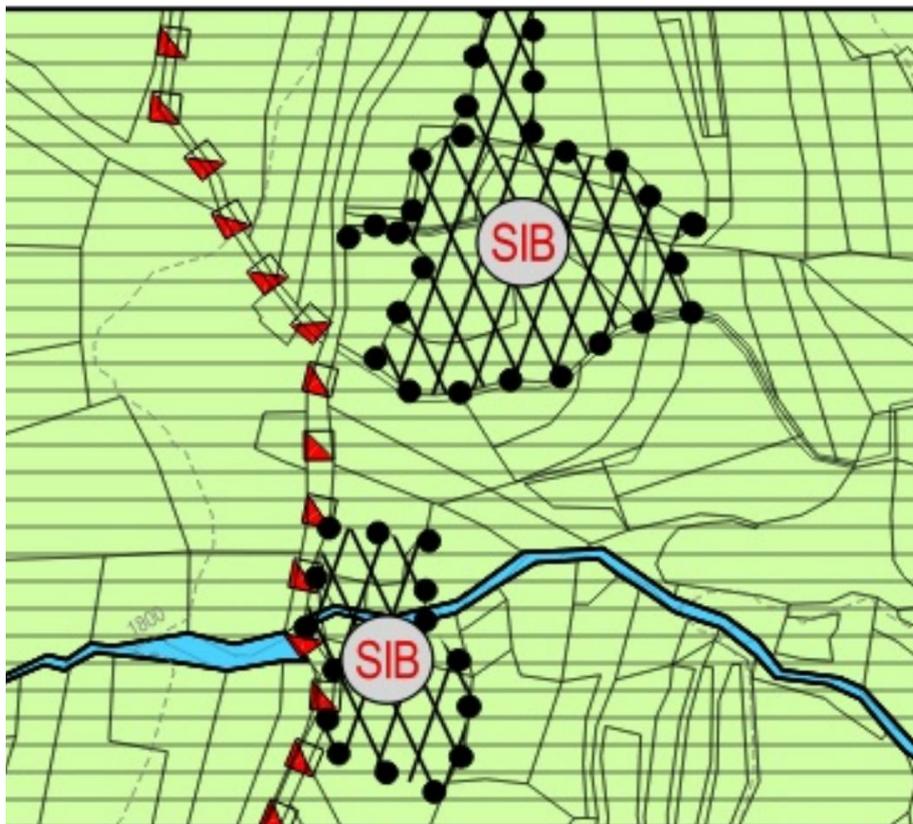
pp.ff. 1850/2-1851/3-1853/2-1853/3-1853/4-1854-1856/1-1857-1859/2-1860/2 in C.C. Castellano

### ARTICOLI INTERESSATI

Art. 95 bis – Siti inquinati bonificati

### INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

**ESTRATTO PRG SISTEMA INSEDIATIVO** (scala a vista)



## **RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE n. 10**

In conformità ai dati cartografici presenti sul geobrowser PAT, nonché in conformità alla perimetrazione del Piano comprensoriale delle discariche di inerti, per quanto attiene il perimetro del sito dell'ex discarica Marcoiano, si conferma quanto segue:

in prima adozione, la Variante 7 dello shp V110 prevedeva l'effettivo lo stralcio del perimetro del sito SIB 2220022 (ex discarica RSU) presente nel RG vigente, in quanto lo stesso, similmente a quanto già evidenziato all'interno della stessa osservazione, non appariva nei dati cartografici presenti sul geobrowser PAT, dichiarati quali dati "aggiornati al gennaio 2024".

Ad una più approfondita disamina, nonché in relazione ai contenuti del Parere del Servizio Urbanistica n. 10/2025, si è evinto come:

- tale SIB sia effettivamente parte del Piano Comprensoriale secondo la ricognizione effettuata dalla Comunità di Valle nell'anno 2013
- tale "piano comprensoriale delle discariche di inerti" sia presente esclusivamente in formato cartaceo.
- i dati shp relativi ai SIB presenti sul geoportale PAT, da utilizzarsi per la redazione dei PRG e delle Loro Varianti (nonché visionabili on-line sul webgis) non siano effettivamente aggiornati a tale "piano comprensoriale delle discariche di inerti" e presente solamente in formato cartaceo, a causa di un evidente necessità di aggiornamento e allineamento del dato predisposto dalla PAT
- ad ogni modo risulta compito della Variante al PRG assicurare la coerenza con i piani sovraordinati, dunque anche al "Piano della Comunità", indipendentemente dall'aggiornamento dei dati messi a disposizione on-line
- sono stati acquisiti dal competente ufficio del Comprensorio le scansioni delle copie cartacee, ritenute però completamente inutilizzabili al fine della redazione presente Variante, in quanto in scala del tutto inadeguata.
- È stata inviata e sollecitata una risposta da parte del competente ufficio della PAT dal quale non è ancora pervenuta risposta nei tempi contingentati cui la presente procedura deve rispondere

Per tale motivo, la Variante al PRG predisposta per l'Adozione definitiva, ha provveduto a recuperare e inserire in cartografia il dato del "piano comprensoriale" previgente. Conseguentemente, nella Variante predisposta per l'adozione definitiva, viene stralciato l'errata Variante 7 che con shape "V110" prevedeva lo stralcio del perimetro SIB.

## **ESITO**

Alla luce di quanto sopra esposto pertanto SI ACCOGLIE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE.

## OSSERVAZIONE N. 11

Prot n. 10951 di data 12/12/2024

### SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si tratta di un'osservazione finalizzata a richiedere la revisione della categoria di intervento assegnata dal vigente P.R.G. (e non oggetto di modifica da parte della presente variante), rispettivamente quali Risanamento conservativo R2) di cui all'articolo 32 e Verde Privato in Centro Storico di cui art. 37 delle Norme di Attuazione a favore della Ristrutturazione Edilizia R3) di cui all'articolo 33 e Spazi Privati degli Edifici di cui all'articolo 36.

### PARTICELLE INTERESSATE

p.ed. 263 e p.f. 1074 in C.C. Castellano

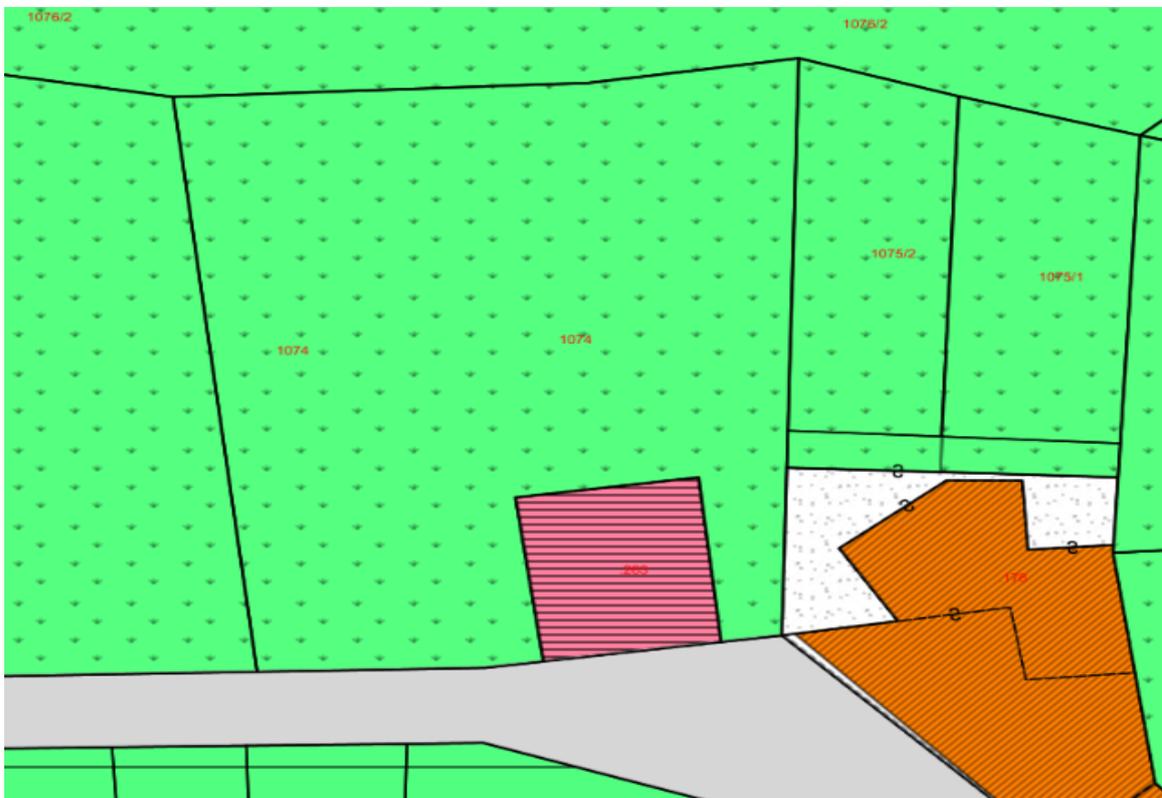
### ARTICOLI INTERESSATI

Art. 32 – R2 - Risanamento Conservativo

Art. 37 – Verde privato in Centro Storico

### INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

#### ESTRATTO PRG SISTEMA INSEDIATIVO (scala a vista)



### **RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE n.11**

Si dà atto che la presente osservazione, deve essere oggetto di specifica valutazione che deve trovare riferimento in una variante ad hoc, di tipo "ordinario" e pertanto la stessa ***non è accoglibile*** in quanto non compatibile con la variante di tipo puntuale in disamina, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 39 della L.P. 15/2015.

### **ESITO**

Alla luce di quanto sopra esposto pertanto **NON SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE.**

## OSSERVAZIONE N. 12

Prot n. 11024 di data 13/12/2024

### SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si tratta di una osservazione, finalizzata a richiedere la revisione della categoria di intervento assegnata dal vigente P.R.G. (e non oggetto di modifica da parte della presente variante), quale Verde Privato in Centro Storico di cui art. 37 delle Norme di Attuazione a favore della Ristrutturazione Edilizia R3) di cui all'articolo 33.

### PARTICELLE INTERESSATE

p.ed. 419 in C.C. Villa Lagarina

### ARTICOLI INTERESSATI

Art. 33 – R3 – Ristrutturazione Edilizia

Art. 37 – Verde privato in Centro Storico

### INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

**ESTRATTO PRG SISTEMA INSEDIATIVO (scala a vista)**



### **RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE n. 12**

Si dà atto che la presente osservazione, deve essere oggetto di specifica valutazione che deve trovare riferimento in una variante ad hoc, di tipo "ordinario" e pertanto la stessa ***non è accoglibile*** in quanto non compatibile con la variante di tipo puntuale in disamina, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 39 della L.P. 15/2015.

### **ESITO**

Alla luce di quanto sopra esposto pertanto **NON SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE.**

## OSSERVAZIONE N. 13

Prot n. 11050 di data 13/12/2024

### SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si tratta di una osservazione formulata puntualmente riguardo alcune realtà finalizzata a richiedere la revisione del cartiglio di Lottizzazione "PL n. 25", che nella relativa scheda prevede che la delimitazione di cui alla cartografia di piano, costituisca l'unità minima di intervento edilizio, pertanto non ammettendo una suddivisione dell'area in ambiti edificatori autonomi.

Gli indici sono assegnati dall'articolo 84 delle Norme di Attuazione così come le relative destinazioni. I richiedenti osservano la possibilità di riformulare la scheda del PL, con particolare riferimento all'unità minima di intervento adducendone che la stessa impedirebbe lo sviluppo organico e razionale dell'area.

### PARTICELLE INTERESSATE

pp.ff. 607/1 – 608/1, 609/1 – 611/1 – 612/1 616/1 in C.C. Villa Lagarina

### ARTICOLI INTERESSATI

Art. 84 – Spazi a servizio della mobilità

PL n.25

### INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

ESTRATTO PRG SISTEMA INSEDIATIVO (scala a vista)



### **RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE n. 13**

Gli indici sono assegnati dall'articolo 84 delle Norme di Attuazione così come le relative destinazioni. I richiedenti osservano la possibilità di riformulare la scheda del PL, con particolare riferimento all'unità minima di intervento adducendone che la stessa impedirebbe lo sviluppo organico e razionale dell'area.

Occorre valutare tuttavia la particolare specificità dell'area in parola, che per l'appunto il Piano ha inteso programmare in maniera unitaria con il fine principale di riqualificare tutta la cintura a bordo della nuova viabilità (SP 90) di livello provinciale, con l'intento di darle una connotazione unitaria. In tal senso appare coerente la possibilità di concedere uno sviluppo e un'attuazione "corale" propria del Piano di Lottizzazione, volto ad assicurare un disegno di effettiva ricucitura e ri-programmazione omogenea ed unitaria delle aree coinvolte.

Pertanto, alla luce di quanto sopra espresso **non si ritiene di accogliere** l'osservazione, mantenendo la specificazione nella scheda n. 25 all'unità minima di intervento, rimandando ad una successiva valutazione in sede di revisione generale del Piano Regolatore, una specifica trattazione dell'area in parola.

### **ESITO**

Alla luce di quanto sopra esposto pertanto **NON SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE.**