



Comune di Villa Lagarina
Provincia Autonoma di Trento

P.R.G.
PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE PUNTUALE
2015

**INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA
CONTRODEDUZIONI AL VERBALE DELLA CONFERENZA DI
PIANIFICAZIONE n.01/16
E
RAPPORTO AMBIENTALE
ai sensi dell'art.20 della LP 4 agosto 2015 n.15**

ADOZIONE DEFINITIVA

**AGGIORNATA CON LE CONTRODEDUZIONI ALLA NOTA DEL SERVIZIO URBANISTICA
DELLA PAT DI DATA 12 agosto 2016**

Adozione del Consiglio Comunale: delibera n. 38 di data 19.11.2015

Adozione Definitiva del Consiglio Comunale: delibera n. 19 di data 21.06.2016

Approvazione Giunta Provinciale delibera n. 1736 d.d. 07.10.2016

Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione T.A.A. n.42 d.d. 18.10.2016

COMUNE DI VILLA LAGARINA
PROVINCIA DI TRENTO



Villa Lagarina, giugno 2016

VARIANTE 2015
RELAZIONE INTEGRATIVA

Approvazione Giunta Provinciale delibera n. 1736 d.d. 07.10.2016
Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione T.A.A. n.42 d.d. 18.10.2016

PREMESSA

La presente relazione illustrativa, è stata redatta con lo scopo di facilitare la comprensione delle modifiche introdotte agli elaborati grafici ed alle Norme di Attuazione della VARIANTE 2015 al PRG di Villa Lagarina a seguito del recepimento dei rilievi contenuti nel Verbale della Conferenza di Pianificazione n. 01/2016 di data 24 febbraio 2016

Nel testo di raffronto delle Norme di Attuazione e negli elaborati grafici di raffronto, redatti per l'adozione definitiva, si è provveduto con apposita simbologia ad evidenziare le modifiche apportate (vedi legenda di frontespizio contenuta nel testo di raffronto delle Norme di Attuazione).

Con riferimento all'impostazione del verbale di valutazione si elencano le controdeduzioni alle osservazioni in esso contenute.

1. Informatizzazione del PRG

Con la collaborazione con l'ufficio Sistemi Informativi del Servizio Urbanistica provinciale sono state eseguite le principali correzioni cartografiche relative alla copertura delle destinazioni urbanistiche.

2. Verifica del rischio idrogeologico

2.1) Si verifica la rappresentazione dei corsi d'acqua presenti in cartografia effettuando gli eventuali aggiornamenti.

2.2) L'articolo 52 al comma 6 (verde privato) prevede le limitazioni insediative necessarie a garantire la coerenza con le disposizioni del PUP e del PGUAP;

2.3) Si verifica la coerenza della numerazione delle varianti presenti in cartografia e negli elaborati del PGUAP

2.4) Parere della conferenza dei servizi:

VARIANTE 12: L'articolo 52 al comma 6 (verde privato) prevede le limitazioni insediative necessarie a garantire la coerenza con le disposizioni del PUP e del PGUAP;

VARIANTE 26: L'art. 102 delle NTA "Difesa dei corsi d'acqua" evidenzia che gli interventi in fregio ai corsi d'acqua 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 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.

3. Verifica rispetto al quadro strutturale del nuovo PUP

3.1) Aree boscate e aree agricole

Il parere del **Servizio Foreste e Fauna** evidenzia la coerenza delle varanti 21 e 22 in quanto si tratta di un adeguamento allo stato dei luoghi.

Il parere del **Servizio Agricoltura** evidenzia la necessità di verificare i parametri urbanistici contenuti all'art. 69 comma 3 delle NTA relativi alle aree "Agricole pregiate di rilevanza locale" introdotte dalla variante a seguito della semplificazione delle tipologie di aree agricole. Vedi relazione di I° adozione.

Si evidenzia che la semplificazione della disciplina relativa alle aree agricole è stata eseguita mantenendo il più possibile inalterate le disposizioni previste dal PRG vigente (vedi aree agricole di interesse primario/secondario e di particolare tutela).

Il progetto di variante, ha elevato da 30 a 70 mq la superficie dei manufatti interrati previsti dall'art. 69 comma 4 punto 1. Tale modifica è motivata dalla volontà di agevolare lo svolgimento dell'attività agricola da parte di piccoli produttori e nel contempo, trattandosi di strutture interrate, non alterare la struttura paesaggistica del versante vallivo. E' altresì evidente che la parcellizzazione del territorio, dal punto di vista dell'assetto fondiario e della gestione aziendale, pone evidenti limiti alla possibilità di realizzare gli interventi previsti dal comma 4 dell'art. 69.

Si ritiene mantenere inalterati i parametri previsti dalle NTA del PRG in quanto, come già richiamato nella relazione illustrativa, è volontà dell'Amministrazione comunale di Villa Lagarina, affrontare con uno specifico procedimento di variante la disciplina degli spazi aperti e delle aree agricola montane. Considerato che ad oggi non si dispongono elementi analitici a supporto delle ipotesi riportate nel verbale di valutazione, si rimanda la verifica dei parametri edificatori assegnati alle zone agricole alla variante richiamata.

VARIANTE 8: estensione area residenziale a Castellano (vedi paragrafo 4.3, Verifica sotto il profilo urbanistico e paesaggistico)

3.2) Aree turistiche e commerciali

Con riferimento al parere espresso dal **Servizio Industria, Artigianato, Commercio e Cooperazione** si prevede:

Si stralcia dalla lettera e) comma 4 dell'art.24.2 "Localizzazione delle strutture commerciali" il riferimento alle Grandi strutture di vendita in quanto il piano stralcio del PTC in materia di commercio non ne ammette l'insediamento. La lettera e) fa riferimento alle zone commerciali.

La riscrittura integrale dell'art. 63 "Aree Commerciali per grandi strutture di vendita". In fase di redazione del progetto di variante è stata prodotta un' errata interpretazione delle indicazioni del PTC. L'articolo 63 cambia denominazione in "Aree commerciali normali". Si stabilisce, con riferimento all'area in oggetto, che l'insediamento delle Grandi Strutture di Vendita è ammesso esclusivamente in virtù dell'applicazione delle disposizioni transitorie stabilite dalla legge provinciale 17/2010 e dalle successive deliberazioni della giunta provinciale assunte ai sensi della medesima legge, in quanto tali disposizioni erano vigenti al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione a lottizzare da parte dei proprietari dell'area. In caso di mancata approvazione della lottizzazione o di abbandono della stessa da parte dei richiedenti, non sarà più possibile insediare nuove in Grandi Strutture di Vendita in quanto l'area non è localizzata dal PTC.

Si stralcia la lettera i) comma 4 dell'art. 24.2 per le ragioni evidenziate nel verbale

Si estende la possibilità di insediamento delle medie strutture di vendita anche alle zone di cui alle lettere c), d), e), f), g), e h) del comma 4 dell'art. 24.2 (Esercizi di vicinato), in coerenza con le disposizioni della delibera della Giunta provinciale n.1339 del luglio 2013.

3.3) Rapporto con la pianificazione urbanistica della Comunità di Valle

VARIANTE 26: Grandi Strutture di Vendita (vedi controdeduzioni al precedente paragrafo 3.2)

Si modifica la destinazione urbanistica dell'area da "Aree commerciali per GSV" ad "Aree commerciali normali".

3.4) Aree Produttive

VARIANTE 24: marginale riperimetrazione dell'area produttiva di livello provinciale

Si prende atto delle osservazioni riportate nel verbale, si stralcia la variante cartografica 24 riportando il PRG alla previsione produttiva vigente.

VARIANTE 25: cartiera (vedi controdeduzioni al successivo paragrafo 4.1)

3.5) Servizi ed infrastrutture

Con riferimento al parere espresso dal **Servizio Gestione strade e Servizio opere stradali e ferroviarie** si specifica che l'art. 85 delle Norme di attuazione rimanda al parere dei servizi provinciali nel caso di richiesta di nuovi accessi.

Estratto art. 85 "Zone destinate alla viabilità"

"Qualora gli interventi previsti riguardino sia direttamente (ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche del tracciato stradale) che indirettamente (accessi a diversi utilizzi anche parziali...), strade provinciali e/o statali, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade."

Si specifica inoltre che la scheda norma relativa al PL 3 (Variante 26) prevede che gli accessi all'area dovranno avvenire esclusivamente dalla viabilità interna.

4. Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

4.1) Area Cartiera

VARIANTE 25

Con riferimento ai rilievi emersi in sede di Conferenza di pianificazione in merito alla carenza di motivazioni a supporto dello stralcio di parte della fascia di rispetto stradale in fregio a via XIV Agosto nella frazione di Piazzo a Villa Lagarina, si evidenzia quanto segue.

La variante n. 25 è stata riportata in cartografica con la finalità di consentire, attraverso l'ampliamento delle strutture a supporto dell'attività produttiva, una

maggiore liberà insediativa a garanzia della riqualificazione paesaggistica dell'ingresso all'abitato di Piazzo.

La società "Cartiere Villa Lagarina spa" ha la necessità di realizzare un magazzino per il deposito della carta da macero che attualmente viene stoccata a cielo aperto. Il magazzino, oltre a proteggere il materiale dagli agenti atmosferici, assolve il compito di ridurre gli impatti derivanti dalla sua permanenza nel piazzale (odori e spargimento in presenza di giornate ventose) e generati dalle operazioni di scarico e di movimentazione interna che si svolgono a ciclo continuo (rumore).

E importante evidenziare che tra la società "Cartiere Villa Lagarina Spa" e il Comune di Villa Lagarina si è instaurato, da tempo, un rapporto di condivisione delle opportunità/ problematicità generate dalla presenza dell'insediamento produttivo sul territorio comunale. Una sintesi degli obiettivi di reciproca collaborazione ha trovato attuazione, nel febbraio 2013, in un accordo che impegna i soggetti firmatari (Cartiere Villa Lagarina spa e comune di Villa Lagarina) ad una serie di adempimenti tra i quali, per quanto attiene alla disciplina urbanistica, il miglioramento dell'inserimento paesaggistico dell'impianto produttivo esistente. L'obiettivo trova attuazione in due importanti azioni:

- la realizzazione di interventi di mitigazione del fronte produttivo lungo via Pesenti (parete verde) e relativa barriera antirumore secondo quanto autorizzato con concessione n. 10/2013 e con le modalità temporali contenute nelle prescrizioni dell'AIA (Autorizzazione Integrata Ambientale);
- la realizzazione, in occasione della costruzione del nuovo magazzino, di un giardino e di un marciapiede ciclabile lungo via XIV agosto da concedere ad uso pubblico, quale riqualificazione dell'ingresso all'abitato di Piazzo.

E' all'interno di tale contesto che si colloca la variante n. 26 relativa alla possibilità di spostare fino a limite della proprietà la realizzazione di opere, in parte interrate, tra le quali il magazzino e, in superficie, un sistema di spazi pubblici da cedere ad uso della collettività.

A supporto della variante urbanistica vedi anche:

- Provvedimento AIA assunto con Determinazione del Dirigente n. 147 di data 13/05/2011;
- Delibera della G.P. n. 1229/2011;
- Delibera della G.P. n. 1039/2012;
- Accordo tra PAT e "Cartiere di Villa Lagarina Spa" di data 17/06/2013 e Delibera della G.P. n. 1486/2013;
- Verbali del comitato provinciale per l'ambiente n. 12/2011 di data 26/05/2011, n.5/2012 di data 29/08/2012

La complessità delle azioni proposte ha reso necessaria, anche sulla scorta degli orientamenti emersi dalla conferenza di pianificazione, l'individuazione di uno specifico ambito di progettazione convenzionata nel quale definire le regole i parametri insediativi. Nelle norme di attuazione e in cartografia si prevede un ambito vincolato a progetto convenzionato denominato "PC.06 – Cartiera di Villa Lagarina". Il progetto convenzionato definisce nel dettaglio i parametri urbanistici di riferimento quali l'altezza degli edifici, la superficie coperta massima, le funzioni

ammesse e le regole necessarie a limitare gli impatti dei nuovi volumi verso il centro abitato di Piazzo. Per orientare i contenuti della scheda norma stata presa come riferimento la proposta progettuale preliminare concertata con l'Amministrazione comunale.



Estratto planimetria area in cessione ad uso pubblico circa 2.450 mq

Con riferimento ai parametri contenuti nella scheda norma "PC.06 - Cartiera di Villa Lagarina", prevista nelle NTA, si evidenzia che:

- la superficie coperta massima pari a 9.000 mq genera la completa saturazione delle possibilità insediative previste dal PRG sull'intera area occupata dallo stabilimento produttivo di proprietà della società "Cartiere Villa Lagarina spa";
- l'altezza massima prevista pari a 12 m impone, lungo la fascia di perimetrale di via XIV agosto, la necessità di operare un raccordo planialtimetrico che limiti la fuoriuscita dei volumi edilizi nel tratto terminale della strada in prossimità dell'incrocio con via Pesenti.
- all'interno dell'ambito perimetrato in cartografia sono ammesse, in considerazione delle imitazioni imposte in materia di inquinamento acustico e con lo scopo di migliorare le condizioni attuali,
 - a) funzioni collettive
 - b) magazzinaggio dei prodotti lavorati o in attesa di lavorazione
 - c) opere di infrastrutturazione (cabine elettriche ecc..)

Si conferma la variante n. 26, limitando lo stralcio della fascia di rispetto alla sola parte necessaria per l'attuazione degli interventi. Si individua in cartografica un ambito di progetto convenzionato denominato "PC.06 - Cartiera di Villa Lagarina" i cui interventi sono disciplinati da un' apposita scheda delle NTA. Si rimanda alla cartografia e alle norme di attuazione della Variante al PRG.

4.2) Area commerciale GSV

VARIANTE 26: Grandi Strutture di Vendita (vedi controdeduzioni ai precedenti paragrafi 3.2 e 3.3)

4.3) Previsioni attinenti il tema delle aree residenziali

VARIANTI 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18 e 24

Le varianti in oggetto fanno riferimento al processo di verifica del limite degli insediamenti che l'amministrazione comunale di Villa Lagarina ha posto come tema principale della pianificazione urbanistica comunale a partire dal 2009.

Il tema ha trovato attuazione nelle precedenti varianti al PRG attraverso alcune importanti azioni tra le quali emergono:

- la saturazione degli ambiti residenziali riconducibili espansione edilizia degli anni 60-70;
- lo stralcio di interi lotti edificabili (residenziali/produttivi) collocati perlopiù in ambiti periferici rispetto all'insediamento consolidato o su aree le cui condizioni morfologiche o di accessibilità vanificavano qualsiasi intervento di trasformazione edilizia urbanistica.
- la previsione di ambiti di riqualificazione urbanistica

Ad oggi, sono emerse delle necessità che hanno posto nuovamente al centro della disciplina urbanistica la verifica dell'edificabilità delle aree. Tali necessità, come evidenziato in sede di conferenza di pianificazione, fanno riferimento alle esigenze delle famiglie di svincolarsi delle conseguenze economiche derivanti dalla proprietà di aree edificabili già completamente edificate. La traduzione sul PRG di tali esigenze ha portato alla verifica puntuale dell'estensione di dette aree e in alcuni casi alla riperimetrazione (minimale) delle stesse in relazione alla reale saturazione del suolo determinata dal volume edilizio realizzato.

Alle porzioni di aree oggetto di verifica è stata assegnata la destinazione urbanistica "verde privato" in quanto coerente con lo stato dei luoghi e soprattutto non edificabile. Le aree oggetto di cambio di destinazione urbanistica si configurano come giardini privati e/o condominiali di pertinenza delle abitazioni.

Le modifiche proposte non incidono minimamente sul carico urbanistico complessivo del piano, sul dimensionamento residenziale e sul carico insediativo massimo, recentemente introdotto dalla legislazione urbanistica quale parametro di valutazione delle scelte pianificatorie relative alla residenza.

Sulla scorta di tali precisazioni si propone il mantenimento delle scelte operate in prima adozione confermando le varianti 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18 e 24.

Si evidenzia inoltre che in sede di valutazione delle osservazioni pervenute durante il periodo di deposito del PRG, sono state effettuate valutazioni analoghe a quelle che hanno portato all'individuazione delle varianti sopraelencate.

Si aggiorna la cartografia mediante l'inserimento di uno specifico riferimento normativo (art.5bis – Vincoli di inedificabilità) che evidenzia il vincolo decennale di inedificabilità in applicazione dell'art. 45 comma 4 della LP 15/2015.

VARIANTE 8 (ampliamento area residenziale a Castellano)

La variante al PRG, per le ragioni già evidenziate nella relazione illustrativa, ha proposto l'estensione di un'area residenziale in loc. Peer a Castellano. Si tratta di un ambito residenziale vincolato, dal PRG vigente, a permesso di costruire convenzionato e destinato alla "prima casa".

La variante propone un ampliamento del lotto al fine di consentire la realizzazione di n. 2 edifici monofamiliari ai figli del proprietario. L'estensione dell'area prevista dal PRG vigente, non consente la realizzazione di due unità abitative autonome.

Le recenti disposizioni introdotte dalla LP 15/2015 in merito alla limitazione dell'uso del suolo impongono in fase progettuale, ed in particolare all'interno dei processi auto-valutativi del piano (VAS), la verifica di un articolato sistema di condizioni a giustificazione dell'incremento insediativo. La valutazione del carico insediativo massimo è considerata uno degli indicatori di maggiore peso per stabilire l'ammissibilità delle azioni di incremento del carico abitativo previste dagli strumenti urbanistici.

Il carico insediativo massimo esprime, senza limiti temporali, la massima capacità dell'insediamento di accogliere nuovi carichi urbanistici derivanti da nuova abitazioni e nuove attività umane. Per la determinazione del carico insediativo massimo si deve pertanto tenere conto della presenza sull'ambito residenziale di riferimento di:

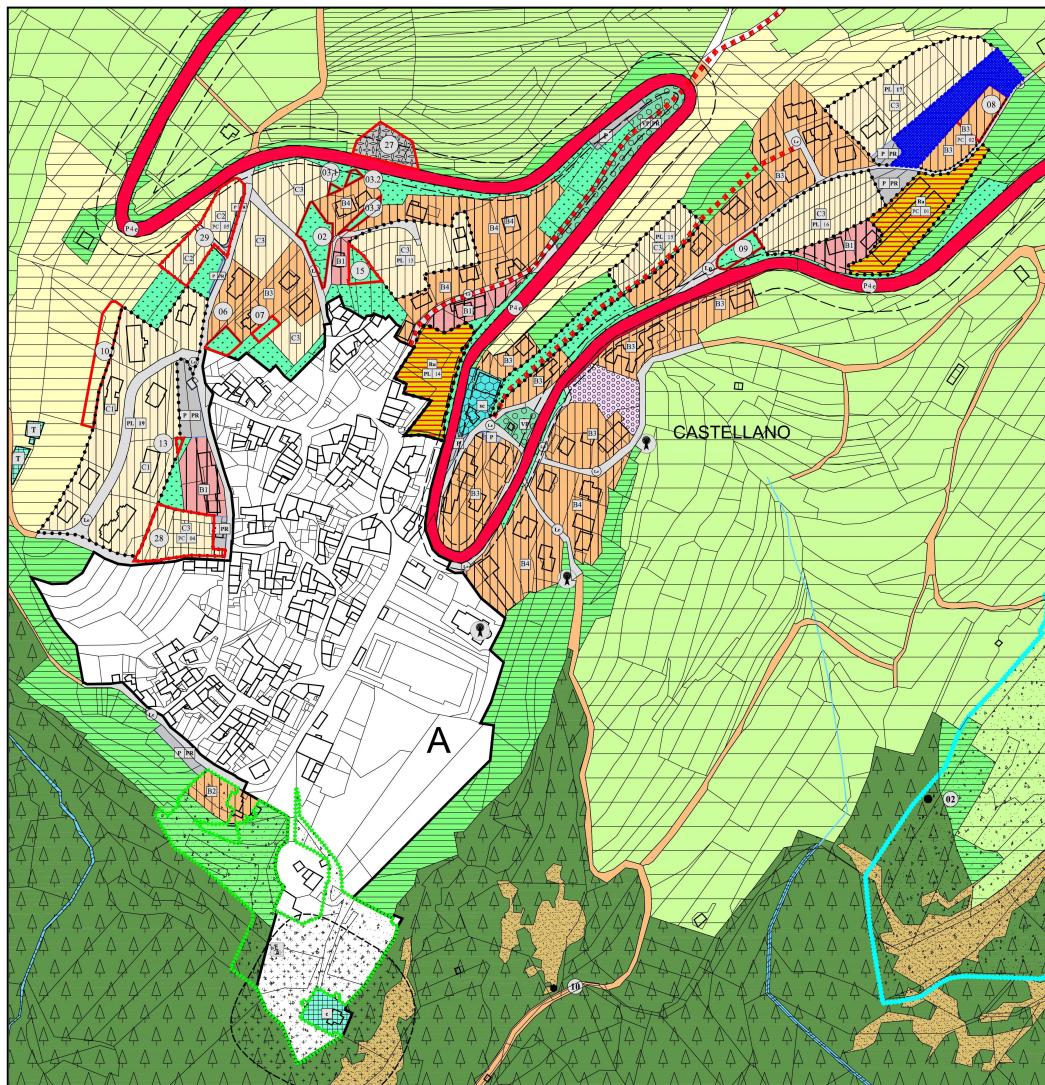
- a) abitazioni libere,
- b) edifici in stato precario all'interno degli insediamenti storici,
- c) lotti liberi già destinati alla residenza
- d) spazi aperti la cui trasformazione non provoca effetti significativi rispetto al sistema territoriale di riferimento rappresentato dalla pianificazione sovraordinata, PUP, PGUAP, CARTA DEL PAESAGGIO (coerenza esterna).

Con riferimento, all'abitato di Castellano, il carico insediativo massimo può essere facilmente determinabile se si prende in considerazione:

- a) un centro storico in parte sottoutilizzato;
- b) la presenza di aree libere, per lo più soggette a piano di lottizzazione;
- c) la presenza di aree di riqualificazione urbanistica in parte destinate alla residenza;
- d) la possibilità, limitata al solo ambito in loc. Peer, di trasformare un'area agricola locale. (vedi area con campitura in blu).

Le condizioni paesaggistiche, morfologiche, di sicurezza del territorio e la necessità di garantire la coerenza con la pianificazione sovraordinata escludono, per l'abitato di Castellano, qualsiasi altra forma di incremento insediativo.

Gli approfondimenti dimostrano solo parzialmente la compatibilità della scelta urbanistica relativa alla variante 8 rispetto ai limiti imposti dalla nuova legge provinciale. Se da un lato l'estensione dell'area residenziale non genera criticità



montana. Preso atto di quanto precedentemente argomentato e considerato che la finalità dell'intervento è quella di consentire la realizzazione della "prima casa" ai figli del richiedente, si propone di mantenere inalterata la perimetrazione dell'area come prevista in variante, riproponendo la capacità edificatoria espressa dal PRG vigente. La Sul (superficie utile linda) espressa dal PRG vigente è ritenuta sufficiente a soddisfare le esigenze del richiedente. L'ambito residenziale convenzionato PC.02 definisce nel dettaglio i parametri edilizi applicati.

VARIANTE 17.1 e 17.2 (stralcio area B4 con vincolo di trasformazione perequativa TP.01)

La variante la PRG, in prima adozione, ha accolto la richiesta di stralcio del area da parte del proprietario. Le motivazioni che stanno alla base della richiesta fanno riferimento al fatto che *"sono venute meno le esigenze per cui era stato chiesta in passato l'edificabilità dell'area che erano finalizzate alla costruzione dell'abitazione del figlio"*.

Partendo da tale motivazione la variante al PRG ha valutato, preliminarmente alla scelta di operare lo stralcio richiesto, le seguenti condizioni:

- si tratta di uno spazio aperto marginale, di limitate dimensioni, parzialmente destinato a vigneto. La sua collocazione a margine dell'abitato di Piazzo ne garantisce la separazione dall'insediamento produttivo.
- in fase di elaborazione del PRG vigente, si era valutata la necessità di incrementare gli spazi di parcheggio pubblico a favore degli abitanti di Piazzo. In fase di elaborazione della presente variante, l'acquisizione di nuovi elementi forniti dal richiedente, ha evidenziato che le condizioni di contesto limitano fortemente il numero di parcheggi realizzabili. Dal punto di vista urbanistico si evidenzia che, alle condizioni attuali, l'abitato di Piazzo ha raggiunto la sua massima espansione insediativa e che tale dimensione è stata definita dalla pianificazione degli anni '90. La trasformazione delle aree di lottizzazione ha garantito la realizzazione di adeguati spazi di parcheggio.

Se si analizza in dettaglio la struttura insediativa di Piazzo, ad esclusione del centro storico, emergono due fasi determinati nella sua formazione:

- la prima fase, riguarda la lottizzazione a nord del centro storico in loc. Lama. Si tratta di un ambito formatosi tra a cavallo degli anni 70/80, caratterizzato dalla presenza un'edilizia residenziale monofamiliare dotata di adeguati spazi aperti di pertinenza che assolvono anche il compito di garantire adeguate aree di parcheggio.
- la seconda fase, ha portato al completamento dell'attuale struttura insediativa mediante la formazione di aree destinate esclusivamente alla residenza. In cartografia sono presenti tre aree, due delle quali hanno previsto la realizzazione di parcheggi pubblici. La terza, più a nord, ha risolto il problema

della sosta dei veicoli mediante la realizzazione di un'area a parcheggio dimensionata nel rispetto degli standard di legge.

Alla luce di tali considerazioni appare evidente che la soppressione dell'area in oggetto non produce effetti significativi sul sistema dei parcheggi pubblici a servizio della frazione. Con riferimento allo standard previsto dal DM 1444/68, a fronte di un numero di abitanti della frazione pari a 434 unità sono presenti circa 2.433 mq di parcheggio (con esclusione di quelli a servizio delle attività produttive). Lo standard attualmente presente nella frazione è pari a 5,60 mq/abitante, largamente superiore ai 4,50 mq/abitante considerati dalla normativa.

4.4.) Aree Agricole

Si prende atto positivamente del parere espresso in merito alle limitazioni insediative introdotte per le aree agricole di fondovalle. Con riferimento ai rilievi espressi in merito ai parametri insediativi (lotto minimo) previsti per le aree agricole di rilevanza locale si rimanda al precedente paragrafo 3.1.

4.5) Altre previsioni

Con riferimento alla variante normativa relativa alle aree D5 “Alberghiere del lago di Cel” si ribadisce quanto già evidenziato in prima adozione. Le modifiche normative introdotte dalla variante, sono volte all'integrazione delle funzioni ricettive all'interno delle strutture alberghiere esistenti. La norma intende favorire la ricettività in contesti non più attrattivi dal punto di vista turistico mediante l'apertura di nuovi mercati connessi al artigianato-artistico (laboratori, seminari, compravendita di oggetti ecc...) Trattandosi, di norma, di lavori di piccola falegnameria, scultura, modellazione della terra ecc.. non si ravvisano condizioni di incompatibilità rispetto ai siti di elevata naturalità posti nelle vicinanze. Si integra la norma con opportune misure di tutela riferite all'inquinamento acustico.

4.6) Previsioni sull'edificato storico

SCHEDA 347bis

Si modificano i contenuti della scheda inserendo opportune norme di tutela per il portale in pietra.

SCHEDA 103

Si conferma la categoria d'intervento assegnata dalla variante, in quanto si tratta di un edificio soggetto, in passato, ad importanti interventi di ristrutturazione edilizia. Nella scheda di rilevazione, si specifica che non sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione. Tal vincolo si rende necessario al fine di salvaguardare l'impianto edilizio storico del quale l'edificio è parte integrante.

4.7) Adeguamento art.105 della LP 15/2015

Si stralcia il comma 2 dell'articolo 28 rimandando, ad una specifica variante, l'adeguamento del piano alle disposizioni dell'art.105 della LP15/2015.

5. Verifica rispetto al quadro ambientale (APPA – Agenzia Provinciale per la Protezione Ambientale)

5.1) Tutela del suolo

La ex discarica di Marcoiano è già presente in cartografia come sito bonificato (codice SHP Z604) trattandosi di ex discarica inerti e non RSU come erroneamente riportato in legenda e all'art. 95Bis delle NTA, si modifica la denominazione considerando la genericità dei siti bonificati.

Siti di discarica inerti pianificati in base al Piano comprensoriale per lo smaltimento dei rifiuti inerti. Si riportano in cartografia i due siti segnalati in loc. Maso Cibola e loc. Cerna. Si aggiorna la legenda con la destinazione Codice SHP L101 “Discariche inerti” e si integra il testo delle NTA con l'introduzione dell'art. 88bis “Discariche inerti”.

Art. 88 bis “Discariche inerti”

1. Il PRG individua con apposita simbologia le aree destinate a discarica previste dal Piano Comprensoriale per lo smaltimento dei rifiuti inerti e non ancora attivate. Le discariche per materiali inerti sono assegnate alla raccolta e allo smaltimento dei materiali provenienti da demolizioni, costruzioni e scavi nonché degli eventuali materiali provenienti dalla coltivazione di cave. La disciplina in materia è definita dal d.lgs 13 gennaio 2003, n. 36 nonché dal D.P.P. 9 giugno 2005, n. 14-44/Leg. “Disposizioni regolamentari relative alle discariche di rifiuti ai sensi dell'art. 11 della L.P. 15 dicembre 2004, n. 10” e s.m.

5.2) Tutela delle acque

Si integra il comma 2 dell'art. 92 con le indicazioni riportate nel verbale. Si stralcia il comma 5 in quanto trattasi di un refuso.

Si integra l'art. 76 “ Verde di protezione” con i riferimenti alla disciplina degli prevista per gli ambiti fluviali ecologici.

VARIANTE 26

Si evidenzia che la scheda norma relativa al PL 03, prevede una distanza obbligatoria dal rio Molini pari a 15 ml.

VARIANTE 25 (Vedi paragrafo 4.1)

5.3) Inquinamento acustico

VARIANTE 25 (Vedi paragrafo 4.1)

VARIANTE 19 Si tratta della riproposizione della destinazione urbanistica previgente al PRG in vigore. Le verifiche richiamate nel verbale sono opportunamente inserite all'art. 45 comma 7 delle NTA del PRG vigente e richiamate all'art. 95ter "Tutela dell'inquinamento acustico".

6. Norme di attuazione

Territorio urbanizzato ed aperto: Si ribadisce che nelle schede norma dei piani attuativi sono state stralciate le indicazioni temporali relative agli strumenti di iniziativa privata. In merito ai piani di iniziativa pubblica o mista pubblico/privata si ribadisce il termine previsto dal PRG vigente. Si specifica che la scadenza deve essere calcolata con riferimento all'approvazione della variante 2012

art. 6 comma 5: si integra il testo normativo riportando le delibere del "Servizio Gestione Strade.

art. 15 comma 3: si modifica il testo rinviano alla LP 15/2015

art. 15 comma 4, 5 e 6: si stralchia il testo rinviano alle disposizioni della LP 15/2015.

art. 15 comma 9: si integrano le disposizioni del comma 9 con i riferimenti ai limiti e alle condizioni della scheda norma PL23 (tabella 7)

art. 18 comma 1 e art.20: si aggiornano i riferimenti normativi relativi alle opere di urbanizzazione e alle opere di infrastrutturazione del territorio.

art. 33 ultimo capoverso: si assegna il comma 5

art. 63 e scheda PL3: si stralchia e si integra la scheda norma

art. 67 comma 5: Si integrano le disposizioni con i chiarimenti richiesti in merito alla valutazione paesaggistica.

art. 92bis comma3: si integra il testo con i riferimenti agli articoli che disciplinano l'edificabilità nelle aree agricole.

art. 107 comma 2: si ritiene opportuno confermare il comma 2 in quanto riferito alla particolare situazione pianificatoria del comune di Villa Lagarina. Lo stralcio potrà avvenire a seguito dell'aggiornamento del PGITIS.

7. Sintesi delle modifiche cartografiche generate dall'adeguamento del progetto di variante ai rilievi contenuti nel verbale della conferenza di pianificazione n.01/2016 di data 14 febbraio 2016.

N. VARIANTE	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	OSSERVAZIONI
PAT.01	Cambio di destinazione urbanistica da zona commerciale con cartiglio ZCS (del PRG vigente) e GSV (della variante adottata in prima adozione)	Zona commerciale ZCS	Zona commerciale	Vedi paragrafo 3.2 della Relazione integrativa.
PAT.02	Stralcio variante 24	Area produttiva di livello provinciale		Vedi paragrafo 3.4 della Relazione integrativa.
PAT.03	Ambito di concessione convenzionata area cartiera	D1 Area produttiva del settore secondario di livello provinciale.	D1 Area produttiva del settore secondario di livello provinciale. con vincolo di Progetto Convenzionato n.6 Cartiera di Villa Lagarina	Vedi paragrafo 4.1 della Relazione integrativa.
PAT.04	Modifica del cartiglio assegnato alla variante 8. la scheda norma relativa al progetto convenzionato riporta la superficie utile lorda massima realizzabile in sostituzione dell'indice B3	Area residenziale B3 con vincolo di progetto convenzionato	Area residenziale B con vincolo di progetto convenzionato	Vedi paragrafo 4.3 della Relazione integrativa.
PAT 05.	Individuazione cartografica del sito della discarica inerti in loc. Maso Cibola		Discarica inerti	Vedi paragrafo 5.1 della Relazione integrativa.
PAT 06	Individuazione cartografica del sito della discarica inerti in loc. Cerna		Discarica inerti	Vedi paragrafo 5.1 della Relazione integrativa.
PAT 07	Specifico riferimento normativo aree in edificabili art.45 LP 15/2015	Si perimetrono le aree oggetto di stralcio dell'edificabilità con riferimento all'art.5 bis delle NTA.		Vedi paragrafo 4.3 della Relazione integrativa.

8. Integrazioni e modifiche generate dal recepimento delle osservazioni pervenute durante il periodo di deposito dei documenti del piano regolatore ai sensi dell'art.37 della LP 15/2015

Durante il periodo di deposito della presente variante al PRG, sono pervenute n. 27 osservazioni, ai sensi dell'art. 37 della LP 15/2015

Nel presente paragrafo viene in sintesi riportato l'esito della valutazione delle osservazioni. Per il dettaglio delle controdeduzioni si rimanda all'allegato specifico parte integrante dei documenti disposti agli atti del Consiglio Comunale.

N. OSS.	ESITO DELLA CONTORDEDUZIONE		
	ACCOLTA	NON ACCOLTA	PARZ. ACCOLTA
1		X	
2	X		
3		X	
4	X		
5	X		
6			X
7		X	
8			X
9		X	
10		X	
11		X	
12		X	
13			X
14		X	
15	X		
16	X		
17	X		
18		X	
19			X
20		X	
21		X	
22		X	
23		X	
24		X	
25		X	
26		X	
27		X	
Tot.	6	17	4

Nel dettaglio l'accoglimento o il parziale accoglimento delle osservazioni ha inciso sui seguenti documenti del Piano.

8.1) Elenco modifiche cartografiche generate dall'accoglimento delle osservazioni ai sensi dell'art. 37 della LP n. 15/2015 e s.m. Nuove varianti agli elaborati del sistema insediativo e al PGITIS.

N. VARIANTE	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	OSSERVAZIONI
OSS.02	Cambio di destinazione urbanistica della p.f. 237/2 in CC Villalagarina	B1 Residenziale satura	Verde privato con vincolo di inedificabilità ai sensi del comma 4 dell'art. 45 della LP 15/2015	Vedi fascicolo controdeduzioni

N. VARIANTE	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	OSSERVAZIONI
OSS.05	Rappresentazione strada locale esistente a margine del rio Molini a Villa Lagarina.	Verde pubblico	Viabilità locale esistente	Vedi fascicolo controdeduzioni
OSS.08	Riperimetrazione dell'area vincolata a PL.13 a Castellano con esclusione delle 140/3, 141/2, e p.ed.673 in CC Castellano e relativo cambio di destinazione urbanistica.	Area residenziale di espansione C3 con vincolo di piano di lottizzazione PL13	Area residenziale satura B1 Area vincolata a progetto Convenzionato PC.07 Castellano	Vedi fascicolo controdeduzioni
OSS.13	Cambio di destinazione urbanistica di parte della p.f. 897 in CC Pedersano	B1 Residenziale satura	Verde privato con vincolo di inedificabilità ai sensi del comma 4 dell'art. 45 della LP 15/2015	Vedi fascicolo controdeduzioni
OSS.15	Introduzione di uno specifico riferimento normativo comma 7 art. 58 finalizzato ad orientare gli interventi di trasformazione dell'area.	Area produttiva di livello locale	Area produttiva di livello locale con specifico riferimento normativo	Vedi fascicolo controdeduzioni
OSS.16	Cambio di destinazione urbanistica della p.f. 197 in CC Villalagarina	B1 Residenziale satura	Verde privato con vincolo di inedificabilità ai sensi del comma 4 dell'art. 45 della LP 15/2015	Vedi fascicolo controdeduzioni
OSS.19	Cambio di destinazione urbanistica di parte delle pp.ff. 899/1 e 899/2 in CC Pedersano	B1 Residenziale satura	Verde privato con vincolo di inedificabilità ai sensi del comma 4 dell'art. 45 della LP 15/2015	Vedi fascicolo controdeduzioni

8.2) Elenco modifiche normative generate dall'accoglimento delle osservazioni ai sensi dell'art. 37 della LP n.15/2015 e s.m.

OSS.04	Si modifica per accoglimento errore materiale il numero di particella riportata nella scheda norma riferita al progetto convenzionato PC.03 Villa Lagarina.
OSS.08	Si individua una scheda norma relativa la progetto convenzionato PC.07 in fraz. Castellano in sostituzione della Scheda relativa al PL.13 (sup. < 2.500 mq)
OSS.15	Si modifica il testo dell'art. 58 inserendo il nuovo comma 6 finalizzato alla riduzione del lotto minimo pari 25% Si introduce uno specifico riferimento normativo per orientare gli interventi di trasformazione dell'area
OSS.17	Si modifica il testo dell'art.63 e la scheda norma del PL 3 a Villa Lagarina con i correttivi contenuti nel verbale di valutazione della PAT e richiamati nell'osservazione.

9. Integrazioni e modifiche generate dal recepimento delle ulteriori osservazioni pervenute durante il periodo di deposito dei documenti del piano regolatore ai sensi dell'art.37 comma4 della LP 15/2015

Durante il periodo di pubblicazione previsto dall'art. 37 comma 4 della LP 15/2015, sono pervenute n. 4 ulteriori osservazioni.

ULTERIORI OSSERVAZIONI		
U.OSS.01	prot. 1190 di data 22 febbraio 2016	p.ed. 1874/7 a Villa Lagarina
U.OSS.02	prot. 1310 di data 24 febbraio 2016	p.f. 410/5 in CC Castellano
U.OSS.03	prot.1432 di data 29/02/2016	p.f. 886/1 in CC Castellano
U.OSS.04	prot. 1408 di data 29/02/2016	p.ed.154/1 in Cc Pedersano

L'oggetto delle ulteriori osservazione n. 1, 2 e 3 non risulta correlato alle osservazioni pubblicate dal comune. L'ulteriore osservazione n.4 specifica e approfondisce le motivazioni che stanno alla base all'osservazione n.3 pervenuta durante il periodo di deposito del piano. Le ulteriori osservazioni 1, 2 e 3 non sono state oggetto di valutazione. La valutazione dell'ulteriore osservazione n.4 rientra nella controdeduzione dell'osservazione n.3.

Altre osservazioni pervenute oltre termini di legge non sono state oggetto di valutazione.

10.Usi civici

Le modifiche alle destinazioni urbanistiche introdotte a seguito del recepimento delle osservazioni e delle indicazioni contenute nel verbale di valutazione del Servizio Urbanistica non hanno interessato i beni gravati da uso civico ricadenti all'interno dei comuni catastali di Villa Lagarina, Pedersano e Castellano.

11.Verifica di assoggettabilita' alla procedura di Rendicontazione urbanistica della Variante al PRG ai sensi dell'art. 20 della LP n.15/2015 e del decreto del presidente della provincia 14 settembre 2006 n.15/68/leg.

In seconda adozione sono state introdotte alcune modifiche alla Variante al PRG a seguito dell'accoglimento di osservazioni pervenute nel periodo di deposito della osservazioni e a seguito dell'accoglimento dei rilievi contenuti nel verbale di valutazione della PAT.

Le modifiche introdotte in seconda adozione sono di ridottissima rilevanza ambientale ed urbanistica. Si può pertanto ritenere che le variazioni introdotte in seconda adozione non modificano il quadro ambientale e paesaggistico delineato in prima adozione dalla variante al PRG di Villa Lagarina.

Con riferimento alla VARIANTE 8 si evidenzia che a seguito dell'accoglimento dei rilievi formulati da servizio urbanistica della PAT, in ordine alla coerenza delle scelte di piano con i contenuti dell'art. 18 della LP 15/2015, si è provveduto alla riduzione della capacità edificatoria, mantenendo inalterate le previsioni del PRG vigente. Per quanto riguarda la verifica del carico insediativo massimo, si rimanda ai contenuti del paragrafo 4.3 della presente relazione integrativa.

12. Recepimento delle istanze contenute nella nota del Servizio urbanistica e tutela del Paesaggio della PAT data 12 agosto 2016, prot. S013-2016-430202/18.2.2-2015-200.

Con riferimento ai contenuti della nota citata in oggetto sono state elaborare le seguenti controdeduzioni.

12.1 Ufficio sistemi informativi

Si é provveduto alla correzione degli errori di digitalizzazione maggiormente rilevanti. La correzione é avvenuta sulla base dei "report" forniti dall'ufficio sistemi informativi.

Si evidenzia che per il prossimo futuro, per consentire l'implementazione del PRG di Villa Lagarina all'interno del sistema GPU di recente attivazione si provvederà al trasferire la base cartografica su sistemi GIS abbandonando definitivamente la base CAD con l'ausilio dell'applicativo PRG TOOLS.

12.2 Agenzia Provinciale per l'Ambiente

Tutela del Suolo

Si é provveduto ad integrare le informazioni cartografiche con l'individuazione del sito ex discarica inerti in loc. Marcoiano sulle particelle catastali elencate nella nota dell'APPA (vedi variante PAT.08 Tavola Raff.02).

L'art. 45 bis delle Norme di Attuazione é stato integrato elencando i tre siti di ex discarica presenti sul territorio comunale. Le due ex discariche RSU di Pedersano e di Castellano già indicate nella cartografia del PRG vigente e la ex discarica inerti di in loc. Marcoiano della quale è stata richiesta l'individuazione.

Tutela delle acque

Si è provveduto ad integrare il testo del comma 2 dell'art. 92 "Aree di protezione fluviale" con le indicazioni contenute nella nota dell'APPA.

Servizio Opere stradali e ferroviarie e Servizio Gestione strade

Si riporta in cartografia, in corrispondenza delle aree interessate dalle varianti n.14, 26 e 29, il riferimento all'art. 85 comma 7.1. Nelle norme di attuazione si integra il testo dell'art.85 con il nuovo comma 7.1 che riporta il vincolo in merito alla modalità di realizzazione degli accessi (vedi variante PAT.09 Tavole Raff.01/02).

12.3 Area cartiera

La scheda norma PC06 Cartiera di Villa Lagarina viene integrata riportando il testo contenuto nella nota dell'APPA (Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente) e del SAVA (Servizio Autorizzazioni e Valutazioni Ambientali) relativo alla valutazione previsionale di clima acustico ed alla necessità di sottoporre le modifiche progettuali ad una valutazione preventivo ai sensi della LP n.19/2013.

12.4 Previsioni attinenti il tema delle aree residenziali

Variante n.8

Con riferimento alle criticità evidenziate per la Variante n.8, si ribadiscono le motivazioni e gli approfondimenti riportati nella relazione integrativa anche in considerazione della riduzione dell'indice edificatorio dell'area. La variante n.8, a seguito dei correttivi introdotti in II° adozione, non produce nessun incremento del carico urbanistico sull'abitato di Castellano in quanto non incrementa la cubatura residenziale prevista dal PRG Vigente.

Per quanto riguarda la variabile relativa al consumo di suolo, introdotta dalla LP 15/2015 si rimanda al precedente paragrafo “VARIANTE n.8” nel quale si argomentano i temi relativi alla coerenza rispetto al carico insediativo massimo e quello relativo all'assenza di soluzioni alternative che nell'immediato possano dare risposte all'esigenza della prima abitazione da parte del richiedente.

Per quanto riguarda la coerenza della Variante n.8 rispetto al soddisfacimento del fabbisogno abitativo si evidenzia che il Dimensionamento Residenziale, al quale hanno fatto riferimento le varianti al PRG di Villa Lagarina dal 2009 ad oggi, prevedeva a fronte di un incremento della popolazione stimato in 434 abitanti, la necessità di garantire la disponibilità di circa 125.800 mc residenziali, in gran parte già disponibili nel PRG.

La politica di conservazione delle aree libere e di contrasto all'espansione insediativa messa in campo dalle amministrazioni comunali di Villa Lagarina ha consentito, in particolare nelle frazioni, di definire in maniera puntuale il limite di espansione degli insediamenti operando vere e proprie sottrazioni di quote residenziali anche attraverso lo stralcio di aree edificabili. Parallelamente, il piano ha favorito la riqualificazione di aree dimesse e la saturazione delle volumetrie esistenti. La norma relativa all'edificabilità dei sottotetti degli edifici ricadenti in zona residenziale risale al 2011 ed è una delle scelta messe in campo per contrastare l'espansione insediativa generata dalla nuove richiese di alloggi. Ad oggi, che può ritenersi concluso l'arco temporale di riferimento del Dimensionamento residenziale, è possibile confrontare i dati di previsione in esso contenuti con la reale situazione demografica del comune di Villa Lagarina.

TABELLA .01 – Dinamiche della popolazione residente

POPOLAZIONE RESIDENTE	n. abitanti
al 31.12.2007 (dimensionamento residenziale)	3.506
stima al 31.12.2017 (dimensionamento residenziale)	3.939
Popolazione reale al 31.09.2016	3.825

La tabella 2 evidenzia la volumetria residenziale residua disponibile ad oggi all'interno del PRG di Villa Lagarina. La volumetria disponibile è pari a circa 90.000 mc ed è rimasta pressoché invariata dal 2008 ad oggi. Diversamente è avvenuto per la popolazione residente, la quale, pur rimanendo al di sotto delle stime contenute nel dimensionamento residenziale elaborato 2008, è aumentata di circa 319 unità.

COMUNE DI VILLA LAGARINA
PROVINCIA DI TRENTO

TABELLA .02 – Volumetria residenziale residua 2016

VOLUMETRIA RESIDENZIALE RESIDUA - 2016				
AREE	Sup. fondiaria	Indice di edificabilità	SUR (superficie utile residenziale)	Volumetria stimata (sur * 3.00)
VILLA LAGARINA			mq	
Area Ci (zona quarta)	5694	0,6	3416,4	10249,2
Area B5	1403	0,7	982,1	2946,3
PL.02			2100	6300
PEDERSANO				
Area B4	1600	0,6	960	2880
PL.12	3307	0,6	1984,2	5952,6
PI.01			1680	5040
PI.02			612	1836
PL.08			2900	8700
Area C4	2164	0,6	1298,4	3895,2
CATELLANO				
Area C3	3719	0,6	2231,4	6694,2
PC.07	2104	0,6	1262,4	3787,2
PL.15	1850	0,6	1110	3330
PL.16	3587	0,6	2152,2	6456,6
PC.01	3470	0,6	2082	6246
PL.17	4100	0,6	2460	7380
PC.02			540	1620
PC.05	1860	0,6	1116	3348
PC.04	1976	0,6	1185,6	3556,8
VOLUMETRIA RESIDUA			30.072 mq	90.218 mc

TABELLA n.3 –Dinamica residenza residua e popolazione residente

	ANNO 2008	ANNO 2016
Fabbisogno residenziale stimato nell'arco temporale (2008-2017)		125.800 mc
Volumetria residenziale residua	91.400 mc	90.200 mc
Popolazione residente	3.506	3.825

Tenuto conto delle politiche di conservazione delle aree libere contenute nel PRG, è possibile affermare che nell'arco temporale di riferimento l'esigenza di nuovi alloggi non ha prodotto un sensibile consumo di suolo. Come si evince dalla lettura della tabella 2, le aree in attesa di trasformazione sono perlopiù aree vincolate a pianificazione attuativa, la cui presenza sul territorio è riconducibile al PRG del 1999 e al precedente PUC del 1990.

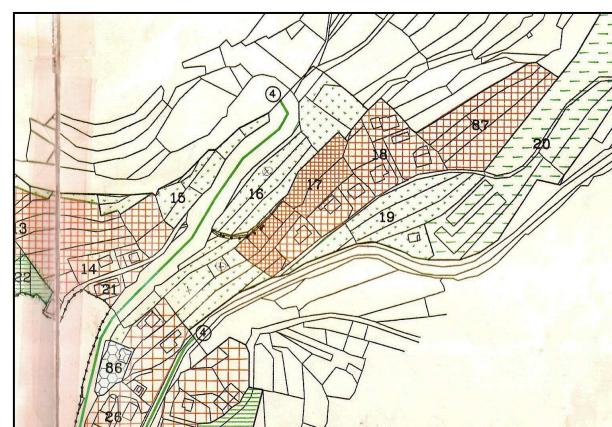


Immagine 1 e 2 - Pedersano (PRG 1999) Castellano (PUC 1990) Previsioni insediative

VARIANTE 2015
RELAZIONE INTEGRATIVA

Approvazione Giunta Provinciale delibera n. 1736 d.d. 07.10.2016
Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione T.A.A. n.42 d.d. 18.10.2016

A fronte di un incremento della popolazione residente non si evidenzia una equivalente riduzione delle aree residenziali residue. Ciò dimostra che nell'ultimo decennio alla domanda di nuova residenza sono state date risposte diversificate, tra le quali, la costruzione di nuova alloggi su aree libere rappresenta solo marginalmente l'insieme delle azioni promosse dal PRG. In linea teorica, se i nuovi residenti (+319 unità), avessero trovato collocazione all'interno di nuova residenza in aree di espansione, avrebbero prodotto un erosione di cubatura disponibile pari a circa 38.300 mc (120 mc/ab fabbisogno teorico) ed un consumo di suolo pari circa 21.000 mq.(38.000 mc/3 (h media)/0.6 (indice medio).

E all'interno di questa riflessione che si colloca la variante n.8 ed è in tale contesto che i suoi effetti, rispetto alle variabili analizzate, devono essere ricondotti.

Per quanto riguarda il vincolo di prima casa si evidenzia che la scheda norma, come da ultimo modificata, riporta in maniera inequivocabile il riferimento a tale vincolo.

PC Progetto convenzionato n.02 "Peer" - fraz. Castellano

Destinazione urbanistica: Residenziale di completamento B destinata alla "prima casa" come definita dalla LP n.15/2015.

strumento: *Progetto edilizio convenzionato nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:*

<i>numero dei piani</i>	<i>Np</i>	<i>2</i>
<i>superficie utile lorda massima</i>	<i>Sul</i>	<i>540</i>
<i>rapporto di copertura</i>	<i>Rc</i>	<i>mq</i> <i>40%</i>

destinazione d'uso: Residenziale con vincolo di "prima casa" (art.45 NTA)

obiettivi: *Il progetto dovrà prevedere il potenziamento della viabilità esistente.*

note: *Opere di urbanizzazione : Allargamento della strada pari a minimo 2.00 ml cessione gratuita delle aree relative.*

12.5 Variante normativa sull'area D5 - lago di Cei

Si esplicita nel testo normativo (art.105 comma 9) la necessità di garantire la coerenza dell'intervento rispetto all'attività alberghiera.

12.6 Nuove varianti ed osservazioni

Con riferimento all'osservazione n.15 relativa alla riduzione del lotto minimo in area D2, si esplicita che tale riduzione non è generalizzata alle aree D2 "produttive del settore secondario di livello locale" bensì al solo ambito individuato in cartografica, in considerazione della particolare conformazione del lotto. Si modifica il testo del comma 6 dell'art. 58.

il tecnico incaricato

arch. Andrea Miniucchi

