



COMUNE DI ALTOPIANO DELLA VIGOLANA
PROVINCIA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 1/2021

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progettazione: COMUNITA' ALTA VALSUGANA E BERSNTOL
Servizio Urbanistica
arch. Paola Ricchi

Prima adozione:	delibera del Consiglio comunale n.	dd.
Seconda adozione:	delibera del Consiglio comunale n.	dd.
Approvato dalla Giunta provinciale con delibera n.		dd.
Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto Adige n.		dd.

INDICE GENERALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA.....	1
Premessa.....	1
MODALITÀ DI RICLASSIFICAZIONE DELLE AREE	1
VALUTAZIONE DELLE ISTANZE	3
RICHIESTA INEDIFICABILITA' 3 (VARIANTE URBANISTICA 2, 3).....	4
RICHIESTA INEDIFICABILITA' 4 (VARIANTE URBANISTICA 4).....	5
RICHIESTA INEDIFICABILITA' 9 (VARIANTE URBANISTICA 1).....	6
VERIFICA INERENTE BENI GRAVATI DA USO CIVICO	7
IL RIFERIMENTO ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG--	7
VERIFICA DEGLI EFFETTI SULLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'	8
APPENDICE 1	1
TABELLA RIASSUNTIVA RICHIESTE 2018 - 2020	1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

La legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015 n.15 ha introdotto importanti innovazioni finalizzate da un lato, al contenimento del consumo di suolo e, dall'altro, alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed alla rigenerazione dei tessuti già urbanizzati con l'obiettivo di contenere l'espansione dei centri abitati e salvaguardare il territorio agricolo.

Tali principi - di cui molte Regioni italiane si sono dotate nell'ambito di leggi e normative apposite, quali obiettivi fondamentali per il governo del territorio - trovano declinazione in Trentino principalmente **all'articolo 18 della legge 15/2015** che, in sintonia con il Piano Urbanistico provinciale, introduce una specifica disciplina che gli strumenti di pianificazione territoriale possono perseguire per attuare obiettivi finalizzati alla *"limitazione del consumo di suolo, inteso quest'ultimo quale bene comune e non rinnovabile"*.

Parallelamente la disciplina urbanistica provinciale, **con l'articolo 45 "Durata ed effetti degli strumenti urbanistici"**, comma 4, così come integrato con le modifiche introdotte dalla legge provinciale di stabilità 2017 (L.P. 20/2017), stabilisce che il Comune entro il 30 giugno di ogni anno, debba valutare le richieste ricevute entro il 31 dicembre dell'anno precedente ed adottare, eventualmente, una variante al PRG ai sensi dell'articolo 39 comma 2 della L.P. 15/2015 (varianti urgenti e non sostanziali)¹.

Il Comune è inoltre tenuto a comunicare ai richiedenti l'esito della valutazione e, in caso di rigetto, indicare i motivi che ostano all'accoglimento della richiesta.

MODALITÀ DI RICLASSIFICAZIONE DELLE AREE

Con la presente variante si intende dare riscontro, con un unico procedimento urbanistico, alle richieste pervenute nel periodo 2018 - 2020 (con integrazioni del 2021) volte a prevedere la trasformazione in aree inedificabili di aree destinate all'insediamento.

Sulla scorta delle disposizioni contenute nella disciplina urbanistica provinciale, il Comune di Altopiano della Vigolana, tramite l'Ufficio tecnico comunale, e con l'ausilio della Commissione Urbanistica consiliare, ha provveduto all'esame delle istanze relative alla proposta di stralcio dell'edificabilità di aree destinate all'insediamento residenziale, produttivo o alberghiero con l'imposizione di un vincolo di inedificabilità

¹ L.P. 15/2015 art. 45 comma 4 *"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."*

decennale da riportare in cartografia con uno specifico riferimento normativo e con una nuova destinazione urbanistica ove non sia ammessa l'edificazione (verde privato, agricola,...).

Alla data del 31/12/2020 erano pervenute 11 istanze che in sostanza riguardano:

- 8 richieste di stralcio di edificabilità per aree ricadenti in zone residenziali di completamento;
- 1 richiesta di stralcio di edificabilità per un'area ricadente in zone residenziale di completamento con vincolo di lottizzazione;
- 1 richiesta di stralcio di edificabilità per un'area ricadente in zone residenziale di completamento e in area alberghiera;
- 1 richiesta di stralcio di edificabilità per un'area ricadente in zone residenziale di espansione con vincolo di lottizzazione.

La valutazione delle richieste è stata svolta in primis rispetto a criteri di carattere generali che hanno in successione guidato l'istruttoria tecnica, al fine di verificare l'accogliibilità delle stesse istanze.

Per le aree oggetto di richiesta la verifica condotta dagli uffici comunali ha escluso il loro coinvolgimento in processi di trasformazione edilizia del territorio, verificando che le stesse aree non fossero state già utilizzate sotto il profilo edificatorio ai fini dello sfruttamento dell'indice, ovvero per il raggiungimento di altri standard edilizi urbanistici, oppure già dichiarate e riconosciute anche ai fini della tassazione sugli immobili quali aree pertinenziali di edifici.

Inoltre alla data di redazione della presente variante le aree interessate dalle richieste non devono essere state oggetto di richiesta di titoli edilizi.

Fatte salve le condizioni sopra elencate intese come necessarie per le successive verifiche ed ulteriori valutazioni, si è reso necessario individuare dei criteri di valutazione oggettiva che tenessero conto degli effetti sul territorio comunale dello stralcio dell'edificabilità di tali aree, tenendo conto della successiva modifica della destinazione urbanistica dell'area e dell'apposizione di un vincolo decennale all'edificabilità ai sensi dell'articolo 45 comma 4 della L.P. 15/2015.

Pertanto a seconda della localizzazione delle aree soggette a verifica, sono state valutate non soltanto le condizioni oggettive e lo stato dei luoghi, come il rispetto del lotto minimo e la sua conformazione geometrica, ma anche gli esiti di tale processo sul sistema pianificatorio.

Le istanze sono state valutate favorevolmente sulla scorta dei seguenti criteri:

- *richieste relative a lotti marginali di ridotte dimensioni o aventi una conformazione irregolare;*
- *richieste relative ad aree collocate in posizione eccentrica, marginale rispetto all'insediamento consolidato ed in continuità con spazi aperti, agricoli o boschivi;*
- *richieste che non compromettono programmi edilizi di terzi nel caso di lottizzazioni che mantengono le condizioni di attuazione;*
- *richieste per le quali l'inedificabilità salvaguarda la valenza paesaggistica del contesto.*

Ed inoltre sono state valutate le seguenti:

- *nel caso l'area interessata dalla richiesta sia al di fuori di centri abitati o comunque in prossimità di aree aperte, viene considerata prioritaria l'opzione di attribuzione di **destinazione agricola**;*
- *nel caso l'area rientri all'interno o ai margini del tessuto urbano dei centri abitati viene considerata quale opzione coerente con l'assetto del PRG l'attribuzione di una **destinazione urbanistica di verde privato (art. 67 Norme di attuazione PRG)**.*

In entrambi i casi suddetti, alle aree oggetto di variante verrà inoltre assegnato un vincolo di inedificabilità riportato in cartografia ai sensi dell'articolo 45 comma 4 della L.P. 15/2015, e disciplinato dall'articolo 7 delle Norme di attuazione del PRG.

La data di approvazione della variante sarà assunta quale riferimento per il calcolo del vincolo decennale di mantenimento della destinazione assegnata e dell'inedificabilità.

Sebbene non esaustiva, l'individuazione dei criteri citati, consente di effettuare una valutazione obiettiva e coerente sulle scelte, ed è già stata utilizzata in sede di disamina delle istanze tese all'inedificabilità delle aree assorbite nell'ambito della Variante al PRG 2018.

VALUTAZIONE DELLE ISTANZE

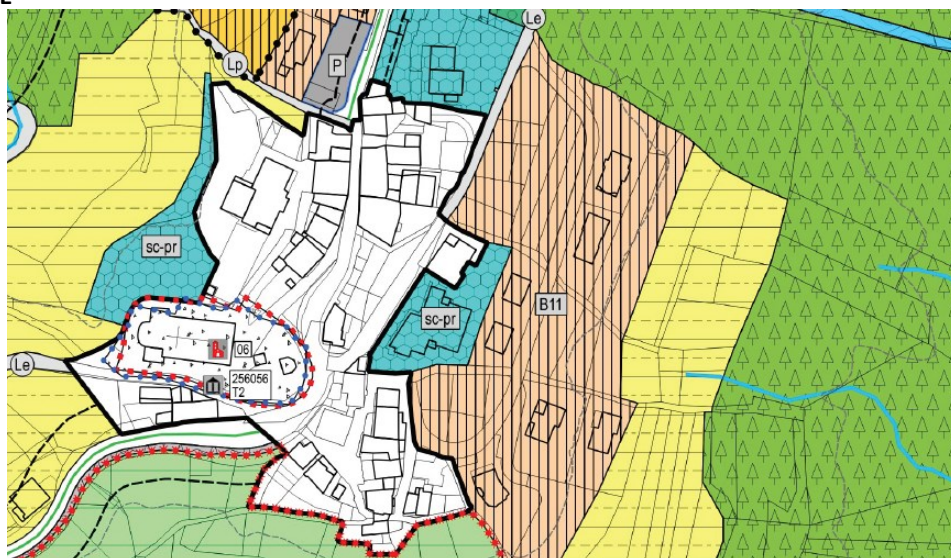
A seguito delle valutazioni operate e di tutti i criteri sopra esposti le richieste descritte alle lettere **R1, R2, R5, R6, R7, R8, R10, R11, R12** (vedi tabella descrittiva APPENDICE 1) non hanno trovato accoglimenti in quanto, o afferenti ad ambiti parzialmente o totalmente vincolati a piani di lottizzazione o perché parti integranti di ambiti residenziali di completamento con posizione centrale rispetto alla zona omogenea in cui inseriti.

Hanno invece trovato riscontro favorevole rispetto ai criteri sopra esposti le richieste descritte alle lettere **R3, R4, R9** che producono lo stralcio dell'edificabilità prevista dal PRG vigente ed istituiscono un vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art 45 della L.P. 15/2015, a cui fa riferimento **l'articolo 7 "Vincoli di inedificabilità"** delle Norme di attuazione del PRG.

Le richieste sono state individuate con la sigla "**R**" seguita dal numero progressivo (1, 2, 3, 4....).

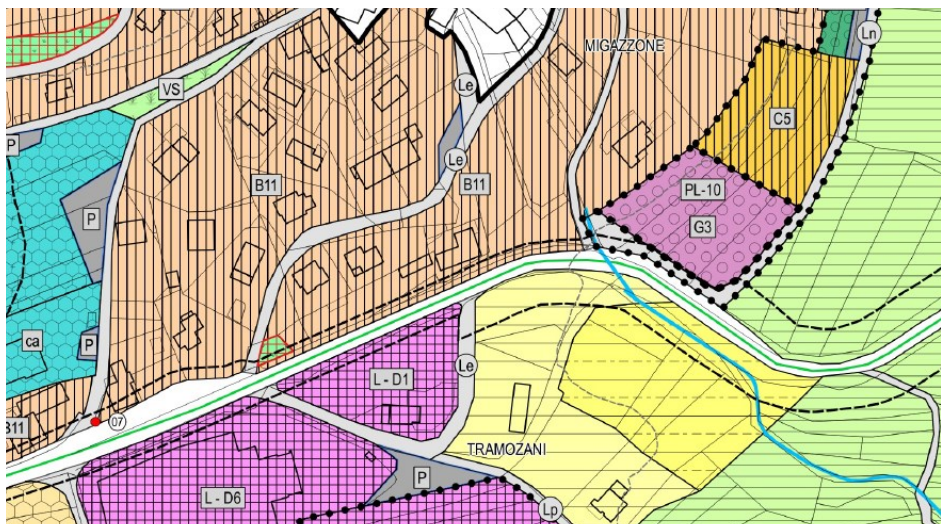
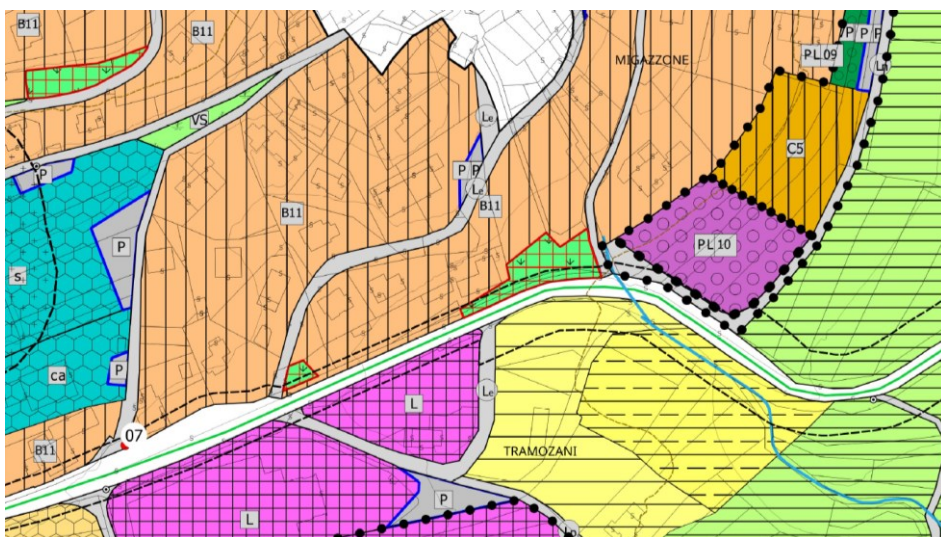
RICHIESTA INEDIFICABILITA' 4 (VARIANTE URBANISTICA 4)

Riferimenti catastali	pp. ff. 2587/1, 2587/2 C.C Centa
Destinazione attuale	area residenziale di completamento
Valutazioni	<p>L'area oggetto di richiesta è costituita da un lotto libero di circa 695 mq situato in località Maso Centa, in posizione marginale all'interno di una zona residenziale di completamento non ancora edificata e per la quale non si rilevano titoli edilizi rilasciati. La trasformazione in area inedificabile non compromette l'autonomia delle aree adiacenti e l'ampliamento dell'area agricola rispetta l'organizzazione pianificatoria del PRG</p> <p>La richiesta rispetta i criteri generali individuati ed è pertanto ritenuta accoglibile, prevedendo l'apposizione del vincolo di inedificabilità e destinando la zona secondo la destinazione d'uso agricola in essere nelle aree limitrofe.</p>
Esito istruttoria	La richiesta è accolta con destinazione ad area agricola di rilevanza locale con vincolo di inedificabilità (articolo 80 e articolo 7 N.A.)

Estratto PRG VIGENTE**Estratto PRG VARIANTE**

RICHIESTA INEDIFICABILITA' 9 (VARIANTE URBANISTICA 1)

Riferimenti catastali	pp. ff. 591/2 , 1795/12 e 1795/16 CC Bosentino
Destinazione attuale	area residenziale di completamento
Valutazioni	<p>L'area oggetto di richiesta è costituita da un lotto libero di circa 846 mq. situato in località Migazzone, all'interno di zone residenziali, in posizione marginale, contiguo alla viabilità provinciale e non ancora edificato per il quale non si rilevano titoli edilizi rilasciati. La trasformazione in area inedificabile non compromette l'autonomia delle aree adiacenti e la trasformazione in area a verde privato è coerente con l'assetto pianificatorio definito dal PRG.</p> <p>La richiesta pertanto rispetta i criteri generali individuati ed è pertanto ritenuta accoglibile, prevedendo l'apposizione del vincolo di inedificabilità e destinando la zona a verde privato.</p>
Esito istruttoria	La richiesta è accolta con destinazione ad area a verde privato con vincolo di inedificabilità (articolo 67 e articolo 7 N.A.)

Estratto PRG VIGENTE**Estratto PRG VARIANTE**

VERIFICA INERENTE BENI GRAVATI DA USO CIVICO

La variante nel suo complesso non contiene modifiche di destinazioni di beni gravati da uso civico, per i quali si renda necessario l'avvio della procedura di cui all'articolo 18 della legge provinciale 24 giugno 2005 n.6.

IL RIFERIMENTO ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG--

L'articolo 7 delle Norme di attuazione del PRG approvato dalla Giunta provinciale in data 13.12.2019 con delibera n. 2026, prevede che, in applicazione dell'articolo 45 della legge urbanistica provinciale il PRG individui in cartografia con uno specifico riferimento normativo, le aree destinate all'insediamento che, a seguito della procedura di variante e su specifica richiesta degli interessati, sono state trasformate in aree non edificabili.

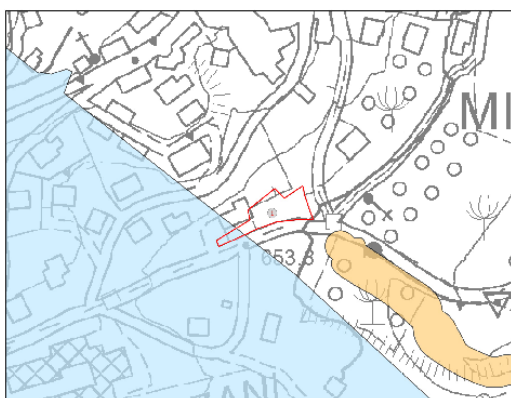
Tale vincolo di inedificabilità ha una durata decennale a partire dalla data di entrata in vigore della variante che ha prodotto il cambio di destinazione urbanistica.

Il comma 3 dell'articolo 7 delle Norme di attuazione del PRG vigente elenca le aree che sino ad ora sono state sottoposte a tali disposizioni, riportando i riferimenti dei procedimenti urbanistici.

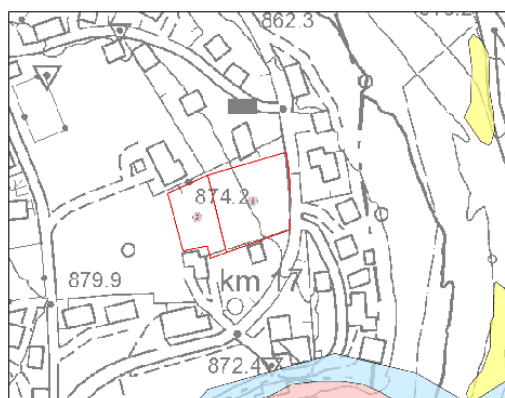
Considerato che è in previsione per l'Amministrazione comunale l'avvio di una procedura di variante urbanistica finalizzata anche ad una revisione delle norme, con la presente variante si rimanda alle disposizioni dell'articolo 7 senza modificare i contenuti del comma 3.

VERIFICA DEGLI EFFETTI SULLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

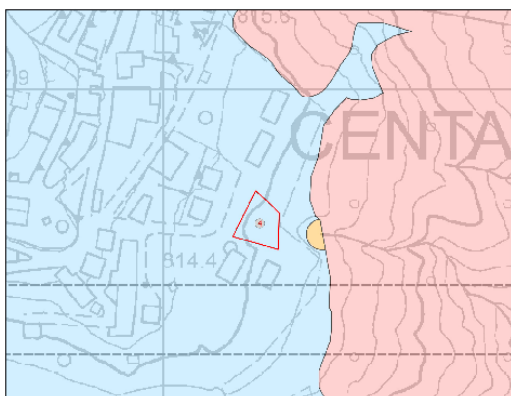
Numero Variante urbanistica	Destinazione urbanistica Variante P.R.G. Prima Adozione	Destinazione urbanistica P.R.G. in vigore	Numero richiesta inedificabilità	Classe di penalità CSP
1	Area a verde privato	Area residenziale di completamento B11	R_9	P1 / P3
2	Area agricola di rilevanza locale	Area residenziale di completamento B6	R_3	P1
3	Area agricola di interesse locale	Area alberghiera G1	R_3	P1
4	Area agricola di rilevanza locale	Area residenziale di completamento B11	R_4	P3



Variante 1 (richiesta 9)



Variante 2, 3 (richiesta 3)



Variante 4 (richiesta 4)

APPENDICE 1**TABELLA RIASSUNTIVA RICHIESTE 2018 - 2020**

La presente tabella riporta gli elementi tecnici e le considerazioni urbanistiche relative alle singole richieste di inedificabilità.

	DATA/ N. PROTOCOLLO	PARTICELLE CATASTALI	DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE	SINTESI/DESTINAZIONE DELLA RICHIESTA.	VALUTAZIONE DELL'ISTANZA/ PRG VARIANTE	MOTIVAZIONE
R. 1	23/08/2018 prot. 10920	p.f. 1075/3 CC Vattaro	area residenziale di completamento	Stralcio dell'edificabilità prevista dal PRG vigente sulla p.f. 1075/3 CC Vattaro.	non accolta	La particella oggetto di richiesta è collocata all'interno di un contesto residenziale di completamento situato in località Pian dei Pradi ed occupa una posizione centrale rispetto all'area omogenea in cui è inserita. Considerato lo stato dei luoghi ed il disegno urbano previsto dal PRG, si ritiene non accoglibile tale istanza.
R. 2	10/12/2018 prot. n. 16183	p.f. 652/2 p.f. 653 CC Bosentino	area residenziale di completamento	Stralcio dell'edificabilità prevista dal PRG vigente sulle p.f. 652/2 e p.f. 653 CC Bosentino	non accolta	Le particelle oggetto di richiesta sono collocate all'interno di un contesto residenziale di completamento situato in località Migazzone ed occupano una posizione centrale rispetto all'area omogenea in cui sono inserite. Considerato lo stato dei luoghi ed il disegno urbano previsto dal PRG, si ritiene non accoglibile tale istanza.
R. 3	11/12/2018 prot. n. 16234 prot. n. 16235 <i>ed integrata il</i> 17/02/2021 prot. n. 2478	p.f. 1053/14 p.f. 1068 p.f.1084/1 CC Vattaro	p.f. 1053/14 parte area residenziale di completamento e area alberghiera pp.ff. 1068, 1084/1 e p.f. 1084/3 area alberghiera	Stralcio dell'edificabilità prevista dal PRG vigente sulle pp.ff. 1053/14, 1068, 1084/1 e 1084/3 CC Vattaro	Accolta Area agricola di rilevanza locale	Per le particelle oggetto della richiesta sono state raccolte le conferme di volontà di apposizione del vincolo da parte di tutti i proprietari interessati. La richiesta è valutata comprendendo la p.f. 1084/1 (di proprietà privata, per la quale è stato raccolto l'assenso all'apposizione del vincolo) e la p.f. 1084/3 (di proprietà comunale). La richiesta rispetta i criteri generali ed è pertanto ritenuta accoglibile, prevedendo l'apposizione del vincolo di inedificabilità e destinando la zona secondo la destinazione d'uso agricola in essere nelle aree limitrofe.
R. 4	13/03/2019 prot. n. 3884	p.f. 2587/1 p.f. 2587/2 CC Centa	area residenziale di completamento	Stralcio dell'edificabilità prevista dal PRG vigente sulle p.f. 2587/1 p.f. 2587/2 CC Centa	Accolta Area agricola di rilevanza locale	A seguito della richiesta di stralcio dell'edificabilità, per le particelle in oggetto è stata raccolta la conferma di volontà all'apposizione del vincolo da parte del proprietario in riferimento alle pp.ff. 2587/1 e 2587/2, ora correttamente individuate. Pur non ritenendo pertinenti alcune delle motivazioni addotte nella richiesta, (nonostante l'area sia caratterizzata da penali idrogeologiche ma non possa comunque essere spogliata delle potenzialità edificatorie con la presente procedura di variante), l'istanza rispetta comunque i criteri generali individuati ed è pertanto ritenuta accoglibile, prevedendo l'apposizione del vincolo di inedificabilità e destinando la zona secondo la destinazione d'uso agricola in essere nelle aree limitrofe
R. 5	18/06/2019 prot. n. 8580 prot. n. 8581	p.f. 289/6 CC Vattaro	area residenziale di completamento	Stralcio dell'edificabilità prevista dal PRG vigente sulla p.f. 289/6 in CC Vattaro	non accolta	La particella oggetto di richiesta è collocata all'interno di un contesto residenziale di completamento situato in Via Grezzi a Vattaro e occupa una posizione centrale rispetto all'area omogenea in cui è inserita. Considerato lo stato dei luoghi ed il disegno urbano previsto dal PRG, si ritiene non accoglibile tale istanza.
R. 6	18/02/2020 prot. n. 2622	p.f. 231 CC Vigolo Vattaro	Area residenziale di espansione con vincolo di piano di lottizzazione	Stralcio dell'edificabilità prevista dal PRG vigente sulla p.f. 231 CC Vigolo Vattaro	non accolta	La particella oggetto di richiesta è inserita all'interno di una zona vincolata a piano di lottizzazione e la sua collocazione e dimensione sono determinanti per consentire le trasformazioni urbanistiche previste dal piano. Tale valutazione è coerente con quanto già espresso nel corso di adozione della variante 2018; pertanto considerato lo stato dei luoghi ed il disegno urbano previsto dal PRG, si ritiene non accoglibile tale istanza.
R. 7	18/02/2020 prot. n. 2624	p.f. 245/4 CC Vigolo Vattaro	Area residenziale di completamento	Stralcio dell'edificabilità prevista dal PRG vigente sulla p.f. 245/4 CC Vigolo Vattaro	non accolta	La particella oggetto di richiesta è collocata all'interno di un contesto residenziale di completamento a margine del centro storico di Vigolo Vattaro ed occupa una posizione centrale rispetto all'area omogenea in cui è inserita. Tale valutazione è coerente con quanto già espresso nel corso di adozione della variante 2018; pertanto considerato lo stato dei luoghi ed il disegno urbano previsto dal PRG, si ritiene non accoglibile tale istanza.
R. 8	08/06/2020 prot. n. 7104	p.f. 379/1 p.f. 379/2 CC Bosentino	Area Residenziale di completamento	Stralcio dell'edificabilità prevista dal PRG vigente sulle pp.ff. 379/1 e 379/2 in CC Bosentino	non accolta	Le particelle oggetto di richiesta sono collocate all'interno di un contesto residenziale di completamento situato a Bosentino ed occupano una posizione centrale rispetto all'area omogenea in cui sono inserite. Considerato lo stato dei luoghi ed il disegno urbano previsto dal

						PRG, si ritiene non accoglibile tale istanza.
R. 9	18/06/2020 prot. n. 7519 03/03/2021 prot. n. 3376	p.f. 591/2 parte delle pp.ff. 1795/12 e 1795/16 CC Bosentino	Area Residenziale di completamento	Stralcio dell'edificabilità prevista dal PRG vigente sulla p.f. 591/2 e parte delle pp.ff. 1795/12 e 1795/16 in CC Bosentino	Accolta Area a verde privato	La richiesta è stata rivalutata a seguito di autorizzazione all'apposizione del vincolo di inedificabilità da parte dell'Ente proprietario delle p.f. 1795/12 e 1795/16 (P.A.T.) e a seguito di conferma di volontà all'apposizione del vincolo da parte del proprietario in riferimento alla p.f. 591/2 in CC Bosentino. La richiesta rispetta i criteri generali ed è pertanto ritenuta accoglibile, prevedendo l'apposizione del vincolo di inedificabilità e destinando la zona secondo la destinazione d'uso a verde privato.
R. 10	18/06/2020 prot. n. 7519 prot. n. 7520 <i>ed integrata</i> 22/02/2021 Prot. 2687	p.f. 725/1 CC Bosentino	Parte ricadente in area agricola, parte in area Residenziale di completamento	Stralcio dell'edificabilità prevista dal PRG vigente sulla parte della p.f. p.f. 725/1 CC Bosentino ricadente in area residenziale di completamento	Non valutata	Con nota prot. 2687 d.d. 22/02/2021, la proprietà non ha confermato la volontà di procedere all'apposizione del vincolo di inedificabilità. La richiesta non viene pertanto presa in considerazione al fine della variante.
R. 11	17/12/2020 prot. n. 16150 15/02/2021 prot. n. 2346	p.f. 1110/1, 1126/1, 1126/2 CC Vattaro	Area residenziale di espansione con vincolo di piano di lottizzazione	Stralcio dell'edificabilità prevista dal PRG vigente per le pp.ff. 1110/1 e 1126/1, 1126/2 CC Vattaro	Non accolta	Le particelle oggetto della richiesta sono interessate da un vincolo di piano di lottizzazione. Per il medesimo ambito in data con nota prot. 1264 d.d. 28/01/2021 la proprietà della p.f. 1115/1 CC Vattaro, anch'essa interessata dal vincolo di lottizzazione, chiede di modificare la destinazione attuale da vincolo di piano di lottizzazione ad area edificabile con intervento diretto. Pertanto seppur ritenuti condivisibili le argomentazioni a sostegno dell'istanza dei proprietari delle pp.ff. 1110/1, 1126/1, 1126/2 CC Vattaro, le stesse non rispettino i criteri generali posti alla base della presente variante, e non sono pertanto accoglibili, esuberando rispetto alle possibilità di intervento che la variante stessa, ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015, prevede. Si demanda ad una successiva procedura variante generale del PRG la possibile ridefinizione dell'area, anche in funzione delle diverse e divergenti richieste pervenute in merito, dovendo comprendere tale ripianificazione l'ambito territoriale amministrativo nella sua interezza e complessità. La richiesta non è accoglibile essendo afferente ad ambito vincolato a piano di lottizzazione. La collocazione della particella oggetto di richiesta è determinante per consentirne la trasformazione prevista dal piano.
R. 12	19/01/2021 prot. n. 795	pp.ff. 1126/1 e 1126/2 CC Vattaro	Area residenziale di espansione con vincolo di piano di lottizzazione	Cambio di destinazione in Area agricola pregiata di rilevanza locale per le pp.ff. 1126/1 e 1126/2 CC Vattaro		<u>Richiesta legata alla precedente R. 11 e con essa valutata.</u>

Luglio 2021

arch. Paola Ricchi