



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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ADOZIONE **DEFINITIVA**

VERIFICA PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

VERIFICA USI CIVICI

RAPPORTO AMBIENTALE art. 20 della LP 15/2015

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. __. __. __

La presente Relazione per l'Adozione Definitiva riporta integralmente il contenuto della Relazione già adottata preliminarmente con la deliberazione del Consiglio Comunale di data 29 ottobre 2024, provvedendo ad integrare successivamente, le considerazioni relative sia alle osservazioni pervenute, sia alle controdeduzioni al parere PAT n. 10/2025 dd 15 aprile 2025.

1. Premessa

La presente Variante al PRG di Villalagarina è stata redatta con la finalità di adeguare le previsioni del PRG vigente alle seguenti esigenze:

- introdurre le previsioni di realizzazione dei nuovi percorsi ciclopeditoni (lettera b art. 39 L. 15)
- adeguare le NTA e la cartografia al vigente e sovraordinato ordinamento (lettera e), comma 2, art. 39, L. 15)
- accogliere le domande di stralcio di edificabilità pervenute (lettera j bis, comma 2, art. 39 L. 15)
- modificare i contenuti di alcuni piani attuativi alle più recenti esigenze dell'Amministrazione (lettera k, comma 2, art. 39 L. 15)

La procedura di Variante adottata fa pertanto riferimento alle disposizioni contenute all'art. 39 comma 2 lettere b), e), j bis) e k) della legge urbanistica precedentemente citata, con le tempistiche previste al comma 3 del medesimo articolo.

Punto di partenza della presente Variante è il PRG Vigente (cfr. Variante 2016) approvata con modifiche con deliberazione 248 del 19 febbraio 2021, aggiornate nelle previsioni della Variante Opere Pubbliche 1-2021, approvata con deliberazione n. 1782 della G.P. dd 29/10/2021)

La presente variante al PRG prevede sia modifiche cartografiche, sia modifiche alle NTA, e si compone dei seguenti elaborati:

NOME TAVOLA (PROGETTO)	DESCRIZIONE
LEGENDA	LEGENDA
TAV.INS.01	SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE 1:5000 VILLA LAGARINA - PIAZZO - PEDERSANO - CASTELLANO
TAV.INS.02	SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE 1:5000 LAGO DI CEI
TAV.INS.04	SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE 1:2000 VILLA LAGARINA
TAV.INS.06	SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE 1:5000 PEDERSANO - CASTELLANO
TAV.INS.07	SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE 1:2000 LAGO DI CEI
NTA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - PROGETTO
REL	RELAZIONE ILLUSTRATIVA, VERIFICA CSS, VERIFICA USI CIVICI e RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Sono stati inoltre elaborate le seguenti Tavole di raffronto, contenenti vari tagli di mappa in scala 1:2000 a rappresentazione delle varianti apportate.

NOME TAVOLA (RAFFRONTO)	DESCRIZIONE
LEGENDA	LEGENDA
RF.01	RAFFRONTO SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE 1:2000 VILLA LAGARINA
RF.02	RAFFRONTO SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE 1:2000 PEDERSANO - CASTELLANO
RF.03	RAFFRONTO SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE 1:5000 VILLA LAGARINA - PIAZZO - PEDERSANO - CASTELLANO
RF.04	RAFFRONTO SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE 1:2000 LAGO DI CEI
NTA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - RAFFRONTO

2. VARIANTI AI SENSI DEL COMMA 2, LETT. K) DELL' ART. 39 DELLA L.P. 15/2015

2.1 Generalità

La Provincia Autonoma di Trento a partire dal 2008, anno di approvazione del PUP – Piano Urbanistico Provinciale ha avviato un importante processo di aggiornamento della disciplina urbanistica. All'interno di questo processo di revisione, la legge urbanistica 4 agosto 2015 n. 15, ha posto una particolare attenzione al tema del "consumo di suolo" andando a definire in maniera puntuale alcune disposizioni finalizzate al contenimento dell'espansione dei centri abitati e alla salvaguardia del territorio agricolo. Queste necessità derivano in primo luogo dall'assunta consapevolezza che le aree libere destinate all'agricoltura, che rappresentano anche il territorio potenzialmente urbanizzabile, sono di fatto una percentuale minima circa il 10% del territorio provinciale. Da qui, è emersa la volontà di avviare un processo di verifica delle dotazioni insediative delle singole realtà locali e di operare, ove è possibile, una riduzione del territorio destinato all'insediamento. Per facilitare questa operazione, la legge urbanistica provinciale ha disposto affinché i comuni, una volta all'anno, predispongano una variante al Piano Regolatore Generale finalizzata alla valutazione delle richieste di stralcio dell'edificabilità trasmesse dai proprietari delle aree. In particolare l'art. 45 comma 4 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15, stabilisce che *" Il comune, con procedura di variante al PRG, su richiesta dell'interessato, può prevedere la trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all'insediamento. In questo caso, per un periodo minimo di dieci anni, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie. Entro il 30 giugno di ogni anno, il comune deve valutare le richieste ricevute entro il 31 dicembre dell'anno precedente e adotta, eventualmente, una variante ai sensi dell'articolo 39, comma 2."*

Sulla scorta delle disposizioni contenute nella disciplina urbanistica provinciale, il Comune di Villalagarina ha voluto inserire, all'interno della presente procedura di variante, la valutazione delle richieste di stralcio dell'edificabilità pervenute.

È stato chiarito dagli organi provinciali competenti che la procedura precedentemente descritta va applicata non solo alle aree edificabili destinate a funzioni ed attività di tipo privato (residenziale, alberghiero, produttivo, commerciale ecc...), ma è estesa anche alle aree edificabili destinate ad attrezzature e servizi pubblici. Tale aspetto risulta particolarmente significativo in quanto impone, in fase di valutazione delle richieste, la necessità di operare una verifica complessiva del soddisfacimento delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici previsti dal DM 1444/68. La necessità di mantenere o stralciare una previsione insediativa relativa ad un nuovo parco o ad un'area sportiva risente inoltre di un insieme di valutazioni, non solo urbanistiche, che fanno riferimento alla programmazione degli interventi pubblici da parte dell'Amministrazione comunale. Non ultima, la necessità di verifica della durata del vincolo espropriativo.

Per le aree di seguito elencate con numerazione progressiva relativa al numero di protocollo, la verifica condotta presso l'archivio dell'edilizia privata del comune di Villalagarina ha escluso il coinvolgimento in processi di trasformazione edilizia del territorio.

Con riferimento alla necessità di verificare preventivamente l'utilizzo della capacità edificatoria prevista dal PRG si può confermare che:

- le aree oggetto di stralcio sono relative a lotti liberi da manufatti edilizi;
- l'edificabilità espressa dal PRG non è stata oggetto di utilizzo;
- alla data di 1° adozione della presente variante 1-2024 al PRG, le aree interessate non sono state oggetto di richiesta di titoli edilizi.

Lo stralcio dell'edificabilità impone, in conformità alle disposizioni contenute nella LP 15/2015, l'introduzione di un vincolo di inedificabilità decennale. Il vincolo di inedificabilità, riportato in cartografia con specifico tematismo della legenda standard provinciale (codice shp Z610_P), rimanda all'art. 6bis delle norme di attuazione dove viene esplicitata la decorrenza decennale.

Per ciascuna delle aree per le quali si è provveduto all'accoglimento della richiesta, si è valutata preventivamente la collocazione rispetto all'insediamento. Sulla base della collocazione delle singole aree si è provveduto al cambio di destinazione urbanistica a favore della zona agricola, del bosco o del verde privato.

NUM. VARIANTE	PROT. NUM	PROT. DATA	PARTICELLE CATASTALI	DEST. PRG VIGENTE	DEST. PRG RICHIESTA	NOTE PROGETTISTA
01	5648	19/06/2024	p.f.225 CC Pedersano	Area residenziale	Area agricola	Si tratta di un'area residenziale di completamento B3, posta a Sud dell'abitato di Pedersano, priva di manufatti edilizi (è presente una piccola legnaia ma la stessa si configura quale manufatto accessorio), attualmente utilizzata a prato. La destinazione viene modificata in Area agricola di rilevanza locale (art. 69) + Vincolo di inedificabilità (art. 7)
	7721	25/08/2022				
	7905	01/09/2022				
02	9733	28/10/2022	pp.f.600/1,601 CC Pedersano	Zona residenziale C2	Vincolo di non edificabilità	Si tratta di un'area residenziale di espansione C2 posta a Nord-Ovest dell'abitato di Pedersano, sul bordo del Centro storico. Risulta di fatto utilizzata quale verde di pertinenza del vicino edificio collocato in centro storico. Invero, l'area in oggetto ricomprende già una tettoia (p.ed.451) condonata, di sup. lorda di 152mq, di proprietà dei richiedenti; si rileva tuttavia come la stessa non abbia utilizzato SUN relativa all'area C2; i proprietari intendono mantenere l'attuale configurazione non attivando le possibilità dell'area residenziale C2 prevista dal vigente PRG. La destinazione viene modificata in Verde privato (art. 52) + Vincolo di inedificabilità (art. 7).
	3385	09/04/2021				
03	8872	05/10/2022	p.f.410/4 CC Castellano	Area residenziale B3	Zona inedificabile	Si tratta di un'area residenziale di completamento B3, posta a Est dell'abitato di Castellano, priva di manufatti edilizi. Trattasi di spazio verde coltivato a prato. Il richiedente non ha proprietà confinanti con la particella. In considerazione dell'adiacente ambito costruito ovvero della posizione di fatto interna all'insediamento, la destinazione viene modificata in Verde privato (art. 52) + Vincolo di inedificabilità (art. 7).

Conseguentemente, al comma 2 dell'art. 7 delle NTA, sono state specificate le nuove aree interessate da stralcio di edificabilità su cui grava il vincolo decennale di inedificabilità. E' stata inoltre specificata, nello stesso comma 2, la data di approvazione della precedente Variante 2016.

3. VARIANTI AI SENSI DEL COMMA 2, LETT. J BIS) DELL' ART. 39 DELLA L.P. 15/2015

L'amministrazione ha ritenuto opportuno rivedere le previsioni di alcuni piani attuativi e di lottizzazione, sui quali, nei numerosi confronti pregressi con i proprietari delle aree, sono emerse delle difficoltà attuative; in tal senso le previsioni della presente Variante vanno nella direzione di correggere e/o di aggiornare le precedenti previsioni alle più aggiornate necessità strategiche, funzionali e paesaggistiche dell'Amministrazione.

3.1 Modifiche al PL n. 2 Villalagarina (Vedasino Varianti cartografiche 04, 05, 06).

La SUN complessiva del PRG previgente (Variante 2016) risultava di 2.100 mq di SUN, a fronte della cessione di un'area a parcheggio pubblico di 675mq.

A seguito di diverse valutazioni e confronti, l'Amministrazione si è posta quale obiettivo la riconfigurazione del sistema dei parcheggi previsto dal PL2.

Nel PRG vigente, infatti, si prevedeva la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico affacciato su Via Donizetti; tale particolare localizzazione, che attestava di fatto il parcheggio su una via a prevalente uso residenziale, per di più a senso unico, rendeva nella realtà poco usufruibile e funzionale tale parcheggio pubblico, che rischiava di diventare implicitamente asservito più alla futura riqualificazione dell'ambito dell'Ex salumificio (cfr. adiacenti pp.edd. 112/1 e 112/2 che risulta ancora da recuperare e che è dello stesso compendio proprietario) piuttosto che ad effettiva e comoda fruizione da parte degli utenti dell'ambito del Centro storico.

Inoltre, il PRG vigente, da tale localizzazione di parcheggio pubblico, da un lato instaurava un percorso pedonale che attraversava dei giardini privati per raggiungere il centro storico, dall'altra, localizzava un percorso pedonale collocato sul confine del compendio dell'Ex Salumificio, vincolando di fatto la possibilità di virtuose ed osmotiche interazioni tra i due ambiti rispetto a sviluppi integrati delle due aree (che ricordiamo sono della stessa proprietà).

Le modifiche operate dalla presente Variante al PL n.2 consistono in una radicale rivisitazione del sistema dei parcheggi, partendo dall'imprescindibile necessità di una visione futura che ricomprenda anche la considerazione che lo stesso Ex Salumificio necessiterà imprescindibilmente parcheggi autonomi e indipendenti, localizzabili sia in interrato sia in superficie, in modo da non gravare più sulla già carente dotazione dei parcheggi del centro storico.

Il luogo ove il PRG vigente localizzava il parcheggio pubblico con accesso su Via Donizetti, pare l'unico luogo che si possa agevolmente prestare ad una localizzazione di un sistema integrato di parcheggi privati, tale da costituire pertinenza dell'Ex Salumificio.

Partendo da tale assunto, la presente Variante trasforma la precedente area di parcheggio pubblico in parcheggio privato, rilocalizzando il parcheggio pubblico precedentemente previsto sulla via Donizetti sulla via 25 aprile, modificando nel contempo i precedenti "26 parcheggi pubblici" in 16 parcheggi privati ad uso pubblico, tipologia di parcheggi ritenuta dall'Amministrazione preferibile in virtù dei minori costi di manutenzione.

Si ritiene che i nuovi 16 parcheggi ad uso pubblico, dal punto di vista viabilistico, vengano ora collocati in un luogo più funzionale e più facilmente fruibile anche dagli utenti e fruitori dei Servizi del Centro Storico.

Conseguentemente a quanto già descritto, la presente Variante 1-2024 introduce la nuova disciplina che provvede a:

- diminuire significativamente gli oneri complessivi a carico dei proprietari privati
 - ridurre conseguentemente la SUN complessiva ammessa sull'area, ad una percentuale pari a circa il 70% dei valori precedenti (cfr. Variante 2016); infatti, i precedenti 2'100 mq di SUN ammessa vengono ora ridotti a 1'400mq, ritenuto un quantitativo meglio compatibile con il particolare ambito considerato.
 - ridurre puntualmente i parametri di altezza dell'edificio e del fronte, al fine di armonizzarla con il circostante contesto.
-
- confermare la sostanziale richiesta di dotare il compendio di una serie di posti auto ad uso pubblico, individuando 16 parcheggi privati ad uso pubblico nell'area edificabile direttamente posta sulla via 25 aprile.
 - modificare il percorso del tracciato pedonale che collega la Via Donizetti alla Via 25 aprile in modo da utilizzare parte dei marciapiedi già realizzati, provvedendo però nel contempo anche a modificare la norma, consentendo di fatto il ripristino delle precedenti geometrie.
 - stralciare il percorso pedonale che collegava il precedente parcheggio pubblico con il centro storico, in relazione a effettive difficoltà e inopportunità attuative
 - introdurre, quali indici, la percentuale di Superficie permeabile e il rapporto di utilizzo dell'interrato prima non presenti nella scheda.

NOTA: le modifiche interne al PL configurano anche le varianti cartografiche 04, 05 e 06, in quanto, come avveniva in precedenza, per semplicità e completezza di lettura, la posizione ipotizzata dei nuovi percorsi pedonali è stata riportata anche nella cartografia di piano, configurando specifiche varianti cartografiche).

3.2 Modifiche al PL n. 3 Villalagarina (Vedasi Variante cartografica 11).

Le modifiche apportate alle previsioni del PL 3, vanno nella direzione di un aggiornamento delle previsioni progettuali alle più aggiornate volontà dell'Amministrazione rispetto all'attuazione dell'area, che svolge un ruolo di completamento delle adiacenti aree già attuate.

Gli obiettivi delle modifiche operate al PL 3 sono finalizzati, in generale, alla definizione di modalità attuative meno rigide rispetto alle attuali, ritenute più aderenti alle esigenze contemporanee nonché alla volontà di agevolare effettivamente l'attuazione dell'ambito progettato. Più in dettaglio le modifiche hanno riguardato:

- la ridefinizione degli spazi pubblici precedentemente previsti e richiesti in cessione nella zona commerciale; l'Amministrazione infatti, a seguito di numerosi approfondimenti, ritiene non sia più opportuno confermare la configurazione delle piazze pubbliche interne al quartiere di cui il PL3 costituisce il completamento. Sia per ragioni di inopportunità rispetto alla necessaria manutenzione di tali spazi, sia per consentire una più agevole ed efficace progettazione integrata dell'ambito in funzione delle più aggiornate esigenze progettuali, funzionali e commerciali.
- la ridefinizione dei percorsi ciclopeditoni previsti in funzione degli esiti delle previsioni del più ampio progetto intercomunale delle piste ciclabili della destra Adige che hanno di fatto modificato le precedenti previsioni riportate anche all'interno del piano attuativo
- un affinamento delle previsioni di progetto, volte al completamento e alla razionalizzazione della viabilità pubblica; la precedente previsione di piano appariva rigida, prescrittiva e non suscettibile di alcuna modifica. Valutazioni e approfondimenti in merito alle differenze di quote riscontrati all'interno dell'ambito, hanno ritenuto opportuno prevedere per la viabilità pubblica, possibilità di puntuali modifiche progettuali in funzione delle successive fasi di progettazione.
- la definizione di vincoli relativi alla qualificazione dei fronti in fregio alla S.P. 90, introducendo sia precisazioni relative agli allineamenti obbligatori sia precisazioni riguardanti il delicato ambito posto affacciato in fregio alla S.P.90, per il quale è stata prevista una nuova fascia verde di protezione

In particolare sono state apportate alla scheda e alle norme le seguenti modifiche:

- stralcio della previsione di spazi pubblici in conseguenza della decisione dell'Amministrazione di NON essere in alcun modo interessata alla cessione di spazi pubblici interni all'ambito privato che non siano diversi dalla viabilità pubblica (e di conseguenti spazi a verde pubblico)
- puntuale modifica alle geometrie consentite per la collocazione del sedime delle aree commerciali, ora previste di maggiore profondità per la quota parte di area ad "L" parallela al Rio sul fronte Nord.
- stralcio della previsione di percorsi ciclabili interni al PL precedentemente previsti in fregio alla S.P. 90, in virtù di scelte di percorso diverse effettuate dall'Amministrazione (conformemente alle previsioni del più ampio progetto intercomunale delle piste ciclabili della destra Adige - vedi Rete Ciclabile Destra Adige Lagarina, Approvazione progetto definitivo con Verbale di deliberazione n. 24 dd 07/02/2024 della Giunta Comunale)

e conseguente inserimento delle nuove geometrie degli stessi

- inserimento della prescrizione di realizzazione del nuovo ponte ciclopedonale sul Rio Molini, da realizzarsi nell'angolo Nord-Est del PL, per consentire la prosecuzione dei percorsi ciclopedonali previsti interni alla lottizzazione anche sulla p.f. 321/1 CC Villalagarina
- introduzione della specifica relativa alla possibilità di insediamento di una Grande Struttura di Vendita (cfr. effetto conformativo del sovraordinato PTC, vedi art. 24.2 delle NTA.)
- introduzione di una fascia di protezione affacciata sulla S.P. 90, con destinazione a "verde privato ad uso pubblico con valenza paesaggistica", per la quale sono state date più precise indicazioni di carattere paesaggistico relativamente alla sua configurazione
- introduzione della possibilità di attuazione anche per lotti; la norma è stata modificata per consentire una più agevole attuazione dell'ambito, a fronte di un progetto integrato, unitario, dotato di specifiche ed idonee garanzie rispetto alle configurazioni delle sistemazioni esterne delle aree non attuate.
- Introduzione di ulteriori specifiche nelle norme relativamente alle garanzie da presentarsi per le parti eventualmente non attuate, che dovranno essere configurate a verde in modo tale da garantire il decoro del contesto e delle parti già attuate.
- introduzione della specifica di come taluni aspetti della scheda norma, con particolare riferimento all'esatta posizione di alcune indicazioni grafiche (posizione strada pubblica, percorsi ciclopedonali e verde pubblico) siano suscettibili di puntuali modifiche in funzione dei successivi approfondimenti progettuali
- introduzione della specifica di come taluni aspetti della scheda norma, con particolare riferimento agli allineamenti obbligatori (verso la S.P. 90 e verso il rio Molini) possano essere suscettibili di puntuali adeguamenti e/o modifiche sia in relazione al rispetto di norme sovraordinate (cfr. fasce di rispetto idraulico / Servizio bacini montani per il Rio), sia in relazione a puntuali modifiche geometriche che potranno essere introdotte in fase progettuale senza configurare Variante al PL.

3.3 Modifiche al PL 4a, 4b, 4c, Villalagarina

Le modifiche apportate alle previsioni dei PL 4a, 4b, 4c, vanno nella direzione di un adeguamento delle previsioni progettuali, rispetto alle più aggiornate necessità di realizzazione di spazi nelle aree produttive, nonché rispetto ad un'adeguata armonizzazione delle previsioni delle altezze dell'adiacente PL 23. La valutazione scaturisce da una richiesta non vincolante (prot. 4642 dd 23/05/2022) nella quale veniva richiesta per l'ambito un'altezza maggiore.

L'adiacente PL 23, infatti, per quanto attiene gli indici, rimanda all'art. 61 M "Area Multifunzionale" delle NTA del PRG, all'interno del quale, al comma 4, vengono riportate le altezze di 13,50m e 13,00m rispettivamente quali "altezza del fronte" e "altezza dell'edificio".

Diversamente, per aree del PL 4a, 4ab, 4c, le norme fanno riferimento alle altezze riportate nel comma 6 dell'art. 58, che prevedono rispettivamente 9,50 e 9,00 quali "altezza dell'edificio" e "altezza del fronte".

Si ritiene che tali altezze, rispetto alle ordinarie necessità di edifici produttivi, risultino insufficienti; pertanto, all'interno della scheda norma dei PL 4a, 4b e 4c, si provvede a riportare gli stessi indici dell'art. 58 cui la norma faceva riferimento, con le altezze però modificate ed innalzate rispettivamente a 12,50m per l'altezza del fronte e 12,00m quale altezza dell'edificio.

3.4 Modifiche al PL 23, Villalagarina

In conformità al già citato progetto definitivo della rete ciclabile intercomunale di fondovalle, che non prevede più il passaggio della ciclabile in fregio alla S.P. 90, vengono stralciate nel PL le precedenti previsioni di passaggio di tale rete ciclabile all'interno del PL. In considerazione del particolare ambito, si è provveduto ad inserire l'obbligo di soluzioni di mitigazione paesaggistica finalizzate a ridurre la percezione dei fronti sulla S.P. 90.

3.5 Modifiche al PL 30, Villalagarina

In conformità del già citato progetto definitivo della rete ciclabile intercomunale di fondovalle, che non prevede più il passaggio della ciclabile in fregio alla S.P. 90, vengono stralciate le precedenti previsioni di passaggio di tale rete ciclabile all'interno del PL.

3.6 Modifiche al PL 14, Castellano (Vedasi Variante cartografica 09).

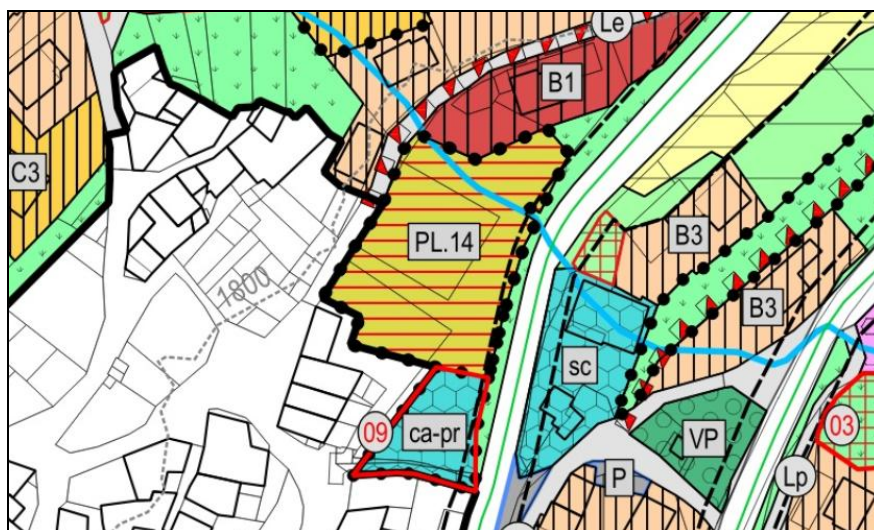
Le modifiche apportate alle previsioni del PL14, vanno nella direzione di un aggiornamento delle previsioni progettuali alle più aggiornate volontà dell'Amministrazione rispetto all'attuazione dell'area, che svolge un ruolo di completamento delle adiacenti aree già attuate. In particolare la precedente visione della configurazione dell'area con destinazioni commerciali e ricettive legate al "turismo di transito", è venuta meno. L'Amministrazione ha infatti preferito attribuire all'ambito una prevalente destinazione residenziale a completamento del tessuto residenziale, mantenendo però in abbinamento ad essa un ruolo di completamento di servizi pubblici; ne sono testimonianza l'area di interesse collettivo prevista a Sud a servizio dell'abitato di Castellano, e il richiesto allargamento della Via Daiano con i contestuali 10 parcheggi pubblici richiesti affacciati sulla stesa Via, di fatto risultanti funzionali al Centro Storico di Castellano.

In tale modo, i previsti "servizi pubblici" trovano precisa collocazione nella prevista area ad interesse collettivo.

Inoltre, sono stati effettuati degli approfondimenti in merito alla precedente previsione progettuale, che vedeva un'integrazione di diverse funzioni e destinazioni. Si ritiene però che nel piccolo ambito dell'abitato di Castellano, tale integrazione di funzioni non sia riproponibile, in quanto le pur interessanti dinamiche di commistione tra funzioni che si riscontrano nelle più densificate aree di fondovalle, paiono non essere compatibili ed applicabili ad un simile contesto. Per tale motivo, ovvero al fine di consentire un effettivo interesse attuativo, le modifiche apportate hanno provveduto anche a rendere netta la separazione tra le funzioni pubbliche e la residenzialità privata.

Più in dettaglio le modifiche hanno riguardato:

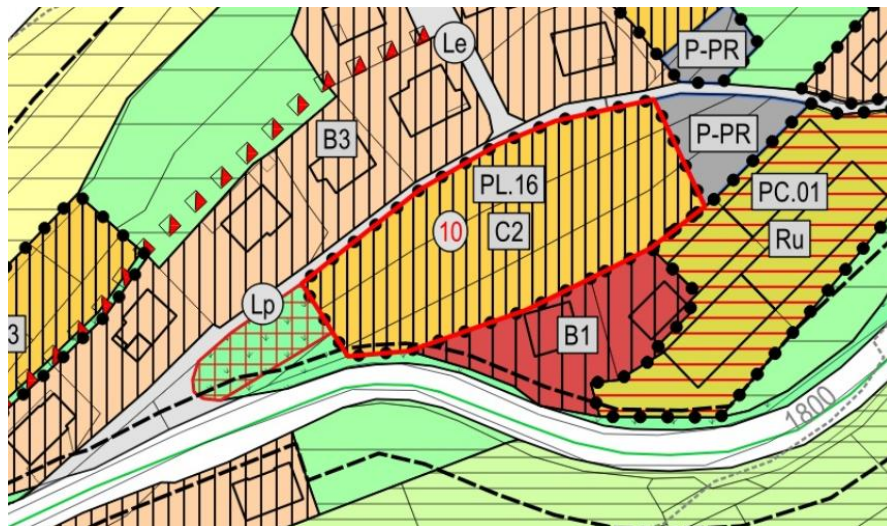
- Una consistente diminuzione complessiva di SUN che ora può essere espressa interamente quale destinazione residenziale (in precedenza vigeva il limite del 20%)
- Un aumento delle aree e delle opere da cedere in compensazione (vedasi la cessione dell'area ad interesse collettivo civile-amministrativa posta a Sud, e l'allargamento della Via Daiano con la contestuale realizzazione dei parcheggi)
- Lo stralcio della previsione del nuovo marciapiede da realizzarsi in fregio alla SP.90, considerato non più necessario nella configurazione di progetto attuale.
- L'introduzione dell'indice della Superficie permeabile



3.7 Modifiche al PL 16, Castellano (Vedasi Variante cartografica 10).

Con la Variante 1-2024 l'Amministrazione, ha inteso proporre per il PL 16 una semplificazione e conseguente riduzione degli oneri di urbanizzazione, stralciando l'adeguamento e l'allargamento dell'innesto sulla Strada Provinciale precedentemente previsto (che rimane a carico dell'amministrazione), e la realizzazione del parcheggio privato a monte. Peraltro, tali indicazioni apparivano improprie in quanto ne' il parcheggio privato ne' l'allargamento dello svincolo stradale (che è peraltro su proprietà di altri soggetti), si trovano all'interno del P.L..

Sono stati inoltre effettuati degli approfondimenti volti a verificare la compatibilità del carico urbanistico previsto dalla precedente Scheda (cfr. Variante 2016) rispetto al contesto; in considerazione sia delle valutazioni effettuate, sia delle diminuzioni degli oneri di urbanizzazione a carico dei lottizzanti, con la Variante 1-2024 viene ridotta la capacità edificatoria assegnando all'area i parametri delle zone "C2" (in luogo delle precedenti "C3") di fatto riducendo di 1/3 il carico urbanistico precedentemente previsto.



3.8 Modifiche al RU.01, Pedersano

L'Amministrazione ha inteso introdurre, con la presente Variante 1-2024 una nuova disciplina per l'ambito RU01, volta ad una generale semplificazione dell'attuazione dell'area. Gli obiettivi della riprogettazione dell'ambito, risultano quelli di seguito delineati:

- La ridefinizione delle precedenti previsioni localizzative, preferendo il mantenimento del campo sportivo nell'attuale posizione.
- confermare la destinazione residenziale per l'area posta tra il campo sportivo attuale e la Via Roberti, a naturale completamento dell'insediamento residenziale.
- prevedere conseguentemente una significativa riduzione di oneri e lavori a carico dei proprietari
- ridurre, in conseguenza dei precedenti punti, la SUN complessiva ammessa sull'area, ad una percentuale di circa il 60% dei valori precedenti (Variante 2016). Risulta evidente come la SUN complessiva ammessa dal PRG vigente di 1.680 mq ("suddivisi" sui lotti 1 e 2) fosse commisurata ad articolate operazioni di cessione e scambio aree, oltre alla realizzazione di complesse opere pubbliche. Tale previsione è oggi ritenuta eccessivamente complessa ed onerosa dal punto di vista amministrativo e realizzativo, oltre che superata dal punto di vista previsionale-localizzativo e strategico.
- Ridurre l'altezza prevista degli edifici di progetto da 3 piani a 2 piani.

Per il raggiungimento di tali obiettivi, con la Variante 1-2024 l'Amministrazione ha inteso proporre per il piano di riqualificazione urbana RU.01 una generale semplificazione e riconfigurazione.

L'ambito pubblico del campo sportivo viene confermato nella posizione attuale, e circoscritto da una nuova e potenziata viabilità pubblica; la parte di Piano rimanente, sottostante, viene destinato ad accogliere la SUN residenziale, opportunamente ridotta, a completamento dell'ambito.

Un ulteriore percorso ciclabile viene previsto per consentire il collegamento tra la soprastante Via Pederzani e la sottostante Via Roberti; tale tratto di collegamento, viene volutamente ascrivito a sola percorrenza ciclopeditone e non viabilità, in modo da incentivare esplicitamente l'accesso dalla parte superiore dell'abitato, disincentivando quindi, per tale nuova edificazione, il transito attraverso le sottostanti vie del Centro Storico.

3.9 Modifiche al RU.02, Pedersano

Conseguentemente alla radicale rivisitazione e semplificazione delle previsioni urbanizzative dell'adiacente ambito RU01, con la Variante 1-2024 l'Amministrazione ha inteso proporre anche per l'ambito RU02 un'analoga semplificazione, prevedendo per l'area una significativa riduzione di "progettualità" e carico urbanistico, prediligendo, in luogo della visione "completamento urbano" dell'attuale PRG 2016, l'opposta visione di una "cintura" verde di rispetto, a protezione del bordo edificato del Centro Storico di Pedersano.

Il sistema che precedentemente proponeva di istituire nuove e più integrate relazioni urbane tra l'edificazione recente (ultimi 30 anni) e il centro storico di Pedersano, viene sostanzialmente stralciato dalla presente Variante 1-2024 a favore di una conferma delle

attuali e più semplici relazioni, posto l'assunto che il limite Nord-Est del perimetro RU02 costituisce di fatto, secondo una più organica lettura paesaggistica, il bordo "inedificato" del centro storico, ritenuto valore testimoniale da salvaguardare.

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 continuazione delle opere infrastrutturali dell'adiacente RU01.

Nella nuova previsione del RU.02, viene ora completamente stralciata qualsiasi edificazione interna all'ambito, a favore di una omogenea destinazione a "verde privato" di cui all'art. 52 delle NTA.

La previsione della destinazione "aree destinate ad opere di urbanizzazione" viene invece confermata per la parte della p.f. 1940/1, corrispondente alla viabilità attuale. Viene altresì introdotta la previsione di un percorso ciclopedonale che consente di proseguire la tratta del percorso ciclopedonale previsto all'interno del perimetro del RU.01, consentendo in tal modo il completamento del collegamento tra la soprastante Via Pederzani e la sottostante Via Roberti.

4. VARIANTI AI SENSI DEL COMMA 2, LETT. B) DELL' ART. 39 DELLA L.P. 15/2015

4.1 CICLOPEDONALE

E' pervenuta dall'amministrazione la richiesta di adeguamento della cartografia del PRG alla previsione di realizzazione dei nuovi percorsi ciclopeditoni di progetto di collegamento tra l'abitato di Villalagarina e la zona di Cei, trasmessi dall'ufficio Lavori Pubblici e relativi all'approvazione del "progetto preliminare tratto ciclabile Villa Lagarina – Cei (The Bridge)" – cfr. Delibera Giunta Comunale n. 45 del 06 aprile 2022.

4.2 PARCHEGGIO PUBBLICO PEDERSANO

E' pervenuta dall'amministrazione la richiesta di inserimento di un nuovo parcheggio pubblico a Pedersano, sulla p.f. 896/2 CC PEDERSANO, collocata in prossimità del centro storico. Si ritiene che l'area vada a coprire solo in parte la necessità manifestata dagli abitanti del Centro Storico di Pedersano di individuare per il particolare ambito del centro storico un numero adeguato di parcheggi pertinenziali e/o parcheggi pubblici.

Contestualmente alla modifica di destinazione della p.f. 896/2 in parcheggio pubblico, la destinazione dell'adiacente particella p.f. 1941 è stata modificata in viabilità locale esistente, finalizzata a consentire l'accesso al nuovo parcheggio pubblico da un tematismo compatibile (viabilità).

Si ritiene che la variante in oggetto, sia di natura ed entità tale da non richiedere un aggiornamento della verifica degli standard di parcheggio, in quanto trattasi di Variante in aumento e non in detrazione; pertanto, si ritiene di poter rimandare la verifica degli standard alla successiva Variante sostanziale.

5. VARIANTI AI SENSI DEL COMMA 2, LETT. E) DELL' ART. 39 DELLA L.P. 15/2015

5.1 introduzione indice "Superficie Permeabile (Sp)

E' pervenuta richiesta dall'Amministrazione di adeguare le Norme di Attuazione alle previsioni del RUEP (Regolamento Urbanistico Provinciale) laddove lo stesso prevede la definizione dell'indice "Superficie Permeabile (Sp)". Infatti, nelle NTA del Comune di Villalagarina, non sono presenti né limiti di "Superficie permeabile", né limiti relativi ad "indici di utilizzo dell'interrato". Tale modifica, oltre che ritenuta necessaria al fine di un adeguamento ad uno strumento sovraordinato (il RUEP), risulta imprescindibile in quanto le superfici permeabili minime, sono collegate direttamente alla naturale permeabilità dei suoli e alle reti di smaltimento e regimazione delle acque reflue, e indirettamente, a temi legati alla sicurezza del territorio.

L'introduzione delle percentuali di superficie permeabile ha riguardato pertanto gli art. 46, 47, 50, articoli nei quali è stato introdotto l'obbligo di mantenere una superficie permeabile di almeno il 30% del lotto.

Nell'art. 47 delle NTA (aree residenziali di completamento), ad ulteriore specificazione dell'introduzione dell'indice di "Superficie permeabile (Sp)", sono stati introdotti anche gli indici di Superficie di utilizzo dell'interrato, prima non presenti.

Nell'art. 47bis delle NTA (Aree residenziali di completamento del Lago di Cei), a chiarimento delle possibilità ammesse dall'attuale PRG, ad ulteriore specificazione rispetto all'introduzione di limiti di Superficie permeabile analogamente a quanto proposto negli articoli precedentemente citati, nonché in abbinamento ad ulteriori considerazioni di carattere paesaggistico tenuto conto della particolare delicatezza dell'ambito di Cei, si è deciso di introdurre limiti alle possibilità implicitamente ammesse per la realizzazione degli interrati, che dovranno essere limitati al sedime degli edifici.

Nell'art. 106 delle NTA (Interventi sul patrimonio edilizio esistente del lago di Cei), al comma 2, per gli interventi Tipo B, a chiarimento delle possibilità ammesse dall'attuale PRG, nonché ad ulteriore specificazione rispetto all'introduzione di limiti di Superficie permeabile analogamente a quanto proposto negli articoli precedentemente citati, quale unica specificazione rispetto all'introduzione di limiti di Superficie permeabile in riferimento agli edifici esistenti, è stato introdotto il limite delle superfici interrate al sedime degli edifici esistenti.

5.2 introduzione Grandi strutture di Vendita (art. 24.2) e norme del PL. 3 (Villalagarina)

Con l'approvazione del "Piano stralcio del PTC della Vallagarina in materia di commercio" approvato con delibera della G.P. n. 927/2015 di data 1 gennaio 2015 ed entrato in vigore il giorno 10 giugno 2015, nonché dalla successiva modifica e integrazione "Variante 2023 al Piano Stralcio della Vallagarina in materia di commercio" di cui alla delibera della G.P. n. 446/2024 di data 05 aprile 2024, nell'area del PL 3 a Villalagarina, veniva chiarito come fosse ammessa

nell'area del PL. 3 di Villalagarina, l'insediamento di una "Grande struttura di vendita" di cui ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale della Provincia Autonoma di Trento.

Nella presente Variante, viene dunque recepito anche dal locale PRG (cfr. sia nell'art. 24.2 delle NTA, sia nelle specifiche norme relative al PL. 3 di Villalagarina) l'effetto conformativo di tale approvazione sovraordinata, introducendo la possibilità insediare una "Grande Superficie di Vendita", prima non presente.

6. CORREZIONE DI "ERRORI MATERIALI"

6.1 ART. 92bis

All'art. 92bis la Variante 2016 al PRG aveva istituito delle specifiche aree di difesa paesaggistica e ai commi 1.1 e 1.2 aveva deliberatamente ed esplicitamente confermato l'inedificabilità di tali ambiti per ragioni paesaggistiche meglio esplicitate nelle descrizioni del comma 1.

Il comma 1.3, rimandava agli articoli 66, 67, 68 e 69 delle NTA "per lo svolgimento delle attività agricola"; con tale dicitura non voleva costituire un'eccezione alle condizioni di inedificabilità poste in atto con l'art. 92bis, ma piuttosto intendeva semplicemente chiarire come in tali zone fosse ammesso lo svolgimento della normale attività agricola, ma non certo la costruzione di manufatti conseguenti all'esercizio delle omonime attività, in quanto la stessa istituzione del vincolo di "Area di difesa paesaggistica" voleva preservare tali ambiti da nuove edificazioni.

A chiarimento di tali equivoci interpretativi, nonché ad ulteriore rafforzamento degli obiettivi di protezione di tali aree istituite dalla Variante 2016 con l'art. 92bis, viene stralciata dal comma 1.3 dell'art. 92bis, la dicitura "Per lo svolgimento dell'attività agricola".

6.2 ART. 46 bis

All'art. 46 bis è stata esplicitata la data di entrata in vigore della Variante 2016.

6.3 ART. 58

All'art. 58 comma 6 si è corretto un articolo determinativo.

7. VARIANTI CARTOGRAFICHE ("V100")

In conseguenza delle varianti precedentemente descritte, vengono riportate nella Cartografia di Piano le seguenti Varianti.

Numero Variante	DESTINAZIONE VIGENTE	DESTINAZIONE PROGETTO	CATEGORIA VARIANTE
1	Area residenziale B3, p.f.225 CC Pedersano	Area area agricola pregiata di rilevanza locale	stralcio edificabilità ¹
2	Area residenziale C2, pp.f.600/1,601, p.ed. 451 CC Pedersano	Verde privato + vincolo inedificabilità	stralcio edificabilità ¹
3	Area residenziale B3, p.f.410/4 CC Castellano	Verde privato + vincolo inedificabilità	stralcio edificabilità ¹
4	Piano attuativo PL.02 Villalagarina + zona riqualificazione territoriale C104 + percorso pedonale di progetto	Piano attuativo PL.02 Villalagarina+ zona riqualificazione territoriale C104. (trattasi di fatto di una <u>modifica interna al PL</u> di modifica di destinazione di una zona da "verde privato" a "parcheggi" che, come avveniva in precedenza, per semplicità e completezza di lettura, è stata riportata anche nella cartografia di piano).	modifiche previsioni piani attuativi
5	Piano attuativo PL.02 Villalagarina + zona riqualificazione territoriale C104	Piano attuativo PL.02 Villalagarina + zona riqualificazione territoriale C104 + percorso pedonale di progetto (trattasi di fatto di una <u>modifica interna al PL</u> che si riferisce ad una diversa localizzazione del previsto percorso pedonale. Come avveniva in precedenza, per semplicità e completezza di lettura, è stata riportata anche nella cartografia di piano).	modifiche previsioni piani attuativi
6	Piano attuativo PL.02 + zona riqualificazione territoriale C104 + percorso pedonale di progetto	Piano attuativo PL.02 Villalagarina + zona riqualificazione territoriale C104 (trattasi di fatto di stralcio della previsione di collegamento del precedente parcheggio pubblico con il centro storico, inserito nel PL)	stralcio percorso conseguente a modifica interna al PL (modifiche previsioni piani attuativi)
7	area a verde privato (porzione p.f. 1941 CC Pedersano)	Viabilità locale esistente. Trattasi di modifica conseguente alla previsione di nuovo parcheggio pubblico sull'adiacente p.f.	Viabilità locale a servizio del parcheggio pubblico (OOPP)
8	area a verde privato + area a verde pubblico di progetto (p.f. 896/2 CC Pedersano)	introduzione di nuovo Parcheggio pubblico di progetto	parcheggio pubblico (OOPP)
9	PL14 Castellano + piano di riqualificazione urbana	PL14 Castellano + civile amministrativa di progetto. (trattasi di fatto di una modifica delle previsioni interne al PL, che prevede l'introduzione di un'area da cedere con destinazione a civile amministrativa di progetto, e che per semplicità di lettura viene riportata anche sulla cartografia di Piano).	modifiche previsioni piani attuativi
10	PL16 Castellano + C3	PL16 Castellano + C2. (trattasi di fatto di una modifica delle previsioni dell'indice interno al PL, da aree residenziali di espansione "C3" a "C2", che viene riportata, per semplicità di lettura, come avveniva in precedenza, anche sulla cartografia di Piano).	modifiche previsioni piani attuativi
11	PL. 3 Villalagarina + area commerciale normale + specifico riferimento normativo	PL. 3 Villalagarina + area commerciale normale (viene eliminato lo specifico riferimento normativo in relazione al riporto di una più esplicita indicazione all'interno delle specifiche norme del PL. 3)	modifiche previsioni piani attuativi
12	Varie	Varie + Nuova ciclabile di progetto di collegamento tra l'abitato di Villalagarina e il lago di Cei.	Ciclabile di progetto (OOPP)
13	Varie		
14	Varie		

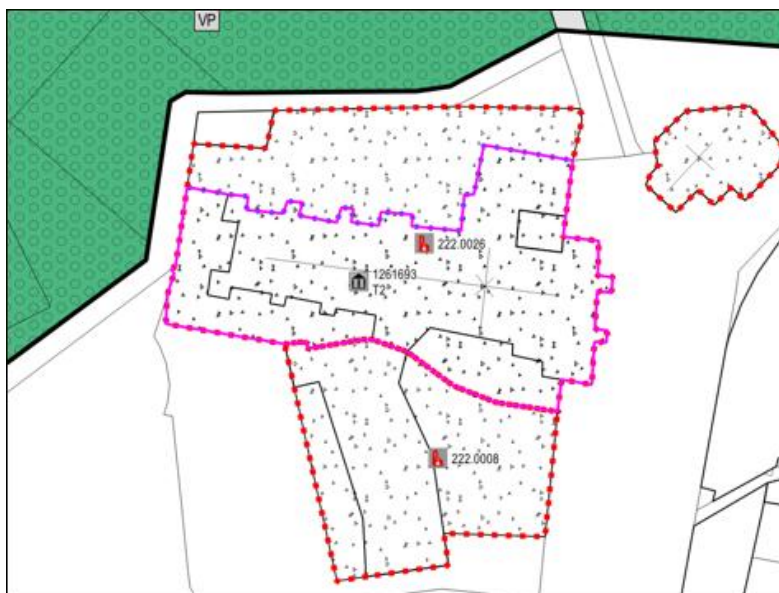
7.1 ALTRE VARIANTI CARTOGRAFICHE ("V110")

Nella cartografia sono state introdotte ulteriori num 7 varianti cartografiche non rilevanti, derivate da un aggiornamento dei beni archeologici e dei siti inquinati. Tali varianti cartografiche sono rappresentate nella cartografia di raffronto (tav. RF03, RF04) in scala 1:5'000, con colore diverso (magenta) dalle altre varianti "V100" (rappresentate invece in rosso).

VARIANTI CARTOGRAFICHE "V110" (NON RILEVANTI)	
NUM. VAR.	NOTE
1	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat_nuova zona tutela archeologica
2	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat_nuova zona tutela archeologica
3	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat_nuova zona tutela archeologica
4	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat Ridefinizione confine SIB (Sito inquinato bonificato)
5	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat Ridefinizione zona tutela archeologica
6	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat Stralcio area archeologica.
7	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat Stralcio SIB (Sito inquinato bonificato)



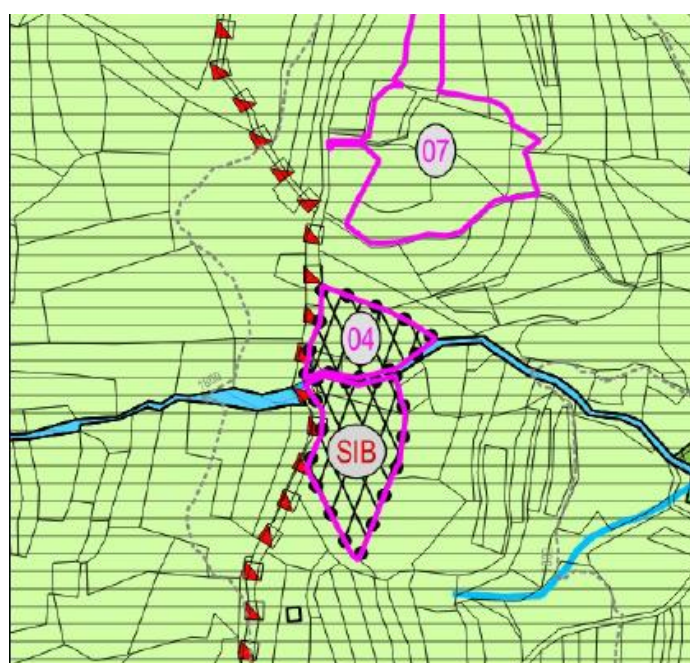
Var 1 (V110) - Estratto elaborato RF03



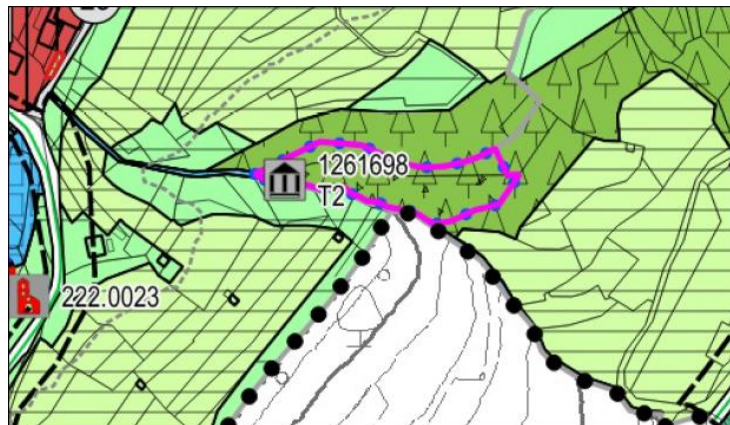
Var 2 (V110)- Estratto elaborato RF03



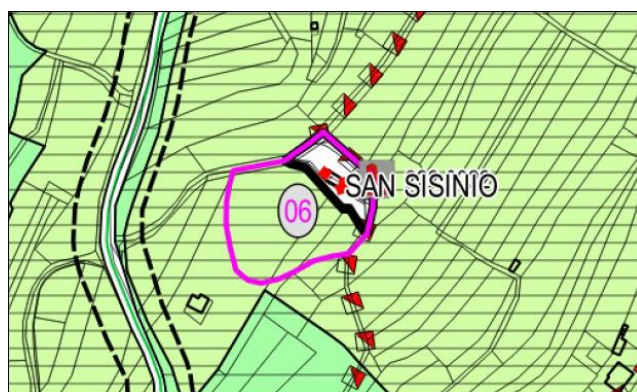
Var 3 (V110)- Estratto elaborato RF04



Var 4,7 (V110)- Estratto elaborato RF03



Var 5 (V110)- Estratto elaborato RF03



Estratto elaborato RF03

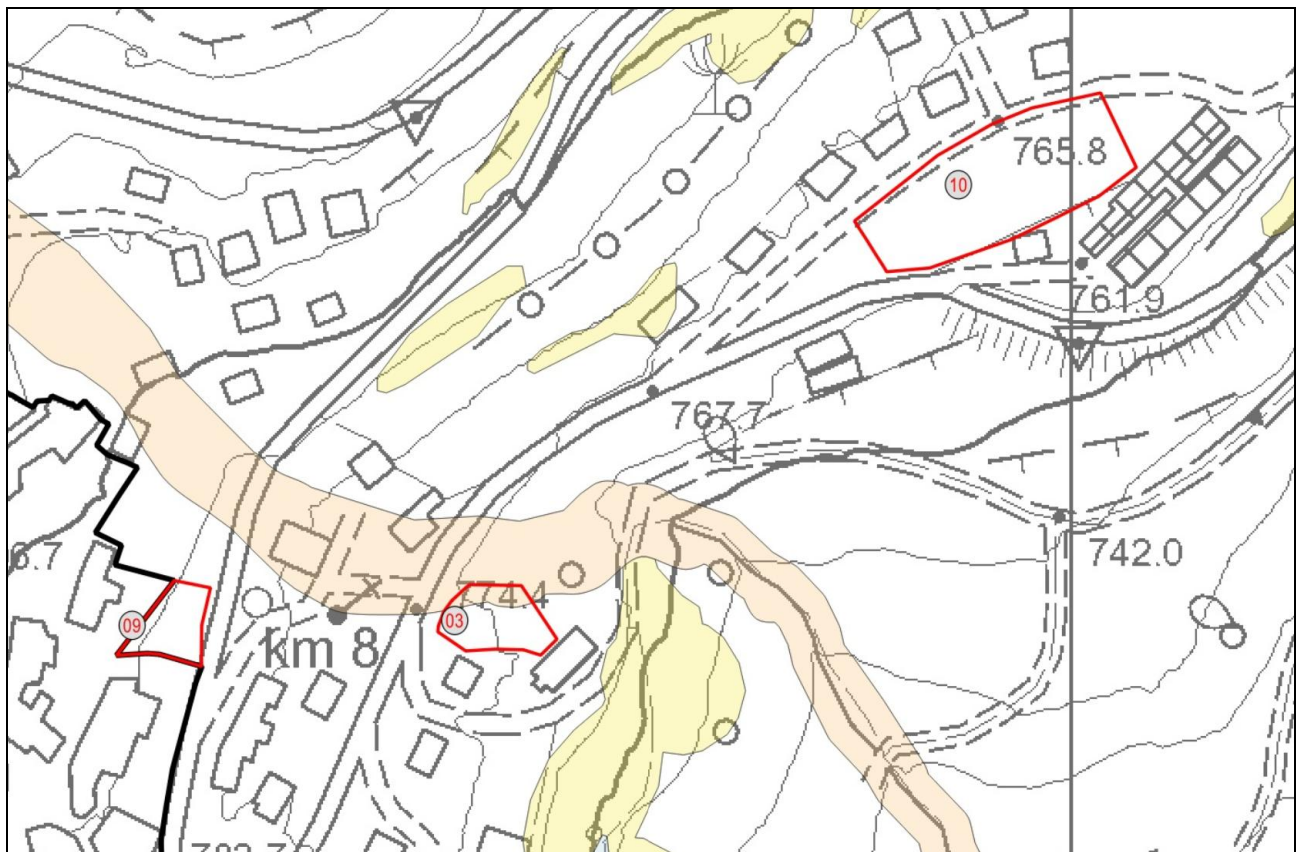
8. Verifica delle interferenze con la carta di sintesi della pericolosità

Le modifiche della presente Variante, risultano di entità tale da non incidere in alcun modo sui precedenti equilibri tra quanto pianificato e quanto previsto dalla Carta di sintesi della pericolosità.

Numero Variante	DESTINAZIONE VIGENTE	DESTINAZIONE PROGETTO (sintetica)	CATEGORIA VARIANTE	PERICOLO CSP	NOTE PROGETTO
1	Area residenziale B3, p.f.225 CC Pedersano	Area area agricola pregiata di rilevanza locale	stralcio edificabilità'	P1	compatibile
2	Area residenziale C2, pp.f.600/1,601, p.ed. 451 CC Pedersano	Verde privato + vincolo inedificabilità	stralcio edificabilità'	P1 + P2	trattasi di stralcio di edificabilità. La nuova previsione urbanistica appare diminuire il rischio laddove prevede una modifica da residenziale di espansione "C2" a "verde privato"
3	Area residenziale B3, p.f.410/4 CC Castellano	Verde privato + vincolo inedificabilità	stralcio edificabilità'	P1 + APP	trattasi di stralcio di edificabilità. La nuova previsione urbanistica appare diminuire il rischio laddove prevede una modifica da residenziale di completamento "B3" a "verde privato"
4	Piano attuativo PL.02 Villalagarina + zona riqualificazione territoriale C104 + percorso pedonale di progetto	Piano attuativo PL.02 Villalagarina+ zona riqualificazione territoriale C104	modifiche previsioni piani attuativi	P1	compatibile
5	Piano attuativo PL.02 Villalagarina + zona riqualificazione territoriale C104	Piano attuativo PL.02 Villalagarina + zona riqualificazione territoriale C104	modifiche previsioni piani attuativi	P1	compatibile
6	Piano attuativo PL.02 + zona riqualificazione territoriale C104 + percorso pedonale di progetto	Piano attuativo PL.02 Villalagarina + zona riqualificazione territoriale C104	stralcio percorso conseguente a modifica interna al PL (modifiche previsioni piani	P1	compatibile
7	area a verde privato (porzione p.f. 1941 CC Pedersano)	Viabilità locale esistente.	Viabilità locale a servizio del parcheggio pubblico (OOPP)	P1	compatibile
8	area a verde privato + area a verde pubblico di progetto (p.f. 896/2 CC Pedersano)	nuovo Parcheggio pubblico di progetto	parcheggio pubblico (OOPP)	P1	compatibile
9	PL14 Castellano + piano di riqualificazione urbana	PL14 Castellano + civile amministrativa di progetto.	modifiche previsioni piani attuativi	P1	compatibile
10	PL16 Castellano + C3	PL16 Castellano + C2	modifiche previsioni piani attuativi	P1	compatibile

11	PL. 3 Villalagarina + area commerciale normale + specifico riferimento normativo	PL. 3 Villalagarina + area commerciale normale	modifiche previsioni piani attuativi	P1 + P3	la nuova previsione urbanistica NON modifica in alcun modo contenuti, destinazioni e quantità ammesse dalla precedente previsione. Diversamente, proprio in funzione dell'ambito P3 posto a ridosso del Rio, introduce la possibilità di modificare la posizione dei previsti "allineamenti obbligatori" proprio in funzione di raccordi con la CSP, prevedendo nel contempo una maggiore profondità insediativa per il sedime degli edifici degli commerciali affacciati sul rio, ritenuta necessaria proprio in conseguenza di un adeguamento della posizione dei nuovi edifici, in conformità alle previsioni della CSP.
12	Varie	Varie + Nuova ciclabile di progetto di collegamento tra l'abitato di Villalagarina e il lago di Cei.	Ciclabile di progetto (OOPP)	P1 + P3	la nuova previsione urbanistica di fatto NON modifica le precedenti destinazioni, riguardando infatti esclusivamente l'introduzione di un tematismo lineare contraddistinto da un nuovo percorso ciclopedonale. Quest'ultimo, peraltro, per essere realizzato utilizza pressochè esclusivamente percorsi esistenti, prevedendo eventuali nuovi riasseti "leggeri" (quali pavimentazioni, segnaletica orizzontale e verticale, barriere di protezione o simili). Ne deriva che non si rilevano apprezzabili incidenze tra la nuova previsione urbanistica e le Norme di Attuazione della Carta di Sintesi della Pericolosità.
13	Varie				
14	Varie				

Per le considerazioni suesposte si ritiene che la presente Variante non richieda specifici ed ulteriori approfondimenti.



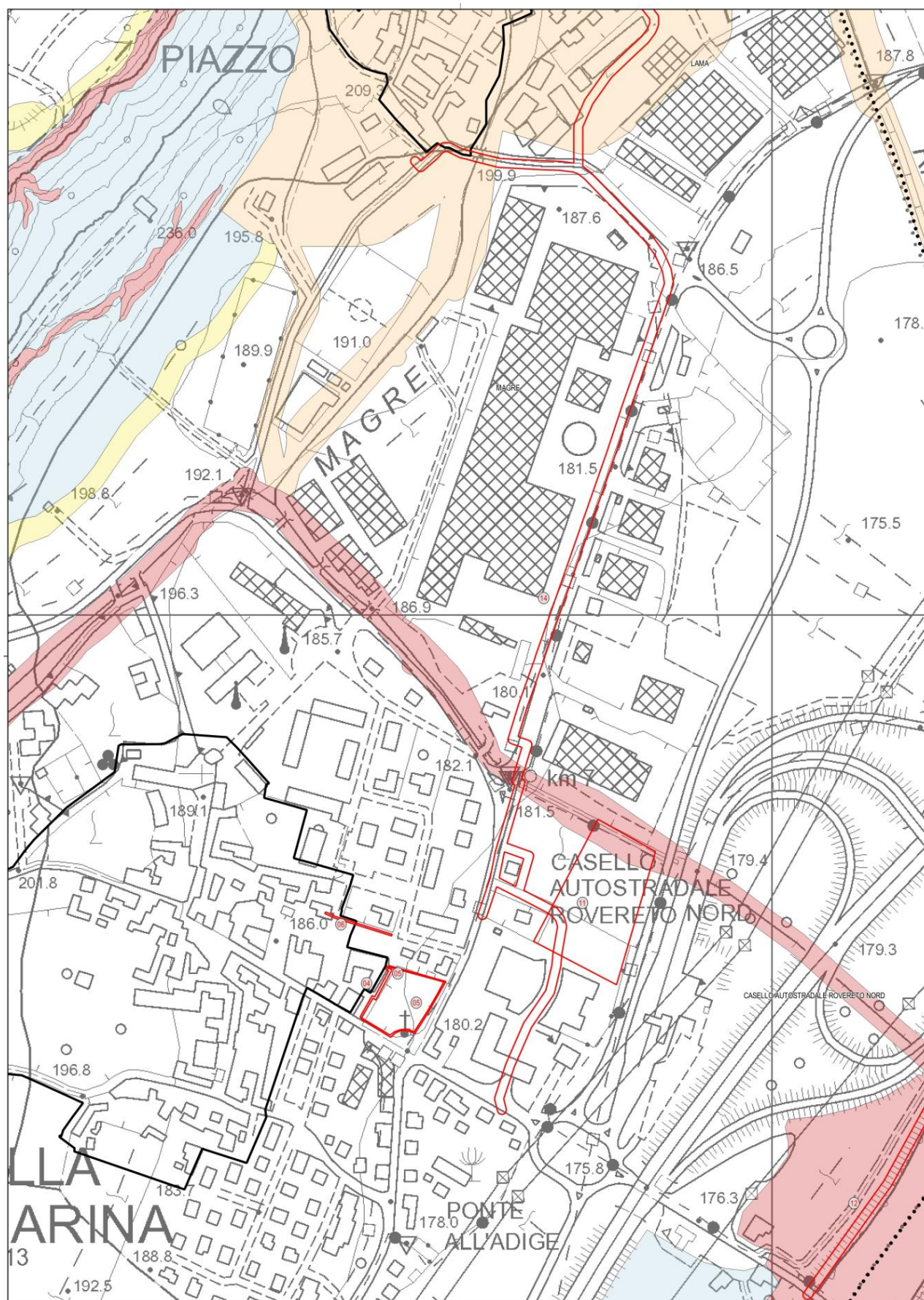
Estratto carta di sintesi della pericolosità - ambito Villalagarina – tavola CSP.02



Estratto carta di sintesi della pericolosità - ambito Villalagarina – tavola CSP.02



Estratto carta di sintesi della pericolosità - ambito Villalagarina – tavola CSP.02



Estratto carta di sintesi della pericolosità - ambito Villalagarina – tavola CSP.01

9. Verifica beni gravati da uso civico

La presente variante puntuale al PRG non coinvolge modifiche di destinazioni di aree gravate da uso civico.

Diversamente, le Varianti 10, 11, 13, riferite all'introduzione del tematismo lineare riferito al nuovo percorso ciclopedonale Villalagarina – Cei, coinvolgono ambiti gravati da uso civico; tuttavia, come già descritto, tali percorsi ciclopedonali confermano di fatto percorsi già esistenti ed utilizzati, prevedendo esclusivamente nuovi riassetti "leggeri" (vedasino pavimentazioni, segnaletica orizzontale e verticale, barriere di protezione o simili).

Ne deriva che complessivamente, la presente variante 1-2024 non coinvolge sostanzialmente aree gravate da uso civico.

10. RAPPORTO AMBIENTALE redatto ai sensi dell'art. 20 della LP 4 agosto 2015, n.15 e del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n.15/68/Leg.

10.1 PREMESSA

L'art.20 della legge provinciale 4 agosto 2015, n.15 prescrive che *nel procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale è assicurata la loro valutazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in considerazione degli effetti prodotti sull'ambiente.*

Tale valutazione assume la definizione di "Rapporto Ambientale" il quale, con riferimento alla legge 15/02015, *"...rappresenta parte della documentazione del PRG (o variante ndr) contenente le informazioni prescritte dal regolamento sulla valutazione strategica dei piani, relative in particolare agli effetti significativi che l'attuazione dello strumento di pianificazione del territorio proposto potrebbe avere sotto il profilo dello sviluppo sostenibile, gli elementi finalizzati alla verifica di coerenza con il piano urbanistico provinciale (PUP) e le ragionevoli alternative possibili alla luce degli obiettivi del PRG.."*

La valutazione integra le considerazioni ambientali, territoriali e socio-economiche nell'elaborazione e nell'adozione del piano, anche ai fini del monitoraggio degli effetti significativi della sua attuazione. Nel caso dei PRG la valutazione verifica ed esplicita, su scala locale, anche la coerenza del PUP.

Con riferimento alle disposizioni previste dalla normativa provinciale è possibile sintetizzare che, nel caso di varianti al PRG, la redazione del rapporto ambientale si rende necessaria al fine di:

- a. verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto al PRG vigente;
- b. verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto al quadro pianificatorio sovraordinato, in particolare rispetto al PUP, agli ambiti fluviali del PGUAP, alla Carta delle Risorse Idriche e alla Carta di sintesi della Pericolosità del PUP.
- c. verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto alle recenti disposizioni in materia di consumo di suolo introdotte dall'art. 18 della LP 4 agosto 2015 n.15.

La redazione del rapporto ambientale è prevista inoltre nel caso in cui le opere oggetto di variante urbanistica:

- d. interessano i siti e le zone della Rete Natura 2000 (ZPS - Zone di protezione speciale) e richiedono la redazione della Valutazione di Incidenza;
- e. riguardano opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale VIA;
- f. comportano l'ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP;
- g. comportano la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;

In considerazione degli obiettivi della presente variante urbanistica si evidenzia che il Rapporto ambientale, sarà rivolto nello specifico alla verifica della coerenza delle azioni contenute nella variante al PRG, rispetto a quanto richiamato al punto a), b) e c) del precedente capoverso in quanto, come di seguito argomentato, non ricorrono i presupposti previsti alle precedenti lettere d), e), f) e g).

10.2 INQUADRAMENTO NORMATIVO

La direttiva europea

La normativa sulla Valutazione Ambientale Strategica ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CEE. Tale Direttiva riguarda la Valutazione Ambientale di piani e programmi, il cui momento fondamentale è la verifica della corrispondenza degli obiettivi del piano o del programma con gli obiettivi dello sviluppo sostenibile e si configura come un'iniziativa legislativa ad alto potenziale di prevenzione ambientale, dal momento che regola decisioni che ricadono in ambiti territoriali e settoriali molto più ampi di quelli dei progetti regolati dalle direttive che hanno per oggetto, ad esempio la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o la Valutazione di Incidenza.

L'ambito di applicazione della Direttiva VAS riguarda l'elaborazione o la modifica dei piani o programmi suscettibili di avere effetti significativi sull'ambiente, tra i quali i piani afferenti alla pianificazione e la programmazione territoriale urbanistica.

La Direttiva 01/42/CEE ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire ad integrare, mediante considerazioni ambientali, l'atto di elaborazione e di adozione di piani e programmi con la finalità di promuovere uno sviluppo sostenibile.

Il quadro normativo provinciale

La valutazione ambientale strategica, in Provincia di Trento, è disciplinata dalla legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10, in particolare dall'articolo 11, commi 1 e 5, nonché dal regolamento di esecuzione emanato con decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. come modificato dal successivo D.P.P. 24 novembre 2009, m.29-31.

La procedura di valutazione prevista per i piani regolatori è denominata "rendicontazione urbanistica" ed ha lo scopo di verificare la coerenza delle azioni promosse dagli strumenti urbanistici locali con il quadro delle strategie delineate dalla pianificazione di grado sovraordinato (PUP e PTC).

L'art.3 del regolamento di esecuzione stabilisce che sono soggetti a "rendicontazione urbanistica" i piani, che riguardano la previsione di opere la cui realizzazione è soggetta alla verifica e alla valutazione di impatto ambientale (VIA), nonché i piani che in considerazione dei possibili impatti sulle aree "Rete Natura 2000" (ZPS e SIC) sono assoggettabili a valutazione di incidenza.

Una successiva nota del Consorzio dei comuni trentini, di data 25 marzo 2010, ha chiarito che sussiste l'obbligo di effettuare la rendicontazione urbanistica anche nei casi in cui il piano preveda:

- la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;
- l'ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP.

Qualora non ricorrano tali presupposti, la procedura di variante al PRG risulta soggetta a rendicontazione solo nel caso in cui la verifica di assoggettabilità, prevista al comma 4 dell'art.3, ed eseguita tenendo conto dei criteri previsti nell'allegato II al regolamento di esecuzione, verifichi la presenza di significativi effetti ambientali.

10.3 RENDICONTAZIONE URBANISTICA

10.3.1 Determinazione dei possibili effetti significativi in relazione alle caratteristiche del piano o programma e alle caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate (Allegato II DPGP 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg).

Valutazione delle caratteristiche del piano o programma con riferimento ai seguenti elementi:

CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA	ALTO	BASSO	NULLO
<i>In che misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per altri</i>			
progetti			
altre attività			
<i>In che misura il piano o il programma influenza altri piani anche quelli di carattere gerarchicamente ordinati</i>			
Piano Urbanistico Provinciale			
Piano Generale di Utilizzazione delle Acque pubbliche			
Carta di sintesi geologica			
Carta delle risorse idriche			
<i>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali</i>			
Al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile			
<i>Probabili effetti ambientali pertinenti al piano o al programma</i>			
Inquinamento dell'acqua			
Inquinamento dell'aria			
Inquinamento del suolo			
Inquinamento acustico			
Inquinamento elettromagnetico			
CARATTERISTICHE DEI PROBABILI EFFETTI AMBIENTALI	ALTO	BASSO	NULLO
<i>Caratteristiche dei probabili effetti ambientali</i>			
Probabilità, durata e frequenza			
Reversibilità			
Carattere cumulativo			
Natura transfrontaliera degli effetti			
Rischi per la salute umana			
Estensione geografica degli effetti ambientali			
CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE	ALTO	BASSO	NULLO
<i>Vulnerabilità delle aree interessate a causa della presenza di</i>			
Specifiche caratteristiche ambientali			
Beni del patrimonio culturale			
Ambienti tutelati a livello nazionale o comunitario (SIC, ZPS, ...)			

In relazione ai probabili effetti ambientali connessi alle azioni previste dalla variante al PRG, non si ravvisano probabili affetti ambientali significativi.

10.3.2 Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità del PUP

Gli elaborati allegati alla relazione illustrativa relativi alla verifica delle interferenze delle previsioni urbanistiche con la carta della Pericolosità del PUP mostrano come gran parte delle aree coinvolte nel progetto urbanistico ricadano in area priva di penalità, e che comunque, laddove presenti delle penalità, le previsioni urbanistiche siano tali da risultare compatibili con le Norme di attuazione della Carta di Sintesi della Pericolosità..

10.3.3 Verifica del grado di coerenza della variante con il quadro delineato dal PRG vigente

La variante 1-2024 al PRG considera prioritaria la necessità di dare attuazione alle previsioni del PRG vigente, in particolare per quanto riguarda la dotazione di spazi destinati a servizi ed infrastrutture pubbliche, collocati anche all'interno degli ambiti della Pianificazione attuativa.

Si tratta complessivamente di azioni volte a garantire l'attuazione di interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche, di spazi destinati a parcheggio pubblico e viabilità, nonché a riparametrare, riequilibrare precedenti previsioni contenute all'interno di ambiti assoggettati a Pianificazione attuativa.

Con riferimento all'introduzione delle destinazioni "Area Civile – Amministrativa di progetto di interesse locale" nell'ambito del PL 14 di Castellano, e nuovo "parcheggio pubblico" nell'ambito della p.f. 896/2 CC Pedersano, nella presente Relazione Illustrativa si trovano evidenziate le ragioni per cui sono state introdotte tali destinazioni.

10.3.4 Incidenza sulle aree "Rete Natura 2000"

Nel territorio comunale considerato nella presente Variante NON sono presenti aree o siti individuati come Zone Speciali di Conservazione.

10.3.5 Assoggettabilità dei progetti alla procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale (VIA)

Con riferimento ai contenuti della LP n. 19/2013 e s.m. e ai rimandi dell'allegato III e IV alla parte II del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale". si è potuto verificare che gli interventi previsti dalla variante al PRG NON risultano soggetti alle procedure di verifica e di VIA o a verifica di assoggettabilità.

10.3.6 Verifica del grado di coerenza della variante al PRG con il quadro delineato dalla pianificazione di grado sovraordinato (PUP, AMBITI FLUVIALI DEL PGUAP, CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA', CARTA DI SINTESI GEOLOGICA, CARTA DELLE RISORSE IDRICHE ecc..)

Rispetto alla pianificazione sovraordinata, si è riscontrato che le azioni promosse dalla variante al PRG risultano coerenti con i diversi sistemi rappresentati dal PUP e con la "Carta delle Risorse idriche".

Rispetto al "Sistema strutturale del PUP" si evidenzia che la variante al PRG, non produce erosione del territorio boscato e NON incide sugli elementi strutturali del territorio provinciale.

Con riferimento al "Sistema delle reti ecologiche del PUP", si evidenzia l'estraneità delle azioni promosse dalla variante al PRG rispetto alle aree sottoposte a tutela. Altrettanto è possibile sostenere per le variabili relative alla rete fluviale sotterranea rappresentata nella Carta delle risorse idriche del PUP.

Con riferimento al Sistema delle tutele paesistiche del PUP, si evidenzia che le aree oggetto di variante NON risultano ricomprese nelle zone sottoposte a tutela del paesaggio (art.11 delle NTA del PUP).

Rispetto al sistema insediativo del PUP si evidenzia che le modifiche cartografiche NON incidono su porzioni di territorio agricolo sottoposto alle prescrizioni del PUP.

Rispetto alla carta delle risorse idriche NON si evidenziano interferenze tra le previsioni delle modifiche di destinazione del PRG e le zone di protezione idrogeologica.

10.3.7 Verifica rispetto alla necessità di contenimento del consumo del suolo (rif. art. 18 LP 15/2015)

Con riferimento alle nuove disposizioni contenute nella legge urbanistica provinciale si evidenzia che la variante risulta pienamente coerente con l'obiettivo della limitazione del consumo di suolo in quanto incide esclusivamente su parti di territorio già destinate all'insediamento.

10.3.8 CONCLUSIONI

Richiamato quanto contenuto nella Rendicontazione urbanistica redatta ai sensi dell'art. 20 della L.P.15/2015 e sulla scorta delle indicazioni operative previste dall'art. 18 comma 1 lett. e) della LP 15/2015 in materia di limitazione di consumo di suolo, si può sostenere che la variante in oggetto non produce effetti significativi sul quadro insediativo, paesaggistico ed ambientale previsto dalla pianificazione sovraordinata ed in particolare dal PUP.

Le conclusioni riportate nel presente paragrafo dovranno essere assunte ed esplicitate nella Delibera del Consiglio Comunale di adozione della Variante, ai sensi del comma 7 dell'art. 3Bis del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n.15/68/Leg.

INDICE

1.	Premessa	2
2.	VARIANTI AI SENSI DEL COMMA 2, LETT. K) DELL' ART. 39 DELLA L.P. 15/2015	4
2.1	Generalità	4
3.	VARIANTI AI SENSI DEL COMMA 2, LETT. J BIS) DELL' ART. 39 DELLA L.P. 15/2015	6
3.1	Modifiche al PL n. 2 Villalagarina (Vedasino Varianti cartografiche 04, 05, 06).	6
3.2	Modifiche al PL n. 3 Villalagarina (Vedasi Variante cartografica 11).	8
3.3	Modifiche al PL 4a, 4b, 4c, Villalagarina	9
3.4	Modifiche al PL 23, Villalagarina	10
3.5	Modifiche al PL 30, Villalagarina	10
3.6	Modifiche al PL 14, Castellano (Vedasi Variante cartografica 09).	11
3.7	Modifiche al PL 16, Castellano (Vedasi Variante cartografica 10).	12
3.8	Modifiche al RU.01, Pedersano	13
3.9	Modifiche al RU.02, Pedersano	13
4.	VARIANTI AI SENSI DEL COMMA 2, LETT. B) DELL' ART. 39 DELLA L.P. 15/2015	15
5.	VARIANTI AI SENSI DEL COMMA 2, LETT. E) DELL' ART. 39 DELLA L.P. 15/2015	16
6.	CORREZIONE DI "ERRORI MATERIALI"	17
7.	VARIANTI CARTOGRAFICHE ("V100")	18
7.1	ALTRE VARIANTI CARTOGRAFICHE ("V110")	19
8.	Verifica delle interferenze con la carta di sintesi della pericolosità	22
9.	Verifica beni gravati da uso civico	27
10.	RAPPORTO AMBIENTALE redatto ai sensi dell'art. 20 della LP 4 agosto 2015, n.15 e del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n.15/68/Leg.	28

CONCLUSIONE PARTE RELAZIONE REDATTA PER ADOZIONE PRELIMINARE

11. MODIFICHE INTRODOTTE CONSEGUENTI AI CONTENUTI DEL PARERE PAT 10/2025.

La presente integrazione intende rendicontare le modifiche introdotte rispetto alla versione adottata preliminarmente, seguendo, per comodità, l'ordine degli argomenti riportati nel Parere 10/2025 del Servizio Urbanistica della PAT.

Obiettivi della Variante

Nel parere 10/2025 del Servizio Urbanistica è stato segnalato come, negli obiettivi della Variante, fossero presenti alcune lettere invertite e alcune descrizioni non pienamente coerenti. Si conferma che gli obiettivi della presente Variante, alla luce delle modifiche introdotte con la presente integrazione, vengono di seguito ridelineati:

1. Varianti per opere pubbliche (lettera b, comma 2, art. 39, L. 15) finalizzate all'introduzione di nuovi parcheggi pubblici di progetto, nonché Aree per attrezzature sportive.
2. Varianti per adeguamento di norme e cartografia al sovraordinato ordinamento (lettera e, comma 2, art. 39, L. 15)
3. Varianti conseguenti all'accoglimento di domande di inedificabilità delle aree destinate all'insediamento (lettera k, comma 2, art. 39 L. 15)
4. Varianti che modificano o stralciano le previsioni di piani attuativi (lettera j bis, comma 2, art. 39 L. 15), aggiornandoli alle più recenti e/o nuove esigenze dell'Amministrazione

Si conferma pertanto che la procedura di Variante fa pertanto riferimento alle disposizioni contenute all'art. 39 comma 2 lettere b), e), j bis e k) della legge urbanistica precedentemente citata. Nella presente Variante così come modificata per l'Adozione Definitiva, sono state stralciate le precedenti varianti 12, 13 e 14 (cfr. numero Varianti dell'Adozione preliminare) che prevedevano l'introduzione di "nuovi percorsi pedonali" di progetto; è stato appurato come, tale progetto (attualmente in avanzata fase di approvazione) per la sua realizzazione NON richieda alcuna specifica previsione cartografica, in quanto la posizione del percorso ciclabile interessa aree interne a fasce di rispetto stradale, oltre al riutilizzo di percorsi già esistenti.

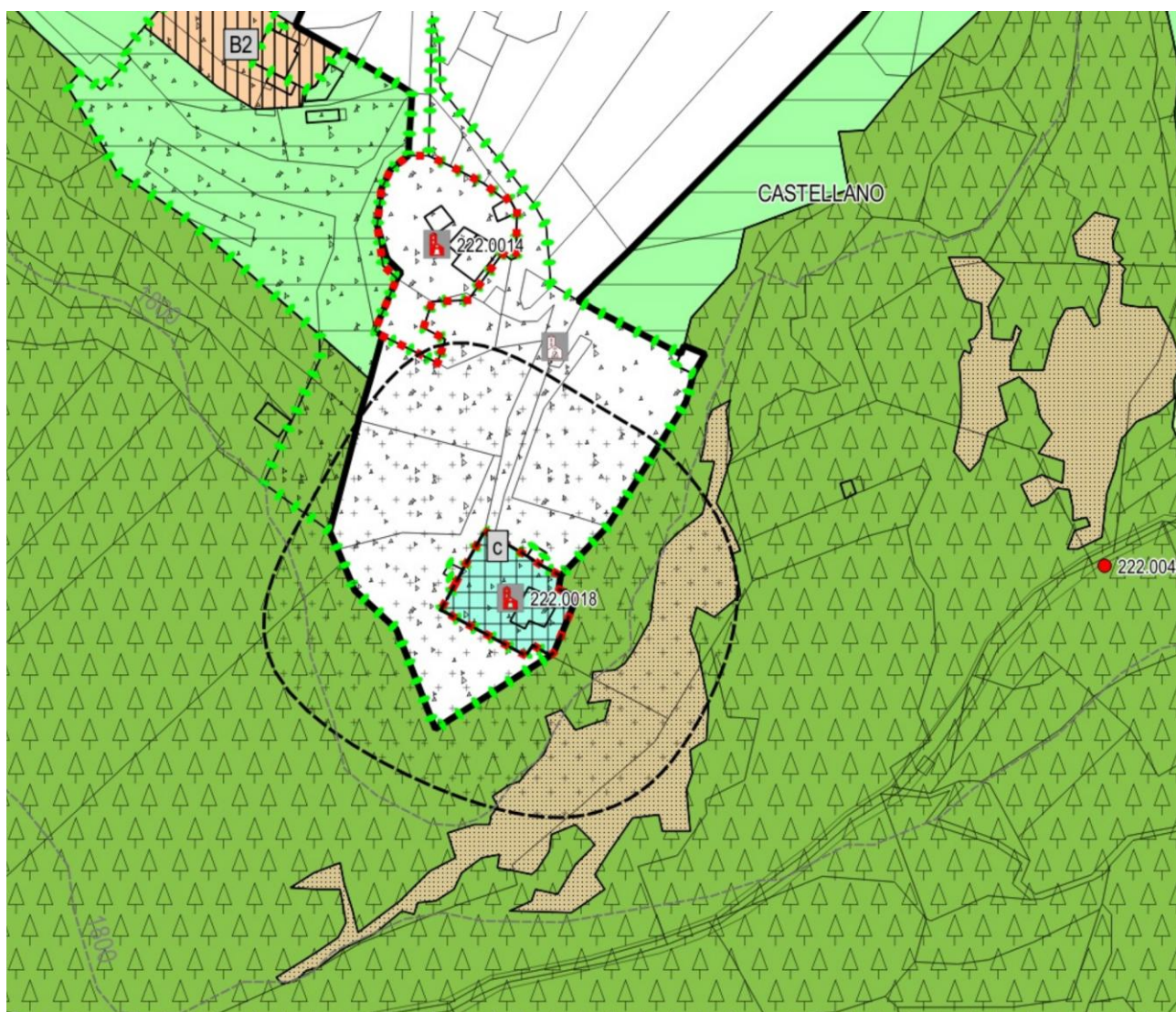
Ciò nonostante, si conferma l'utilizzo della lettera b) del comma 2 dell'art. 39 della L. 15/2015 (Varianti per opere pubbliche) in quanto rimane valida la previsione del parcheggio pubblico di Pedersano, che si trovava già esplicitata nella Relazione Illustrativa (cfr. precedente Variante 08) ma non esplicitamente riportata negli obiettivi.

Inoltre, con la nuova configurazione di Variante sono state apportate delle modifiche al "Piano di riqualificazione urbana RU.01" di Pedersano (all'interno delle modifiche di cui alla lettera j bis del comma 2 dell'art. 39), che modificano l'area dell'attuale Campo da calcio a "Attrezzature sportive di cui all'art. 74 delle NTA.

“Varianti non perimetrate”

Nel parere 10/2025 del Servizio Urbanistica è stata evidenziata nel dettaglio, a titolo collaborativo, la presenza nella Variante di alcune modifiche cartografiche non espressamente evidenziate negli elaborati di raffronto. Si è pertanto provveduto a integrare e/o correggere le incongruenze riscontrate, di seguito dettagliate.

1. Le modifiche introdotte hanno provveduto a integrare il perimetro della zona OVEST del PL 3, precedentemente non riportata negli elaborati cartografici
2. E' stato verificato come non risulti necessario individuare una specifica zona interessata dalla realizzazione del “nuovo ponte sul rio Molini” previsto a nord-est dell’area del PL3. Il nuovo ponte da realizzarsi per la continuazione del percorso ciclabile, indicato tra gli oneri che risultano a carico del PL3, risulta infatti esterno al perimetro di piano di lottizzazione, ma interno alla fascia di rispetto stradale. Ne deriva che la sua realizzazione risulta ammissibile senza l’introduzione di una specifica previsione cartografica; l’esatta previsione attuativa, sarà definita contestualmente alla valutazione della proposta di Piano di Lottizzazione.
3. Sono stati adeguati e/o introdotti, laddove necessario, i perimetri completi dei piani attuativi
4. Sono stati adeguati e/o introdotti, laddove necessario, i perimetri dei piani attuativi interessati da modifiche normative
5. E' stata stralciata la previsione delle precedenti Varianti 12, 13, 14 in quanto è stato verificato come l’intero percorso ciclabile, in avanzata fase di autorizzazione, per la sua realizzazione non richiede modifiche normative, trattandosi di riutilizzo di percorsi esistenti o di areali interni a fasce di rispetto stradale
6. Si riscontra che, effettivamente, mancavano dalla Variante, in corrispondenza dell’abitato di Castellano, tre perimetri di tutela archeologica (la Chiesa di San Lorenzo, la Chiesa della Madonna delle Grazie e il Castello di Castellano). Una ulteriore zona di tutela archeologica è stata introdotta a Pedersano in corrispondenza della Chiesa di San Lazzaro. Si segnala che tali aree di tutela non erano presenti nel PRG vigente (di cui si riporta un estratto) e sono invece state introdotte con le modifiche alla Variante 1-2024.



7. Si confermano le notevoli differenze riscontrate tra la presente Variante e il PRG vigente per quanto riguarda il tematismo lineare Z104 dell'idrografia, in quanto, come indicato nel parere, si è partiti dallo SHP dell'idrografia principale del PUP, riscontrando come lo stesso non risultasse correttamente rappresentato nel PRG vigente, da cui l'introduzione dello stesso nella proposta di Variante. Per quanto riguarda il tematismo poligonale dei fiumi Z102 e dei laghi Z101, sono state mantenute le geometrie del PRG vigente, e in corrispondenza delle stesse poligonali, si è provveduto ad eliminare l'inutile sovrapposizione del tematismo lineare a quello (più specifico) poligonale.

Chiarimenti generali sulle modifiche operate sui piani attuativi.

Più volte all'interno dello stesso parere, si chiede di chiarire, relativamente alle modifiche dei piani attuativi, se le stesse riguardino "riplanificazione di piani che hanno perso di efficacia" oppure di "piani in corso di efficacia".

Occorre precisare che con variante 2015 al Piano regolatore approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1736 dd. 07.10.2016, il comune di Villa Lagarina ha provveduto a stralciare— in ossequio a quanto disposto dall'articolo 45 della L.P. 15/2015 - il termine di validità per i piani attuativi di iniziativa privata e pubblico- privata.

Soltanto gli ambiti di Riquilificazione Urbanistica Ru.01 e Ru.02 hanno mantenuto un limite temporale entro il quale attuare gli interventi individuato nei 5 anni dalla data di approvazione della variante.

L'incidenza delle modifiche introdotte sul dimensionamento residenziale del territorio comunale è stato operato con la variante 2012 e quindi aggiornato con la variante 2016.

I piani attuativi di iniziativa privata presenti sul territorio comunale sono tutti confermati già alla data di approvazione della variante 2015 puntuale del PRG e non hanno pertanto termine di efficacia.

Tutte le modifiche introdotte sui piani attuativi iniziativa privata rappresentati nella presente Variante al PRG, riguardano modifiche a piani attuativi che NON hanno perso di efficacia, ovvero che NON sono interessati da ripianificazione. Si conferma altresì che nessuno dei piani attuativi interessati delle modifiche è mai stato attivato.

Valutazione del piano ai sensi dell'articolo 20 della L.P. 15/2015

Le modifiche introdotte hanno provveduto a stralciare le precedenti Varianti 12, 13, 14 riferite all'introduzione di una nuova ciclabile di progetto. E' stato infatti appurato come, tale progetto, attualmente in avanzata fase di approvazione, per la sua realizzazione NON richieda alcuna specifica previsione cartografica, in quanto la posizione del percorso ciclabile interessa aree interne a fasce di rispetto stradale, oltre al riutilizzo di percorsi già esistenti.

Conseguentemente, le interferenze segnalate con le Zone Speciali di Conservazioni sono state eliminate dalla cartografia e si conferma la NON necessità di avvio di uno specifico processo di VAS.

Aree protette

Il Servizio Sviluppo Sostenibile e Aree Protette in data 27 Marzo 2025 con protocollo 251880 ha reso il proprio parere, evidenziando come la variante 13 relativa ai nuovi percorsi ciclopeditoni risulti parzialmente interna alla ZSC Pra Dall'Albi – CEI nonché all'omonima riserva naturale provinciale.

Le modifiche introdotte alla presente Variante per l'Adozione Definitiva, hanno provveduto a stralciare le precedenti varianti 12, 13, 14, per le motivazioni già riportate al punto precedente.

La presente Variante ha provveduto ad adeguare, come da indicazioni del parere, l'art. 91 delle NTA (vedasi estratto)

Nelle norme di attuazione, risulta necessario procedere alle seguenti modifiche:

• con riferimento all'art. Art. 91 ZSC – Zone Speciali di Conservazione 3 capoverso risulta necessario un aggiornamento in coerenza con le norme vigenti, alla luce della recente conclusione della riforma normativa relativa alla valutazione di incidenza ambientale (VINCA), si propone la seguente riformulazione: "Qualsiasi piano, all'interno del territorio comunale e tutti i progetti che abbiano incidenza significativa sulle aree "Natura 2000" ovvero ogni intervento al di fuori dei siti che possa incidere in essi in modo significativo, anche congiuntamente ad altri progetti, va sottoposto alla più opportuna procedura di valutazione d'incidenza secondo quanto previsto dalla normativa vigente ovvero l'art. 39 della Legge Provinciale 23 maggio 2007, n.11 e del corrispondente regolamento attuativo approvato con il Decreto del Presidente della Provinciale 3 novembre 2008, n.50-157/Leg, tenuto conto anche della Deliberazione della Giunta Provinciale 13 ottobre 2023, n.1876 che individua le condizioni d'obbligo e le schede di prevalutazione tecniche. Qualora il progetto, intervento o attività rientri nelle tipologie previste dalle schede di prevalutazione di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale 13 ottobre 2023, n.1876, si applica l'art. 16 bis del regolamento di attuazione della L.P. 11/07 emanato con Decreto del Presidente della Provincia 3 novembre 2008, n.50-157/Leg, ovvero si rende necessaria l'attivazione della procedura di verifica di corrispondenza".

Estratto dal Parere 10/2025

Art. 91 ZSC – Zone Speciali di Conservazione

1. Il PRG riporta con apposita simbologia la Zona Speciale di Conservazione relativa alla Rete Natura 2000 denominata "ZSC - IT 3120081 - Prà dall'Albi-Cei" come definito dalla D.G.P. 5 agosto 2010, n.1799 e s.m., al fine di individuare nel territorio comunale le aree interessate dal progetto "Rete natura 2000".
2. Nei siti e nelle zone della "Rete Natura 2000" si applicano le opportune misure per evitare il degrado degli habitat naturali e degli habitat delle specie di interesse comunitario, conformemente alle direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE nonché al DPR 357/97.
3. ~~Qualsiasi piano all'interno del territorio comunale e tutti i progetti che si presuppone possano avere un'incidenza significativa sulle aree "Natura 2000", ovvero ogni intervento al di fuori dei siti che possa incidere in essi in modo significativo, o anche congiuntamente ad altri progetti, va sottoposto a valutazione preventiva del requisito di incidenza significativa o direttamente alla procedura di valutazione d'incidenza secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Qualora il progetto rientri nella fattispecie previste dall'art. 15 del regolamento di attuazione della LP 11/2007, emanato con D.P.P. n. 50-157/Leg. d.d. 03/11/2008, non si applicano le disposizioni del presente comma. L'entrata in vigore dell'ultimo capoverso è regolata dalla Deliberazione della Giunta Provinciale 3 agosto 2012, n.1660 "Art. 15 del D.P.P. 3 novembre 2008, n.50-157/Leg. — Modifiche e integrazioni all'elenco dei tipi di progetto e di intervento che non presentano incidenza significativa su siti e zone "Rete Natura 2000".~~ Qualsiasi piano, all'interno del territorio comunale e tutti i progetti che abbiano incidenza significativa sulle aree "Natura 2000" ovvero ogni intervento al di fuori dei siti che possa incidere in essi in modo significativo, anche congiuntamente ad altri progetti, va sottoposto alla più opportuna procedura di valutazione d'incidenza secondo quanto previsto dalla normativa vigente ovvero l'art. 39 della Legge Provinciale 23 maggio 2007, n.11 e del corrispondente regolamento attuativo approvato con il Decreto del Presidente della Provinciale 3 novembre 2008, n.50-157/Leg, tenuto conto anche della Deliberazione della Giunta Provinciale 13 ottobre 2023, n.1876 che individua le condizioni d'obbligo e le schede di prevalutazione tecniche. Qualora il progetto, intervento o attività rientri nelle tipologie previste dalle schede di prevalutazione di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale 13 ottobre 2023, n.1876, si applica l'art. 16 bis del regolamento di attuazione della L.P. 11/07 emanato con Decreto del Presidente della Provincia 3 novembre 2008, n.50-157/Leg, ovvero si rende necessaria l'attivazione della procedura di verifica di corrispondenza"

Estratto dal raffronto delle NTA modificate per l'Adozione Definitiva

Verifica delle interferenze con la Carta di sintesi della Pericolosità

Il presente adeguamento della previsione di Variante, ha provveduto a stralciare le precedenti Varianti 12, 13, 14 riferite alla precedente “ciclabile di progetto”, che producevano un’interferenza con un’area di pericolosità “P4” erroneamente non segnalata nella Relazione.

Conseguentemente, al comma 10 dell’art. 102 “Difesa dei corsi d’acqua” sono state aggiornate le disposizioni rinviando la disciplina di tutela dal pericolo idrogeologico alle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità di cui al Capo IV delle norme di attuazione del PUP, i cui contenuti prevalgono sulle previsioni dei PRG vigenti o adottati, come stabilito dall’articolo 22, comma 3 della L.P. n. 15/2015.

10. Gli interventi ~~in fregio ai corsi d’acqua~~ che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d’acqua iscritto nell’elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell’ambito del demanio idrico provinciale devono rispettare le disposizioni della L.P. 8.07.1976 n. 18 “Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche e relativi servizi provinciali” e relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Provincia d.d. 20/09/2013 n. 22-124/Leg).
- ~~e della L.P. 23.05.2007 n. 11 “Governo del territorio forestale e montano dei corsi d’acqua e delle aree protette”. Gli interventi sui corsi d’acqua devono inoltre rispettare le disposizioni relative agli artt. 28 e 29 delle NTA del PGUAP.~~

Gli interventi in fregio ai corsi d’acqua devono inoltre rispettare i contenuti dell’art. 9 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, “Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d’acqua e delle aree protette”, nonché i contenuti degli artt. 28 e 29 del Capo V delle norme di attuazione del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche.

Gli interventi di sistemazione idraulico-forestale compresi quelli di manutenzione sui corsi d’acqua sono disciplinati dall’art. 89 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, “Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d’acqua e delle aree protette”.

Estratto del raffronto delle NTA esplicitante le modifiche apportate al comma 10 dell’art. 102

Per quanto riguarda il rinvio alla disciplina di tutela dal pericolo idrogeologico alle disposizioni della Carta di Sintesi della pericolosità, si segnala come all’art. 100 delle NTA è già presente il corretto rimando ai contenuti della Carta di Sintesi della Pericolosità.

Le NTA sono state adeguate alla richiesta del Servizio Foreste (vedasi comma 2 dell’art. 112 bis “Interventi a sostegno dell’attività ricettiva – albergo diffuso”) dal quale è stata stralciata la destinazione bosco.

Art. 112bis – Interventi a sostegno dell'attività ricettiva - albergo diffuso

1. Al fine garantire il miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente ed il recupero degli immobili in disuso, la promozione di nuove forme di ricettività e la valorizzazione della fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale è ammesso l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente di cui al presente TITOLO VI per le attività ricettive extra alberghiere di cui all'art.36bis della LP 15 maggio 2002 n.7, nel rispetto delle prescrizioni riportate nel presente articolo.
2. Il cambio di destinazione d'uso a favore dell'albergo diffuso è ammesso per edifici a destinazione residenziale, esistenti all'entrata in vigore del PDA di CEI (24.01.2001), ricadenti in zona agricola ~~e in zona a bosco~~ e assoggettati dalle presenti norme ad interventi di cui ai tipi A2, B1, B2, B3 e B4.

Estratto del raffronto delle NTA esplicitante le modifiche apportate al comma 2 dell'art. 112bis

La Varianti 12, 13, 14 che introducevano il percorso della ciclabile di progetto e producevano interferenze con la CSP che richiedevano la redazione di studi di compatibilità, sono state stralciate nella nuova versione della proposta di Variante al PRG predisposta per l'adozione definitiva.

Diversamente, il parere rappresentava come non fosse chiaro se la Variante 11 fosse interessata da "ripianificazione" o meno, e in premessa alle integrazioni della presente Relazione, è stato specificato come le modifiche riguardino i contenuti di un Piano di Lottizzazione in corso di validità (atemporal) mai attivato. La Variante 11, che erroneamente non rappresentava l'intero perimetro di Piano di Lottizzazione PL3, è stata integrata dalla Variante PAT.16 (che riguarda invece la parte mancante del perimetro del PL3 di Villalagarina).

Per quanto riguarda i contenuti, si specifica come le modifiche introdotte dalle previsioni di Variante per le varianti 11 e PAT.16 riferite al PL.3, (come modificate per l'Adozione definitiva) non abbiano modificato le destinazioni di zona. Diversamente, hanno provveduto a introdurre modifiche alle aree da cedere e indicazioni puntuali relative agli allineamenti. In particolare modo, gli allineamenti obbligatori precedentemente previsti nella scheda sul fronte NORD, sono stati stralciati, oltre che consentire alla nuova edificazione una impostazione più libera e più interessante, proprio per consentire alla nuova edificazione di prevedere gli arretramenti richiesti dalla previsione della Carta di Sintesi della CSP (cfr. pericolo P4). Ne deriva che gli interventi proposti, dal punto di vista della gestione del rischio idrogeologico, risultano migliorativi rispetto a quelli presenti nel PRG vigente; gli interventi dovranno pertanto essere supportati da studi di compatibilità nelle successive fasi progettuali, ma non nell'attuale fase di pianificazione.

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo. (/dell'acqua)

E' stata stralciata la Variante 12, che interferiva in un ambito fluviale mediocre. E' stata altresì stralciata la Variante 13 che ricadeva in un'area di tutela dei laghi.

L'art. 93 delle "Aree di protezione dei laghi" pare già rispondere a quanto indicato nel parere, tenuto conto che, deliberatamente, il PRG vigente non intende avvalersi delle facoltà di ammesse per gli edifici esistenti.

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo. (/rumore)

All'art. 77 "Parcheggi pubblici" è stata introdotta al comma 1, per i nuovi parcheggi di progetto posti in prossimità di aree abitate, la necessità di rispondere ai requisiti dell'art. 11 della Legge 26 ottobre 1995, n. 447, finalizzati a ridurre l'inquinamento acustico.

Art. 77 – Parcheggi pubblici e parcheggi pubblici di progetto

1. Nelle aree destinate a parcheggi pubblici è consentita esclusivamente la realizzazione di spazi e strutture destinate alla sosta degli autoveicoli. La progettazione deve essere finalizzata alla qualificazione dell'immagine urbana, tramite un'accurata scelta di materiali, arredi e dispositivi di mitigazione.

I nuovi parcheggi pubblici posti in prossimità di aree abitate, dovranno rispondere ai disposti dell'art. 11 della L. 26 ottobre 1995, n. 447, con la finalità riduzione dell'inquinamento acustico.

Estratto del raffronto delle NTA esplicitante le modifiche apportate al comma 1 dell'art. 77.

Verifica rispetto al quadro strutturale del nuovo Piano Urbanistico provinciale

Beni culturali

Come richiesto nel parere, Viene corretta la denominazione della struttura cui ottenere l'autorizzazione alla Soprintendenza (si riportano di seguito le modifiche introdotte al comma 2 dell'art. 40).

Art. 40 – Manufatti, spazi aperti e beni storico artistici vincolati ai sensi del D.lgs. n.42 d.d. 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"

1. Il PRG individua con apposita simbologia i manufatti, e gli spazi aperti e i beni storico artistici dichiarati di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". L'individuazione cartografica dei beni oggetto di tutela è puramente indicativa e riporta la situazione rilevata alla data di approvazione del PRG (ottobre 2007). La verifica della sussistenza del vincolo dovrà pertanto essere accertata mediante verifica tavolare.
2. Sui manufatti e negli spazi aperti vincolati direttamente o indirettamente dal D.Lgs. 42/2004 ciascun intervento è soggetto ~~al preventivo nulla osta~~ alla preventiva autorizzazione della ~~UMSt~~ soprintendenza per i beni e le attività culturali Soprintendenza per Beni Culturali della Provincia.

Estratto del raffronto delle NTA esplicitante le modifiche apportate al comma 1 dell'art. 40.

Ciclabili

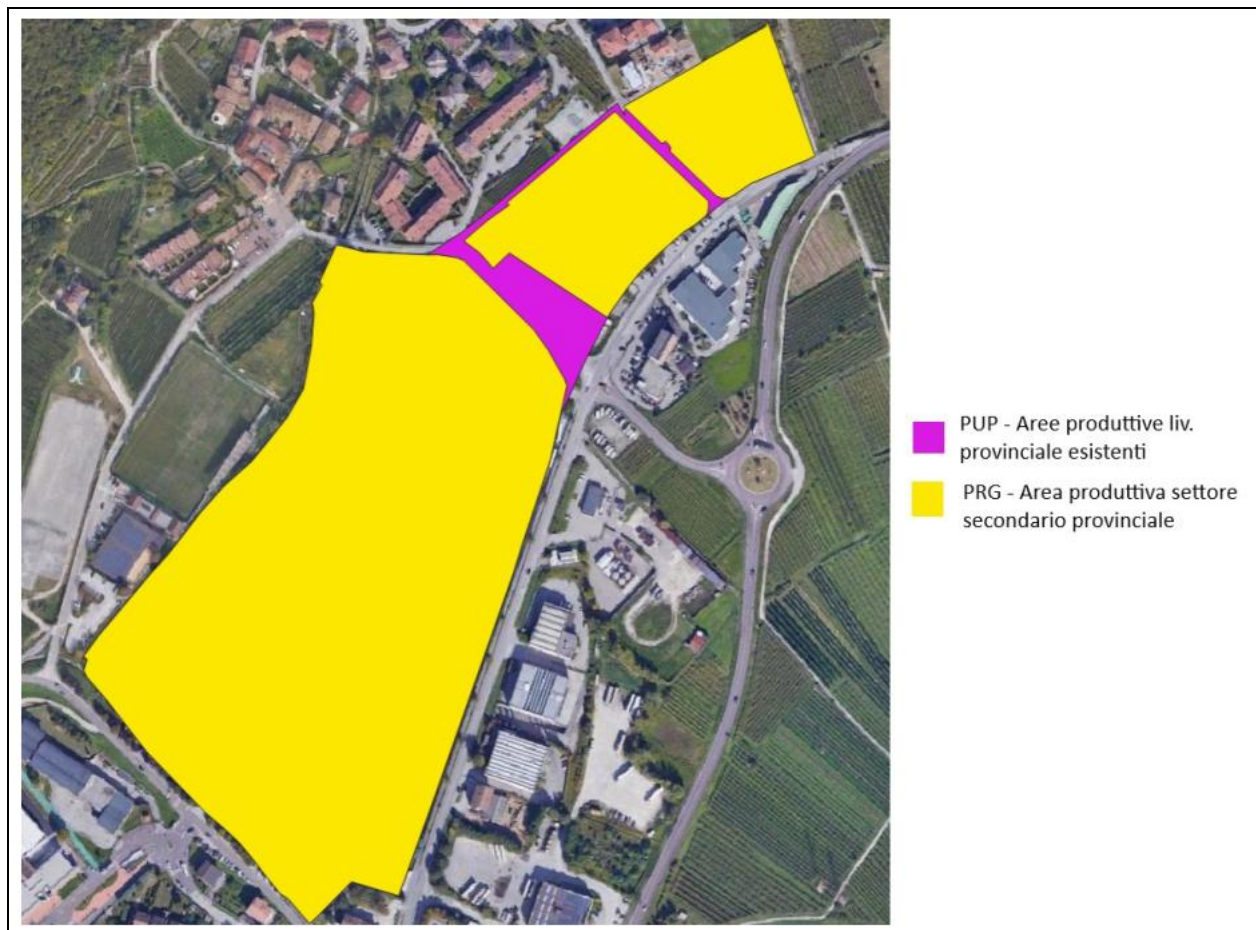
Nelle integrazioni operate sulla Variante al PRG, con Variante PAT.04 si è provveduto a modificare la destinazione da “Bosco” a “Verde pubblico” per l’area di proprietà del Demanio Strade PAT segnalata dal Servizio per il sostegno occupazionale e la valorizzazione ambientale con il parere dd 12 febbraio 2025 prot. 123705, interessata dalla effettiva presenza di un’area a verde attrezzato (cfr. parte delle pp.ffa. 1389/2 e 2481/1 CC Castellano). Di seguito si riporta il dettaglio della modifica.



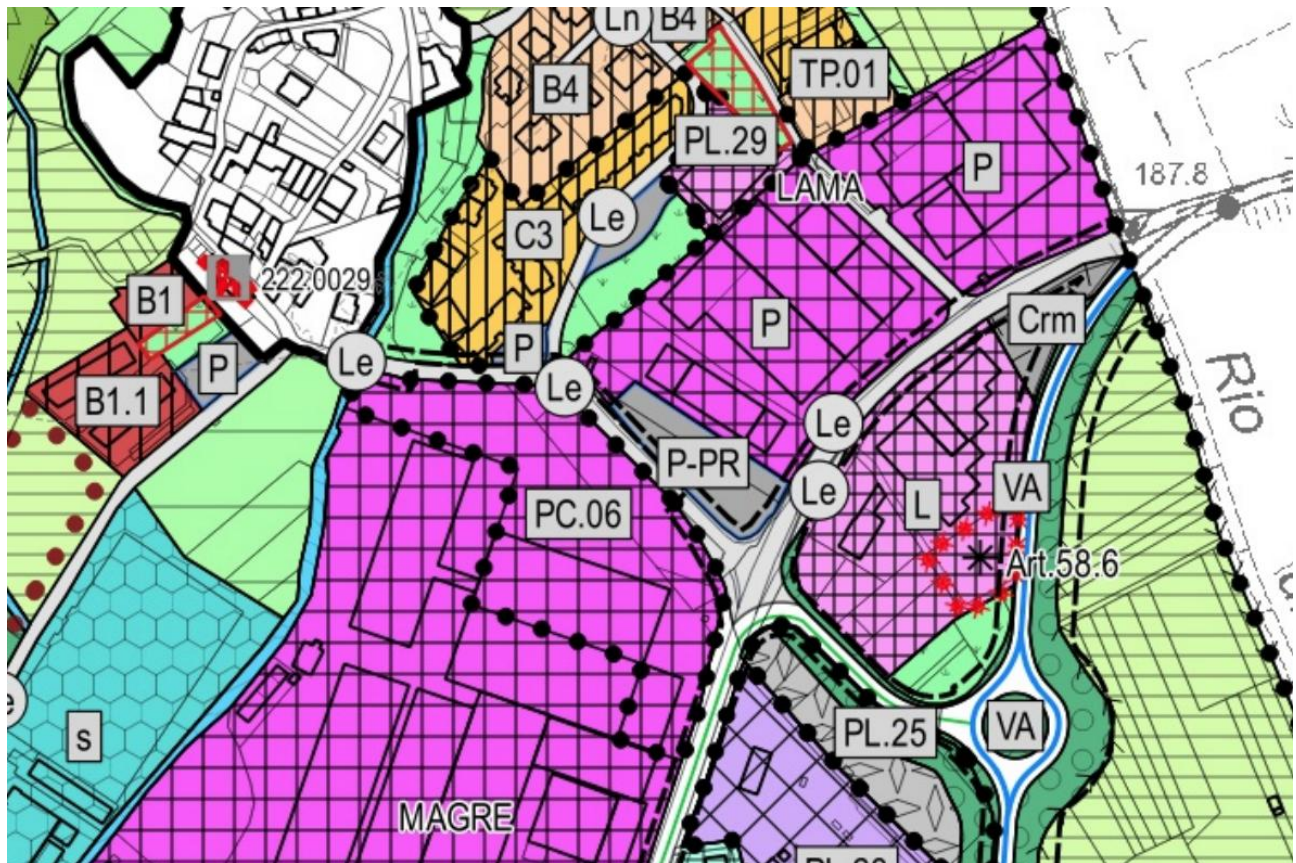
Estratto della cartografia di raffronto interessante la Variante PAT.04

Servizio Industria, Ricerca e Minerario.

Con protocollo S181/2025/18.2.2-2025-4 il Servizio Industria, ricerca e minerario ha osservato la presenza, nella Variante al PRG di incongruenze fra i perimetri della zona produttiva di interesse provinciale individuata dal PUP, rispetto a quanto contenuto negli elaborati grafici presentati.



Si specifica come la presente Variante al PRG non sia intervenuta in alcun modo su tali zone; l'incongruenza riguarda infatti, oltre a sfridi marginali dovuti probabilmente a ri-perimetrazioni su base catastale, la presenza di aree a destinazione "Viabilità locale esistente" e "Parcheggio pubblico di progetto", già presenti nella Variante 2016 approvata con Deliberazione della Giunta provinciale nel 2021. Per completezza, si riporta di seguito un estratto cartografico relativo al PRG vigente, non modificato dalla presente Variante al PRG.



Verifica della Variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Dimensionamento residenziale

Con riferimento al parere di cui al verbale n.10/2025 reso quale parere della conferenza di pianificazione di cui all'articolo 37 della L.P. 15/2015, si evidenzia quanto segue.

Più volte il parere rende conto di una possibile "ripianificazione" delle aree assoggettate a piano attuativo.

Occorre precisare che con variante 2015 di punto puntuale al Piano regolatore approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1736 dd. 07.10.2016, il comune di Villa Lagarina ha stralciato – in ossequio a quanto disposto dall'articolo 45 della L.P. 15/2015 - il termine di validità per i piani attuativi di iniziativa privata e pubblico privata.

Soltanto gli ambiti di Riqualificazione Urbanistica Ru.01 e R.02 hanno mantenuto un limite temporale entro il quale attuare gli interventi individuato nei 5 anni dalla data di approvazione della variante.

L'incidenza delle modifiche introdotte sul dimensionamento residenziale del territorio comunale è stato operato con la variante 2012 e quindi aggiornato con la variante 2016.

2.3 Incidenza delle modifiche cartografiche sul fabbisogno residenziale.

L'analisi operata in fase di redazione della variante 2012 e relativa alla determinazione del dimensionamento residenziale, ha evidenziato che sul territorio comunale, a fronte di una necessità stimata per un arco temporale di **10 anni** di circa **125.000 mc**, sono disponibili circa **95.000 mc** su aree già pianificate e non ancora attivate.

Tale dato deve pertanto essere assunto quale punto di partenza per la valutazione delle azioni promosse dalla variante.

Se si considera infatti che:

- il fabbisogno non ha subito particolari variazioni in quanto riferito per lo più al trend di incremento della popolazione residente;
- la maggior parte degli interventi sul sistema insediativo residenziale promossi dalla variante è indirizzato alla riduzione della superficie fondiaria di aree saturate prive di indice o di parti di aree di completamento che non sempre si configurano come lotti edificabili autonomi.
- le previsioni di nuova edificabilità. (vedi variante n. 08) sono estremamente ridotte e riferite alla realizzazione della prima casa.

E' possibile sostenere che le azioni previste dalla variante che coinvolgono il sistema insediativo residenziale siano coerenti con il dimensionamento del piano vigente in quanto ne mantengono inalterata la consistenza.

Estratto dalla Relazione della Variante 2012 approvata nel 2016 relativamente al fabbisogno residenziale.

Ciò detto, si ribadisce come la presente Variante NON intervenga sui contenuti dei piani attuativi a titolo di "riplanificazione", ma bensì a titolo di puntuale rimodulazione delle indicazioni riportate nella documentazione di piano, per la successiva redazione dei piani attuativi.

Inoltre, in alcun modo la Variante interviene incrementando le potenzialità insediative, ma al contrario, motivatamente, ne riduce talvolta le potenzialità edificatorie.

Per le motivazioni suddette si ritiene che le modifiche introdotte non si configurino in alcun modo quale "riplanificazione delle potenzialità di previsioni residenziali" e non risulti necessaria la redazione di uno specifico dimensionamento residenziale, in quanto la Variante conferma (se non talvolta riduce addirittura) le potenzialità di previsioni residenziali già presenti nella Variante 2012.

Standard Urbanistici

Si ribadisce che la variante non interviene con la "rimodulazione di previsioni residenziali in piani attuativi". Risulta però vero che le modifiche introdotte dalla Variante, provvedono a modificare, integrandole, alcune destinazioni ("verde pubblico", "parcheggio pubblico", "Area civile e amministrativa") rispetto al PRG Vigente (Variante 2016). Per le finalità in oggetto, si riporta di seguito lo stralcio dell'esito dell'ultima verifica sulla dotazione degli standard urbanistici esperiti nella "Variante 2015".

2.4 Incidenza delle modifiche cartografiche sulla dotazione di servizi e strutture pubbliche e verifica degli standard urbanistici.

La variante incide solo sulla dotazione delle aree destinate a parcheggio pubblico. Nel dettaglio si prevede lo stralcio dell'area a servizio del campeggio di progetto a Castellano e dell'area parte integrante dell'ambito di perequazione urbanistica di Piazza.

Considerando che lo stralcio del parcheggio a margine del campeggio non produce effetti sulla dotazione di spazi pubblici a servizio dell'abitato di Castellano e che l'area di Piazza non risulta adeguata in relazione alle sue ridotte dimensioni. E' possibile sostenere che le azioni previste dalla variante che coinvolgono il sistema degli equipaggiamenti pubblici non incidono sulle previsioni del piano vigente. La tabella riporta la verifica degli standard urbanistici con riferimento alla dotazione complessiva prevista dalla variante 2015.

Verifica degli standar urbanistici

ABITANTI	DOTAZIONE DI SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI E DI PROGETTO* (scolastiche, sanitarie, civili e amministrative) min. 6.50 mq/ab	DOTAZIONE DI SPAZI SPORTIVI ALL'APERTO E DI VERDE PUBBLICO ESISTENTI E DI PROGETTO* min. 9.00 mq/ab	DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI E DI PROGETTO* min. 4.50 mq/ab
3.506 (al 31.12.2007)	41.200 mq (> 22.789 mq)	68.769 mq (> 31.544 mq)	62.970 mq (> 15.777 mq)
3.940 (al 31.12.2017)	41.200 mq (> 25.610mq)	68.769 mq (> 35.460 mq)	60.500 mq (> 17.730 mq)

Estratto dalla Relazione della Variante 2015.

Rispetto a tali esiti, la presente Variante al PRG variante introduce:

- L'area del nuovo Parcheggio pubblico di Pedersano (Variante 8, già presente in prima adozione, e interessante la p.f. 896/2 CC PEDERSANO)
- L'area civile amministrativa di progetto introdotta nel PL14 a Castellano (vedasi Variante 9, già presente in prima adozione)
- L'area a parcheggio pubblico introdotta all'interno del perimetro del PL14 a Castellano (di fatto non contabilizzata in quanto indicata solamente nelle norme del piano)
- L'area del Parcheggio pubblico interno al PL2 di Villalagarina, non conteggiato nel precedente conteggio in quanto aveva destinazione a "Riqualificazione urbana" (vedasi variante PAT.13); a tale proposito l'attuale Variante provvede a definire una separata destinazione anche nella cartografia di PRG..
- L'area sportiva all'aperto (cfr. campo da calcio esistente di Pedersano) in conseguenza dello stralcio della stessa dal perimetro di "piano di riqualificazione urbana Ru.01 di Pedersano".

Considerato che si tratta di una serie di aree tutte in ampliamento, a fronte di una sostanziale diminuzione di popolazione (si vedano i dati ISTAT relativi alla sostanziale staticità del tasso di incremento di popolazione tra il 2017 e il 2023), tenuto altresì conto che al 31 dicembre 2024

la popolazione era sostanzialmente stabile rispetto al 2023 (ammontava a 3'896 abitanti) e che già nel 2017 le verifiche degli standard urbanistici risultavano ampiamente verificate, per le finalità della presente Variante, si trascende dal rinnovare la verifica degli standard urbanistici, delegando alla futura Variante Sostanziale il riconteggio degli stessi.

2017	31 dic	3.823	-6	-0,16%	1.560	2,45
2018*	31 dic	3.813	-10	-0,26%	1.544	2,46
2019*	31 dic	3.787	-26	-0,68%	1.549,58	2,43
2020*	31 dic	3.825	+38	+1,00%	1.574	2,42
2021*	31 dic	3.881	+56	+1,46%	1.596	2,42
2022*	31 dic	3.888	+7	+0,18%	1.613	2,40
2023*	31 dic	3.881	-7	-0,18%	1.639	2,36

Estratto dati ISTAT, popolazione Villalgarina periodo 2017-2023

Errori materiali

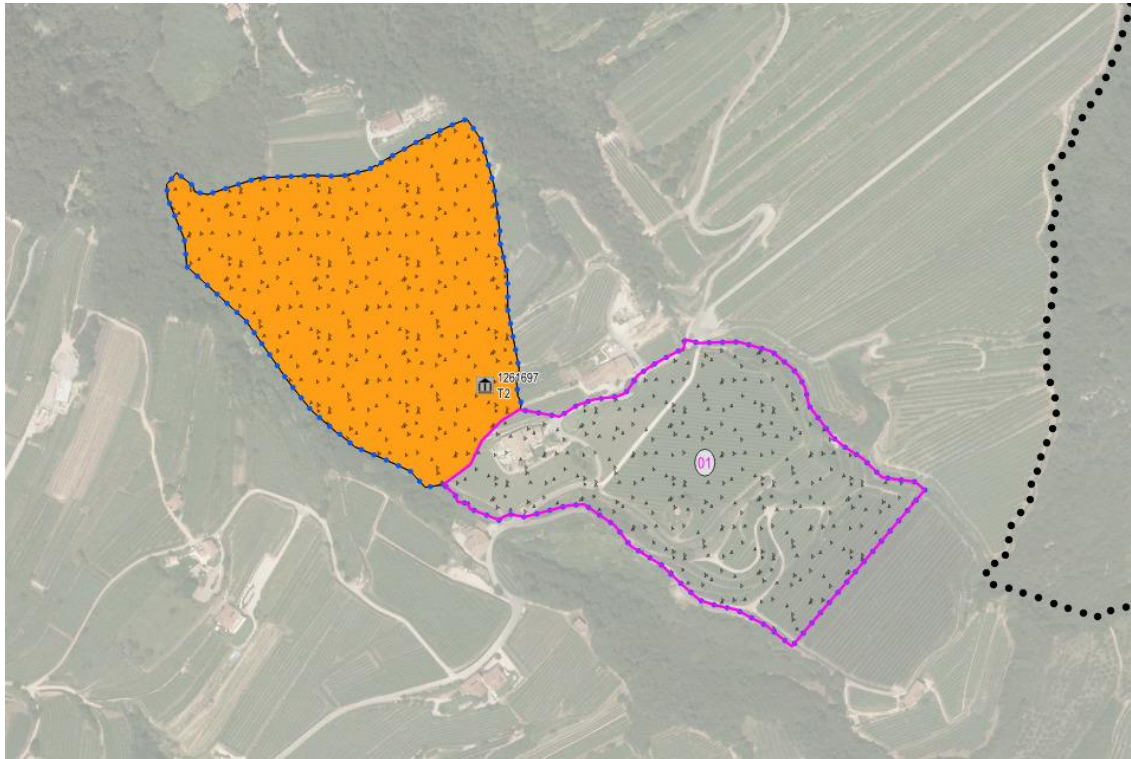
Si prende atto che le modifiche proposte in prima adozione, relativamente alla risoluzione degli “equivoci interpretativi” con riferimento al comma 2 dell’art. 92bis delle NTA, non possono afferire alla fattispecie degli “errori materiali”. Si provvede dunque a stralciare le modifiche all’art. 92bis, che nella configurazione proposta per l’adozione definitiva ripropone pedissequamente la disciplina del PRG vigente. Sarà dunque cura di una successiva Variante sostanziale, provvedere, al pari di quanto già proposto, a modificare le NTA per chiarire tali evidenti equivoci.

Per quanto attiene invece la modifica all’art. 46 bis, alla luce dello scrivente appare evidente trattarsi di un “errore materiale”. Nella stesura della Variante 2016 si era infatti ipotizzato che la stessa sarebbe stata approvata da parte della Giunta Provinciale nel 2020; la data riportata (__.__.2020) lasciata in bianco, lasciava evidentemente presupporre che una successiva Variante al PRG avrebbe dovuto (e potuto) completare i dati in bianco integrando correttamente la data a seguito dell’effettiva approvazione della Variante. La stessa approvazione, non è però avvenuta nel 2020, ma il 19 febbraio 2021. Per una completezza di lettura, in pieno accordo con la volontà dell’Amministrazione in sede di adozione dello stesso strumento urbanistico di consentire una agevole e univoca lettura della data di approvazione Variante 2016, la presente Variante al PRG non pare aver “variato la data di riferimento” ma pare invece aver solamente provveduto ad aggiornare il valore (ipotizzato erroneamente) all’effettiva data di approvazione della Variante 2016 al PRG.

Si ritiene che, per le finalità sopra riportate, tale mera correzione non risolva alcun “equivoco interpretativo” e possa essere trattata alla stregua di un “errore materiale”, laddove corregge un evidente errore del vigente PRG, che riportava una data oltre che incompleta (vedasino giorno e mese) pure errata (anno).

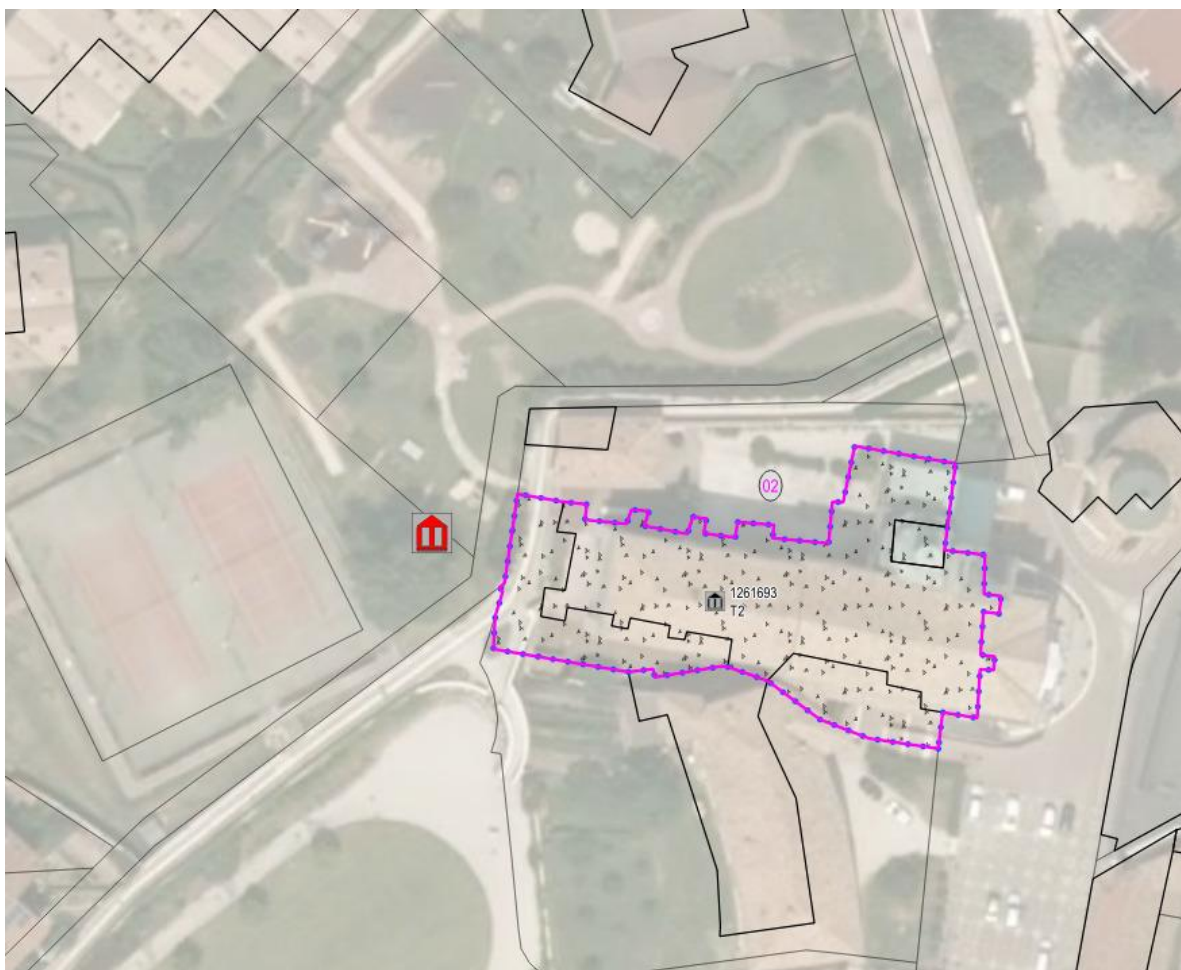
Altre Varianti Cartografiche V110

Variante 1. Si conferma la Variante 1, sia nel contenuto, sia nella geometria. La Variante V 110 non appare infatti quale “nuova area” ma esclusivamente l’ampliamento della precedente, conformemente all’adeguamento cartografico; l’area di tutela archeologica era infatti già presente nel PRG vigente ma estesa su di un areale più piccolo. Si veda l’immagine di seguito riportata: in arancione l’area di tutela archeologica presente nel PRG vigente, e in contorno magenta, l’ampliamento della stessa introdotta dalla presente Variante al PRG in conformità con l’adeguamento dei dati aggiornati dal geobrowser PAT.



Estratto Variante 01: in arancione l’area già interessata dall’ambito di tutela, e in perimetro magenta l’areale di ulteriore tutela in ampliamento rispetto al PRG vigente..

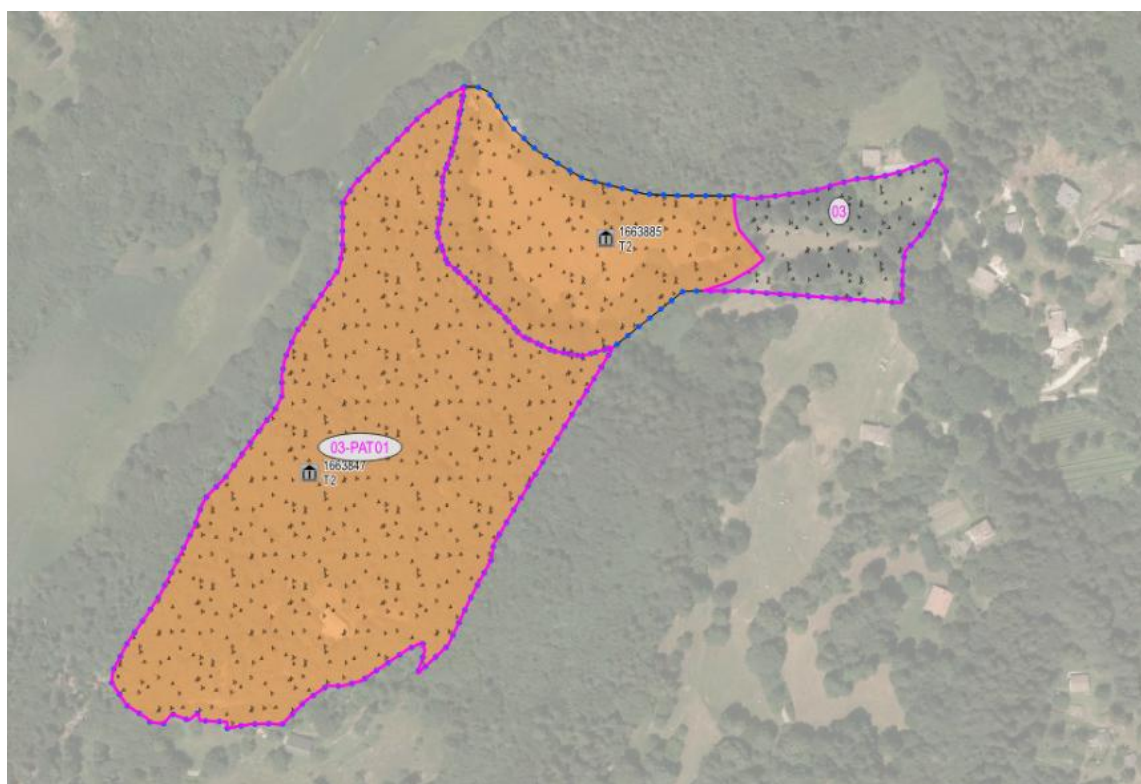
Variante 2: si conferma la Variante 2 come proposta nella proposta di Variante. E' sì vero che il vigente PRG già presentava un vincolo di bene archeologico, ma lo stesso risultava "solamente" di natura puntuale. Diversamente, la proposta di Variante al PRG, introduce un più preciso tematismo poligonale corrispondente al dato ufficiale scaricabile dal geobrowser PAT, provvedendo nel contempo ad eliminare il generico vincolo puntuale, ora superfluo. Di seguito si riporta una planimetria descrittiva nella quale sono sovrapposti sia il precedente vincolo puntuale (a sinistra, eliminato) e il nuovo e più preciso vincolo poligonale.



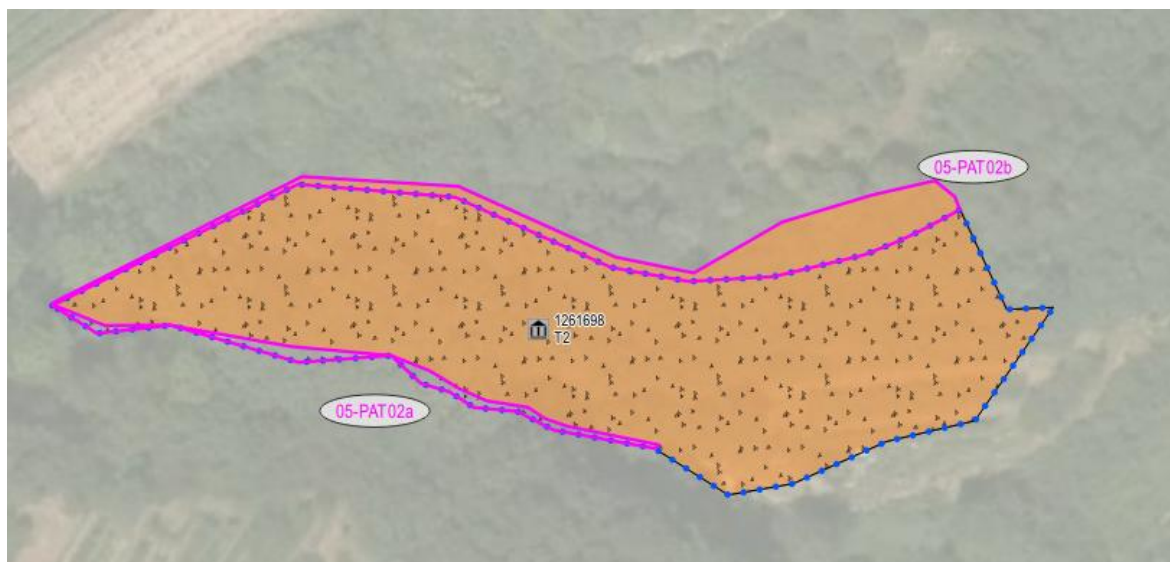
Variante 3. Si conferma la Variante 3, sia nel contenuto, sia nella geometria. Anche in questo caso la Variante V110 non è di fatto una “nuova area” ma l’ampliamento della precedente, conformemente all’adeguamento cartografico (l’area di tutela archeologica era già presente ma su di un areale più piccolo). Vedi immagine allegata: in arancione l’area vincolata nel PRG vigente, in contorno magenta senza fondo arancione, l’areale di ampliamento della stessa.

Contestualmente allo scaricamento dei dati aggiornati del geobrowser PAT, si è anche riscontrato come l’area archeologica, sia in realtà “suddivisa” in due distinte zone. La prima, “Prà del Rover” e la seconda “Castello Chiesa San Martino”.

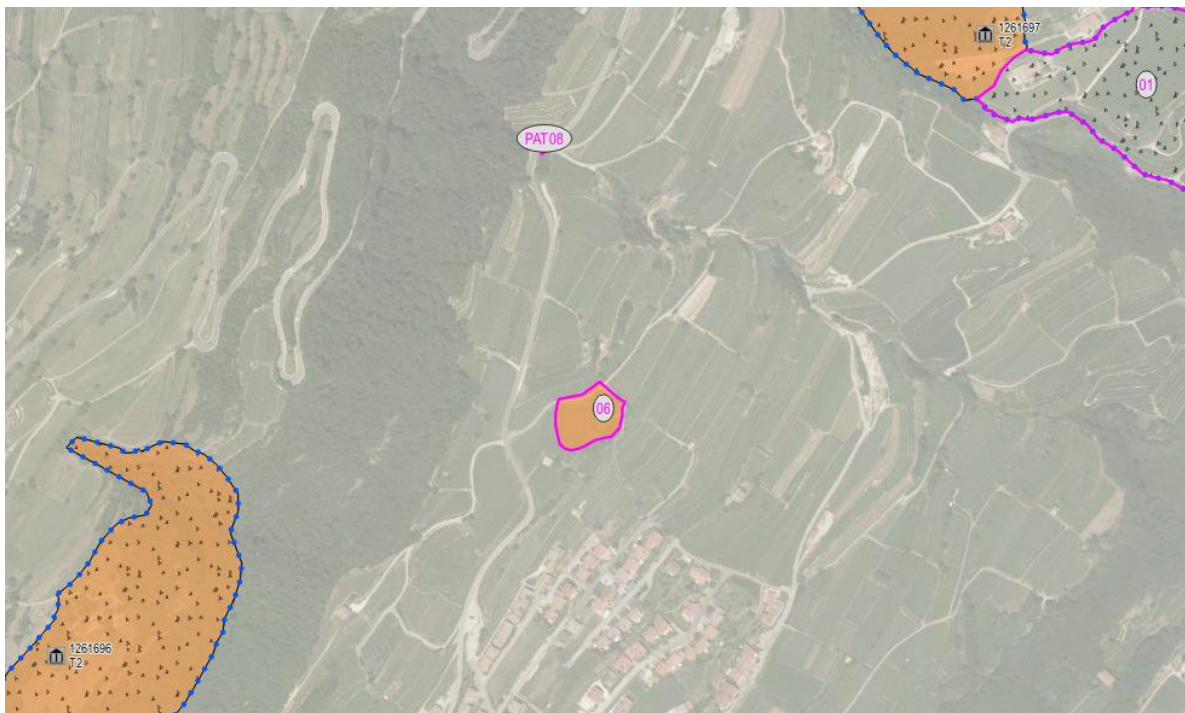
Conseguentemente, con la presente integrazione alla Variante al PRG, è stata aggiunta la variante 03-PAT01 che definisce più puntualmente, conformemente al geobrowser PAT, la separazione delle due aree archeologiche.



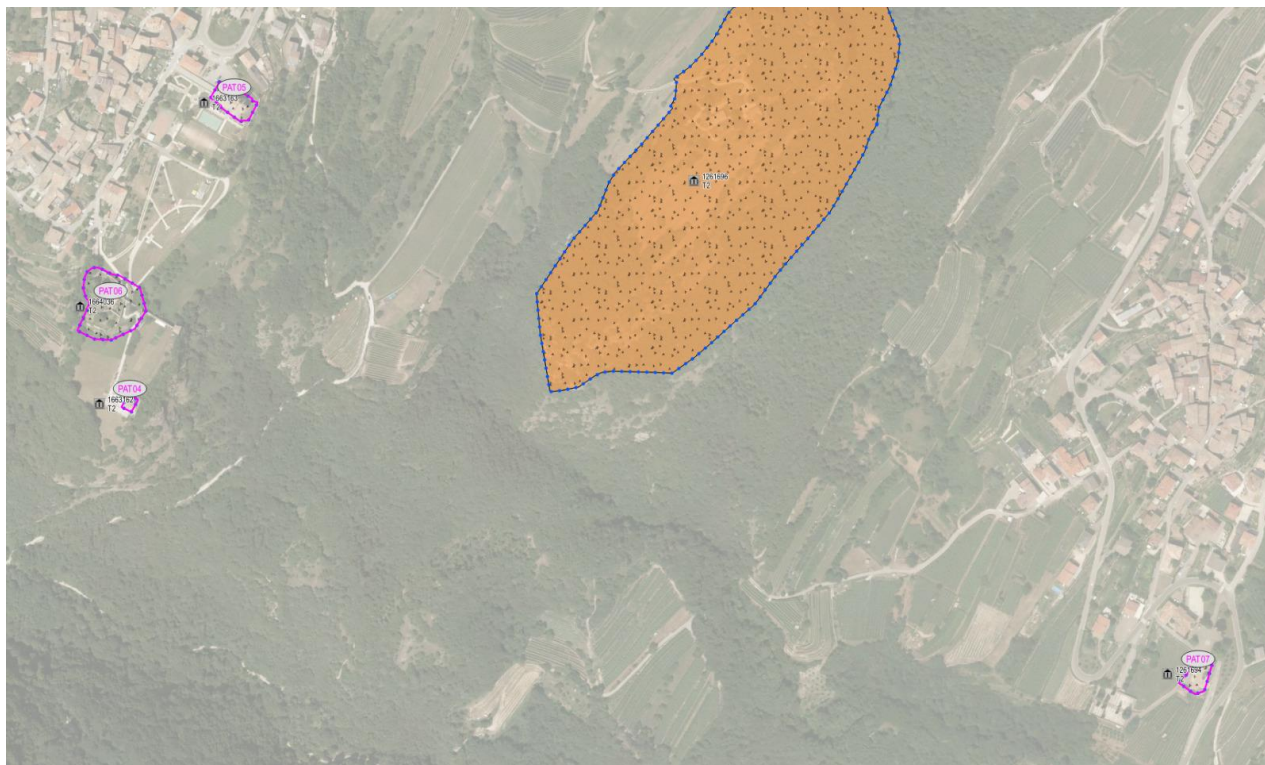
Variante 5. Anche in questo caso, si conferma che l'area di tutela archeologica indicata dal PRG vigente è stata oggetto di modifica a seguito dell'adeguamento dei dati presenti nel geobrowser PAT. Si è dunque provveduto ad adeguare la resa grafica della Variante, differenziando l'area in ampliamento e l'area in riduzione con due distinte geometrie di variante (vedasino 05-PAT02a e 05-PAT02b). Conseguentemente, la precedente Variante 5, è stata stralciata. (si allega schema esplicativo delle modifiche apportate)



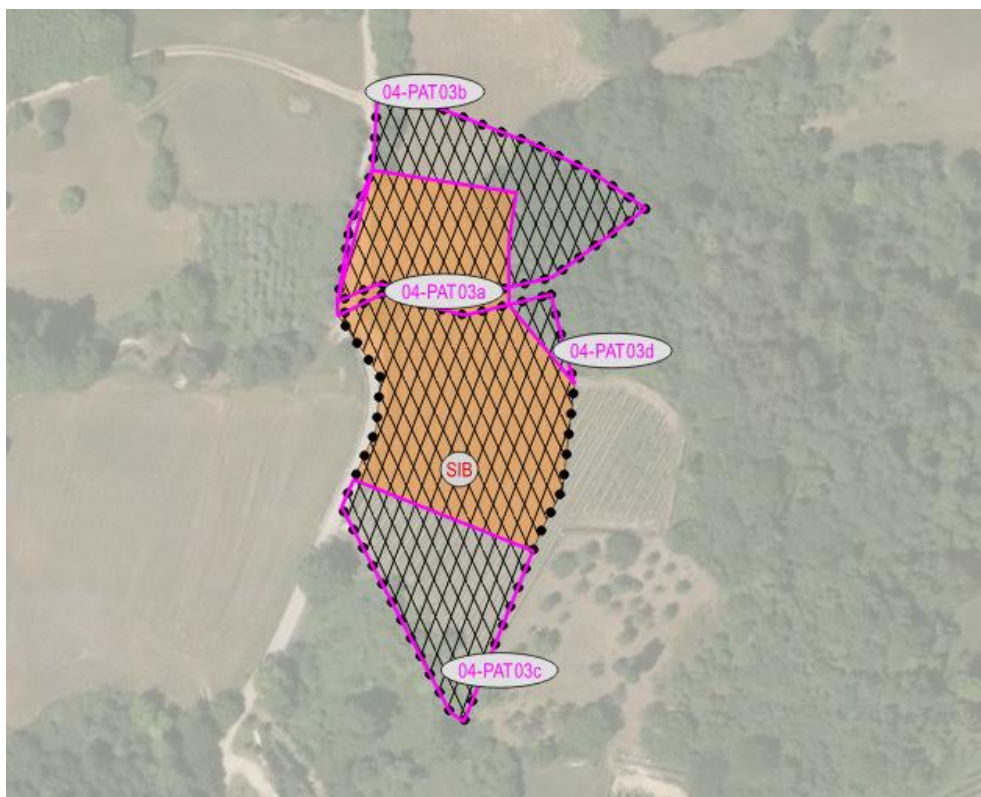
Variante 6. Si conferma che, secondo quanto previsto dal dato geobrowser PAT aggiornato, tale area di tutela archeologica già presente nel PRG vigente, risulta non più presente nel dato aggiornato. Pertanto, l'aggiornamento incluso nella proposta di Variante ha provveduto allo stralcio dell'area di tutela. (vedi schema esplicativo di seguito riportato)



In conformità ai dati cartografici presenti sul geobrowser PAT, sempre per quanto attiene le aree di tutela archeologica, si segnala che sono state introdotte anche le varianti PAT05, PAT06, PAT07, PAT08, di seguito rappresentate.



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 4 è stato adeguato conformemente a quanto richiesto nel parere (prima la Variante prevedeva un unico perimetro). Si è pertanto provveduto a precisare le aree in ampliamento e le aree in riduzione rispetto a quanto già previsto dal PRG vigente. (vedasino Varianti 04-PAT03a, 04-PAT03b, 04-PAT03c e 04-PAT03d). Conseguentemente viene stralciato il perimetro “V110” della precedente Variante 4. Si allega utile schema esemplificativo.



Per quanto attiene l'ex discarica di inerti di Marcoiano (ex Variante 07), in conformità ai dati cartografici presenti sul geobrowser PAT (dichiarati aggiornati al gennaio 2024) è stata stralciata per errore l'area ricompresa nel “Piano discariche di inerti” nell'ipotesi che le geometrie dei SIB aggiornati, già ricomprendessero le perimetrazioni di competenza del Piano comprensoriale relativo alle aree delle discariche di inerti bonificate.

A seguito di confronti con i competenti uffici della comunità della Vallagarina, che non dispongono di shp aggiornati ma solamente di formati cartacei, si è giunti a definire la necessità di confermare della precedente geometria di perimetrazione. Conseguentemente con la Variante 07-PAT09 è stato reintrodotta il perimetro corrispondente al PRG vigente.

Percorsi ciclopedonali

La presente integrazione alla Variante al PRG ha provveduto a stralciare le varianti 12, 13 e 14 che introducevano percorsi ciclabili. E' stato infatti riscontrato come tali previsioni progettuali, in avanzata fase di approvazione, prevedano l'utilizzo di ambiti interni a fasce di rispetto stradale, nonché di percorsi esistenti.

Adeguamento al PTC stralcio commercio.

La presente integrazione alla Variante al PRG ha provveduto a stralciare la GSV dalla Variante 11 (rifertita al PL3), in recepimento del parere reso in conferenza di pianificazione dal SERVIZIO ARTIGIANATO E COMMERCIO con parere dd. 25/02/205 – prot n. 159044 e successivo di data 14 aprile 2025 prot n. 302613.

Con parere prot. n. 33477 del 25 gennaio 2016, sede di variante PRG di adeguamento al PTC, il Servizio industria, artigianato, commercio e cooperazione indicava: "articolo 24.2, comma 4, lettera e): conformemente a quanto stabilito al precedente comma 1, sul territorio del comune non è ammesso l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita, salvo quanto stabilito dai commi 2 e 3. Preso atto, a tale proposito, che il piano stralcio di adeguamento della disciplina urbanistica commerciale, adottato definitivamente dall'assemblea della Comunità della Vallagarina con deliberazione n. 10 di data 30 aprile 2015, non ha localizzato, all'interno del Comune di Villa Lagarina, alcuna area destinata all'insediamento di grandi strutture di vendita, si chiede di modificare la lettera e) del comma 4 nonché di modificare integralmente l'art. 63 delle norme di attuazione ed i contenuti del P.L. 3 e delle relative schede, chiarendo in modo puntuale che l'eventuale insediamento di grandi strutture di vendita in aree già destinate dal previgente PRG all'insediamento di tali tipologie commerciali è subordinato al rispetto dei limiti e delle condizioni previste delle norme e disposizioni transitorie della legge provinciale n. 17, comma 2 e dell'art. 13 della legge provinciale medesima".

Contestualmente, è stata stralciata la parte delle NTA precedentemente aggiunta in coda all'art. 24.2 e relativamente all'insediamento di una Grande Struttura di Vendita.

L'art. 72, comma 2 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 prevede che "Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge la Giunta provinciale, previa intesa con il Consiglio delle autonomie locali,

15

approva con deliberazione i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale riferiti alle strutture di vendita al dettaglio. [...]".

Con deliberazione della Giunta provinciale n. 177 del 4 febbraio 2011 sono stati adottati i criteri provvisori di programmazione urbanistica del settore commerciale. L'articolo 3, comma 1 dell'allegato n. 1 alla deliberazione transitoria n. 177/2011 prevedeva che "Fino alla data di pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione della deliberazione della Giunta provinciale prevista dall'articolo 11, comma 1 della legge provinciale n. 17 del 2010, le grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali al dettaglio, possono essere insediati solo nelle zone e nelle aree nelle quali i piani regolatori generali vigenti, adottati ai sensi dell'articolo 4 della legge provinciale n. 4 del 2000, ammettono l'insediamento delle grandi strutture di vendita". Tali criteri sono rimasti validi sino all'entrata in vigore con pubblicazione sul BUR della DGP n. 1339/2013 (9 luglio 2013).

Nel contesto della valutazione della variante al PRG del 2016 il parere della Comunità di valle della Vallagarina ha precisato che "L'iniziativa a Villa Lagarina, visto che i contingenti provinciali non erano più usufruibili, dovrebbe essere sorta in base alla delibera transitoria n. 177 del 2011 che stabiliva, in quanto transitoria, parametri edilizi piuttosto selettivi. Il punto n. 11 dell'allegato n. 1 alla deliberazione n. 1339/2013 (penultimo e ultimo capoverso) ha poi disposto che tutti i procedimenti in corso (quindi compresi i piani di attuazione e di lottizzazione) presentati in base alla delibera 177/2011 potevano essere conclusi in base alle disposizioni vigenti al momento della loro presentazione.

In data 15/04/2013 prot. n. 3129 è stata presentata dagli allora proprietari la domanda di lottizzazione per la realizzazione della GSV.

La pratica non si è mai conclusa ed il Comune ha comunicato che è attualmente sospesa (non è stato rilasciato alcun titolo) a causa anche di problemi legati al concordato preventivo di una delle parti.

In definitiva quindi, la pratica potrà essere conclusa secondo i parametri stabiliti dalla deliberazione n. 177/2011, in base ai quali è stata presentata.

Se il piano di lottizzazione venisse in qualche modo abbandonato, verrebbe a mancare l'affidamento ed il presupposto per concludere la procedura in base al quale è stato presentato il piano di lottizzazione stesso, così come stabilito dalle norme transitorie; in tal caso non sarà più possibile insediare nuove grandi strutture di vendita, in quanto l'area non è localizzata da parte della Comunità. Alla luce di quanto sopra evidenziato non è quindi corretto il rimando del p.r.g. alle Norme del piano stralcio del PTC in materia di commercio che valgono, infatti, solo per le GSV dallo stesso localizzate (Avio ed Ala).

Il PRG dovrà quindi confermare il legame della GSV con il piano di lottizzazione in essere e sottolineare che qualora il piano attuativo venisse meno, la GSV non sarà più realizzabile ed in alternativa, si potrà eventualmente realizzare una media struttura di vendita (mq 800)."

Il "piano di lottizzazione in essere" all'anno 2016 si assume che sia stato abbandonato in quanto non ha prodotto effetti e, pertanto, viene meno il presupposto di applicabilità del regime transitorio, che costituisce il legame con la previsione della GSV. Inoltre, per le vie brevi, si è recentemente venuti a conoscenza del fatto che "In merito al piano attuativo, il Comune - attraverso le proprie recenti comunicazioni al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio - ha dato conto del fatto che il piano attuativo previsto dal vigente PRG è scaduto".

Di conseguenza, la previsione di cui all'art. 24.2 della NdA della variante 1-2024 al PRG del comune di Villa Lagarina, con riferimento all'insediabilità di una GSV nell'area del PL3 non può essere considerata conforme ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale approvati con DPG n. 1339/2013, all. 1.

Il parere di cui al prot. 159044 del 24 febbraio 2025 della scrivente Struttura, pertanto, è da intendersi superato".

I passaggi contenuti nel parere sopra riportato, fanno richiamo alla valutazione resa con riferimento alla adozione preliminare del PRG approvato con deliberazione di Giunta provinciale n. 1736/2016 è stato il piano promosso dal Comune di Villa Lagarina a seguito dell'entrata in vigore del PTC. Il corrispondente verbale della Conferenza di pianificazione concludeva la trattazione del punto indicando:

"Viene evidenziato dal Servizio competente in materia di Commercio e dalla Comunità di valle della Vallagarina, che l'adeguamento normativo non risulta possibile in quanto solamente le aree individuate dal PTC - stralcio disciplina commerciale – come nuove aree di insediamento di GSV vedono applicati i contenuti della suddetta delibera. Peraltro viene chiarito che le potenzialità di insediamento di GSV già vigenti sull'area sono da intendersi confermati ma limitatamente alle condizioni previste dalla deliberazione transitoria n.177/2011 che disciplinava l'urbanistica commerciale al momento della previsione di tale area e della domanda di lottizzazione. E' pertanto fatto salvo che qualora il procedimento di lottizzazione non dovesse andare a buon fine l'area risulterebbe a quel punto insediabile sotto il profilo commerciale solamente per superfici fino alla media struttura di vendita. Sotto il profilo urbanistico si richiama quindi la

necessità di rivedere l'apparato normativo secondo le indicazioni richieste dai servizi competenti e rendere chiari in norma di attuazione i termini attraverso cui è ancora possibile attuare le previsioni vigenti.

L'Amministrazione chiarisce che la domanda di lottizzazione è stata presentata ma il piano è fermo in quanto un lottizzante è in disaccordo e nel frattempo sono incorsi problemi finanziari che lo hanno posto in concordato preventivo. Pertanto l'iniziativa è da intendersi in atto fino alla decisione del giudice liquidatore e dell'altro lottizzante.

Peraltro, viste le osservazioni presentate dai servizi provinciali, dalla comunità di valle e quanto emerso nella conferenza, si conviene con il pianificatore che l'adeguamento normativo introdotto non è altro che un errore di adeguamento della normativa provinciale e che non vi erano intenzioni di modificare i contenuti delle previsioni vigenti e quindi si provvederà a ritornare ai contenuti in essere e rinviare alla disciplina transitoria provinciale (individuando anche cartograficamente il rinvio normativo specifico) quanto ammissibile sull'area".

In adozione definitiva, considerando i rilievi resi e confermando quanto anticipato in corso di conferenza di pianificazione, il Comune aveva condiviso la richiesta di stralcio e rimosso la previsione proposta in adozione preliminare. Attraverso la relazione illustrativa aveva infatti indicato che "La definizione della ZSC faceva riferimento ai criteri di programmazione dell'attività commerciale superati dalle nuove disposizioni provinciali in materia di commercio e dai contenuti del piano stralcio sul commercio del PTC".

Mediante le controdeduzioni aveva inoltre indicato di stralciare la previsione della GSV "in quanto il piano stralcio del PTC in materia di commercio non ne ammette l'insediamento". Ha inoltre precisato che quanto proposto in adozione preliminare è stato prodotto in esito alla "errata interpretazione delle indicazioni del PTC", precisando i limiti di applicazione della disciplina transitoria della l.p. 17/2010; in esito a tali considerazioni, ha indicato che "In caso di mancata approvazione della lottizzazione o di abbandono della stessa da parte dei richiedenti, non sarà più possibile localizzare nuove GSV, in quanto l'area non è localizzata dal PTC", richiamando così quanto precisato dai pareri resi con riferimento alla variante al PRG.

Il piano è stato approvato a seguito dello stralcio della previsione della GSV.

Considerato quanto sopra non è possibile valutare con favore la localizzazione della GSV. E' pertanto necessario che il Comune stralci quanto previsto.

A stralcio avvenuto dovrà indicare se intende procedere alla ripianificazione del piano scaduto, azione questa non descritta dalla presente variante.

Nel solo caso affermativo, considererà i rilievi resi al paragrafo relativo ai piani attuativi.

Si rimanda ad una successiva ripianificazione la previsione di inserimento della GSV nel PL3, dal quale viene stralciata la previsione di inserimento della GSV e nel quale sono ora consentite, in alternativa alla GSV, l'insediamento di medie strutture di vendita.

A tale proposito si precisa, come già evidenziato, che le modifiche apportate con la Variante 11 al PL 3, non riguardano la "ripianificazione" in quanto il piano regolatore generale di villalagarina è già adeguato alla Legge provinciale 15/2015 ed in particolare all'articolo 45 che definisce i limiti temporali e il termine di efficacia delle previsioni di PRG laddove prevedono piani attuativi di iniziativa pubblica o pubblico privata.

I piani attuativi di iniziativa privata presenti sul territorio comunale sono tutti confermati già alla data di approvazione della variante 2015 puntuale del PRG e non hanno termine di efficacia.

In particolare, per il PL3, preme sottolineare come il piano non sia scaduto in quanto non è mai stato approvato, pertanto l'areale è ad oggi completamente privo di progettazione attuativa. Tutte le modifiche introdotte sono semplicemente volte ad un aggiornamento delle previsioni progettuali alle più aggiornate volontà dell'Amministrazione rispetto all'attuazione dell'area, che svolge un ruolo di completamento delle adiacenti aree già attuate.

Si è inoltre provveduto ad integrare le NTA con le osservazioni e/o integrazioni riferite agli art. 24.3, 24.4, 24.6, 24.7 e 24.11 come riportate nel parere.

Piani Attuativi

Come già evidenziato, le modifiche ai Piani attuativi non riguardano una "ripianificazione" di aree assoggettate alla pianificazione di livello attuativo, in quanto il piano regolatore generale di Villalagarina è già stato adeguato alla Legge provinciale 15/2015, ed in particolare all'articolo 45 che definisce i limiti temporali e il termine di efficacia delle previsioni di PRG laddove prevedono piani attuativi di iniziativa pubblica o pubblico privata.

I piani attuativi di iniziativa privata presenti sul territorio comunale sono stati tutti confermati già alla data di approvazione della variante 2015 puntuale del PRG e non hanno termine di efficacia (vedasino le previsioni dei PRG di piani d'iniziativa privata vigenti alla data di entrata in vigore della Legge 15/2015 che non sono soggette a decadenza (cfr. art. 121, comma 14 della LP 15/2015). La Variante 2015 ha specificamente provveduto ad eliminare i termini di efficacia proprio in ossequio alla previsione dell'art. 121.

Diversamente, i soli Piani di riqualificazione urbana Ru.01 e Ru. 02 del PRG Vigente, hanno un termine di efficacia definito in 5 anni a partire dalla data di approvazione della Variante 2016).

Ai sensi degli art. 45 e 54 della LP 15 le modifiche introdotte riguardano dunque vigenti previsioni a tempo indeterminato di piani attuativi di iniziativa privata che non sono mai stati attivati, ovvero che risultano sprovvisti di qualsivoglia delibera di adozione e che al pari delle altre previsioni di PRG, hanno effetto a tempo indeterminato.

Quale generale adeguamento, è stato modificato dalle NTA l'aggettivo "convenzionata" che accompagnava la descrizione dei Piani di lottizzazione in coerenza con la normativa

sovraordinata.

Fascia verde di protezione per i piani attuativi PL30, PL03, PL 4a,4b,4c e PL 23

All'interno dei piani attuativi sopra delineati, interessati dalla presente variante, è presente una fascia verde di protezione affacciata sulla SP90. Per tale fascia omogenea è stato ridefinito un ruolo di inserimento paesaggistico, introducendo la necessità di prevedere piantumazioni sia di essenze arboree sia di alberature ad alto fusto.

Si annota come tale fascia verde abbia costituito uno dei pilastri fondanti della pianificazione dell'ambito, in esito alla collocazione, risalente a circa 20 anni fa, della viabilità alternativa della SP90 Destra d'Adige. Fin dall'epoca, in relazione al nuovo scenario a scala urbana che si veniva configurando, dovendo coesistere il nuovo scenario con la destinazione produttiva locale, si scelse di mitigare sotto il profilo paesaggistico localizzativo, l'inserimento delle nuove edificazioni. In particolare lungo la SP90 era prevista una fascia a verde con una pista ciclabile, che andava a collegarsi con la direttrice principale proveniente da quella sul corso dell'Adige.

Ad oggi, visto che il sistema di collegamento ciclo pedonale è stato completamente rivisto sul territorio comunale, non è più opportuno mantenerne la localizzazione in tale fascia, permanendo invece la necessità di assicurare un alto livello di protezione paesaggistica verso la strada provinciale. Per tale motivo, all'interno dei rispettivi PL sopra delineati e coinvolti dalla presente Variante, è stato specificato il ruolo paesaggistico di tale fascia verde, inserendo la necessità di prevedere sia piantumazioni arboree, sia piantumazioni arbustive.

PL3

Efficacia del piano attuativo

Preme sottolineare come il piano non sia scaduto e non sia nemmeno mai stato approvato; l'areale risulta pertanto privo di progettazione attuativa.

Finalità

Le modifiche introdotte dalla presente Variante sono volte ad un aggiornamento delle previsioni progettuali alle più aggiornate volontà dell'Amministrazione rispetto all'attuazione dell'area, che svolge un ruolo di completamento delle adiacenti aree già attuate.

Adeguamento perimetro V100

La modifica introdotta dalla presente Variante ha provveduto allo stralcio della Variante 14, e all'inserimento del V100 (cfr. Variante PAT.16) a copertura dell'intero areale del PL3.

GSV – grandi strutture di vendita (art. 24.2) e norme del PL.3

Conformemente al parere del 10/2025 del Servizio Urbanistica PAT con l'integrazione alla presente Variante per l'adozione definitiva, si è provveduto a stralciare la possibilità di insediamento delle GSV.

Contenuti del piano attuativo

Gli obiettivi delle modifiche operate al PL 3 sono finalizzati, in generale, alla definizione di modalità attuative meno rigide rispetto alle attuali, ritenute più aderenti alle esigenze contemporanee nonché alla volontà di agevolare effettivamente l'attuazione dell'ambito progettato.

Più in dettaglio le modifiche hanno riguardato:

- la ridefinizione degli spazi pubblici precedentemente previsti e richiesti in cessione nella zona commerciale; l'Amministrazione infatti, a seguito di numerosi approfondimenti, ritiene non sia più opportuno confermare la configurazione delle piazze pubbliche interne al quartiere di cui il PL3 costituisce il completamento. Sia per ragioni di inopportunità rispetto alla necessaria manutenzione di tali spazi, sia per consentire una più agevole ed efficace progettazione integrata dell'ambito in funzione delle più aggiornate esigenze progettuali, funzionali e commerciali.
- la ridefinizione dei percorsi ciclopeditoni previsti, in funzione degli esiti delle previsioni del più ampio progetto intercomunale delle piste ciclabili della destra Adige, che hanno di fatto modificato le precedenti previsioni riportate anche all'interno del piano attuativo
- un affinamento delle previsioni di progetto, volte al completamento e alla razionalizzazione della viabilità pubblica; la precedente previsione di piano appariva rigida, prescrittiva e non suscettibile di alcuna modifica. Valutazioni e approfondimenti in merito alle differenze di quote riscontrati all'interno dell'ambito, hanno ritenuto opportuno prevedere per la viabilità pubblica, possibilità di puntuali modifiche progettuali in funzione delle successive fasi di progettazione. Con particolare riguardo alla strada pubblica presente nell'ambito, si sottolinea che la stessa costituisce il completamento dell'ambito già attuato e presente a Sud; quest'ultimo ambito risulta anch'esso da cedere all'amministrazione, e che sono in corso di definizione le obbligazioni e le verifiche inerenti ai collaudi delle opere finalizzati alla cessione della strada esistente, destinata a "strada pubblica" già nel Piano di lottizzazione degli ambiti già attuati.
- la definizione di vincoli relativi alla qualificazione dei fronti in fregio alla S.P. 90, introducendo sia precisazioni relative agli allineamenti sia precisazioni riguardanti il

delicato ambito posto affacciato in fregio alla S.P.90, per il quale è stata prevista la realizzazione di una fascia verde di protezione

In particolare sono state apportate alla scheda e alle norme le seguenti modifiche:

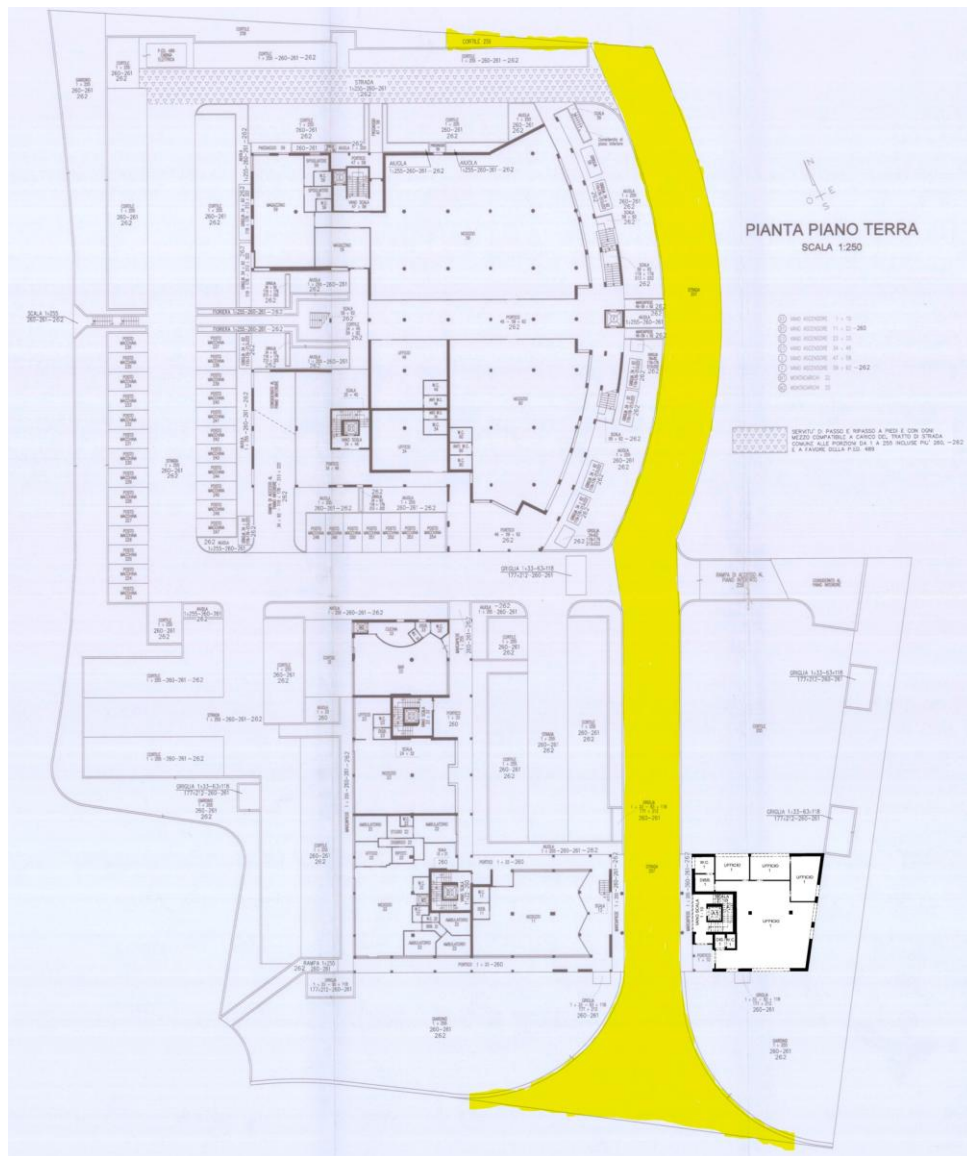
- stralcio della previsione di spazi pubblici in conseguenza della decisione dell'Amministrazione di NON essere in alcun modo interessata alla cessione di spazi pubblici interni all'ambito privato che non siano diversi dalla viabilità pubblica (e di conseguenti spazi a verde pubblico).
- puntuale modifica alle geometrie degli areali destinati alla effettiva edificazione fuori terra, per la collocazione del sedime delle varie destinazioni, ora previste di maggiore profondità; in particolare, per la parte commerciale ad "L" lungo il lato parallelo al Rio sul fronte Nord, tale modifica risulta finalizzata all'adeguamento delle previsioni alle disposizioni della Carta di Sintesi della Pericolosità, non presente al tempo dell'originaria redazione della scheda di PL.
- analogamente, gli allineamenti obbligatori lungo il Rio Molini presenti nel PRG vigente e cogenti, sono stati stralciati per le stesse motivazioni del punto precedente (vedasi la geometria delle previsioni della Carta di sintesi della pericolosità), nonché per la volontà di consentire una variabilità compositiva per la collocazione degli edifici su tale lato.
- stralcio della previsione di percorsi ciclabili interni al PL precedentemente previsti in fregio alla S.P. 90, in virtù di scelte di percorso diverse effettuate dall'Amministrazione (vedasino le previsioni del più ampio progetto intercomunale delle piste ciclabili della destra Adige - vedi Rete Ciclabile Destra Adige Lagarina, Approvazione progetto definitivo con Verbale di deliberazione n. 24 dd 07/02/2024 della Giunta Comunale) e conseguente inserimento delle nuove geometrie degli stessi.
- inserimento della prescrizione di realizzazione del nuovo ponte ciclopedonale sul Rio Molini, da realizzarsi nell'angolo Nord-Est del PL, in areale esterno al perimetro di lottizzazione ma interno alla fascia di rispetto stradale, necessario per consentire la prosecuzione dei percorsi ciclopedonali previsti interni alla lottizzazione anche verso Nord (cfr. p.f. 321/1 CC Villalagarina).

Ciò detto, appare evidente come tali scelte pianificatore, che complessivamente afferiscono più a puntuali adeguamenti delle indicazioni progettuali già presenti nel PRG vigente, paiono NON stravolgere l'impianto preesistente (stravolgimento che necessiterebbe invece un ragionamento più ampio); le modifiche infatti, confermano appieno le scelte pianificatorie del PRG vigente in piena coerenza con lo stesso, adeguandole secondo puntuali e precise volontà attuative, ovvero confermando sia l'insediamento delle destinazioni ammesse dallo strumento urbanistico, sia la necessità di completamento del disegno urbano già definito negli ambiti adiacenti in coerenza con quanto già previsto dal PRG vigente.

Per quanto attiene il "completamento" degli ambiti adiacenti, ci si riferisce in particolare modo alla strada pubblica interna alla lottizzazione che non risulta una "viabilità pubblica a fondo cieco", in quanto corrisponde alla prosecuzione della strada già esistente a Sud (via Salisburgo).

Infatti, per tale strada esistente a Sud, tavolarmente corrispondente alle PM 257 e 259 della p.ed. 488 CC VILLALAGARINA (vedasi schema di seguito riportato) e attualmente ancora privata, è prevista la cessione al Comune di Villalagarina fin dall'originario ex "PGZ 12", confermata poi dai successivi Piani di Lottizzazione, dagli oneri convenzionali nonché dai conseguenti vincoli tavolari. Sono attualmente in corso di verifica le opportune valutazioni riguardanti la quantità e l'entità delle opere di urbanizzazione effettivamente eseguite fino ad oggi, finalizzate al loro collaudo e

alla conseguente cessione al Comune dell'area.



Estratto PDCMD p.ed. 488 CC Villalagarina, con evidenza della STRADA e del CORTILE (PM 257 e PM 259) vincolate alla cessione al Comune di Villalagarina (completamento viabilità di Via Salisburgo)

Conformemente a quanto segnalato nel parere, nella presente integrazione si provvede a riformulare all'interno delle NTA alcune delle indicazioni per la progettazione riportate nel campo "note" della scheda, stralciando nel contempo le descrizioni di dettaglio ritenute "non proprie" dello strumento urbanistico.

Si provvede inoltre a:

- ripristinare la norma che a fini paesaggistici descriveva la necessità di collocare alberature ad alto fusto in fregio alla SP 90.
- Eliminare la dicitura "convenzionata" dal PL (peraltro presente in TUTTI i piani di lottizzazione del PRG vigente)
- Eliminare la dicitura "comparto" ritenuta non pertinente

Si segnala come non risulti efficace, in uno schema a colori integrato da testo e rappresentazioni grafiche, riportare chiaramente quali siano gli elementi dei “contenuti innovati”, risultando la “ordinaria modalità di raffronto” non applicabile al caso in esame. Per tale motivo si riportano per intero gli schemi nuovi e gli schemi stralciati (cfr. barrati).

Si conferma invece che per quanto attiene i contenuti riportati nelle NTA è prevista tale ordinaria modalità.

PL n. 2 – varianti nn. 4, 5 e 6

Il parcheggio pubblico su Via Zandonai, come inserito nel PRG vigente, presenta un ingresso e un percorso obbligato di uscita che coinvolge la via Donizetti; tale via, a senso unico, appare oggi destinata ad una funzione di esclusivo accesso alla residenza; significa che la stessa, in ragione della previsione del parcheggio pubblico, risulterebbe suscettibile di essere “sovraccaricata” da un flusso di veicoli non compatibile con le ridotte sezioni stradali. Tali erano le considerazioni che giustificavano la “migliore fruibilità” dei parcheggi ad uso pubblico precedentemente collocati sul fronte.

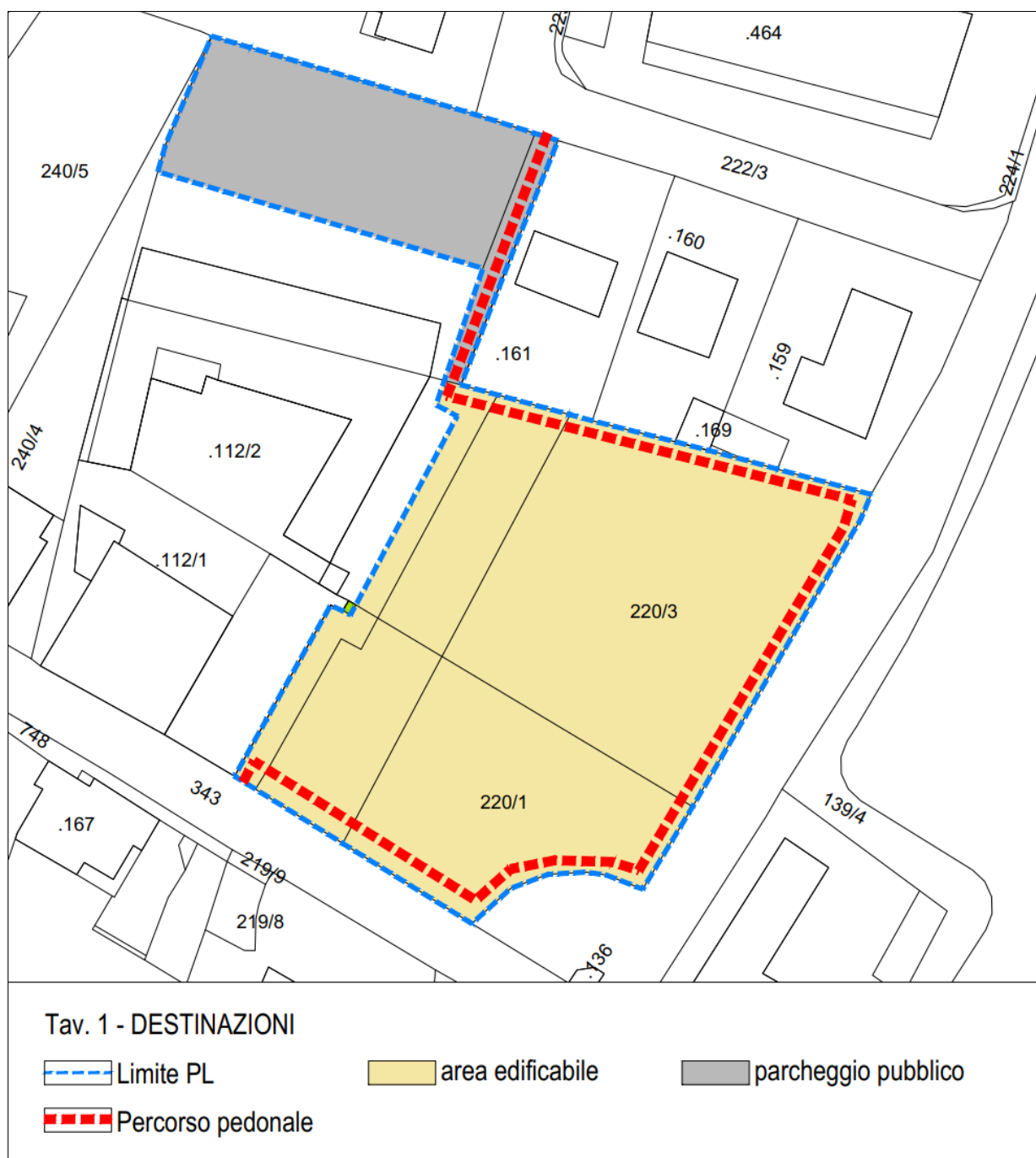
Si prende peraltro atto che un ricollocamento di tale parcheggio pubblico in area diversa, richiederebbe più ampie considerazioni, oltre che sul contesto, sulla dotazione dei parcheggi pubblici a servizio del Centro Storico.

Nella presente integrazione si provvede pertanto a ripristinare la vigente previsione del parcheggio pubblico su via Zandonai, in attesa di una futura Variante Sostanziale che si prenda carico di effettuare una serie di considerazioni su un contesto più ampio, diverso da quello della “Variante non sostanziale” attualmente in corso.

Per quanto attiene la posizione del percorso pedonale, si conferma la scelta di preferenza di un percorso che possa sfruttare al massimo i tratti di marciapiede già esistenti, evitando il configurarsi del passaggio pedonale a ridosso del confine con l’adiacente particella edilizia, ritenendo che tale posizione del percorso pedonale, ancorchè più breve, possa risultare eccessivamente vincolante per la successiva progettazione degli ambiti, stante le ridotte distanze dagli edifici.

In considerazione del Parere del Servizio Urbanistica, la presente integrazione alla Variante come configurata in Prima adozione provvede a:

- ripristinare la configurazione del parcheggio pubblico vigente affacciato sulla via Donizetti.
- stralciare dalla scheda norma i contenuti che non si qualificano come disciplina (vedasino le raccomandazioni di taglio generico, le indicazioni sulle larghezze del percorso pedonale, le indicazioni sugli ingressi carrabili (comunque già presenti nel PRG vigente) nonché l’elaborato grafico “suggestioni progettuali”)
- Integrare il perimetro (V100) della Variante in modo tale da considerare l’intero perimetro di PL
- Stralciare la precedente localizzazione dei “parcheggi privati ad uso pubblico” proposti sulla Via Zandonai
- Ripristinare le precedenti SUN e altezze del Piano vigente, in ossequio ai principi di densificazione della legge urbanistica.
- Correggere sulla cartografia di Piano la precedente dicitura “Ru” già presente nel PRG vigente



PL n. 4a, 4b e 4c

Con Variante PAT.07 è stata riprogettato l'intero ambito del PL come da incongruenza evidenziata nel parere del Servizio Urbanistica.

Al fine di garantire parametri omogenei nelle destinazioni di zona omogenee e al fine di addivenire ad una progettazione organica, si provvede a ripristinare l'altezza già assegnata all'area anche in funzione della necessità di assicurare valori percettivi omogenei dell'edificato in fregio alla SP 90 elementi che ne assicurano il corretto inserimento paesaggistico, facendo riferimento al solo art. 58 delle NTA, come avviene nella scheda del PRG vigente.

Si è provveduto a stralciare le incongrue prescrizioni relative agli oneri di urbanizzazione, inserendo le "opere di urbanizzazione" a carico dell'areale 4a

prescrizioni: Quali oneri di urbanizzazione, le aree 4a, 4b e 4c, dovranno farsi carico:

- ~~— della realizzazione di adeguate opere di dispersione e smaltimento delle acque meteoriche che confluiscono naturalmente sull'area dalla Via Pesenti.~~
- ~~— Per il solo ambito a) è prevista la realizzazione e cessione di un marciapiede in continuità a quanto già realizzato a Sud (p.ed. 486 CC Villa Lagarina)~~

prescrizioni: Quali opere di urbanizzazione, l'area 4a dovrà farsi carico della realizzazione e della cessione di un marciapiede in continuità a quanto già realizzato a Sud (p.ed. 486 CC Villa Lagarina)

Per quanto riguarda la posizione degli accessi, si sottolinea come già la scheda relativa al piano vigente prevedeva la possibilità esclusiva di accesso al PL dalla viabilità locale, per tale motivo la modifica introdotta risultava esclusivamente un rafforzativo in tal senso. Ciò nonostante, come richiesto dal parere, viene stralciata la modifica introdotta in prima adozione.

È stato precisato il ruolo della fascia verde lungo la ciclabile (con finalità paesaggistiche) inserendo l'obbligo di piantumazioni arboree nonché alberature ad alto fusto. In tale caso, le alberature ad alto fusto sono state mantenute non tanto in accompagnamento al percorso ciclabile (non più presente) ma per una più specifica caratterizzazione della fascia verde, ovvero con la finalità di definire un bordo verde unitario per gli edificati, finalizzato ad un corretto inserimento paesaggistico degli edificati.

Al fine di consentire un adeguato inserimento paesaggistico dei manufatti edilizi di progetto, lungo il tracciato della strada provinciale dovrà essere prevista una fascia verde di protezione come indicato in cartografia, ~~ove inserire un percorso ciclopedonale delimitato da alberature ad alto fusto.~~ Tale fascia verde collocata in fregio alla S.P. 90 dovrà essere configurata in modo tale da consentire un corretto inserimento paesaggistico dei nuovi interventi, considerando piantumazioni sia di essenze arboree sia di alberature ad alto fusto

PL n. 23

Con apposita Variante si è provveduto a riperimetrare con apposito shape "V100" l'intero ambito del PL come da incongruenza evidenziata nel parere del Servizio Urbanistica.

Anche in questo caso, come il precedente PL 4a, 4b, 4c, per quanto riguarda la posizione degli accessi, si sottolinea come già la scheda relativa al piano vigente prevedeva la possibilità esclusiva di accesso al PL dalla viabilità locale, per tale motivo la modifica introdotta risultava esclusivamente un rafforzativo in tal senso. Ciò nonostante, come richiesto dal parere, viene stralciata la modifica introdotta in prima adozione.

Inoltre, conformemente a quanto richiesto dal parere, è stato precisato il ruolo della fascia verde lungo la ciclabile (con finalità paesaggistiche) inserendo l'obbligo di piantumazioni arboree nonché alberature ad alto fusto. In tale caso, le alberature ad alto fusto sono state mantenute non tanto in accompagnamento al percorso ciclabile (non più presente) ma per una più specifica caratterizzazione della fascia verde, ovvero con la finalità di definire un bordo verde unitario per gli edificati, finalizzato ad un corretto inserimento paesaggistico degli edificati.

PL n. 14. Castellano – variante 09

Trattasi di piano attuativo di iniziativa privata;

E' stata corretta l'errata dicitura "Piano di riqualificazione urbana" già presente nell'incipit della scheda norma all'interno del PRG vigente.

Con apposita Variante PAT.05 si è provveduto a ripерimеtrare con apposito shape "V100" l'intero ambito del PL come da incongruenza evidenziata nel parere del Servizio Urbanistica.

In prima adozione la Variante ha proposto una revisione sostanziale degli obiettivi, dei criteri e i relativi strumenti di attuazione.

Gli obiettivi erano quelli di separare le "opere urbanizzative" dalle edificazioni, che il PRG vigente considerava astrattamente compatibili all'interno di un aggregato con più funzioni presenti all'interno. La configurazione del PRG vigente era evidentemente frutto della visione delinata dal Masterplan 2009, che attribuiva all'area del PL 14 di Castellano un ruolo centrale per i servizi, concentrando in uno spazio maggiormente rappresentativo gli spazi per la Famiglia Cooperativa, la Cassa Rurale, nonché ulteriori spazi destinati ad attività collettive e di aggregazione. La previsione di realizzazione di tali spazi era stata ipotizzata contestualmente alla parte privata.



L'approfondimento relativo all'area destinata alla realizzazione della "Multiservizi di Castellano" chiude il panorama delle proposte progettuali redatte per la Variante al PRG di Villa Lagarina.
La soluzione proposta tiene conto della perimetrazione dell'area come individuata dal PRG vigente e traduce la necessità di collocare una pluralità di funzioni, nella definizione di un organismo edilizio caratterizzato da un'articolazione volumetrica generata dalla morfologia del terreno.
Il programma funzionale proposto tiene conto dell'esigenza di trovare una nuova collocazione ad alcune funzioni presenti nell'abitato di Castellano, quali la famiglia Cooperativa e la Cassa Rurale e di offrire

l'opportunità di insediare nuovi spazi destinati ad attività collettive e di aggregazione.
La proposta progettuale si sviluppa su due fronti che tengono conto della diversità del contesto urbano verso il quale prospettano.
A monte, il progetto si pone in continuità con i precorsi esistenti privilegiando le relazioni con il centro abitato. In tale ambito è prevista la collocazione delle sale civiche, della Pro-loco e l'eventuale trasferimento del circolo ENAL.
A valle il progetto assume una connotazione maggiormente rappresentativa. La collocazione delle nuove sedi della Cassa Rurale e della Famiglia Cooperativa lungo il fronte generato dalla viabilità

provinciale, favoriscono l'attrazione del flusso veicolare in transito verso Cei e la zona montana. Il programma funzionale è completato da un ampio parcheggio pubblico e da una nuova fermata delle autocorriere.
Il dislivello esistente tra la viabilità posta a monte e a valle dell'area di progetto, consente la realizzazione di due affacci sulla Vallagarina e di un sistema di collegamenti funzionali tra i manufatti edilizi.

LA MULTICENTRALITA' DI CASTELLANO



LEGENDA:

1. Viabilità di servizio
2. Parcheggio pubblico
3. Piazze (fam. cooperativa, attività commerciali)
4. Cassa Rurale
5. Edifici Pubblici (pro-loco, associazioni auditorium e sala civica)
6. Pensilina fermata trasporto pubblico



Particolare del nuovo fronte sulla strada provinciale

Rimane evidente come all'interno tale piano di lottizzazione, che rimane di iniziativa privata, pareva prevalere la parte di funzioni da destinarsi a servizi pubblici o privati aperti al pubblico.

Tale scenario stabiliva quali parametri edificatori una edificazione con un indice pari al 70% della Superficie Territoriale (pp.ff. 402/5 – 402/1 – p.ed. 16 in C.C. Castellano) di circa mq 3.085,00,

prevedendo 2160 mq di SUN: di questa il 20% massimo poteva essere destinata a funzioni residenziali, quindi circa 430 mq.

In un contesto di mutate condizioni socio-economiche (quale esempio, la sede della cassa rurale si è tramutata in semplice “punto bancomat” in quanto attiva solo sporadicamente e il punto vendita della Famiglia Cooperativa, che vive anche grazie al sostegno economico da parte della Provincia per le sedi disagiate, ritiene di non disporre di utili per potersi spostare), accompagnato da un considerevole aumento dei costi di costruzione (e quindi un diverso equilibrio tra costi di costruzione e valori delle aree) si comprende facilmente come la fortissima integrazione e interdipendenza prevista nel PRG vigente tra l’edificato residenziale e l’edificato previsto per altre esigenze, abbia disincentivato l’interesse privato all’attuazione dell’ambito, in quanto economicamente non sostenibile.

Per tale motivo, l’obiettivo della presente Variante, è risultato quello di raccogliere le mutate esigenze, separando la parte di iniziativa privata (residenziale e non) dalla parte di interesse collettivo per la frazione, in modo tale da poter consentire una attuazione separata delle iniziative aventi diverse finalità. Per tale ragione, all’interno del PL, è stata proposta in prima adozione un’area civile e amministrativa.

In tal senso si conferma la volontà di perseguire l’obiettivo, all’interno del PL, di “separazione tra e funzioni pubbliche e la residenzialità privata”, nel senso che le funzioni pubbliche potranno ora essere localizzate nella specifica “Area civile e amministrativa”, con tempistiche anche indipendenti dalla realizzazione dell’ambito privato.

Per le motivazioni suesposte nonché alla luce dei contenuti del parere del Servizio Urbanistica, si è provveduto:

- a mantenere il parametro fisso degli 800 mq di SUN già proposti, limitando la SUN residenziale ai 430mq per la parte residenziale (quindi non prevedendo alcun aumento rispetto alla SUN residenziale già oggi ammessa), ammettendo per la restante parte (max 370mq di SUN) la localizzazione di destinazioni diverse, compatibilmente con quelle già ammesse dal PRG vigente.

Per tale motivo, tenuto conto delle SUN modificate nella proposta aggiornata di Variante che non modificano le superfici già ammesse per la destinazione residenziale, si ritiene che si non configuri la necessità di una verifica relativa al “dimensionamento residenziale”.

Per quanto riguarda la mancanza di una specifica scheda di progetto, nel caso specifico si ritiene idonea, come già avveniva nel PRG vigente, la sola descrizione delle NTA: infatti, se da un lato l’area da cedere “civile amministrativa” viene precisamente delineata, dall’altro (sulla soprastante via Daiano) la norma descrive precisamente la richiesta di allargamento stradale e la localizzazione dei parcheggi pubblici.

La parte rimanente, che a questo punto rimane di esclusivo interesse privato, si ritiene possa essere configurata direttamente nella fase di redazione della proposta di piano di lottizzazione,

strumento proprio per definire le modalità insediative, ancor più per un ambito situato in pendenza come quello considerato.

Si ritiene infatti che le diciture riportate della scheda di PL, puntualmente modificate in sede di integrazioni alla presente Variante, siano sufficientemente chiare ed esaustive.

Per quanto riguarda le indicazioni presenti nelle norme e relative ad oneri convenzionali ritenute non proprie del PRG, se ne è previsto uno stralcio.

PL n. 16. Castellano – variante 10

Trattasi di piano attuativo di iniziativa privata.

Si premette che, per l'areale in data 17 novembre 2004, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44, è stata approvata la autorizzazione per il Piano Guida PDA n. 16, dalla quale emerge che le opere urbanizzative fossero l'accesso alla provinciale, il parcheggio P-PR situato a Est, il marciapiede e l'alberatura del viale. Tali opere erano subordinate all'approvazione del progetto di lottizzazione che non è mai pervenuto. L'area come le altre è stata ripianificata con la variante 2015 e il piano d'area non risulta pertanto più vigente in quanto afferente al precedente PL.

Il vigente Piano Regolatore, richiama le seguenti opere di urbanizzazione nella scheda Norma: Parcheggio a monte, viale alberato e accesso alla SP. Il parcheggio P-PR a monte e l'accesso alla provinciale non sono ricompresi nell'ambito di PL già dalla variante 2016, ma solamente inseriti come obblighi di lottizzazione: in particolare i terreni sui quali occorre fare l'allargamento dell'accesso sono di proprietà privata. In prima istanza (vedi proposta di Variante in prima adozione) si è deciso di stralciare tali obblighi.

Con la 1° adozione della Variante 1-2024 l'Amministrazione, ha inteso proporre per il PL 16 una semplificazione e conseguente riduzione degli oneri di urbanizzazione, stralciando l'adeguamento e l'allargamento dell'innesto sulla Strada Provinciale precedentemente previsto.

Nella presente proposta di Variante, modificata per l'adozione definitiva, si ripristina la precedente capacità edificatoria (C3), l'obbligo di realizzazione e cessione del parcheggio pubblico situato a monte, stralciando invece l'obbligo di realizzazione dell'allargamento dell'innesto sulla SP, in quanto di altri proprietari.

Pertanto, le differenza tra la proposta di Variante modificata e il PRG vigente risultano le seguenti:

- eliminazione del "viale alberato"
- eliminazione dell'obbligo di allargamento dell'innesto sulla strada provinciale.
- Introduzione dell'obbligo di allargamento della strada situata sul fronte nord, in quanto la sezione stradale attuale non risulta sufficiente ad essere percorsa in due sensi di marcia.

EX RU 01. Pedersano – variante 10 e nuove varianti PAT08, PAT09, PAT10.

Il disegno prefigurato già nella variante 2003, e ripianificato nel 2015, di fatto deriva dalla visione del Masterplan 2009; questa, risultava finalizzata alla configurazione di una nuova centralità, di fatto “inventata” su un’area che prevedeva destinazioni a “verde privato” e “verde pubblico” e “parcheggio pubblico” che costituiva complessivamente un’area di cerniera tra il centro storico di Pedersano e la nuova edificazione a Nord-Est.



RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO UNA NUOVA CENTRALITA' A PEDERSANO



LEGENDA:

1. Edificio residenziale
2. Edificio commerciale e residenziale
3. Piazze (Attività commerciali e Fam. Cooperativa)
4. Edificio pubblico (Associazioni)
5. Piazza delle feste
6. Area sportiva
7. Zona residenziale
8. Completamento via A. Moro
9. Riqualificazione di via Roberti
10. Ambiti di espansione residenziale in corso di attuazione
11. Ingresso parcheggio Interrato

Le recenti trasformazioni urbanistiche avvenute nella frazione di Pedersano hanno generato uno spostamento delle relazioni urbane verso gli ambiti di nuova espansione collocati a nord del centro storico.

Gli strumenti di pianificazione urbanistica che si sono succeduti dal 1991 ad oggi hanno evidenziato, a vario titolo, la necessità di operare una ricucitura delle relazioni urbane tra l'abitato storico e le nuove aree di espansione residenziale attraverso l'individuazione di ambiti di riordino urbano caratterizzati dalla presenza di un mix di funzioni pubbliche e private. La pubblicazione, nell'anno 2003, di un bando di concorso per la raccolta di proposte progettuali sta a dimostrare l'attenzione rivolta dall'Amministrazione

comunale alle richieste di nuovi spazi di aggregazione da parte di una comunità in continua crescita.

Operando una sintesi tra gli approfondimenti già effettuati sull'area, in questa fase si propone una soluzione progettuale indirizzata in particolare alla riqualificazione dello spazio pubblico. Partendo dalla necessità di completare il sistema della viabilità locale (via A. Moro e il collegamento tra via Roberti e via Pedersani) si è provveduto all'individuazione di tre ambiti funzionali nei quali la continuità dello spazio pubblico diventa elemento generatore delle relazioni urbane.

Nell'ambito collocato a margine del centro storico l'ipotesi progettuale propone la

realizzazione di un manufatto a destinazione residenziale la cui impostazione volumetrica funge da completamento della cortina edilizia del centro storico e genera un nuovo fronte sul quale prospetta un sistema terrazzato di piazza pubbliche. Il dislivello generato dall'andamento morfologico dell'area consente, al di sotto del primo terrazzamento, di collocare la nuova sede della Famiglia Cooperativa, mentre il secondo dislivello potrà ospitare alcuni esercizi commerciali.

Al fine di perseguire una più razionale organizzazione spaziale dell'area si è provveduto a capovolgere la previsione contenuta nel PRG vigente attraverso la collocazione, in continuità con il sistema delle piazze, delle funzioni collettive.

In tale ottica, al fine di delimitare anche fisicamente tale nuovo ambito centrale da una parte (Ru02) venivano proposti dei nuovi elementi edificati, dall'altra (Ru01), in aggiunta ai nuovi elementi edificati, si era proposto di spostare in tale ambito "centrale" il campo da calcio esistente.

Tale visione, poi declinata all'interno del PRG a mezzo dei Piani di riqualificazione urbana Ru01 e Ru02, non è mai stata attuata, 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), ritenuto estremamente complesso da realizzare Sia per ragioni procedurali-amministrative (cfr. pluralità di cessioni, interconnessioni a più soggetti), sia ragioni legate alla eccessiva onerosità delle opere di urbanizzazione poste a carico dei lottizzanti (in cessione o in realizzazione e cessione), stante il basso valore delle aree.

Per tali ragioni, si è ritenuto opportuno rivedere tutto l'ambito, partendo dall'assunto di mantenere in essere il campo sportivo nell'attuale ubicazione, ritenuta più congeniale sotto profilo gestionale (rumore, accessibilità, manutenzione), tenuto altresì conto che un eventuale spostamento del campo avrebbe comportato possibili criticità all'interno di un ambito già edificato.

In tale ottica, in luogo del ripristino della precedente situazione (cfr. PRG Sandri 2003), tenuto debitamente conto delle necessità di completamento dell'ambito e delle relative opere infrastrutturali (viabilità), la modifica della proposta di Variante per l'adozione definitiva propone:

- Il mantenimento del campo da calcio nella posizione attuale
- Lo stralcio di tale areale dal perimetro del precedente piano attuativo
- La ridefinizione dei percorsi oggi esistenti attraverso un loro potenziamento, ritenuto strategico considerato che, In ragione delle volumetrie insediate, è 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.
- La ridefinizione della tipologia di strumento attuativo utile a perseguire le finalità strategiche sopra delineate, ovvero da "Piano di riqualificazione Ru.01" a "Piano di Lottizzazione 33" costituente di fatto un "piano di lottizzazione" che ripropone il perimetro della parte a destinata a "edificazione residenziale" del precedente RU.01.

Per quanto attiene la SUN ammessa dal PRG vigente, la stessa, corrispondeva a 1'350mq di SUN sul lotto 1 (1800mq) e ulteriori 330mq sul lotto 2 di superficie parti a 740 mq.

Ad una semplice analisi, Si riscontra come lassù complessiva di entrambe gli ambiti (1680mq) corrisponderebbe ad un indice pari a $(1680 \text{ mq SUN} / 2540 \text{ mq Se} = 0,66)$. Tale indice, alla luce della revisione progettuale che diminuisce notevolmente le opere a carico dei lottizzanti, appare non coerente con gli indici presenti nelle aree limitrofe.

Inoltre, nella nuova configurazione, il PL 33 con destinazione edificabile di fatto amplia il perimetro l'area edificabile (ora di circa 3'440mq), facendo rientrare entro tale perimetro anche le opere urbanizzative.

Per tale motivo, si ritiene congruo per il PL 33, riportare all'interno della scheda i valori degli indici "C4" assegnando invece, quale valore fisso, la medesima superficie ammessa da PRG vigente relativa ai due lotti come precedentemente descritti, per complessivi 1'680mq di SUN, in ossequio ai principi generali di densificazione cui la pianificazione deve attenersi, nonché nel pieno rispetto del dimensionamento residenziale già verificato.

Conseguentemente, vengono stralciate le indicazioni grafiche relative alle schede progettuali in quanto non più ritenute necessarie stante l'esaustiva descrizione riportata nell'impianto normativo.

Viene inoltre:

- precisata la "destinazione" a "area residenziale di nuova espansione"
- stralciata la dicitura "aree verdi di protezione e di arredo" contenuta negli oneri a carico del soggetto privato, in quanto non più presenti (erano connesse ai contenuti del Piano di riqualificazione urbana) .

EX RU 02. Pedersano – Varianti PAT11, PAT 12

Stante l'identica premessa già riportata e relativa alla descrizione dell'origine dei piani Ru.01 e Ru.02, si conferma anche in questo che il disegno prefigurato già nella variante 2003, e ripianificato nel 2015, deriva dalla visione del Masterplan 2009, che di fatto "agganciava" il costruito del centro storico con il costruito della nuova espansione.



Via Roberti a Pedersano - Ipotesi di realizzazione del nuovo volume residenziale e delle piazze disposte a gradoni.

Nella nuova visione, Se è vero che l'adiacente area dell'EX Ru.01 ora sceglie di completare e ridefinire il bordo dell'edificio recente assumendo la locale già esistente quale limite, complementariamente l'ex piano di Riqualificazione Ru.02 cessa di perdere il senso, in quanto non deve più definire e/o contenere i limiti di una nuova "area centrale".

Per tale motivo, conformemente a quanto si è sostanzialmente proposto già in prima adozione, si conferma una lettura completamente diversa per l'ambito dell'EX RU.02, del tutto simile a quella che già prevedeva il previgente PRG 2003 (vedasi Piano arch. Sandri del 2003) laddove la destinazione a "verde privato" era adatta a garantire la presenza della necessaria "fascia di rispetto" del bordo edificato del centro storico.

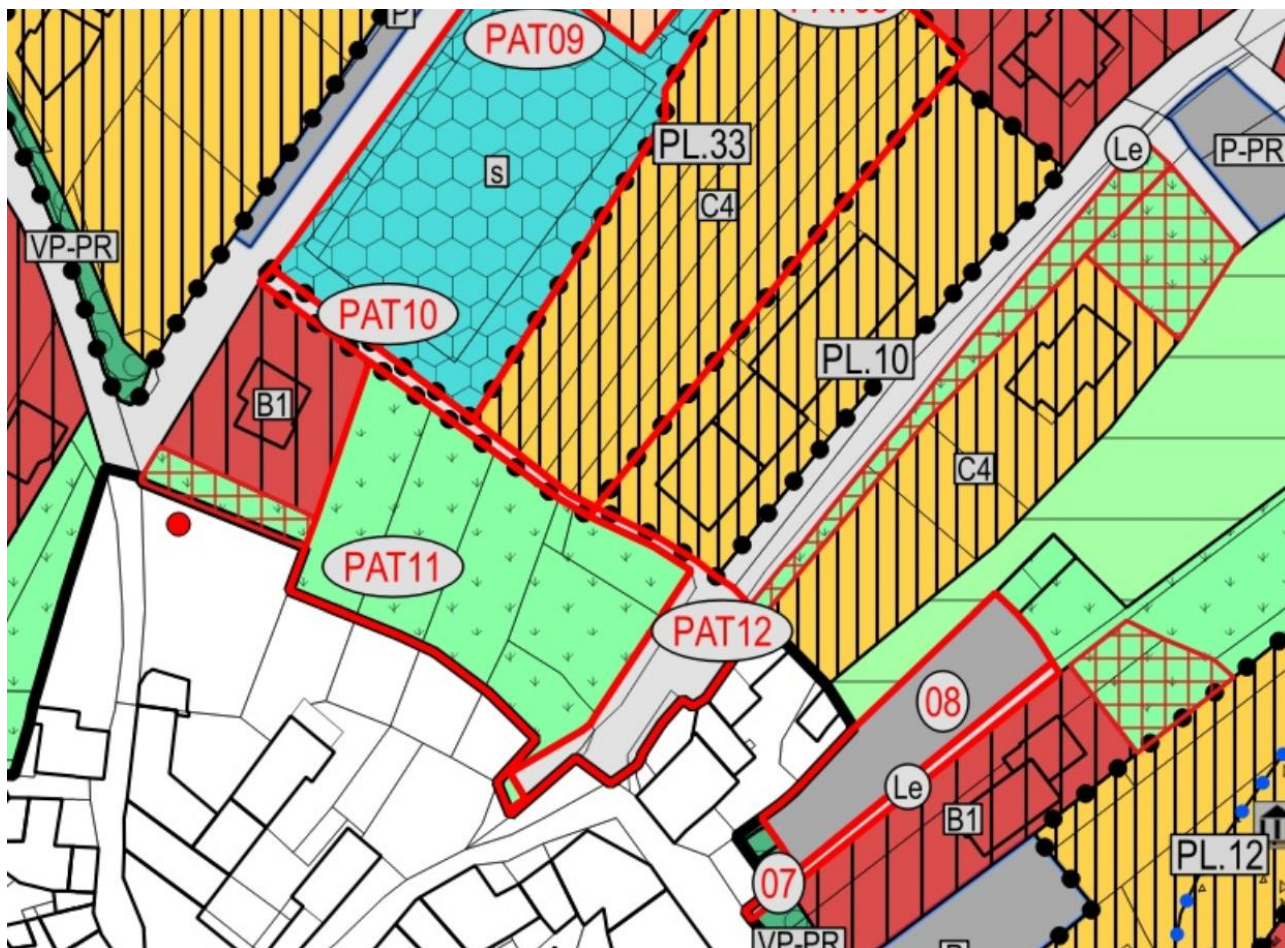
Tale ruolo di "cintura verde" di rispetto del centro storico, è da sempre esistita, ma è stata "scardinata" proprio dall' "invenzione" della "nuova centralità" introdotta prima dal Masterplan 2009, e poi dalle successive Varianti che hanno inteso realizzare di fatto un "continuum" costruito. Tale invenzione, infatti, ha richiesto di riperimetrare, in diminuzione, il bordo del "centro storico", proprio per consentire la volontà realizzativa proposta con il Masterplan.



La proposta aggiornata della presente Variante, che vede il sostanziale ripristino della destinazione a “verde privato” di fatto preesistente, viene proposta allo scopo di ripristinare i principi di salvaguardia del bordo edificato del centro storico.

Confermando quanto delineato all’interno del parere, si conferma che lo strumento attuativo più adatto ad ottenere lo scopo, non è la permanenza del precedente perimetro di “piano di riqualificazione urbana” svuotato di significato, ma piuttosto il radicale stralcio dello stesso a favore di una pianificazione effettuata direttamente sulla cartografica di PRG.

La variante aggiornata per l’Adozione definitiva, propone per l’ambito le Varianti PAT 11 e PAT12, che rispettivamente assegnano una zonizzazione coerente sia con la nuova visione, sia con gli usi effettivamente presenti (PAT 12).



Adeguamento al RUEP e alla L.P. 15/2015

Stante quanto previsto dal parere, si prevede di stralciare dai contenuti più generali delle NTA le nuove introduzioni relative alla “superficie permeabile” e alla “Superficie di utilizzo dell’interrato”. Analogamente, viene ripristinata la precedente versione del comma 2 dell’art. 106 delle NTA. La proposizione di tali nuovi indici, viene invece mantenuta, in quanto consentito dalla norma, nelle più specifiche pianificazioni attuative interessate dalla presente Variante.

Piani attuativi

Come richiesto dal parere del servizio urbanistica per tutti i piani attuativi è stato specificato il tipo di iniziativa, a i sensi dell’art. 50 della L.P. 15/2015.

Si provvede ad adeguare i commi 5 e 6 dell’art. 15 delle NTA facendo espresso riferimento alla normativa provinciale.

Si provvede conseguentemente ad adeguare l’art. 51 comma 3, l’art. 62 M comma 5, delle NTA.

Art. 48 (zone C)

Come richiesto dal parere del servizio urbanistica si provvede a riformulare il comma 1 eliminando le incongruenze.

Art. 48 - C – Aree residenziali di nuova espansione

1. Le aree residenziali di nuova espansione sono quelle, pressoché inedificate. ~~La loro edificazione, indipendentemente dalla presenza di un piano attuativo, è subordinata a puntuale verifica della necessità di prevedere e/o adeguare le necessarie opere di urbanizzazione correlate alla nuova edificazione, nelle quali le reti infrastrutturali sono mancanti o comunque inidonee a consentire nuova edificazione, salvo il caso in cui esse sono in corso di realizzazione sulla base di piani attuativi; pertanto l'utilizzo delle zone residenziali di espansione è prevalentemente subordinato all'esistenza di un piano di attuazione o lottizzazione.~~

Dall’analisi delle zone “C” Si annota la presenza, nel PRG vigente, di 4 zone “C” effettivamente sprovviste di cartiglio. Le stesse risultano essere il PC04 a Castellano, il PL32 a Villalagarina, la zona “Ci” interna la PL.03 di Villalagarina e la zona C a Piazze, in adiacenza al TP.01.





Ad eccezione della zona di Piazza a fianco del TP.01, in tutte le altre zone si riscontra come all'interno dei rispettivi strumenti attuativi, siano riportati univoci e specifici parametri insediativi, (ancorchè discordanti dai valori delle zone C1, C2, C3, C4 e C5, ma ammessi in quanto afferenti a specifici piani attuativi).

Per quanto attiene la zona "C" dell'abitato Piazza in aderenza al perimetro TI.01, sprovvista di indice sulla cartografia, si riscontra che la stessa zona appare interamente già attuata.



In questa fase, nell'impossibilità di recuperare le precedenti previsioni edificatorie e provvedere a confrontarle con i singoli titoli edilizi, poiché è lo stesso PRG vigente a non avere disposto l'indice, si provvede ad inserire una specifica integrazione al comma 2 dell'art 48 delle NTA.

Si evidenzia l'opportunità di aggiornare, durante la prossima Variante sostanziale al PRG, il corretto indice in cartografia anche per tale zona, stralciando l'improprio ma efficace rimando proposto al comma 2 dalla presente Variante (di seguito riportato).

2. Tali zone sono individuate con apposita simbologia sulla cartografia in scala 1:2000 e 1:5000 e si distinguono in:

C1 – Aree residenziali di nuova espansione in corso di attuazione.

C2, C3, C4, C5 – Aree residenziali di nuova espansione

Ci – si veda quanto disposto dal relativo Piano attuativo PL3 Villalgarina

AREE SPROVVISTE DI INDICE: nel caso in cui tali aree siano incluse all'interno di piani attuativi, si faccia riferimento agli indici riportati negli stessi. Nel caso invece in cui tali aree risultino esterne a piani attuativi, per quanto attiene gli indici si faccia riferimento ai titoli edilizi che hanno consentito all'edificazione.

Art. 62M

Per quanto attiene l'art. 62M si riscontra come le non coerenze riportate nel parere non possano essere risolte con un mero "adeguamento" alla norma sovraordinata (quale potrebbe essere un puntuale e univoco "allineamento" dei contenuti) ma risultino invece tali da aprire un ampio ventaglio di possibilità e di aleatorietà.

In questo specifico caso, ricordando che tale anomalia è stata appositamente introdotta per risolvere puntuali e specifiche esigenze attuative, una revisione dell'art 62M nella direzione auspicata, a giudizio della scrivente, richiederebbe l'effettuazione di una serie approfondita di verifiche e confronti (peraltro già in corso da parte degli uffici). Si ravvisa inoltre, che una modifica dello stesso articolo, tenuto conto degli ambiti di possibile aleatorietà sopra descritti, risulterebbe tale da innescare una "modifica sostanziale al piano" prefigurando dunque la necessità sia una preliminare pubblicazione di un avviso, sia di un adeguato periodo di deposito finalizzato alla redazione di possibili osservazioni, anche al fine di garantire la necessaria partecipazione. Per le motivazioni suddette, gli "adeguamenti al RUEP e alla L. 15/2015" esperiti in questa fase e all'interno di questa procedura, non possano ricomprendere anche tale articolo. Si rimanda pertanto alla successiva Variante Sostanziale l'adeguamento alla normativa sovraordinata.

Art. 59

Anche per quanto attiene l'art. 59 si riscontra come le non coerenze riportate nel parere risultano delle anomalie a suo tempo introdotte per risolvere puntuali e specifiche esigenze attuative. A giudizio dello scrivente, una revisione dell'art 59 nella direzione auspicata, richiederebbe l'effettuazione di una notevole serie di verifiche, approfondimenti e confronti (peraltro già in corso da parte degli uffici) rispetto agli obblighi convenzionali in essere. Inoltre, una modifica dello stesso articolo, tenuto conto degli ambiti di possibile aleatorietà, risulterebbe tale da innescare una "modifica sostanziale al piano" prefigurando dunque la necessità sia una preliminare pubblicazione di un avviso, sia di un adeguato periodo di deposito finalizzato alla redazione di possibili osservazioni, anche al fine di garantire la necessaria partecipazione. Per le motivazioni suddette, si ritiene che gli "adeguamenti al RUEP e alla L. 15/2015" in questa fase non possano ricomprendere anche tale articolo 59. Si rimanda pertanto alla successiva Variante Sostanziale l'adeguamento alla normativa sovraordinata.

Permessi di costruire convenzionati

Si rileva come, effettivamente, all'interno del PRG vigente sussistano delle incongruenze come segnalate. A seguito di una ulteriore disamina rispetto a quanto segnalato nel parere si provvede a modificare quanto di seguito riportato:

- Il "PC 01 denominato "stalle di Castellano" – fraz. Castellano risulta effettivamente un "piano di riqualificazione urbanistica". Con specifica variante PAT.18 si provvede a rinominare lo stesso RU.03 "stalle di Castellano". All'interno delle NTA, tale nuova denominazione viene riportata all'interno della TABELLA 7, mentre il PC01 della tabella 8 rimane vuoto (omissis) in modo da non modificare la numerazione dei piani successivi.
- Per quanto attiene invece il PC Progetto convenziona n. 03 – Villalagarina, si specifica come lo stesso sia effettivamente un permesso di costruire convenzionato e che la dicitura "riqualificazione urbanistica" riportata all'interno degli "obiettivi" sia da intendersi unicamente quale implementazione delle opere urbanizzative. Ciò detto, per evitare ulteriori incongruenze, si provvede a sostituire tale locuzione.

COMUNE DI VILLA LAGARINA - PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

obiettivi:	Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione <u>urbanistica</u> del tratto di viabilità declassata (ex SP n.90) e la riorganizzazione degli accessi e degli spazi di sosta.
note:	Opere di urbanizzazione: Realizzazione di un parcheggio pubblico sull'area interessata dalle pp.ffa. 192/2, 337/3, 337/4, 192/3 (di proprietà <u>privata</u>) e parte della p.f. 337/1, p.f. 192/4, p.f. 192/5, p.f. 337/5, p.f. 337/6, parte della p.f. 338/1 (di proprietà pubblica) e cessione gratuita delle aree relative.

Perequazione

Come segnalato nel Parere del Servizio Urbanistica, si provvede a modificare il comma 7 dell'articolo 22 laddove si riferisce alle opere consentite fino all'approvazione dei piani attuativi, sostituendo la locuzione "è consentita l'installazione di annessi non residenziali a ricovero attrezzi, legnaie e tettoie come disciplinati dall'art. 52 delle NTA" con la seguente locuzione:

La presente Variante non sostanziale, che si occupa prevalentemente di richieste di inedificabilità e di adeguamenti ai contenuti dei piani attuativi, non si è posta tra gli obiettivi le verifiche riguardanti la rispondenza dei parametri perequativi del PRG vigente riportata in Tabella 9 alla più aggiornata disciplina urbanistica. Considerato che tale verifica richiede l'esperimento di una serie incrociata di verifiche, Si rimanda alla scelta dell'amministrazione di effettuare tale verifica in seno alla successiva Variante Sostanziale.

Coerenza tra norme, cartografia e tipo di strumento

Sono state corretti i casi di incongruenza tra il tipo di piano individuato nelle norme di attuazione e

il retino prescelto in cartografia del PRG, già presenti nel PRG vigente.

Lotti e costruzioni accessorie

Ai sensi di quanto richiesto dal parere, si provvede ad adeguare l'articolo 52, stralciando i contenuti del comma 5, come di seguito riportato.

COMUNE DI VILLA LAGARINA - PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

preesistenti, finalizzato ad una migliore inserimento paesaggistico. Sul patrimonio edilizio esistente si applicano le disposizioni richiamate al precedente art. 6 delle NTA.

5. ~~Le aree a verde privato possono essere computate per la determinazione del lotto minimo.~~
omissis
6. Gli interventi previsti dai precedenti commi non sono ammessi qualora le aree a verde privato ricadano negli ambiti P4, P3 e APP della Carta di sintesi della pericolosità e per quelle ricadenti in ambiti fluviali di interesse ecologico del PGUAP.

Ai sensi di quanto richiesto dal parere, si provvede ad adeguare l'articolo 55, comma 1, lettera b), adeguando la superficie massima delle tettoie a quanto previsto all'art. 43, comma 4, lettera b) del RUEP, e stralciando i contenuti dell'ultimo paragrafo della stessa lettera b), come di seguito riportato.

b) Tettoie

- siano realizzate in aderenza all'edificio esistente
- le dimensioni planimetriche massime siano di ~~15~~ 12 mq. e l'altezza massima di 3 ml.
- siano asservite ad edifici destinati a funzioni abitative o ricettive;
- ~~— sia acquisito il parere favorevole della CEC Commissione edilizia comunale, in ordine all'inserimento architettonico e paesaggistico.~~

Altri temi - Art. 2, comma 2, lett. b)

Probabilmente ci si riferisce all'art. 6 comma 2, lett. b (di seguito riportato) che si provvede a modificare come di seguito riportato.

- b) Sui fabbricati interni al perimetro dei centri storici, nonché sui fabbricati ricompresi negli insediamenti storici "di carattere sparso" ai sensi dell'art. 3 comma 1, lettera d) della LP 15/2015) (detti anche "insediamenti storici isolati – vedi dicitura legenda standard) ~~anche di carattere sparso~~ sono ammessi gli interventi di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 2, della LP 15/2015 salvo diversa indicazione della scheda di rilevazione.

Si provvede di seguito a stralciare il contenuto della lettera e), comma 2 dello stesso art. 6 delle

NTA, come di seguito riportato.

quindi sempre ammessi, gli interventi di ampliamento della SUN esistente anche oltre il limite del 20% nel rispetto del volume urbanistico esistente. e) Rientra nella categoria della ristrutturazione edilizia la sopraelevazione degli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 77 comma 1 lett. e) della LP 15/2015, per ricavare o migliorare unità abitative nei sottotetti prevista dall'art.54 delle presenti norme di attuazione nonché dall'art. 105 della L.P. 15/2015 e ss.mm. e i., indipendentemente dalla percentuale di aumento della SUN. omissis f) Rientra nella categoria della ristrutturazione edilizia l'ampliamento laterale e/o la sopraelevazione diversa dai casi specificati nel punto precedente, nel limite del 20%
--

Altri temi - Art. 8 comma 4

A seguito di una lettura dell'art 8, all'interno delle zone "C" non si ravvisa l'esplicita presenza della dicitura "aree di riqualificazione urbana" ma solamente le zone da "C1" Zone residenziali di nuova espansione in corso di attuazione fino alle zone da "C2 a "C5" contraddistinte da "Zone residenziali di nuova espansione".

Piuttosto, si ravvisa la presenza, all'interno delle zone "B", della dicitura "aree di riqualificazione territoriale", successivamente specificati all'art. 51, all'interno delle quali si possono evidentemente ricomprendere anche le zone di "riqualificazione urbana".

Ad ogni modo, il DM 1444/1968 non pare definire specificamente le "zone di riqualificazione urbana", ma stabilisce invece principi generali per la zonizzazione del territorio e limiti di densità edilizia e di distanza tra edifici che possono essere utilizzati per interventi di riqualificazione.

Se l'osservazione si riferisce invece alla posizione (cfr. TITOLO delle NTA) in cui i piani di riqualificazione urbana sono già presenti nelle norme del piano vigente, si prende atto che probabilmente, tale posizione è stata attribuita secondo un criterio di prevalenza dello strumento con cui i piani di riqualificazione urbana sono definiti dalla LP 15/2015, ovvero la pianificazione attuativa (cfr. art. 50), per cui gli stessi sono stati "assimilati" e accorpati, nel corpus normativo, assieme zone "C" interessate da Piani di Lottizzazione.

Altri temi - Art. 44

Conformemente a quanto richiesto nel parere si provvede ad adeguare la nomenclatura e una precisazione del comma 1 dell'articolo 44 riferito alle costruzioni accessorie in centro storico.

Art. 44 – Costruzioni accessorie in centro storico ~~Nuovi annessi non residenziali: ricovero attrezzi e legnaie~~

1. Nelle aree a verde privato del centro storico è ammessa la realizzazione di costruzioni ~~ausiliarie~~ **accessorie** da destinare a legnaie o ricovero attrezzi non computabili agli effetti della determinazione degli indici urbanistici, nel rispetto delle seguenti caratteristiche costruttive e tipologiche:
 - struttura in legno, ad eccezione delle fondazioni, secondo lo schema tipologico allegato (tabella 6: tipo 1, tipo 2), ~~senza~~ tramezze interne;
 - copertura ad una falda se addossata, o a due falde se isolata, con manto del tipo e del colore dell'edificio principale, o in cotto o materiale simile;
 - dimensioni planimetriche massime di 12 mq. e l'altezza massima di 3 ml. Le pareti devono essere a "listelli" come da tabella 6 allegata;

Analogamente , si provvede ad adeguare ~~adeguata~~ anche il contenuto del comma 2 dello stesso articolo, specificando che i nuovi "annessi" realizzati "nelle vicinanze" devono in ogni caso assicurare la compatibilità con la destinazione di zona.

2. I nuovi annessi non residenziali devono essere asserviti ad edifici destinati ad abitazione o ad attività ricettive, e realizzate preferibilmente in adiacenza ad essi o nelle immediate vicinanze, ~~purchè~~ **sia assicurata la compatibilità con la destinazione di zona**. È ammessa una sola legnaia per edificio, anche se composto da più unità abitative

Altri temi - Art. 54

Risulta chiaro che l'articolo L'art. 46 delle NTA riferito agli interventi consentiti sugli edifici esistenti nelle aree B1, consenta, per una sola volta, l'esecuzione di un qualsiasi intervento tra quelli qualificati di "ristrutturazione" ai sensi dell'art. 77 della L. P.15/2015, comma 1), lettera e)

All'interno del successivo art. 54 delle NTA, che intende invece disciplinare una specifica tipologia di intervento (ovvero quella di sopraelevazione di cui all'art. 77, comma 1 lettera e) punto 3 della L.P. 15/2015), sono state ricomprese anche le zone B1, in quanto tali interventi rientrano tra quelli già ammessi dall'art. 46.

Condivisa la necessità di un chiarimento, al fine di consentire una lettura chiara e organica delle norme, si provvede a modificare il comma 2 dell'art. 54, in modo da chiarire come, nelle zone B1, l'intervento di sopraelevazione di edifici esistenti descritto all'art. 54, costituisca solamente UNO degli interventi di "ristrutturazione" ammessi per gli edifici esistenti nelle aree B1, rispetto al più ampio ventaglio di possibilità descritte all'art. 46. Per tali edifici (esistenti nelle aree B1), rimane fatto salvo che qualsivoglia intervento qualificato come "ristrutturazione" può essere eseguito "per una sola volta".

2. Gli interventi di cui al comma precedente, sono consentiti per una sola volta nel rispetto delle seguenti condizioni:
- nelle le zone B1, in alternativa al più ampio ventaglio di possibilità di intervento previste al precedente art. 46.
 - gli edifici siano ubicati ad una quota altimetrica inferiore a m 900 s.l.m. e ricadano all'esterno del perimetro del P.d.A. n.27 di "Cimana" e siano esclusi dalla disciplina prevista al Titolo VI "Interventi sul patrimonio edilizio esistente del lago di Cei" delle NTA.

Per quanto attiene invece le altre zone B, si precisa quanto segue:

L'art. 47 delle NTA riferito agli interventi consentiti sugli edifici esistenti nelle aree B2, B3, B4, B5, consente, anche più di una volta, l'esecuzione di "ampliamenti" (da intendersi quali "ampliamenti laterali" e quindi NON sopraelevazioni) tra quelli qualificati di "ristrutturazione" ai sensi dell'art. 77 della L. P.15/2015, comma 1), lettera e).

Il successivo art. 54, che disciplina invece esclusivamente gli interventi di sopraelevazione, consente per le zone B2, B3, B4, e B5, ma per una sola volta, l'intervento di sopraelevazione di edifici esistenti.

Ne deriva che tale lettura combinata, non pare richiedere alcuna ulteriore specificazione.

Aree agricole – zone E

Conformemente a quanto richiesto, si provvede ad adeguare l'art. 66 comma 9 delle NTA, nonché il comma 11 dello stesso articolo, come di seguito riportato.

9. Gli edifici esistenti nelle aree agricole E1, E2 e E3, con destinazione diversa da quella agricola o dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola alla data di entrata in vigore della legge urbanistica provinciale n.1/2008 è ammessa la realizzazione di manufatti accessori di cui all'art 3 comma 4, lettera b) del REUP di natura pertinenziale nel rispetto dei parametri previsti nelle singole norme di zona.
10. In conformità alle disposizioni provinciali richiamate al precedente comma 2, non può essere

11. Gli edifici esistenti nelle zone E1, E2 e E3 con destinazione diversa da quella agricola o dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola alla data di entrata in vigore della legge L.P. 4 marzo 2008, n.1., possono formare oggetto degli interventi previsti all'art. 6 delle NTA. Su tali edifici per garantirne la funzionalità della destinazione vigente sono ammessi:

VARIANTE n. 1-2024- NORME DI ATTUAZIONE
1° ADOZIONE Del. Consiglio Comunale n.24 di data 29.10.2024
ADOZIONE DEFINITIVA Del. Consiglio Comunale n. ____ di data ____

62

COMUNE DI VILLA LAGARINA - PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

- per una sola volta, interventi di cui all'art.77 comma 2 1 lett. e) punto 3 della LP 4 agosto 2015, n.15. nella misura massima del 20 % (ventipercento) della SUN esistente, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 112 della L.P. 15/2015.
- interventi di cui all'art.77 comma 1 lettera f) della LP 4 agosto 2015, n.15
- Per una sola volta, interventi di cambi d'uso (senza ampliamento) in residenza, per un volume edilizio massimo di 400mc. L'intervento in parola è comunque subordinato alla presenza di idonee, opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del concessionario a realizzarle a proprie cure e spese.
- la realizzazione di manufatti di natura pertinenziale.

Art. 73

Conformemente a quanto richiesto, si provvede ad adeguare il comma 6 dell'art. 73 delle NTA introducendo lo specifico riferimento all'art. 10 del RUEP.

5. Nelle aree di cui al presente articolo, assoggettate a vincoli preordinati all'espropriazione sono ammessi, fino all'espropriazione o fino all'approvazione dei piani attuativi di iniziativa pubblica o misto pubblico - privata che prevedono l'apposizione di un vincolo finalizzato all'espropriazione gli interventi previsti all'art.8 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.
6. Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa, con deliberazione della Giunta comunale e nel rispetto degli standard di cui all'art. 59 della LP 4 agosto 2015, n.15, **nonché di quanto disposto dal RUEP in materia di standard urbanistici**, la realizzazione di ogni tipologia di servizi e di attrezzature pubbliche previste al precedente comma 1.
7. Negli edifici pubblici e di interesse pubblico di nuova costruzione e in quelli soggetti a ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione è necessario prevedere degli spazi coperti per il ricovero di biciclette (in misura adeguata) compatibilmente con la disponibilità di spazio.

Art. 74

Conformemente a quanto richiesto, si provvede ad adeguare il comma 2 dell'art. 74 delle NTA introducendo sia lo specifico riferimento all'art. 10 del RUEP, sia ai riferimenti interni al comma 1 (il riferimento alla "legenda" appariva generico).

È inoltre previsto lo stralcio dell'ultimo periodo del secondo comm, in quanto non trova riscontro nella disciplina provinciale .

Art. 74 - Zone per attrezzature pubbliche di livello sovralocale e locale

1. Le zone per le attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse locale e sovracomunale sono destinate alla realizzazione di opere riservate alle seguenti funzioni:
[ca] civili ed amministrative;
[ca pr vf] civili amministrative di progetto- vigili del fuoco
[sc] scolastiche e culturali
[s] sportive all'aperto;
[as] assistenziali.
- ~~2. Tali aree devono essere preferibilmente utilizzate per la destinazione specificamente indicata in cartografia.~~ Ove necessario, in applicazione dell'art. 59 comma 4 della LP 15/2015, **nonché di quanto disposto dal RUEP in materia di standard urbanistici**, è consentito, previa conforme deliberazione della Giunta comunale, il loro utilizzo anche parziale per una destinazione diversa, purché compresa fra quelle indicate **al precedente comma 1 in legenda**. ~~In tali zone risulta sempre ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici, anche interrati, e la destinazione a verde pubblico con relative attrezzature e impianti.~~
3. Su edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le norme di zona sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria [M1] e manutenzione straordinaria [M2].

Art. 66, comma 10

Conformemente a quanto richiesto, si provvede ad aggiornare i riferimenti alla sovraordinata normativa provinciale come di seguito riportato.

10. In conformità alle disposizioni provinciali di cui all'art. 112 e art. 121, comma 19 della L.P. 15/2015 ~~richiamate al precedente comma 2~~, non può essere mutata la destinazione d'uso degli edifici realizzati nelle aree destinate all'agricoltura per l'esercizio dell'attività agricola, compresi quelli ad uso abitativo dell'imprenditore agricolo e quelli destinati all'agriturismo.

Trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all'insediamento

Le aree per le quali è stata richiesta l'inedificabilità ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015, risultano essere le seguenti:

NUM. VARIANTE	PROT. NUM	PROT. DATA	PARTICELLE CATASTALI	DEST. PRG VIGENTE	DEST. PRG RICHIESTA	NOTE PROGETTISTA
01	5648	19/08/2024	p.f.225 CC Pedersano	Area residenziale	Area agricola	Si tratta di un'area residenziale di completamento B3, posta a Sud dell'abitato di Pedersano, priva di manufatti edilizi (è presente una piccola legnaia ma la stessa si configura quale manufatto accessorio), attualmente utilizzata a prato. La destinazione viene modificata in Area agricola di rilevanza locale (art. 69) + Vincolo di inedificabilità (art. 7)
	7721	25/08/2022				
	7905	01/09/2022				
02	9733	28/10/2022	pp.f.600/1,601 CC Pedersano	Zona residenziale C2	Vincolo di non edificabilità	Si tratta di un'area residenziale di espansione C2 posta a Nord-Ovest dell'abitato di Pedersano, sul bordo del Centro storico. Risulta di fatto utilizzata quale verde di pertinenza del vicino edificio collocato in centro storico. Invero, l'area in oggetto ricomprende già una tettoia (p.ed.451) condonata, di sup. lorda di 152mq, di proprietà dei richiedenti; si rileva tuttavia come la stessa non abbia utilizzato SUN relativa all'area C2; i proprietari intendono mantenere l'attuale configurazione non attivando le possibilità dell'area residenziale C2 prevista dal vigente PRG. La destinazione viene modificata in Verde privato (art. 52) + Vincolo di inedificabilità (art. 7).
	3385	09/04/2021				
03	8872	05/10/2022	p.f.410/4 CC Castellano	Area residenziale B3	Zona inedificabile	Si tratta di un'area residenziale di completamento B3, posta a Est dell'abitato di Castellano, priva di manufatti edilizi. Trattasi di spazio verde coltivato a prato. Il richiedente non ha proprietà confinanti con la particella. In considerazione dell'adiacente ambito costruito ovvero della posizione di fatto interna all'insediamento, la destinazione viene modificata in Verde privato (art. 52) + Vincolo di inedificabilità (art. 7).

Si precisa che, a seguito di una ricognizione condotta in piena collaborazione con l'ufficio tecnico, che tali aree NON sono state utilizzate né sotto il profilo edificatorio diretto, né mediante asservimento di indici a favore di altri lotti o aree. Si conferma altresì che tali aree non contribuiscono in ogni caso alla configurazione della superficie di "lotto minimo" utile al soddisfacimento degli indici di edifici realizzati, né tantomeno costituiscono vincolo di accessibilità, utilizzo o fruizione di aree contermini.

A titolo di completezza, si specifica quanto segue:

per la richiesta sub. 01, sulla quale insiste un manufatto accessorio, a seguito di verifiche esperite congiuntamente all'ufficio tecnico, si conferma che tale costruzione NON sia stata realizzata in vigenza di potenzialità espresse in termini di SUN, ma in un'epoca in cui erano assenti indici (ante '67. Quale ulteriore verifica, qualora essa non avesse eroso potenzialità, il parere richiede come la stessa si qualifichi oggi, e si conferma che la stessa sia oggi dimensionalmente riconducibile a "costruzione accessoria".

per richiesta sub.02, che ricomprende già una tettoia, in data 13 maggio 1997, è stata rilasciata sanatoria ai sensi della Legge 724/1994 (secondo condono edilizio) per la formazione di una tettoia ad uso autorimessa. Tale tettoia, realizzata quando le potenzialità venivano espresse in termini volumetrici, essendo aperta su 4 lati, non costituiva volume e non erodeva alcun indice; né la stessa appariva collegata pertinenzialmente al fabbricato. Quale ulteriore verifica, qualora essa non avesse eroso potenzialità, il parere richiede come la stessa si qualifichi oggi, ovvero se la stessa sia riconducibile a “costruzione accessoria”.

Rispetto a tale richiesta risulta evidente come, secondo le norme attuali, la superficie della tettoia risulti da non potersi configurare quale “costruzione accessoria” in quanto superiore ai 15mq indicati dal RUEP. Per tale motivo si provvede a stralciare la previsione della precedente Variante 02, NON accogliendo la richiesta di inedificabilità.

Conseguentemente, si provvede a modificare l’art. 7 delle NTA, stralciando le p.f. 600/1 e 601 dalla lista delle particelle interessate da inedificabilità introdotta con la presente variante al PRG.

In merito al testo di riferimento all’errato rinvio normativo all’art. 6Bis delle NTA, si conferma che la norma corretta cui rinviare è l’art. 7 delle NTA “Aree inedificabili con vincolo decennale”.

Conformemente a quanto richiesto, si provvede inoltre a modificare il comma 1 dell’art. 7 del previgente PRG, specificando più correttamente la precedente e generica dicitura “vincolo decennale”, come di seguito proposto.

Art. 7 – Aree inedificabili con vincolo decennale

1. Il PRG, in applicazione dell'art. 45 della Legge provinciale 4 agosto 2015 n.15, individua in cartografia le aree destinate all'insediamento che a seguito di una procedura di variante e su specifica richiesta degli interessati, sono state trasformate in aree non edificabili. per un periodo minimo di dieci anni a partire dalla data di entrata in vigore della variante che ha prodotto il cambio di destinazione urbanistica, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Il vincolo di inedificabilità ha una durata decennale a partire dalla data di entrata in vigore della variante che ha prodotto il cambio di destinazione urbanistica.
2. Di seguito sono elencate le aree nelle quali si applicano le disposizioni del presente articolo e i relativi procedimenti di variante :
 - pp.rr. 149/7, 149/3 parte, 145/2, 145/1, 169, 170, 143 parte, 142/1 parte, 142/2 parte in CC Castellano – Variante 2015 rif. Delibera della GP. n. 1736 d.d. 07.10.2016;
 - pp.rr. 894/2, 598/5, 597/1, 904/2 parte, 908/1, 899/1 parte, 899/2 parte, 897 parte in CC Pedersano - Variante 2015 rif. Delibera della GP. n. 1736 d.d. 07.10.2016;

Usi civici

Alla presente Relazione si allega l'atlante "USI CIVICI" per la verifica delle interferenze delle singole Varianti "V100" con le aree assoggettate ad uso civico.

Di seguito si dettagliano le interferenze riscontrate.

La precedente **Variante 13** (ciclopeditone), precedente interferente, è stata di fatto stralciata dalla presente Proposta di Variante aggiornata per l'Adozione definitiva.

La precedente **Variante 3** (ponte collocato a ridosso del PL3) precedente interferente, è stata di fatto stralciata dalla presente Proposta di Variante aggiornata per l'Adozione definitiva.

La **Variante 09** (relativa al PL 14) di Castellano risulta interferire graficamente con il perimetro degli usi civici (nel testo del parere PAT 10/2025 del Servizio Urbanistica, probabilmente a causa di un refuso, si faceva riferimento al PL 16, che non risulta invece interessato da alcuna interferenza).



VARIANTE N.09
ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON AREE GRAVATE DA USO CIVICO

In concreto, l'area interessata da uso civico corrisponde alla scalinata raffigurata nell'immagine sottostante, che collega la strada provinciale SP 20 di Castellano alla soprastante Via Don Zanolli del Centro storico. Si segnala come la Variante in corso non abbia in alcun modo modificato la perimetrazione del "PL 14" vigente riguardante un piano di lottizzazione di iniziativa privata, già interferente con il vincolo di uso civico.



Le innovazioni introdotte dalla presente Variante, limitatamente a tale ambito, non hanno infatti in alcun modo modificato i perimetri, ma al contrario, hanno stabilito che l'area posta a Sud dell'ambito, ricomprensente anche la scalinata, modifichi la propria destinazione in "Area civile e amministrativa".

Tale modifica di destinazione, evidentemente destinata a soddisfare bisogni collettivi, rispetto alla precedente destinazione di "piano di lottizzazione di iniziativa privata" non appare certo un aggravio ma piuttosto un alleggerimento rispetto alle più generiche finalità dei "vincoli ad uso civico" ed è proprio volta ad assicurare la continuità di possibilità di godimento collettivo di tale bene.

I contenuti innovati del PL16 di Castellano prevedono infatti che l'ambito ad "area civile amministrativa", per le parti private, sia trasferito in cessione al Comune di Villalagarina.

Inoltre:

- all'interno del campo "obiettivi" della scheda di PL, è stato specificato il chiaro obiettivo di configurare un'area di interesse collettivo per la località

	destinazione d'uso dell'area residenziale : commerciale di vicinato e medie strutture di vendita , studi professionali e banche, uffici pubblici, pubblici esercizi, strutture alberghiere , e residenza (max 430mq SUN)
obiettivi:	Organizzazione della struttura in rapporto della viabilità sfruttando anche il turismo di transito. Allargamento della via Daiano, configurazione di un'area di interesse collettivo per la località
Note	e prescrizioni riferite alle aree da cedere e alle opere di urbanizzazione:
	= lungo il lato Nord-Ovest dell'ambito affacciato sulla Via Daiano (cfr. gg. ff. 2397/2, 402/6, 402/7), sia prevista la cessione dell'area necessaria per consentire sia contestuale ai lavori di realizzazione dell'allargamento stradale della Via Daiano fino

- all'interno del campo "prescrizioni" della scheda del PL 14 è stato prescritto il mantenimento della libera percorribilità del passaggio contraddistinto dal percorso con scalinata che collega la soprastante via Don Zanolli.

~~= Creare parcheggi e piazzole per sosta anche di pullman; creare marciapiede lungo la strada; il piano terra dovrà ospitare strutture commerciali al minuto anche a servizio del turismo di transito. I livelli superiori sono in parte destinati a superfici residenziali (max20%) e funzioni pubbliche.~~

= Sia mantenuta la libera percorribilità del passaggio contraddistinto dalla percorso con scalinata, che collega la SP20 con la soprastante Via Don Zanolli.

VARIANTE n. 1-2024- NORME DI ATTUAZIONE

I° ADOZIONE Del. Consiglio Comunale n. 24 di data 29.10.2024

ADOZIONE DEFINITIVA Del. Consiglio Comunale n. ____ di data ____.

161

Ciò detto, si ritiene che sia nelle finalità, sia negli esiti, la Variante risulti compatibile con il vincolo ad uso civico e di fatto non interferente con le finalità dello stesso.

La **Variante PAT02** introdotta nella Variante al PRG per l'Adozione definitiva, risulta graficamente interferente con le aree interessate da "uso civico" ma riguarda lo stralcio della Variante 13 (ciclopeditone) sopra riportata, per cui costituisce, dal punto di vista squisitamente tecnico, la Variante che di fatto elimina la precedente interferenza.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

In conseguenza della pubblicazione della Variante successivamente alla 1° Adozione sono pervenute num. 13 osservazioni. Si riporta il dettaglio delle osservazioni e dei rispettivi esiti nell'allegato "CONTRODEDUZIONI_OSSERVAZIONI.pdf"

**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. ____.

AGGIORNAMENTO VARIANTI CARTOGRAFICHE (V100)

In conseguenza delle modifiche operate rispetto alla proposta di Variante configurata per la 1° Adozione, si allega alla presente Relazione la lista delle Varianti cartografiche "V100" sotto forma di ATLANTE delle VARIANTI CARTOGRAFICHE (V100)

numero VARIANTE	CATEGORIA	DESTINAZIONE PRG VIGENTE	DESTINAZIONE VARIANTE 1-2024
01	stralcio edificabilita'	Area residenziale	Area area agricola pregiata di rilevanza locale
02	variante presente in 1° adozione, stralciata per l'adozione definitiva	Area residenziale C2	Area residenziale C2 (invariata)
03	stralcio edificabilita'	Area residenziale B3	Verde privato + vincolo inedificabilità
04	insediativo. modifica contenuto piani attuativi	Piano attuativo PL.02 + zona riqualificazione territoriale C104 + percorso pedonale di progetto	Piano attuativo PL.02 + zona riqualificazione territoriale C104
05	insediativo. modifica contenuto piani attuativi	Piano attuativo PL.02 + zona riqualificazione territoriale C104	Piano attuativo PL.02 + zona riqualificazione territoriale C104 + percorso pedonale di progetto
06	insediativo. modifica contenuto piani attuativi	Piano attuativo PL.02 + zona riqualificazione territoriale C104 + percorso pedonale di progetto	Piano attuativo PL.02 + zona riqualificazione territoriale C104
07	insediativo. modifica contenuto piani attuativi	area a verde privato	Viabilità locale esistente
08	insediativo. modifica contenuto piani attuativi	area a verde privato + area a verde pubblico di progetto	Parcheggio pubblico di progetto
09	insediativo. modifica contenuto piani attuativi	PL14 + piano di riqualificazione urbana	PL14 + civile amministrativa di progetto
10	insediativo. modifica contenuto piani attuativi	PL16 + C3	PL16 + C2
11	insediativo. modifica contenuto piani attuativi	PL.03 + area commerciale normale con specifico riferimento normativo	PL-03 + area commerciale normale + modifica a norme
12	Ciclabile di progetto - introduzione ciclabile di progetto (1° adozione), stralciata in adozione definitiva	Varie	Introduzione della previsione di nuova ciclabile di progetto come da proposta di 1° Adozione
13	Ciclabile di progetto - introduzione ciclabile di progetto (1° adozione), stralciata in adozione definitiva	Varie	Introduzione della previsione di nuova ciclabile di progetto come da proposta di 1° Adozione

14	Ciclabile di progetto - introduzione ciclabile di progetto (1° adozione), stralciata in adozione definitiva	Varie	Introduzione della previsione di nuova ciclabile di progetto come da proposta di 1° Adozione
PAT01	Ciclabile di progetto - stralcio della precedente variante	Varie	Stralcio precedente variante 12 relativa alla previsione di nuova ciclabile di progetto introdotta nella proposta di 1° Adozione
PAT02	Ciclabile di progetto - stralcio	Varie	Stralcio precedente variante 13 relativa alla previsione di nuova ciclabile di progetto introdotta nella proposta di 1° Adozione
PAT03	Ciclabile di progetto - stralcio	Varie	Stralcio precedente variante 14 relativa alla previsione di nuova ciclabile di progetto introdotta nella proposta di 1° Adozione
PAT04	Adeguamento a stato luoghi	Area a bosco	Area a verde pubblico
PAT05	Piani attuativi_estensione variante 09 all'intero piano attuativo	PL.14 Castellano + riqualificazione urbana	PL.14 Castellano + area residenziale di espansione + modifica a norme
PAT06	Piani attuativi_modifica norme	PL.23 + zona M + zona VA-PR	PL.23 + zona M + zona VA-PR , modifica a norme
PAT07	Piani attuativi_modifica norme	PL.4a,b,c + zona M + zona VA-PR	PL.4a,b,c + zona M + zona VA-PR , modifica a norme
PAT08	Piani attuativi	RU.01 + riqualificazione urbana	Piano di lottizzazione PL33 + Area residenziale di nuova espansione C4
PAT09	Piani attuativi	RU.01 + riqualificazione urbana	Area sportiva all'aperto
PAT10	Piani attuativi	RU.01 + riqualificazione urbana	Viabilità locale esistente
PAT11	Piani attuativi	RU.02 + riqualificazione urbana	Verde privato
PAT12	Piani attuativi	RU.02 + riqualificazione urbana	Viabilità locale esistente
PAT13	Piani attuativi	PL.2 + riqualificazione urbana	Piano di lottizzazione PL2 + parcheggio pubblico di progetto
PAT14	Piani attuativi	PL2 + Riqualificazione urbana	Piano di lottizzazione PL2 + area residenziale di nuova espansione C5

PAT15	Piani attuativi, correzione perimetro in adeguamento a particella catastale	PL2 + Riqualificazione urbana	Viabilità locale esistente
PAT16	Piani attuativi, inserimento destinazione in cartografia PRG	PL.03 + area residenziale di nuova espansione	PL-03 + area residenziale di nuova espansione + modifica a norme
PAT17	Piani attuativi	PL.30 + zona 'M'	PL.30 + zona 'M', modifica a norme
PAT 18	Piani attuativi	Piano attuativo PC.01	Piano di Riqualificazione urbana Ru.03

AGGIORNAMENTO ALTRE VARIANTI CARTOGRAFICHE (V110)

In conseguenza delle modifiche operate rispetto alla proposta di Variante configurata per la 1° Adozione, si allega in calce alla presente Relazione la lista delle Varianti cartografiche "V110" (non rilevanti) sotto forma di ATLANTE delle ALTRE VARIANTI CARTOGRAFICHE (V110)

VARIANTE V 110	NOTE
01	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat_ampliamento area tutela archeologica
02	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat_nuova zona tutela archeologica
03	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat_ampliamento area tutela archeologica
03-PAT01	Splittata l'area archeologica di Pra' del Rover in zona archeologica separata (Castello e Chiesa San Martino), secondo lo shp scaricato dal geobrowser PAT in 03.06.2025
04-PAT03a	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat_riduzione zona SIB
04-PAT03b	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat_ampliamento zona SIB
04-PAT03c	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat_ampliamento zona SIB
04-PAT03d	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat_ampliamento zona SIB
05-PAT02a	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat_ampliamento zona tutela archeologica
05-PAT02b	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat_riduzione zona tutela archeologica
06	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat_stralcio area archeologica.
07	Variante presente in prima adozione e riferita allo stralcio del SIB. Variante Stralciata e non più presente. (rimane il perimetro del SIB già inserito nel PRG vigente)
PAT04	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat_nuova zona tutela archeologica
PAT05	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat_nuova zona tutela archeologica
PAT06	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat_nuova zona tutela archeologica
PAT07	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat_nuova zona tutela archeologica
PAT08	Aggiornamento rispetto a geobrowser pat_ampliamento zona SIB

AGGIORNAMENTO VERIFICA DELLE INTERFERENZE CON LA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

Si conferma che le modifiche della presente Variante, risultano di entità tale da non incidere in alcun modo sui precedenti equilibri tra quanto pianificato e quanto previsto dalla Carta di Sintesi della Pericolosità. Per il dettaglio si invita a consultare la tabella di seguito riportata.

numero VARIANTE	CATEGORIA	DESTINAZIONE PRG VIGENTE	DESTINAZIONE VARIANTE 1-2024	CSP	NOTE CSP
01	stralcio edificabilità	Area residenziale B3, p.f.225 CC Pedersano	Area area agricola pregiata di rilevanza locale	P1	compatibile
02	variante presente in 1° adozione, stralciata per l'adozione definitiva	Area residenziale C2, pp.f.600/1,601, p.ed. 451 CC Pedersano	Area residenziale C2 (invariata)	P1 + P2	compatibile (previsione invariata rispetto a PRG vigente)
03	stralcio edificabilità	Area residenziale B3, p.f.410/4 CC Castellano	Verde privato + vincolo inedificabilità	P1 + APP	trattasi di stralcio di edificabilità. La nuova previsione urbanistica appare diminuire il rischio laddove prevede una modifica da residenziale di completamento "B3" a "verde privato"
04	insediativo. modifica contenuto piani attuativi	Piano attuativo PL.02 + zona riqualificazione territoriale C104 + percorso pedonale di progetto	Piano attuativo PL.02 + zona riqualificazione territoriale C104	P1	compatibile
05	insediativo. modifica contenuto piani attuativi	Piano attuativo PL.02 + zona riqualificazione territoriale C104	Piano attuativo PL.02 + zona riqualificazione territoriale C104 + percorso pedonale di progetto	P1	compatibile
06	insediativo. modifica contenuto piani attuativi	Piano attuativo PL.02 + zona riqualificazione territoriale C104 + percorso pedonale di progetto	Piano attuativo PL.02 + zona riqualificazione territoriale C104	P1	compatibile
07	insediativo. modifica contenuto piani attuativi	area a verde privato	Viabilità locale esistente	P1	compatibile
08	insediativo. modifica contenuto piani attuativi	area a verde privato + area a verde pubblico di progetto	Parcheggio pubblico di progetto	P1	compatibile
09	insediativo. modifica contenuto piani attuativi	PL14 + piano di riqualificazione urbana	PL14 + civile amministrativa di progetto	P1	compatibile
10	insediativo. modifica contenuto piani attuativi	PL16 + C3	PL16 + C2	P1	compatibile

11	insediativo. modifica contenuto piani attuativi	PL.03 + area commerciale normale con specifico riferimento normativo	PL-03 + area commerciale normale + modifica a norme	P1-P4	la nuova previsione urbanistica NON modifica in alcun modo contenuti, destinazioni e quantità ammesse dalla precedente previsione. Diversamente, proprio in funzione dell'ambito P3 posto a ridosso del Rio, introduce gli "allineamenti obbligatori" proprio in funzione di poter adeguare la progettazione attuativa alle previsioni della CSP, prevedendo nel contempo una maggiore profondità insediativa per il sedime degli edifici degli commerciali affacciati sul rio, ritenuta necessaria proprio in conseguenza di un adeguamento della posizione dei nuovi edifici, in conformità alle previsioni della CSP.
12	Ciclabile di progetto - introduzione ciclabile di progetto (1° adozione), stralciata in adozione definitiva	Varie	Introduzione della previsione di nuova ciclabile di progetto come da proposta di 1° Adozione	P4	compatibile (previsione invariata rispetto a PRG vigente)
13	Ciclabile di progetto - introduzione ciclabile di progetto (1° adozione), stralciata in adozione definitiva	Varie	Introduzione della previsione di nuova ciclabile di progetto come da proposta di 1° Adozione	VARIE	compatibile (previsione invariata rispetto a PRG vigente)
14	Ciclabile di progetto - introduzione ciclabile di progetto (1° adozione), stralciata in adozione definitiva	Varie	Introduzione della previsione di nuova ciclabile di progetto come da proposta di 1° Adozione	VARIE	compatibile (previsione invariata rispetto a PRG vigente)
PAT01	Ciclabile di progetto - stralcio della precedente variante	Varie	Stralcio precedente variante 12 relativa alla previsione di nuova ciclabile di progetto introdotta nella proposta di 1° Adozione	P4	compatibile (previsione invariata rispetto a PRG vigente)
PAT02	Ciclabile di progetto - stralcio	Varie	Stralcio precedente variante 13 relativa alla previsione di nuova ciclabile di progetto introdotta nella proposta di 1° Adozione	VARIE	compatibile (previsione invariata rispetto a PRG vigente)
PAT03	Ciclabile di progetto - stralcio	Varie	Stralcio precedente variante 14 relativa alla previsione di nuova ciclabile di progetto introdotta nella proposta di 1° Adozione	VARIE	compatibile (previsione invariata rispetto a PRG vigente)
PAT04	Adeguamento a stato luoghi	Area a bosco	Area a verde pubblico	P1	compatibile

PAT05	Piani attuativi_estensione variante 09 all'intero piano attuativo	PL.14 Castellano + riqualificazione urbana	PL.14 Castellano + area residenziale di espansione + modifica a norme	P1-APP	la nuova previsione urbanistica NON modifica in alcun modo contenuti, destinazioni e quantità ammesse dalla precedente previsione ma diversamente, ne definisce alcuni limiti localizzativi
PAT06	Piani attuativi_modifica norme	PL.23 + zona M + zona VA-PR	PL.23 + zona M + zona VA-PR , modifica a norme	P1	compatibile
PAT07	Piani attuativi_modifica norme	PL.4a,b,c + zona M + zona VA-PR	PL.4a,b,c + zona M + zona VA-PR , modifica a norme	P1	compatibile
PAT08	Piani attuativi	RU.01 + riqualificazione urbana	Piano di lottizzazione PL33 + Area residenziale di nuova espansione C4	P1	compatibile
PAT09	Piani attuativi	RU.01 + riqualificazione urbana	Area sportiva all'aperto	P1	compatibile
PAT10	Piani attuativi	RU.01 + riqualificazione urbana	Viabilità locale esistente	P1	compatibile
PAT11	Piani attuativi	RU.02 + riqualificazione urbana	Verde privato	P1	compatibile
PAT12	Piani attuativi	RU.02 + riqualificazione urbana	Viabilità locale esistente	P1	compatibile
PAT13	Piani attuativi	PL.2 + riqualificazione urbana	Piano di lottizzazione PL2 + parcheggio pubblico di progetto	P1	compatibile
PAT14	Piani attuativi	PL2 + Riqualificazione urbana	Piano di lottizzazione PL2 + area residenziale di nuova espansione C5	P1	compatibile
PAT15	Piani attuativi, correzione perimetro in adeguamento a particella catastale	PL2 + Riqualificazione urbana	Viabilità locale esistente	P1	compatibile
PAT16	Piani attuativi, inserimento destinazione in cartografia PRG	PL.03 + area residenziale di nuova espansione	PL-03 + area residenziale di nuova espansione + modifica a norme	P1-P4	Vedasi Variante n. 11.
PAT17	Piani attuativi	PL.30 + zona 'M'	PL.30 + zona 'M', modifica a norme	P1	compatibile
PAT 18	Piani attuativi	Piano attuativo PC.01	Piano di Riqualificazione urbana Ru.03	P1	compatibile

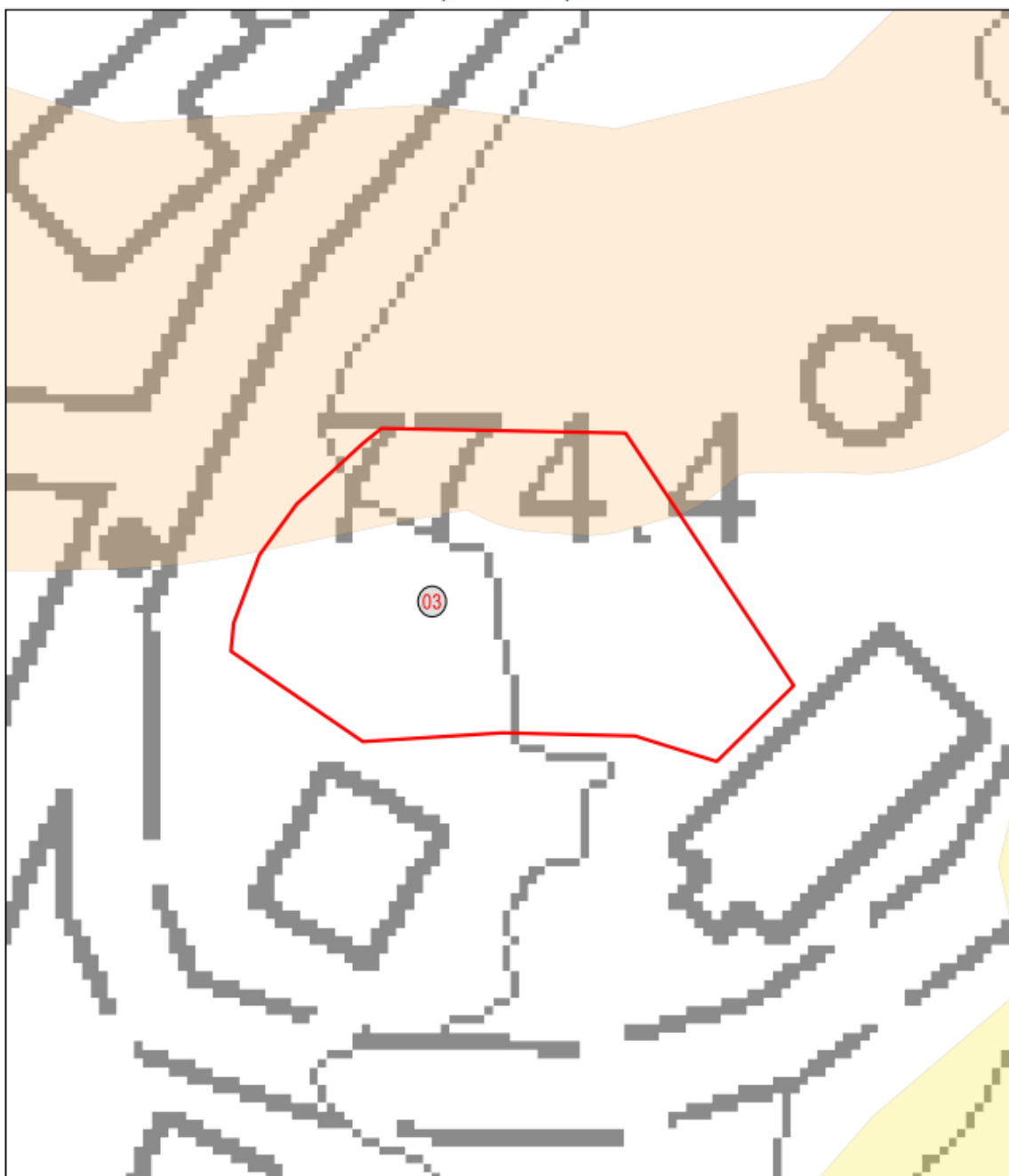
Di seguito si riportano i dettagli delle zone di interferenza sopra delineate con la CSP.
Per la consultazione degli elaborati cartografici completi si vedano gli elaborati CSP.01 e CSP.02 aggiornati.



VARIANTE SOSTANZIALE V100 - n. 03

C.S.P. - P1-APP

ESTRATTO PRG SISTEMA INSEDIATIVO (scala a vista)

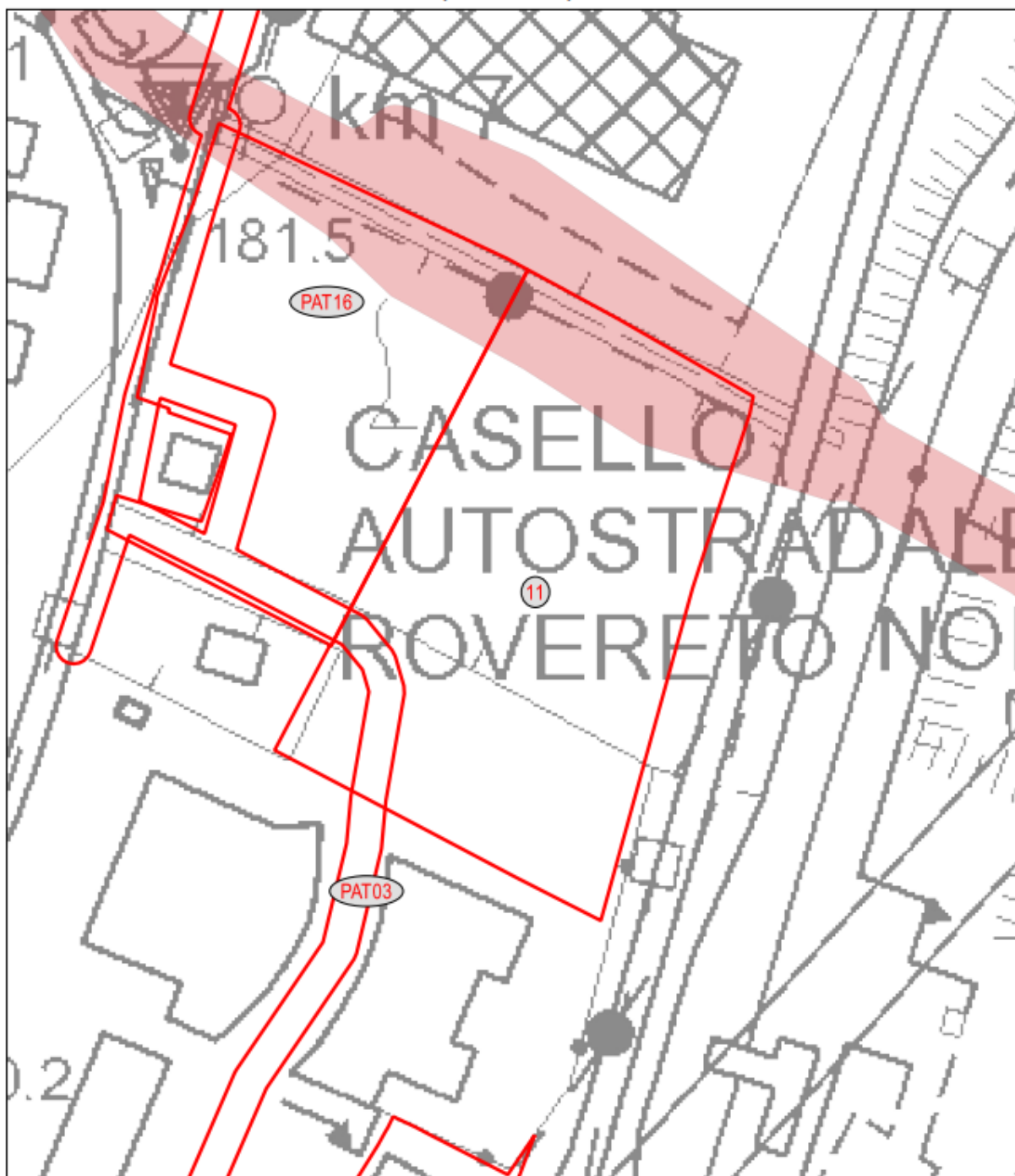




VARIANTE SOSTANZIALE V100 - n. 11

C.S.P. - P1-P4

ESTRATTO PRG SISTEMA INSEDIATIVO (scala a vista)

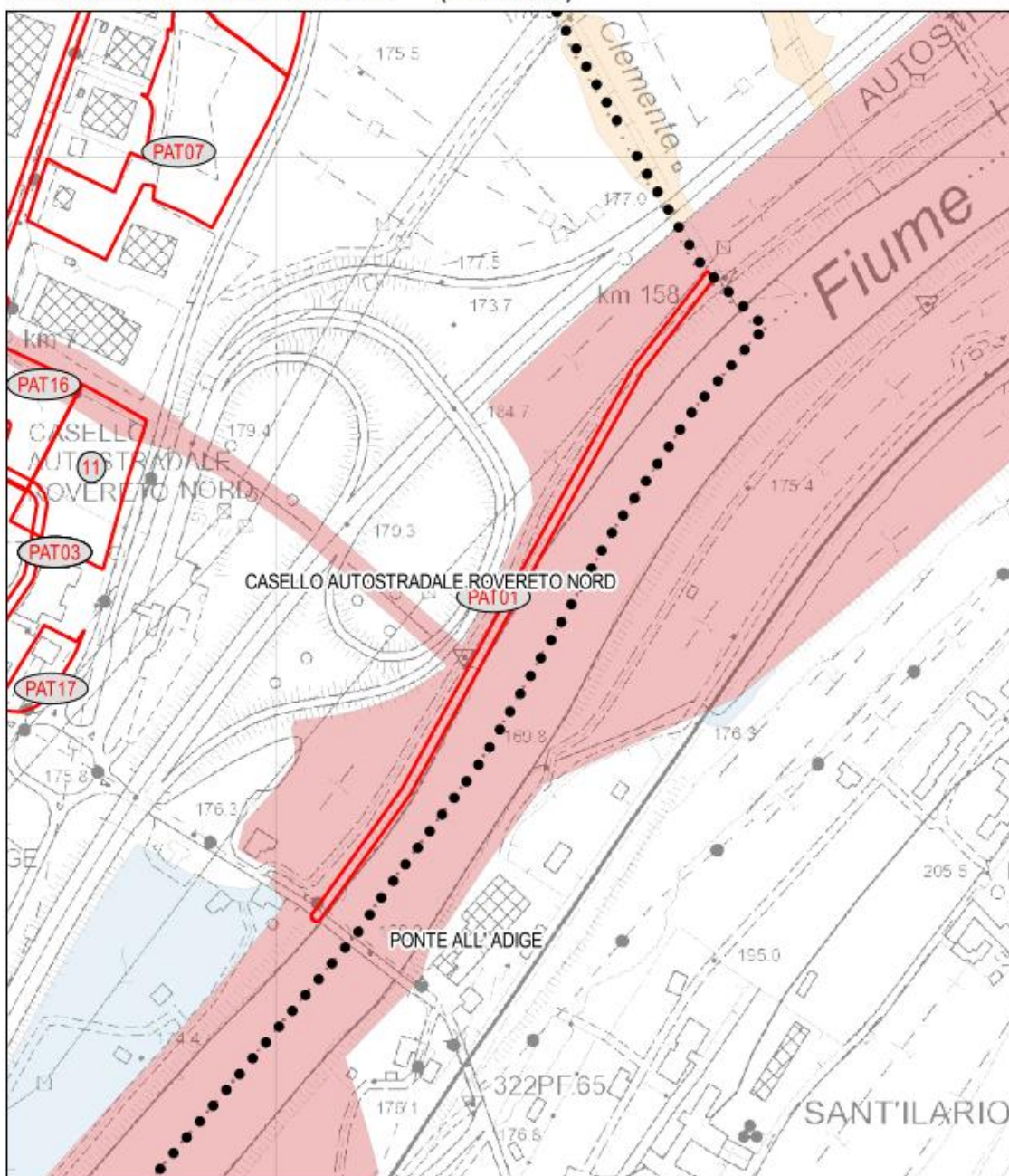


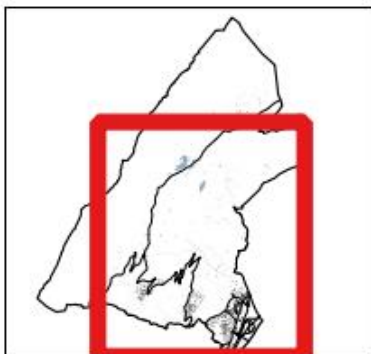


VARIANTE SOSTANZIALE V100 - n. PAT01

C.S.P. - P4

ESTRATTO PRG SISTEMA INSEDIATIVO (scala a vista)

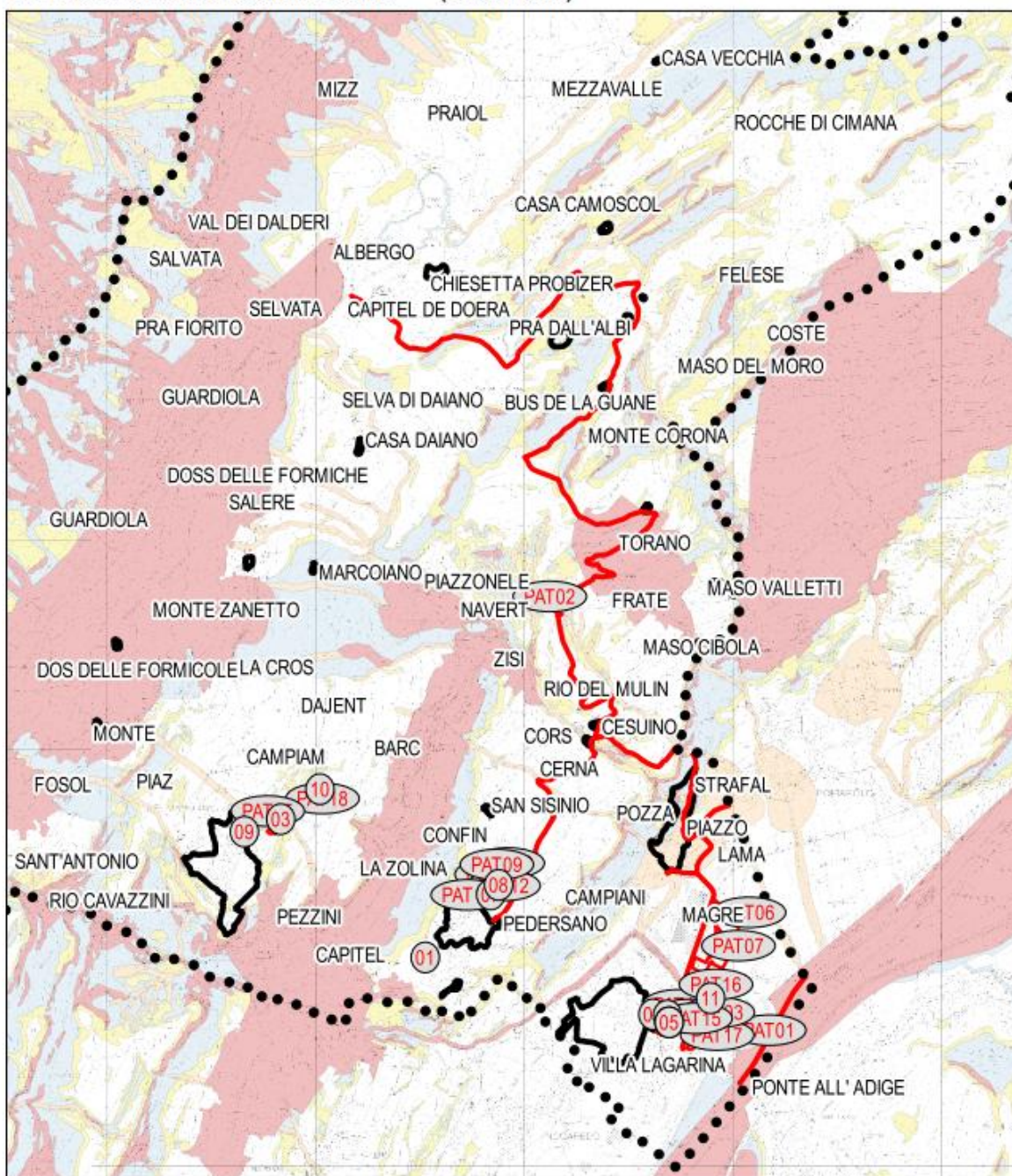


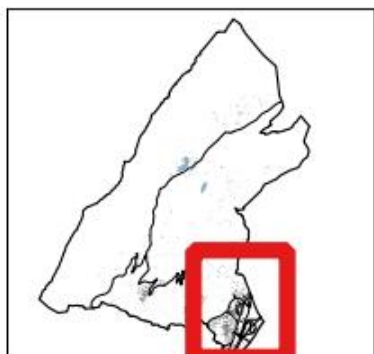


VARIANTE SOSTANZIALE V100 - n. PAT02

C.S.P. - VARIE

ESTRATTO PRG SISTEMA INSEDIATIVO (scala a vista)

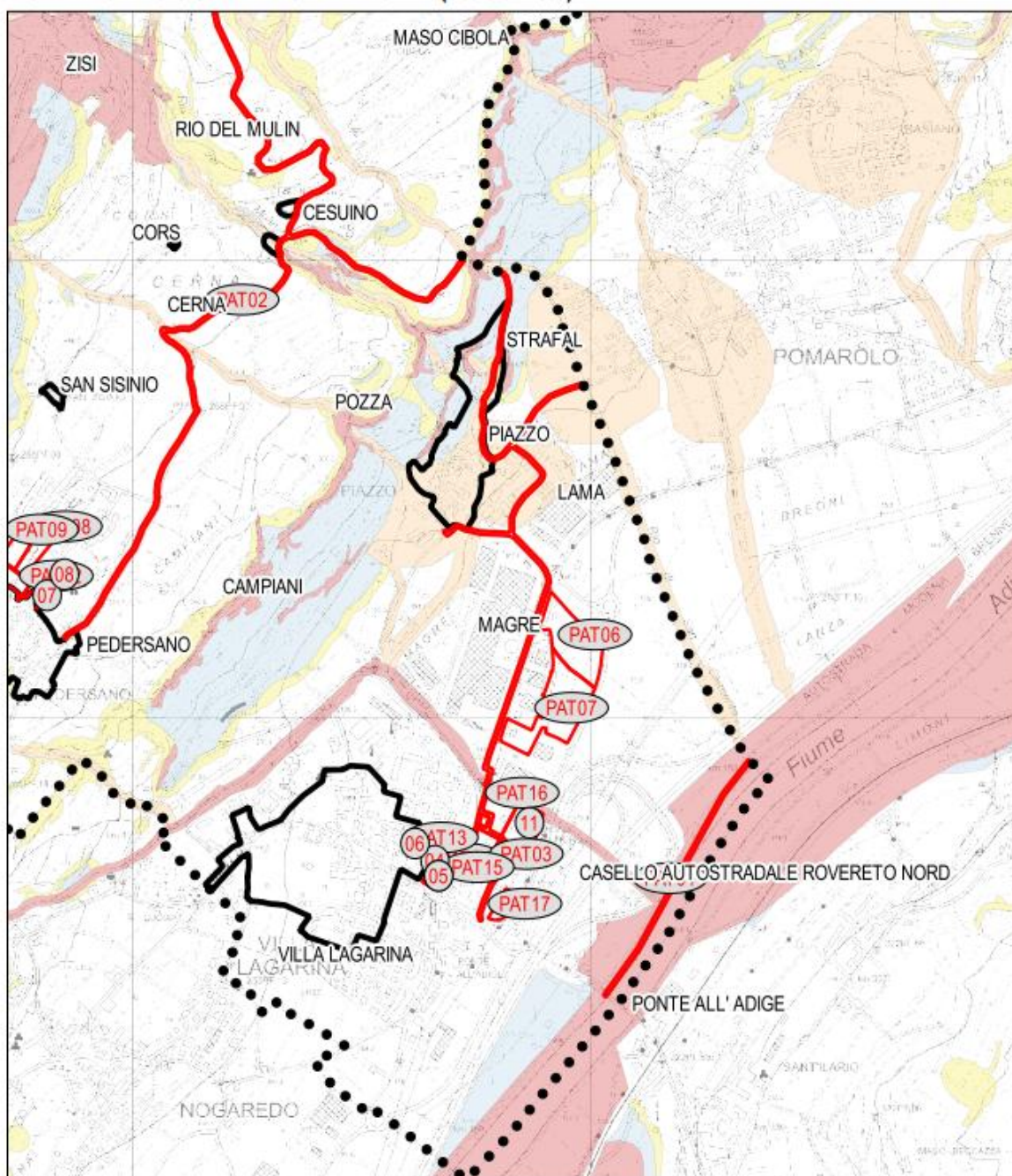




VARIANTE SOSTANZIALE V100 - n. PAT03

C.S.P. - VARIE

ESTRATTO PRG SISTEMA INSEDIATIVO (scala a vista)

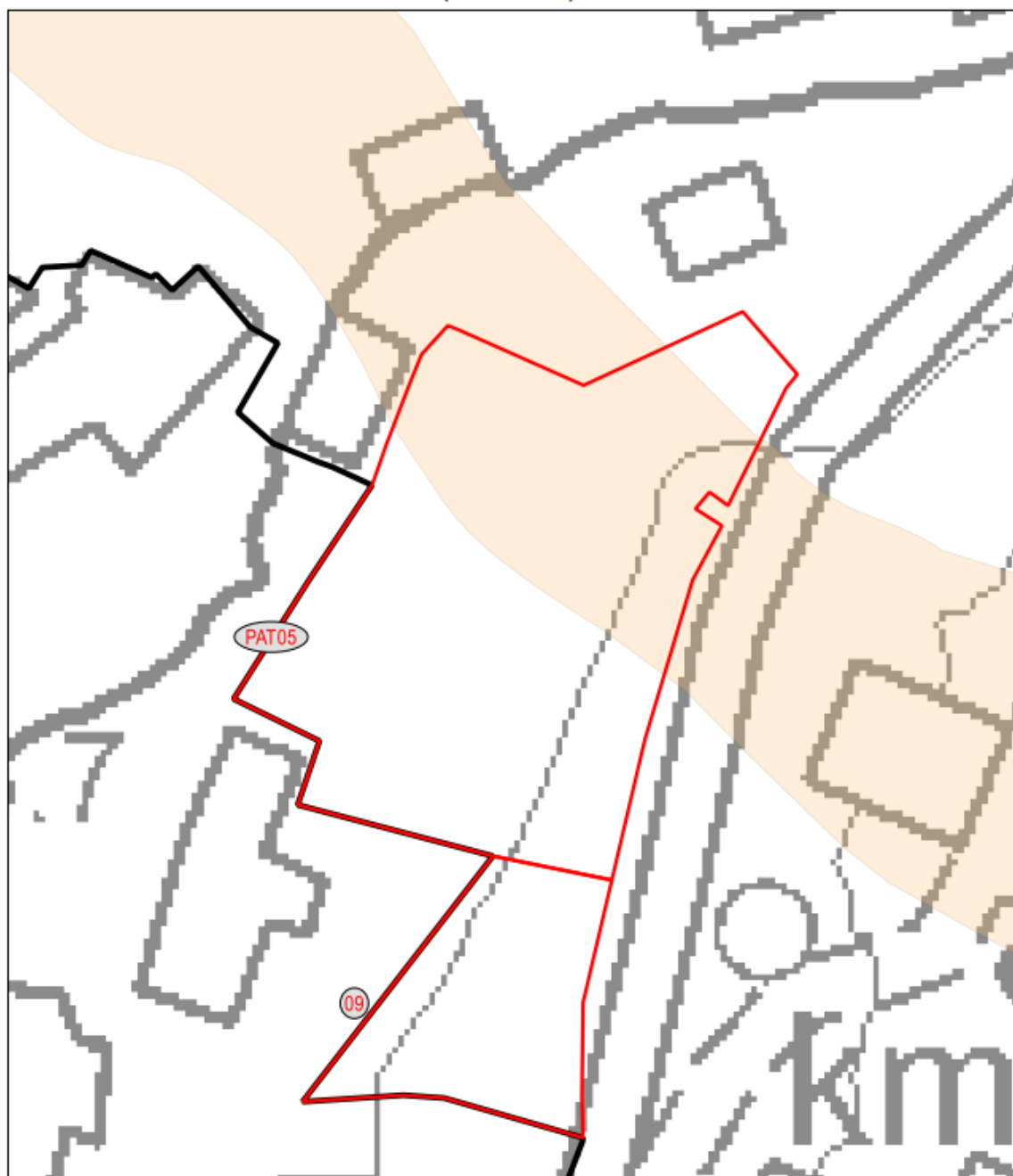




VARIANTE SOSTANZIALE V100 - n. PAT05

C.S.P. - P1-APP

ESTRATTO PRG SISTEMA INSEDIATIVO (scala a vista)

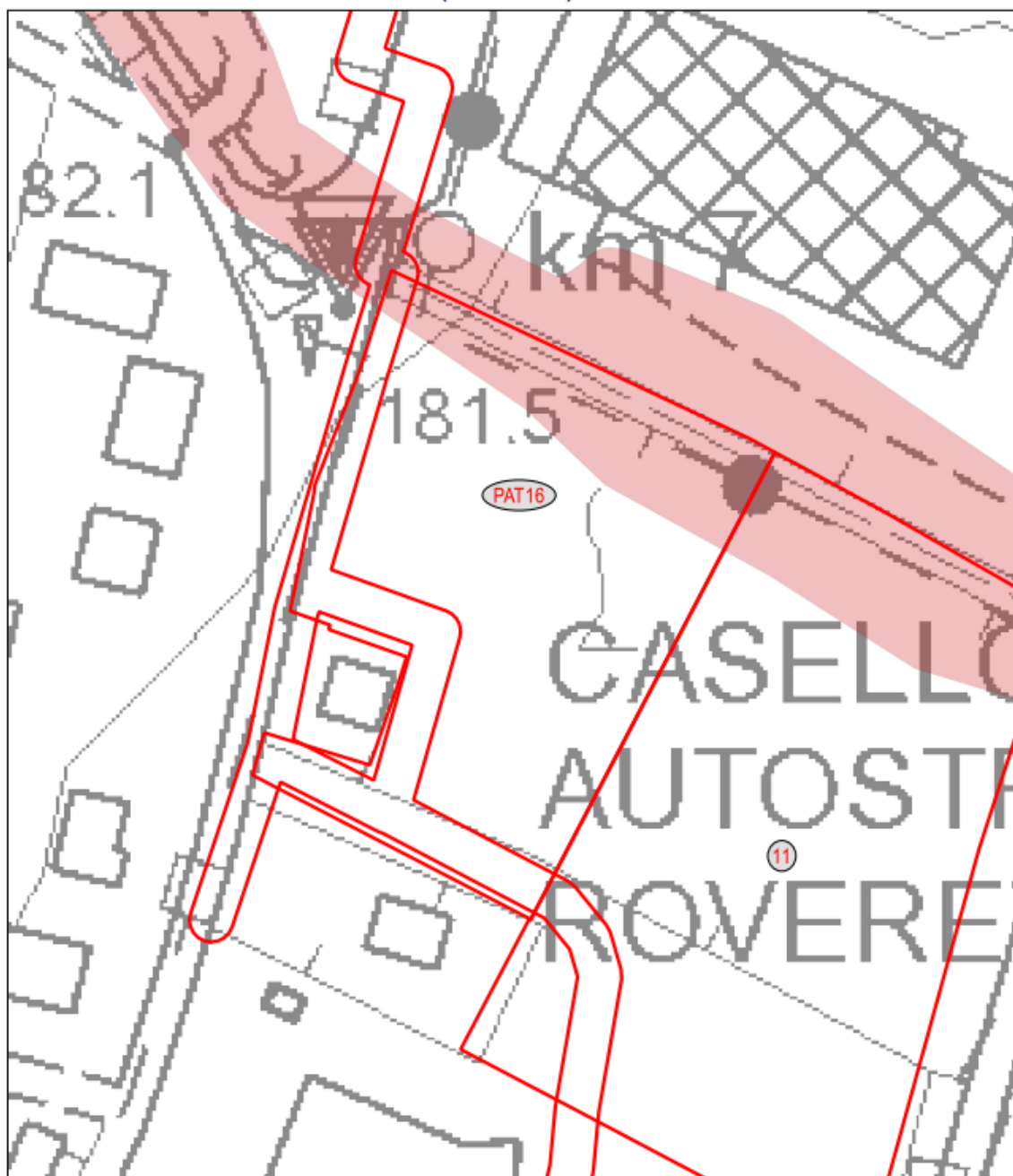




VARIANTE SOSTANZIALE V100 - n. PAT16

C.S.P. - P1-P4

ESTRATTO PRG SISTEMA INSEDIATIVO (scala a vista)



AGGIORNAMENTO RAPPORTO AMBIENTALE

Alla luce delle modifiche esperite, si conferma integralmente il testo del capitolo 10 “rapporto ambientale” precedentemente redatto in fase di 1° Adozione, confermandone in particolare sia gli esiti, sia le conclusioni già riportate al precedente punto 10.3.8.

ELENCO AGGIORNATO ELABORATI

Si riporta l'elenco elaborati aggiornato, da ritenersi sostitutivo al precedente.

NOME ELABORATO	DESCRIZIONE	NOME FILE
LEGENDA	LEGENDA	LEGENDA.PDF
CSP.01	VERIFICA INTERFERENZE CSP - VILLALAGARINA	TAV.CSP.01_VILLA LAGARINA.pdf
CSP.02	VERIFICA INTERFERENZE CSP - PEDERSANO - CASTELLANO	TAV.CSP.02_PEDERSANO - CASTELLANO.pdf
TAV.INS.01	SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE 1:5000, VILLA LAGARINA - PIAZZO - PEDERSANO - CASTELLANO	TAV.INS.01_VILLA LAGARINA - PIAZZO - PEDERSANO - CASTELLANO_AD_DEF.pdf
TAV.INS.02	SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE 1:5000, LAGO DI CEI	TAV.INS.02_LAGO DI CEI_AD_DEF.pdf
TAV.INS.04	SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE 1:2000, VILLA LAGARINA	TAV.INS.04_VILLA LAGARINA_AD_DEF.pdf
TAV.INS.06	SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE 1:5000, PEDERSANO - CASTELLANO	TAV.INS.06_PEDERSANO - CASTELLANO_AD_DEF.pdf
NTA PROGETTO	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - PROGETTO	NTA_FINALE_AD_DEF.pdf
RELAZIONE ILLUSTRATIVA	RELAZIONE ILLUSTRATIVA, VERIFICA CSS, VERIFICA USI CIVICI e RENDICONTAZIONE URBANISTICA	REL_ADOZIONE_DEF.pdf
RELAZIONE CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI	RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI	REL_CONTRODEDUZIONI_OSSERVAZIONI.pdf
TAV.RF.01	RAFFRONTO INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE 1:2000, VILLA LAGARINA	TAV.RF.01_VILLA LAGARINA.pdf
TAV.RF.02	RAFFRONTO INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE 1:2000, PEDERSANO - CASTELLANO	TAV.RF.02_PEDERSANO - CASTELLANO.pdf
TAV.RF.03	RAFFRONTO INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE 1:5000, VILLA LAGARINA - PIAZZO - PEDERSANO - CASTELLANO	TAV.RF.03_VILLA LAGARINA - PIAZZO - PEDERSANO - CASTELLANO.pdf
TAV.RF.04	RAFFRONTO INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE 1:2000, LAGO DI CEI	TAV.RF.04_LAGO DI CEI.pdf
NTA RAFFRONTO	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - RAFFRONTO	NTA_RAFFRONTO_AD_DEF.pdf

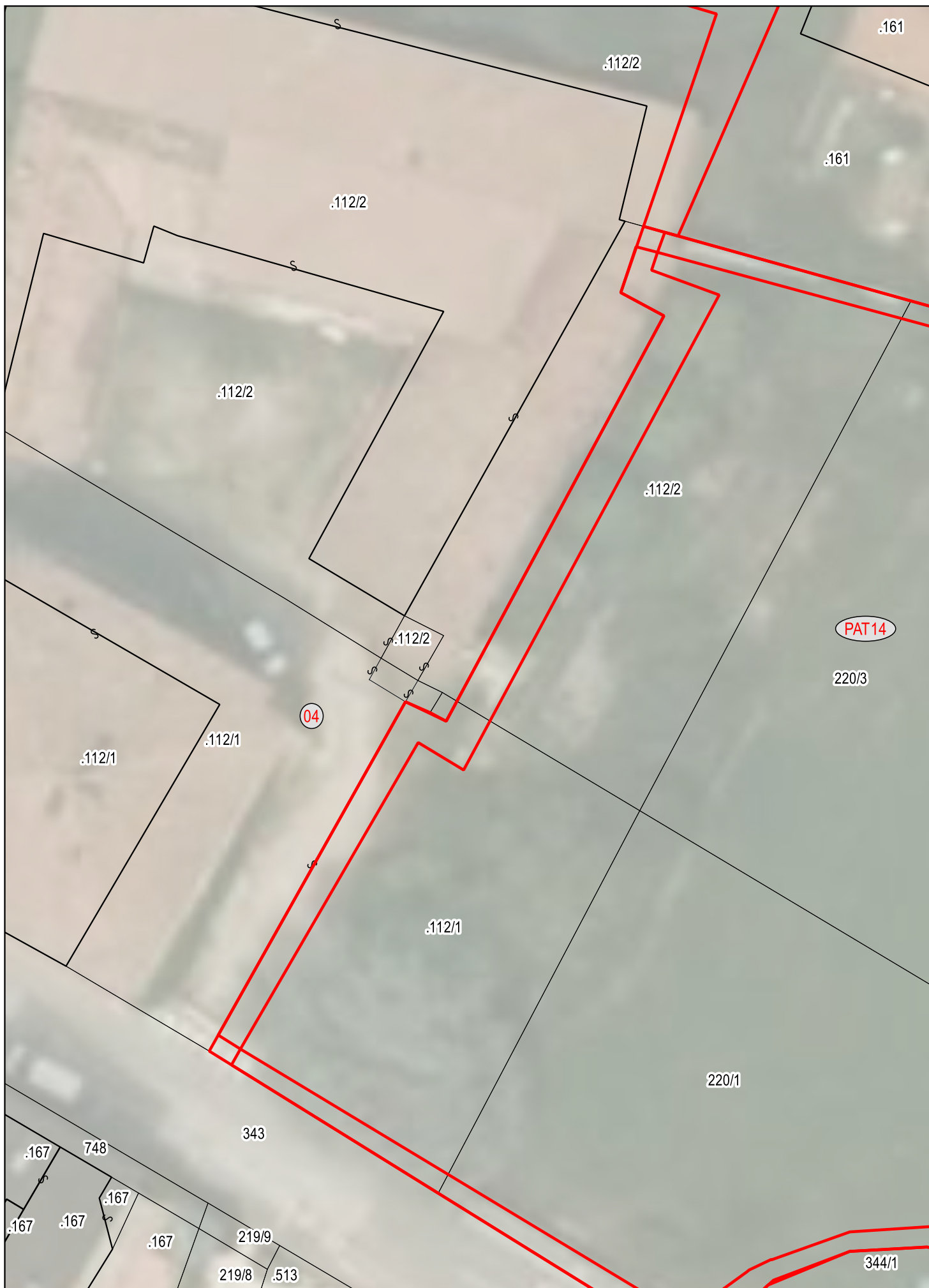
Allegato: atlante Usi civici



VARIANTE N.01

ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON AREE GRAVATE DA USO CIVICO

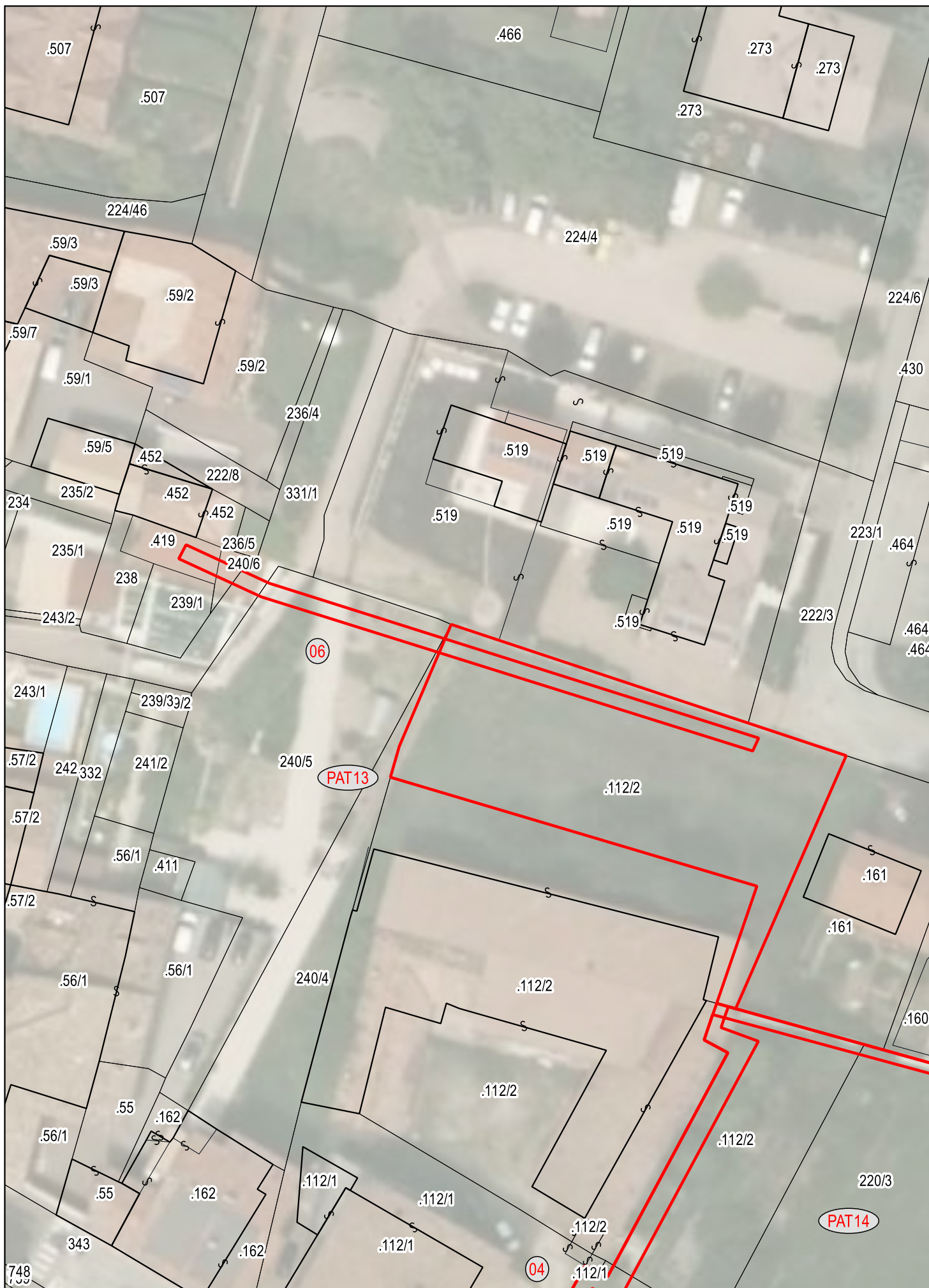




VARIANTE N.04

ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON AREE GRAVATE DA USO CIVICO

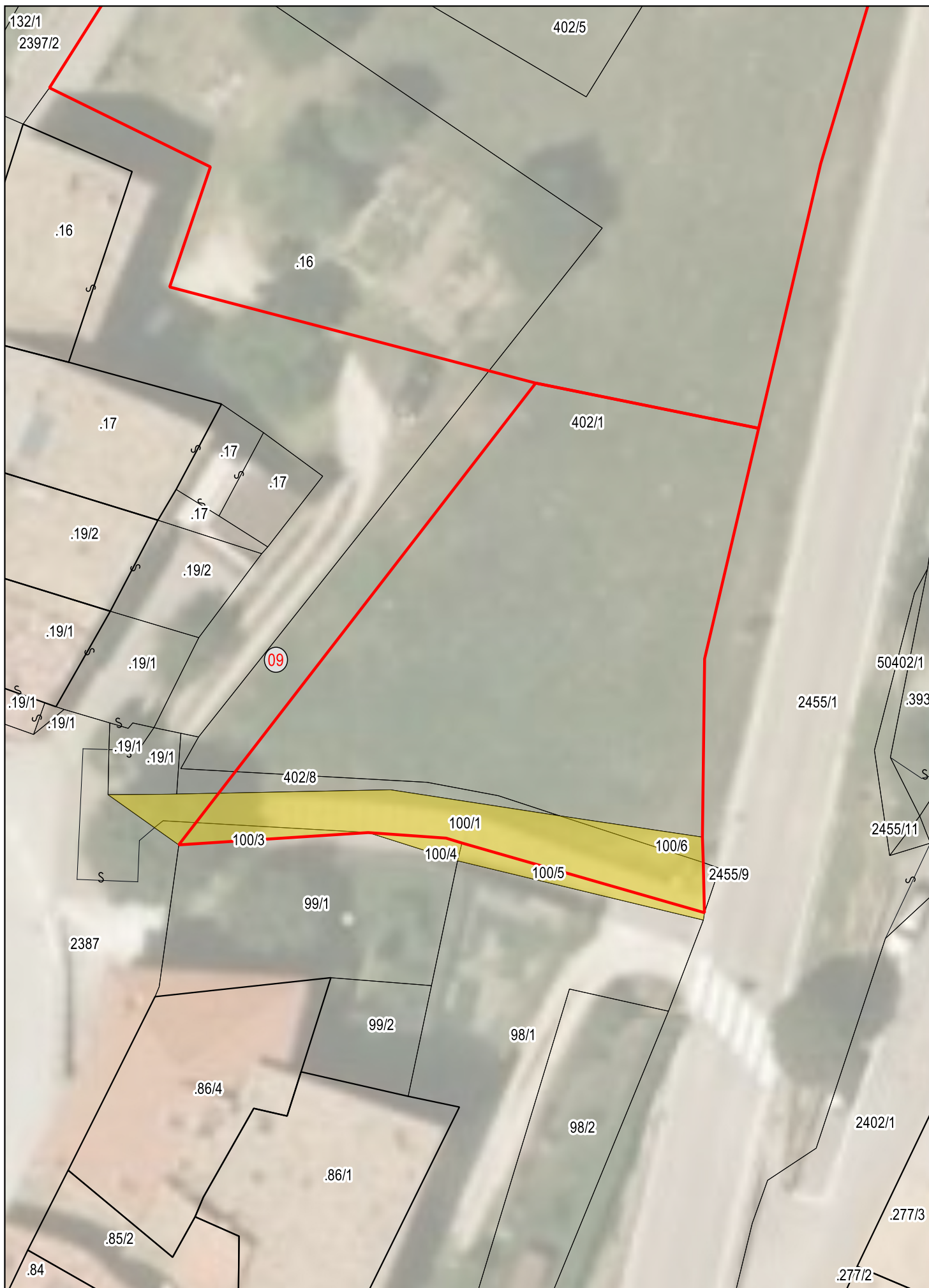




VARIANTE N.06

ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON AREE GRAVATE DA USO CIVICO





VARIANTE N.09

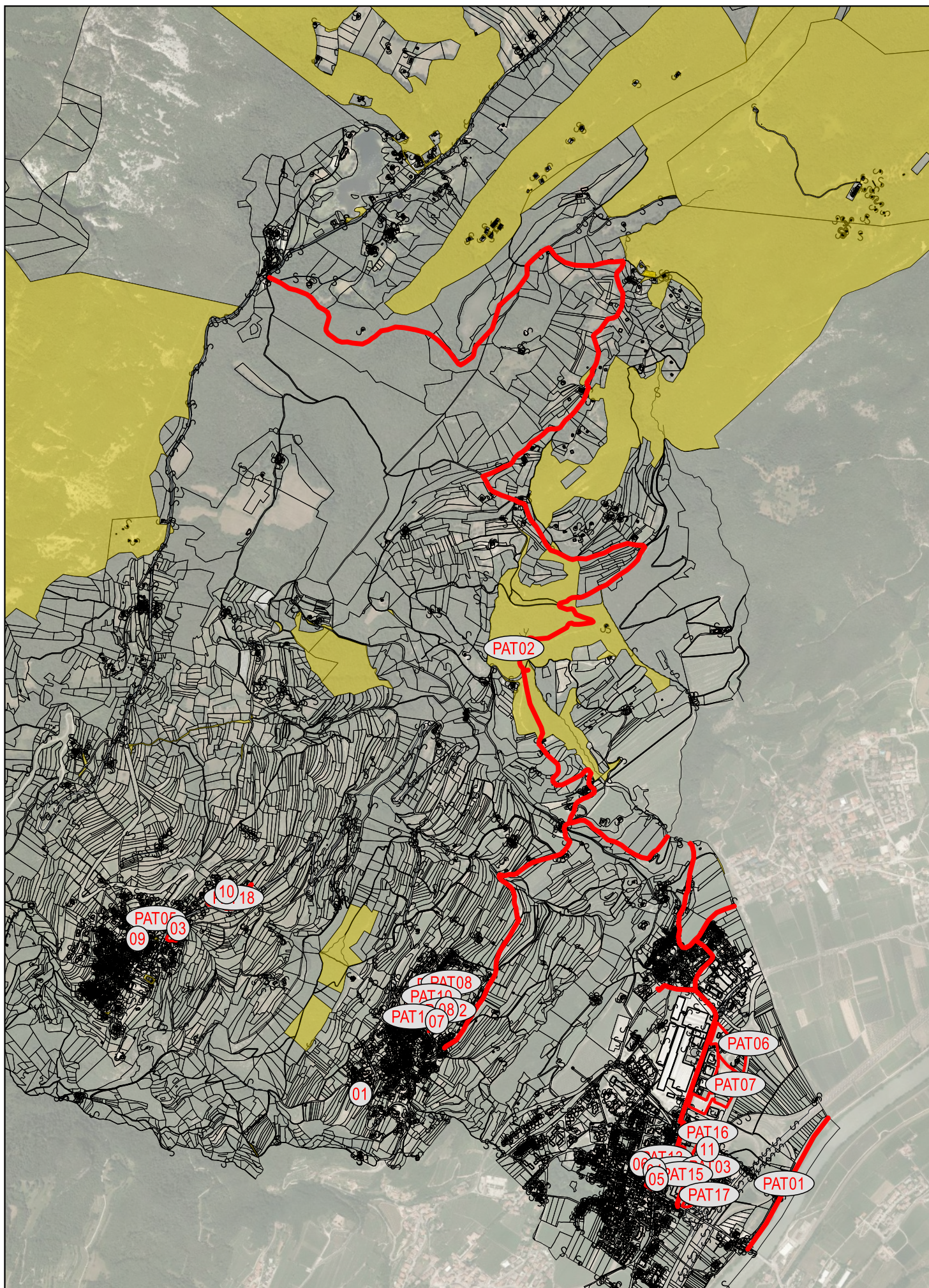
ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON AREE GRAVATE DA USO CIVICO





ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON AREE GRAVATE DA USO CIVICO





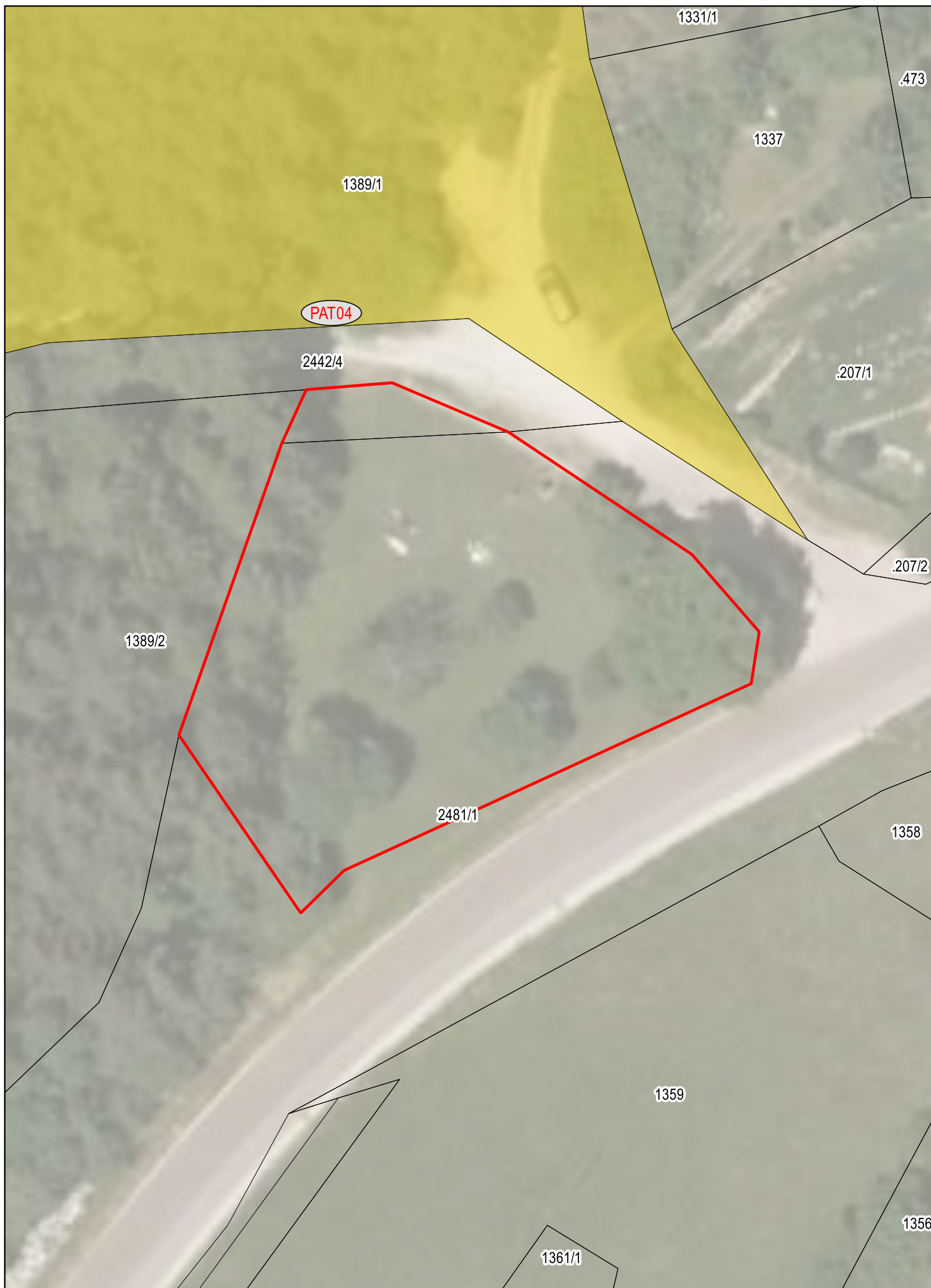
VARIANTE N.PAT02

ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON AREE GRAVATE DA USO CIVICO



VARIANTE N.PAT03

ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON AREE GRAVATE DA USO CIVICO



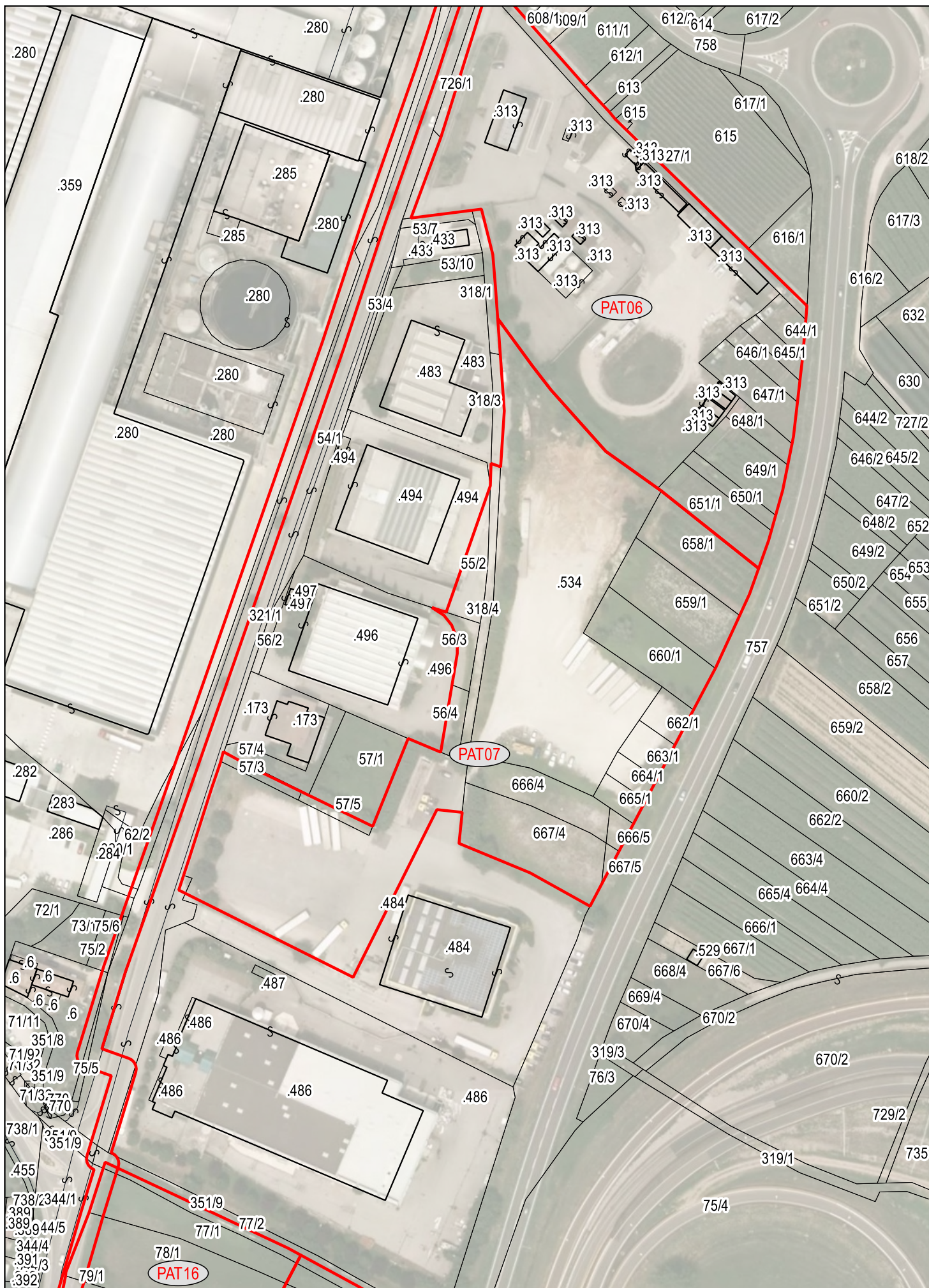
VARIANTE N.PAT04

ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON AREE GRAVATE DA USO CIVICO





ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON AREE GRAVATE DA USO CIVICO



VARIANTE N.PAT07

ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON AREE GRAVATE DA USO CIVICO

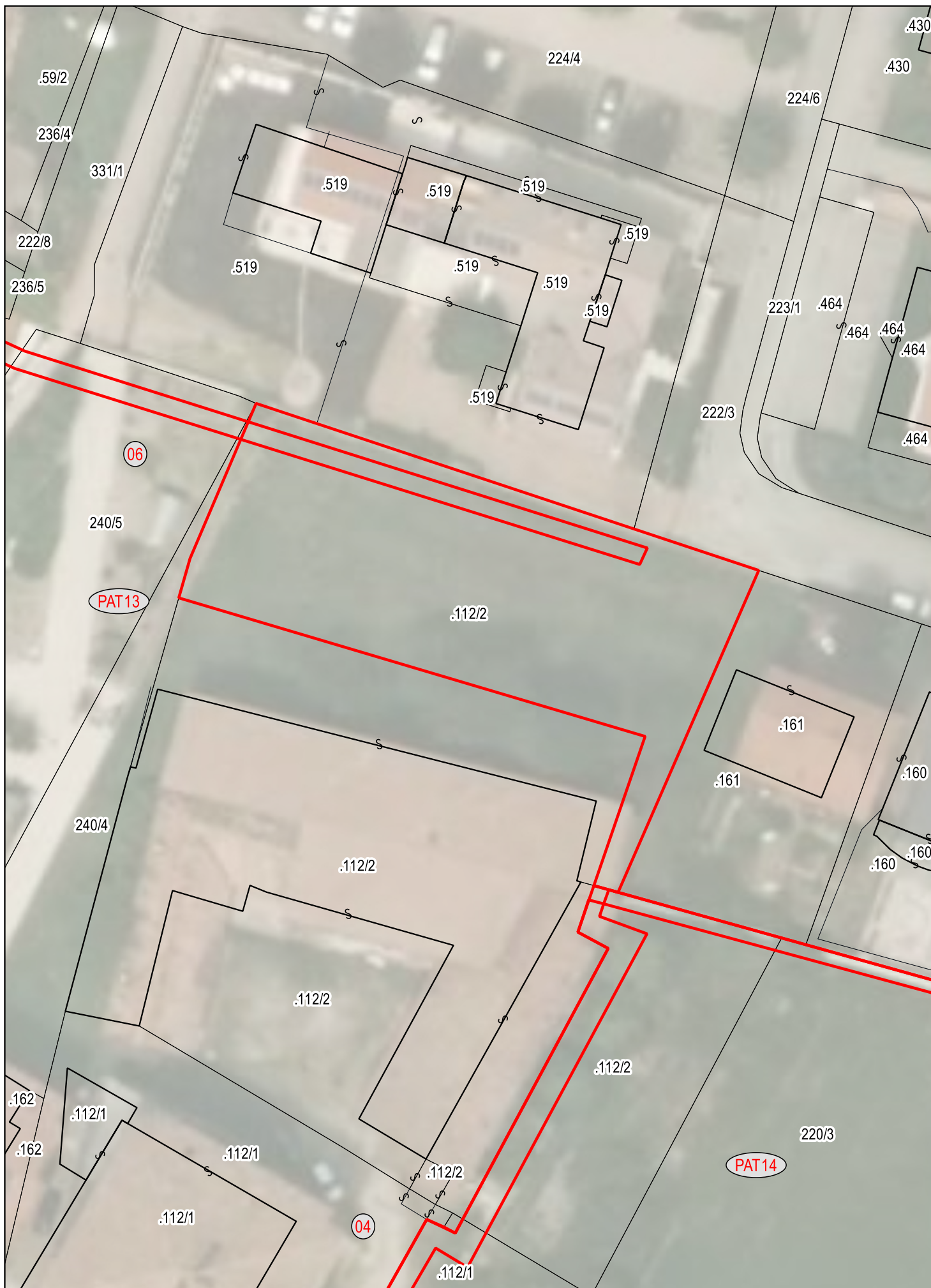






ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON AREE GRAVATE DA USO CIVICO





VARIANTE N.PAT13

ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON AREE GRAVATE DA USO CIVICO



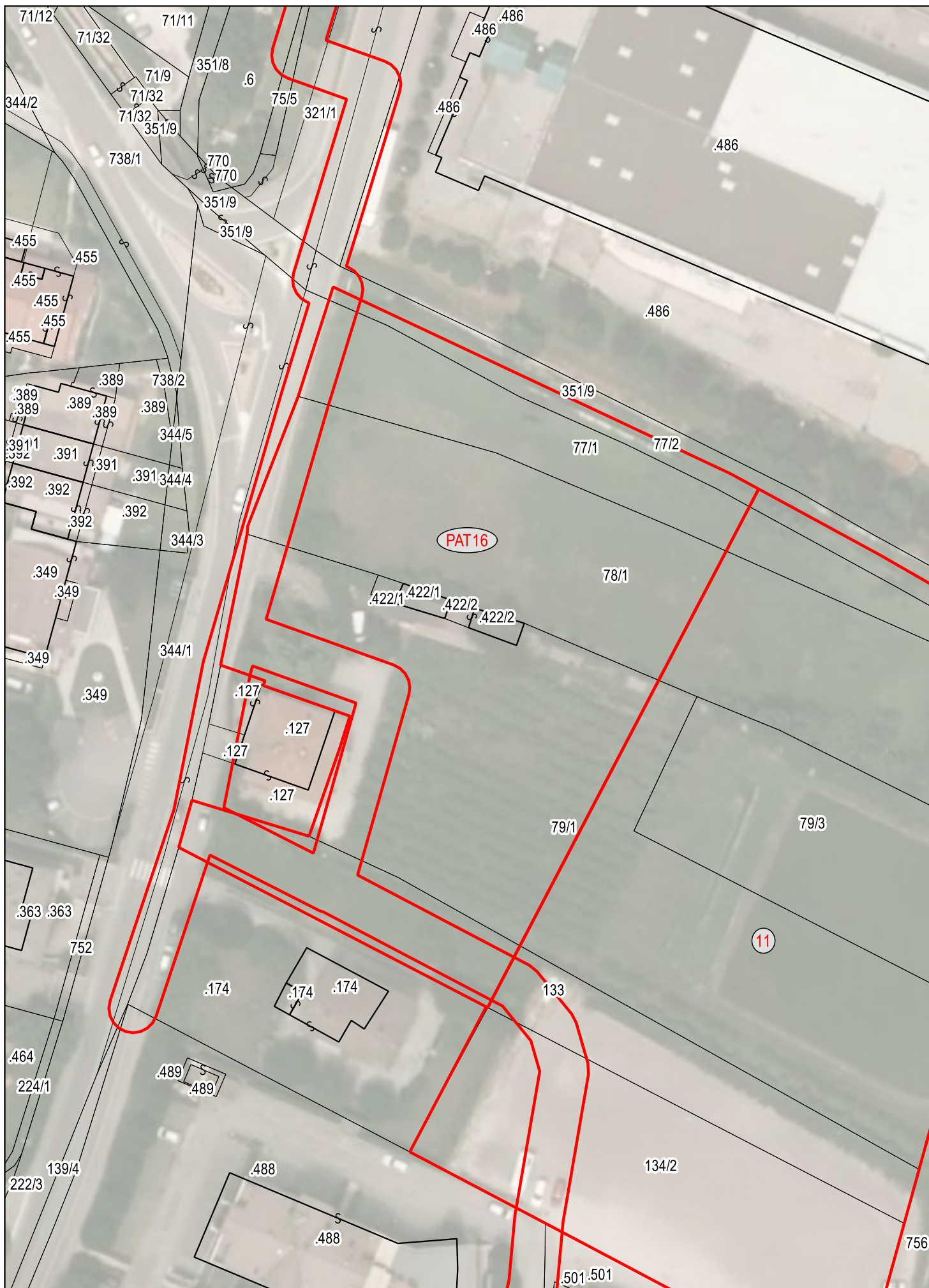
VARIANTE N.PAT14

ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON AREE GRAVATE DA USO CIVICO



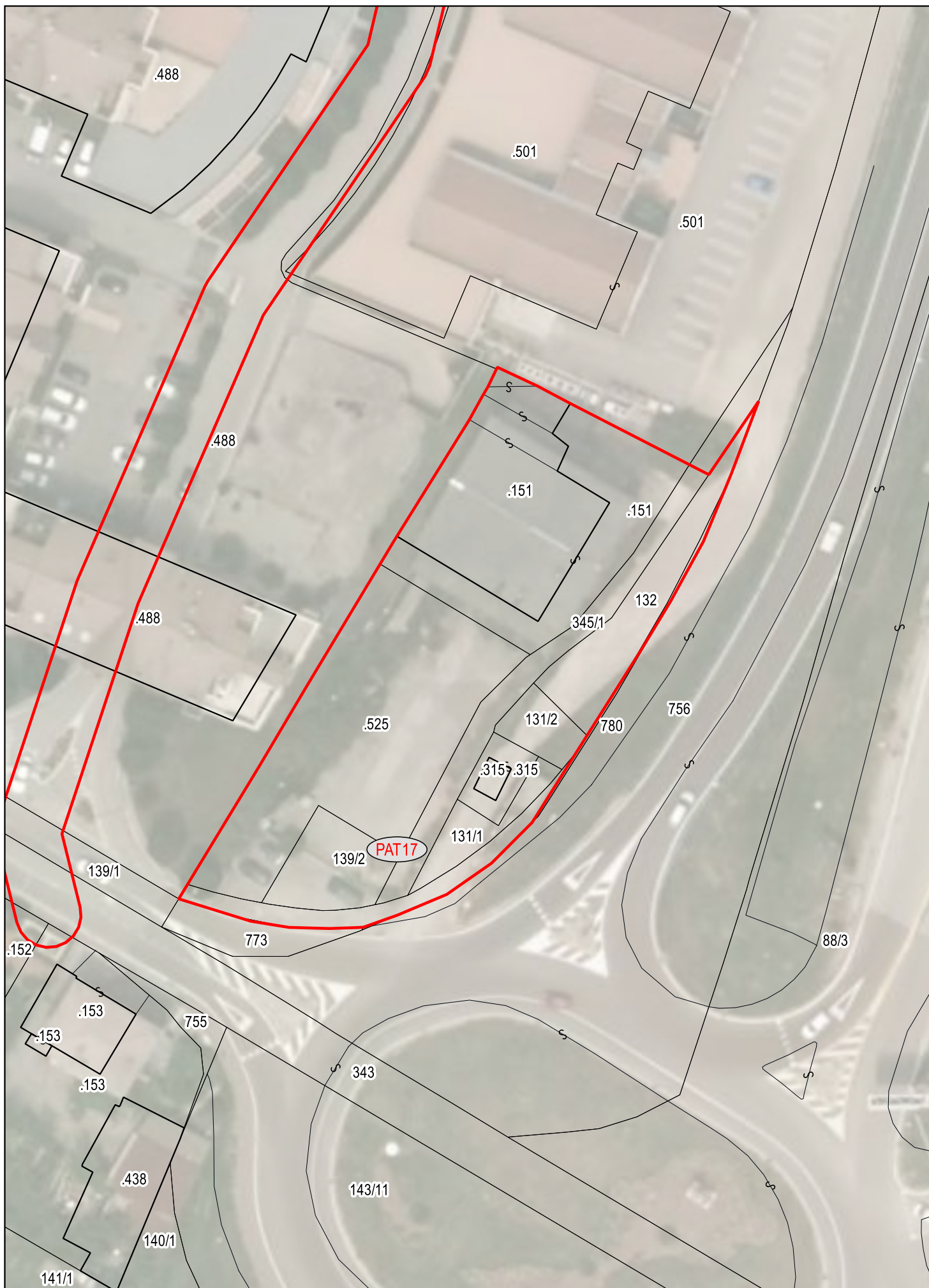
VARIANTE N.PAT15

ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON AREE GRAVATE DA USO CIVICO



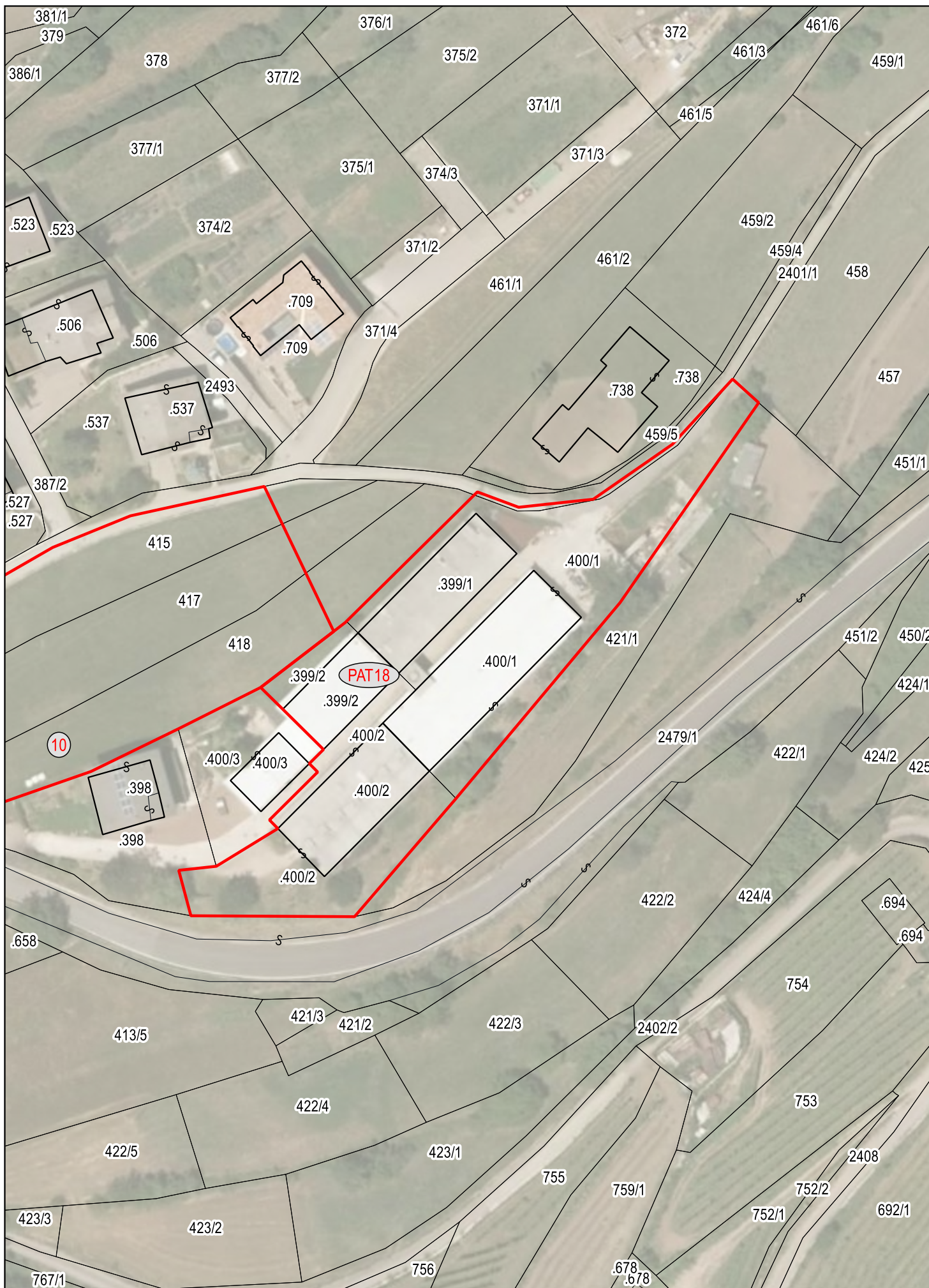
VARIANTE N.PAT16

ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON AREE GRAVATE DA USO CIVICO



VARIANTE N.PAT17

ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON AREE GRAVATE DA USO CIVICO



VARIANTE N.PAT18

ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON AREE GRAVATE DA USO CIVICO