



COMUNE DI VALLELAGHI

Comunità n.16 della Valle dei Laghi
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

**Variante in accoglimento delle richieste di
inedificabilità ai sensi dei commi 4 e 4bis
dell'art. 45 della L.P. 4 agosto 2015, n.15**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA PRIMA E SECONDA ADOZIONE

APRILE 2018

IL CONSIGLIO COMUNALE	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio
DELIBERA DI PRIMA ADOZIONE N. 11 dd. 01 febbraio 2018 DELIBERA DI SECONDA ADOZIONE N. <u>33</u> dd. <u>24/05/2018</u>	PARERE N. 09/18 - Prat. 2475 - dd. 20/03/2018
Il Tecnico	La Giunta Provinciale
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO dott.arch. MANFREDI TALAMO INSCRIZIONE ALBO N° 272 	APPROVATO delibera della Giunta provinciale n. 1315 del 27/07/2019 PUBBLICATO B.U.R. n. 31/I-II del 02/08/2018 in vigore dal 03/08/2018

RELAZIONE DI PRIMA ADOZIONE

pag. 3

- ❖ **PREMESSA**
- ❖ **CRITERI UTILIZZATI PER L'ESAME DELLE RICHIESTE DI INEDIFICABILITA'**
- ❖ **RICHIESTE DI TRASFORMAZIONE DI AREE EDIFICABILI ESISTENTI IN AREE NON EDIFICABILI**
- ❖ **ESTRATTI CARTOGRAFICI PRG VIGENTI ED ESTRATTI CARTOGRAFICI PRG MODIFICATI**
- ❖ **MODIFICA DI CARATTERE NORMATIVO**
- ❖ **CONCLUSIONI**

RELAZIONE DI SECONDA ADOZIONE

pag. 22

- ❖ **ADEMPIMENTI EFFETTUATI DOPO LA PRIMA ADOZIONE**
- ❖ **OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO LA PRIMA ADOZIONE**
- ❖ **PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO
N. 09/18 PRAT. 2475 D.D. 20.03.2018**
- ❖ **CONCLUSIONI**

RELAZIONE DI PRIMA ADOZIONE

PREMESSA

L'Amministrazione del nuovo Comune di Vallelaghi, nato dalla fusione dei Comuni di Padergnone, Terlago e Vezzano a seguito del referendum del 7 giugno 2015, intende dare risposta alle richieste di trasformazione di aree residenziali in aree inedificabili, avviando conseguentemente la necessaria variante al PRG, in sintonia con i **commi 4 e 4bis dell'Art. 45 della L.P. 4 agosto 2015, n.15** "Legge provinciale per il governo del territorio".

I tre strumenti urbanistici attualmente in vigore, erano stati ufficialmente approvati con i seguenti provvedimenti formali:

Prg di Padergnone

approvato dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 777 di data 12 maggio 2015 e successivamente modificato dal Consiglio comunale con Deliberazione n. 33 di data 27 ottobre 2015 secondo la procedura per la correzione di errori materiali (con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale n. 46/I-II del 17/11/2015);

Prg di Terlago

approvato dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 968 di data 08 giugno 2015;

Prg di Vezzano

approvato dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 1772 di data 19 ottobre 2015.

In generale i 3 piani erano stati adeguati cartograficamente e normativamente alle disposizioni del nuovo PUP e ridisegnati in sintonia con le indicazioni relative alla informatizzazione e omogeneità della pianificazione nell'ambito del Sistema informativo ambientale e territoriale, nonché adeguati ai criteri di programmazione commerciale previsti dall'articolo 13 della Legge provinciale n.17 del 2010 "Disciplina dell'attività commerciale".

I Prg vigenti erano stati altresì modificati puntualmente sia con alcune varianti finalizzate a rispondere ad esigenze di natura abitativa emerse a livello locale, sia con varianti per opere pubbliche che con modifiche legate alle aree produttive.

L'intendimento della nuova Amministrazione comunale di Vallelaghi è quello dell'unificazione cartografica e normativa dei 3 Prg vigenti, tant'è che nel corso dell'autunno 2017 è stata avviata la progettazione urbanistica della Variante al Piano Regolatore Generale del nuovo Comune di Vallelaghi, che ricomprenderà unitariamente tutto il territorio (insediamenti storici inclusi), riunificando e coordinando le 3 pianificazioni che attualmente risultano frammentate nei PRG di Padergnone, Terlago e Vezzano ed adeguando il nuovo strumento urbanistico alle novità introdotte dalla L.P.04.08.2015 n.15 e ss.mm. e dal nuovo Regolamento urbanistico-edilizio.

La presente variante, in risposta alle richieste di trasformazione di aree residenziali in aree

inedificabili, precede l'operazione di unificazione dei 3 Prg, per la quale sono previsti tempi più lunghi.

Di conseguenza si propone, almeno in prima adozione ed in attesa delle nuove cartografie unificate e delle nuove NTA, l'approvazione del presente elaborato che ricomprende gli estratti cartografici dei 3 Prg vigenti (con evidenziate in rosso le aree edificabili che sono state richieste di stralciare) e dei 3 Prg modificati (con evidenziate in rosso le corrispondenti zone inedificabili inserite in cartografia), evitando in questa fase anche l'esportazione dei file SHP che non risulterebbe ancora possibile.

La presente variante viene dunque predisposta in sintonia con i **commi 4 e 4bis dell'Art. 45 della L.P. 4 agosto 2015, n.15** "Legge provinciale per il governo del territorio":

Art. 45

Durata ed effetti degli strumenti urbanistici

1. Il PUP, il PTC e il PRG hanno efficacia a tempo indeterminato, fatto salvo quanto previsto da quest'articolo.

2. Il termine di efficacia delle previsioni dei PRG che prevedono l'adozione di un piano attuativo d'iniziativa pubblica e misto pubblico-privata è di dieci anni.

3. Il PTC e il PRG possono stabilire che determinate previsioni concernenti aree specificatamente destinate a insediamento, anche assoggettate a piano attuativo d'iniziativa privata, la cui attuazione assume particolare rilevanza per la comunità locale, cessano di avere efficacia se entro il termine stabilito dal piano stesso, comunque non inferiore a cinque anni e non superiore a dieci anni, non è stato presentato il piano attuativo, se richiesto, o la domanda di permesso di costruire o la segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) per la realizzazione degli interventi.

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.

4 bis. Il comune, a seguito della valutazione prevista dal comma 4, comunica ai richiedenti l'esito della valutazione medesima e, in caso di rigetto, indica i motivi che ostano all'accoglimento della richiesta.

5. Quando cessa l'efficacia delle previsioni del PTC o del PRG, in ragione di quanto previsto dal comma 2, le aree interessate da tali previsioni sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 metri cubi per ogni metro quadrato di lotto accorpato. Entro diciotto mesi dalla data di cessazione dell'efficacia delle previsioni del PTC o del PRG il comune è tenuto a definire la nuova disciplina delle aree interessate; la ridefinizione delle aree è atto obbligatorio.

CRITERI UTILIZZATI PER L'ESAME DELLE RICHIESTE

In sintonia con i **commi 4 e 4bis dell'Art. 45 della L.P. 4 agosto 2015, n.15**, l'esame delle **proposte di stralcio di aree edificabili esistenti** pervenute alla Amministrazione comunale di

Vallelaghi da parte della popolazione (nelle sue più varie componenti sociali, produttive, professionali, ecc.) ha tenuto in considerazione i seguenti obiettivi generali posti alla base della pianificazione urbanistica:

- 1) tutela delle parti antiche;
- 2) tutela delle aree agricole di pregio;
- 3) riqualificazione delle aree di espansione recente;
- 4) controllo della viabilità;
- 5) recupero degli spazi interclusi;
- 6) controllo delle zone di nuova espansione;
- 7) soddisfacimento del bisogno di prima casa.

In particolare, lo stralcio di **aree edificabili esistenti** e la conseguente trasformazione in **aree inedificabili**, è stato vagliato attraverso i seguenti 3 criteri:

a) non per quelle superfici che hanno contribuito alla realizzazione di volumi edilizi;

b) non per quelle aree che concorrono alla definizione di un preciso disegno urbanistico che l'Amministrazione comunale intende confermare (sia riferito a destinazioni residenziali che produttive);

c) non a scapito di diritti di terzi.

Si sottolinea che l'obiettivo della riduzione di aree edificabili a fini meramente fiscali, non dovrebbe di per sé contrastare con gli interessi urbanistici dell'intero territorio comunale di Vallelaghi ma potrebbe eventualmente essere conseguito previa una revisione della specifica disciplina dell'imposta immobiliare semplice (i.m.i.s.) laddove la possibilità di un uso razionale del terreno edificabile sia di fatto sostanzialmente compromessa, ciò portando ad una conseguente perdita di valore del terreno stesso.

L'accoglimento delle richieste di stralcio di aree edificabili esistenti in sede di variante al PRG, ha prospettato due ipotesi:

- 1) se l'area in oggetto è confinante con zone agricole, si è proposto di trasformare l'area edificabile in zona agricola in maniera omogenea con le aree agricole confinanti;
- 2) se l'area è interna alla zona residenziale, si è proposto di trasformare l'area edificabile in zona a verde privato, nella quale è comunque possibile la coltivazione del fondo.

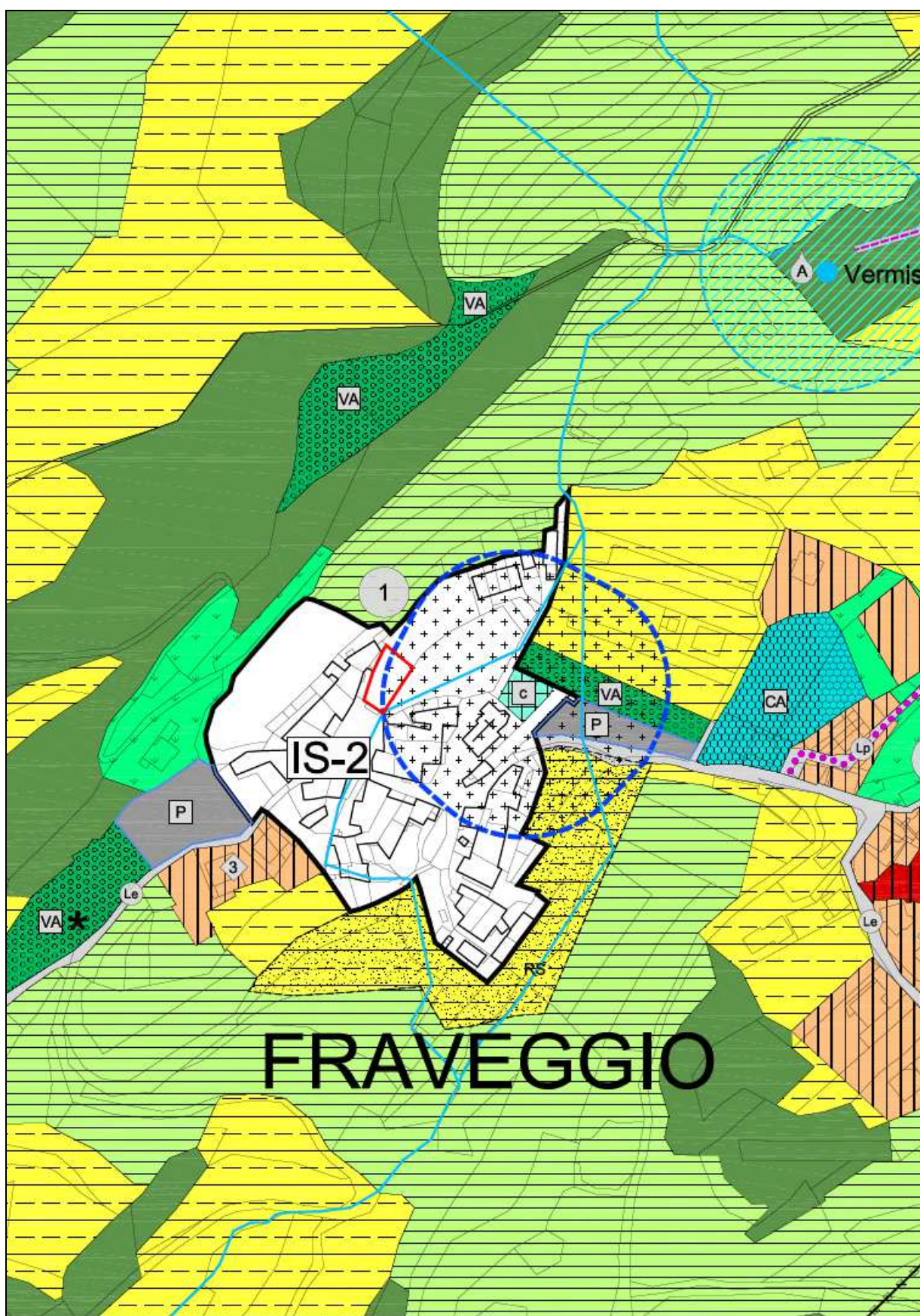
RICHIESTE DI TRASFORMAZIONE DI AREE EDIFICABILI ESISTENTI IN AREE NON EDIFICABILI

Le richieste di trasformazione di aree edificabili esistenti in aree non edificabili, pervenute alla Amministrazione comunale di Vallelaghi, sono **20** e si possono così riassumere:

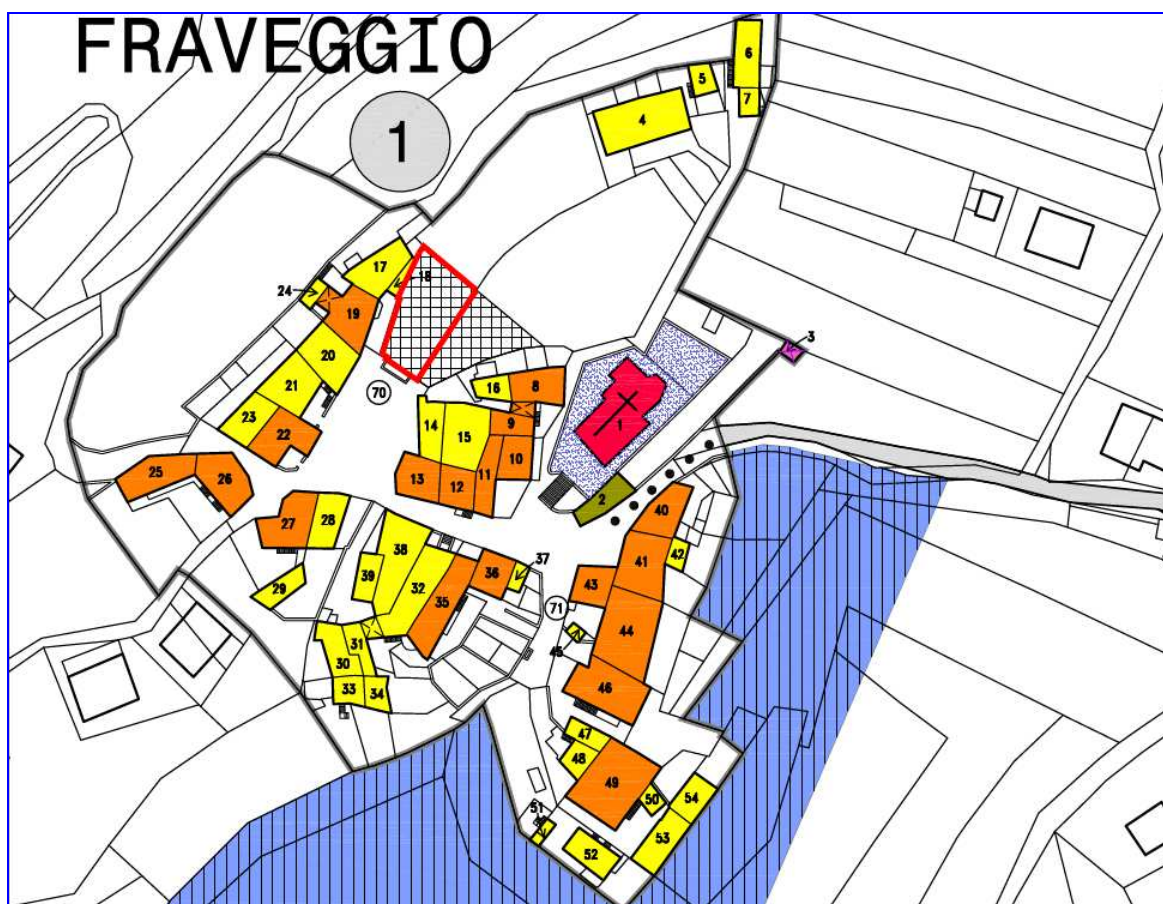
Richiesta n°	Protocollo n°	Particelle fondiarie	Comune catastale	Destinazione urbanistica PRG vigente	Superficie edificabile mq.
1	9106	122/6	Fraveggio I	Zona per attrezzature e servizi pubblici PRG-IS	303,75
2	13317	1431/2	Terlago	Area mista (commerciale)	1570
3	13917	853/1	Ranzo	Zona residenziale di completamento	65
4	13416	752/2	Vezzano	Zona residenziale di completamento	191
5	13255	885+886+887	Ranzo	Zona residenziale di completamento	36,82
6	13256	871/2	Ranzo	Zona residenziale di completamento	436
7	4144	650	Terlago	Area produttiva di livello locale	556,71
8	3677	2132/7+2133/21	Terlago	Zona residenziale di completamento	530
9	5333	2132/3	Terlago	Zona residenziale di completamento	105,36
10	671	5	Covelo	Zona residenziale di completamento	295
11	8643	677/2	Ranzo	Zona residenziale di completamento	298
12	7351	183/1	Ciago I	Zona residenziale di completamento	360
13	2161	170	Ranzo	Zona residenziale di completamento	289
14	1655	140/2	Ranzo	Zona residenziale di completamento	190
15	1096	p.ed. 9	Ciago I	Zona residenziale di completamento	549
16	7433	677/1	Ranzo	Zona residenziale di completamento	125
17	8301	47	Fraveggio I	Zona residenziale di completamento	125
18	13573	23	Terlago	Area mista (commerciale)	54
19	14122	731/4	Vezzano	Zona residenziale di completamento	97
20	14524	24/1	Terlago	Area mista (commerciale)	32

Di seguito si riportano gli estratti cartografici dei PRG vigenti, con evidenziate le aree oggetto di richiesta di inedificabilità (contorno rosso per Vezzano e contorno blu per Terlago) con il relativo numero di riferimento (da 1 a 20) e i corrispondenti estratti cartografici modificati:

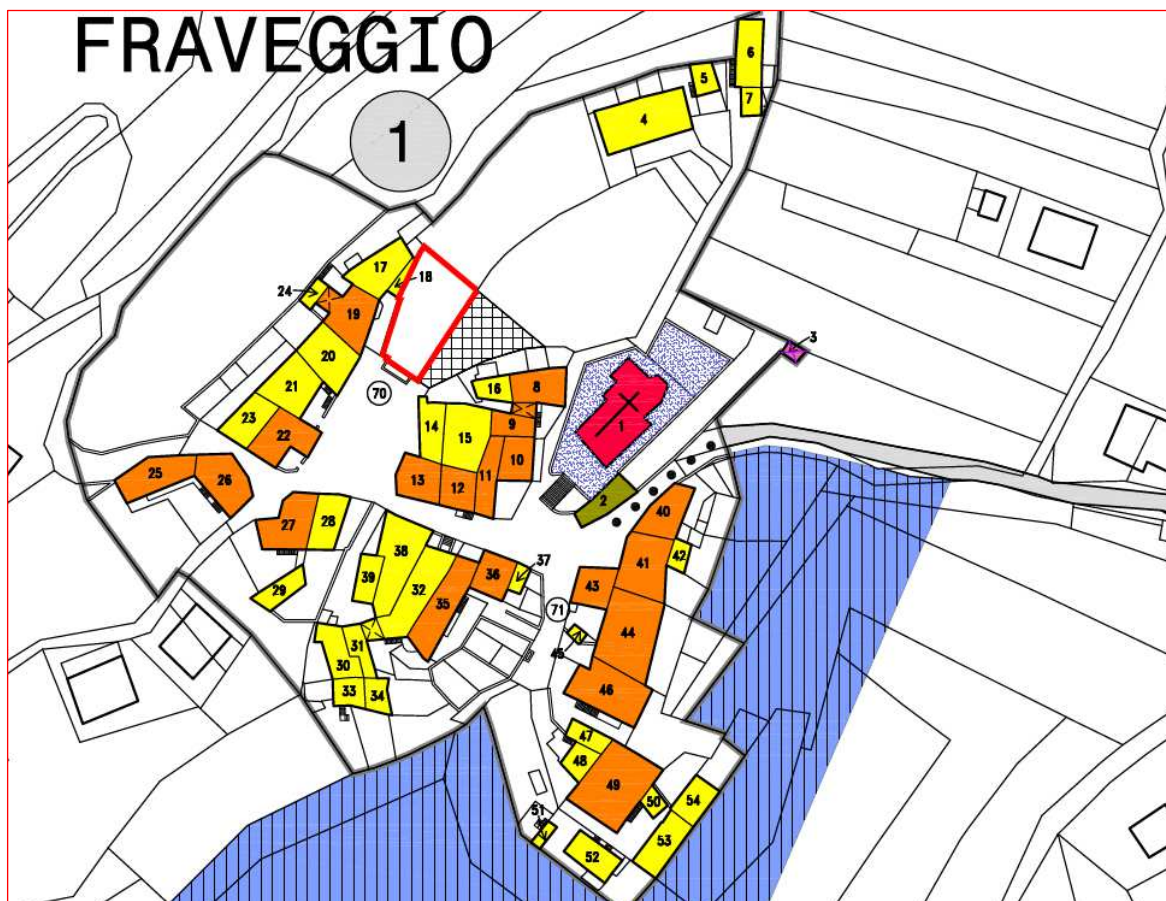
Richiesta 1	Prot. 9106	P.f. 122/6	C.C. Fraveggio I	Zona per attrezzature e servizi pubblici PRG-IS	Mq. 303,75
----------------	------------	------------	------------------	--	------------



RICHIESTA 1 - ESTRATTO PRG VIGENTE

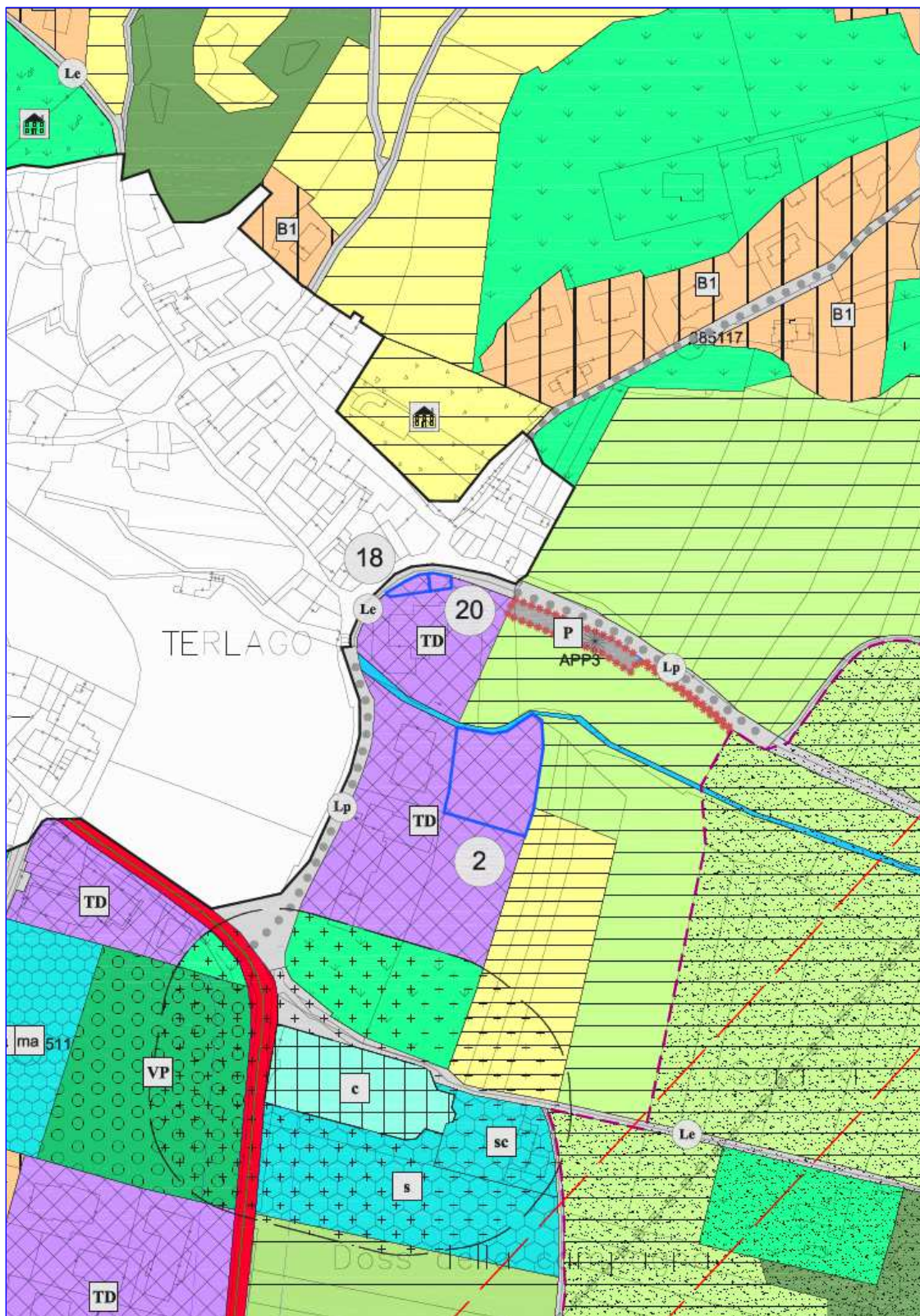


RICHIESTA 1 - ESTRATTO PRG-IS VIGENTE - CENTRO STORICO FRAVEGGIO



RICHIESTA 1 - ESTRATTO PRG-IS VARIANTE - CENTRO ST. FRAVEGGIO

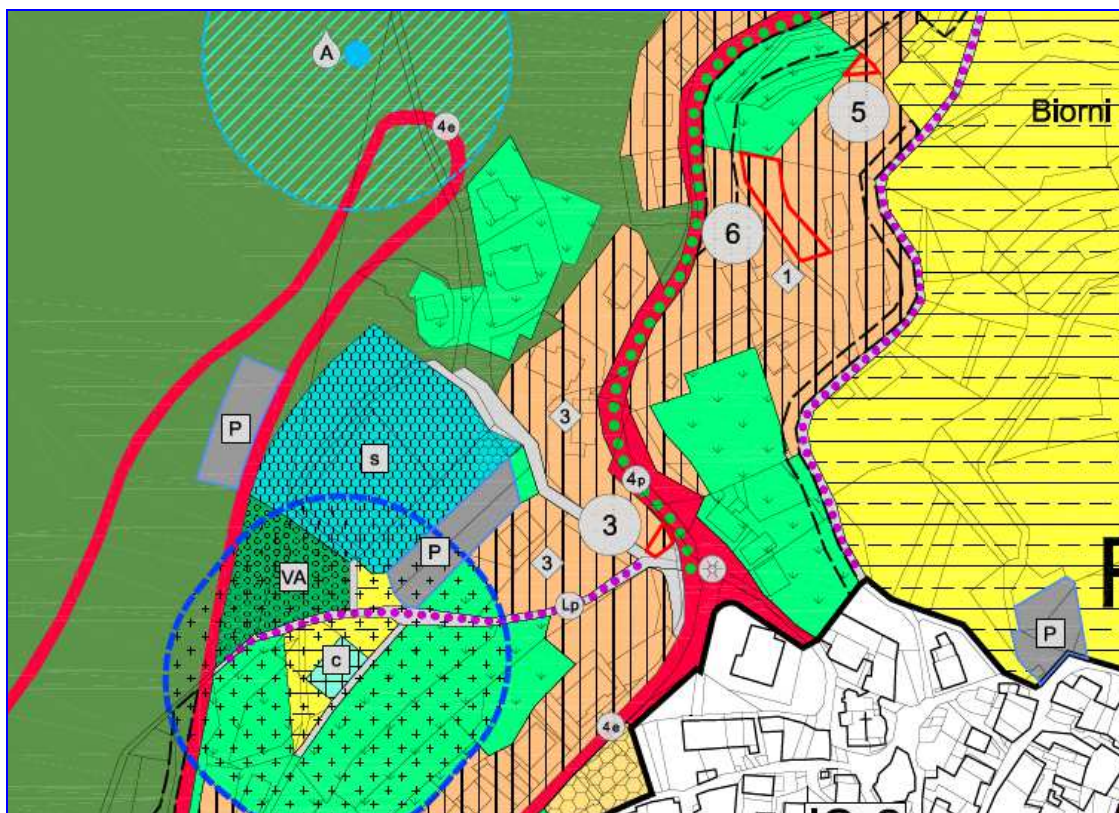
Richiesta 2	Prot. 13317	P.f. 1431/2	C.C. Terlago	Area mista (commerciale)	Mq. 1570
Richiesta 18	Prot. 13573	P.f. 23	C.C. Terlago	Area mista (commerciale)	Mq. 54
Richiesta 20	Prot. 14524	P.f. 24/1	C.C. Terlago	Area mista (commerciale)	Mq. 32



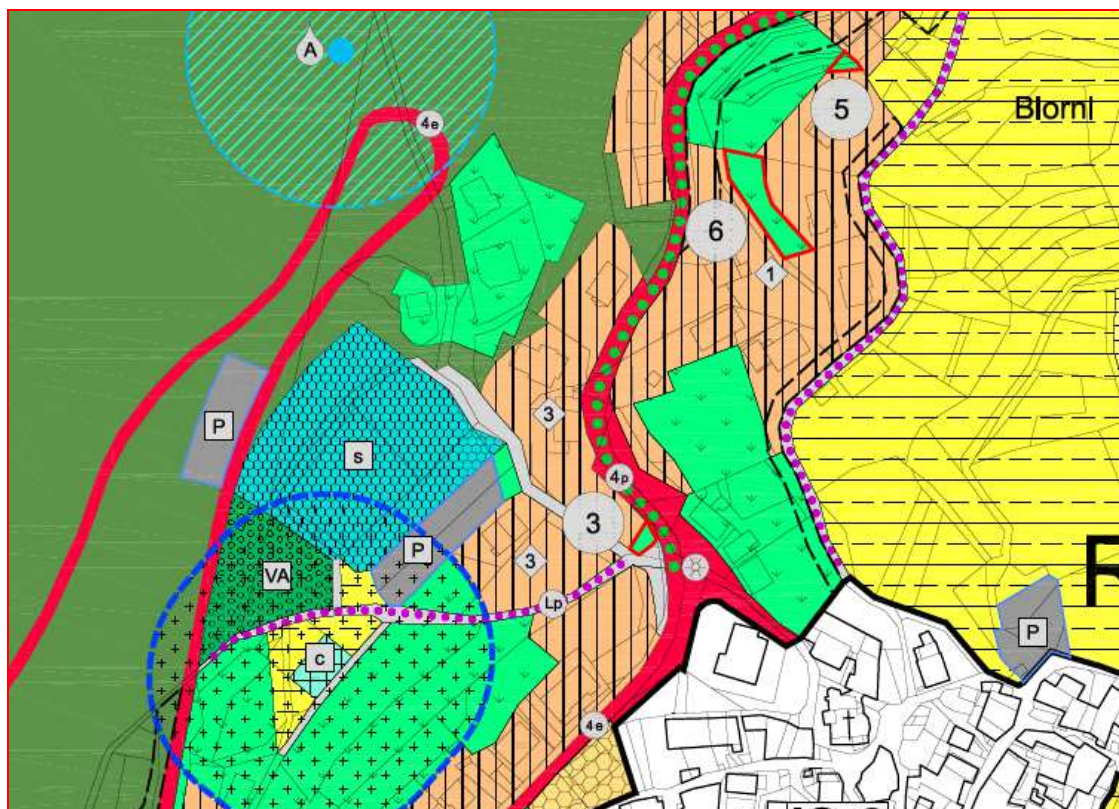
RICHIESTE 2, 18, 20 - ESTRATTO PRG VIGENTE

12

Richiesta 3	Prot. 13917	P.f. 853/1	C.C. Ranzo	Zona residenziale di completamento	Mq. 65
Richiesta 5	Prot. 13255	PP.ff. 885+886+887	C.C. Ranzo	Zona residenziale di completamento	Mq. 36,82
Richiesta 6	Prot. 13256	P.f. 871/2	C.C. Ranzo	Zona residenziale di completamento	Mq. 436

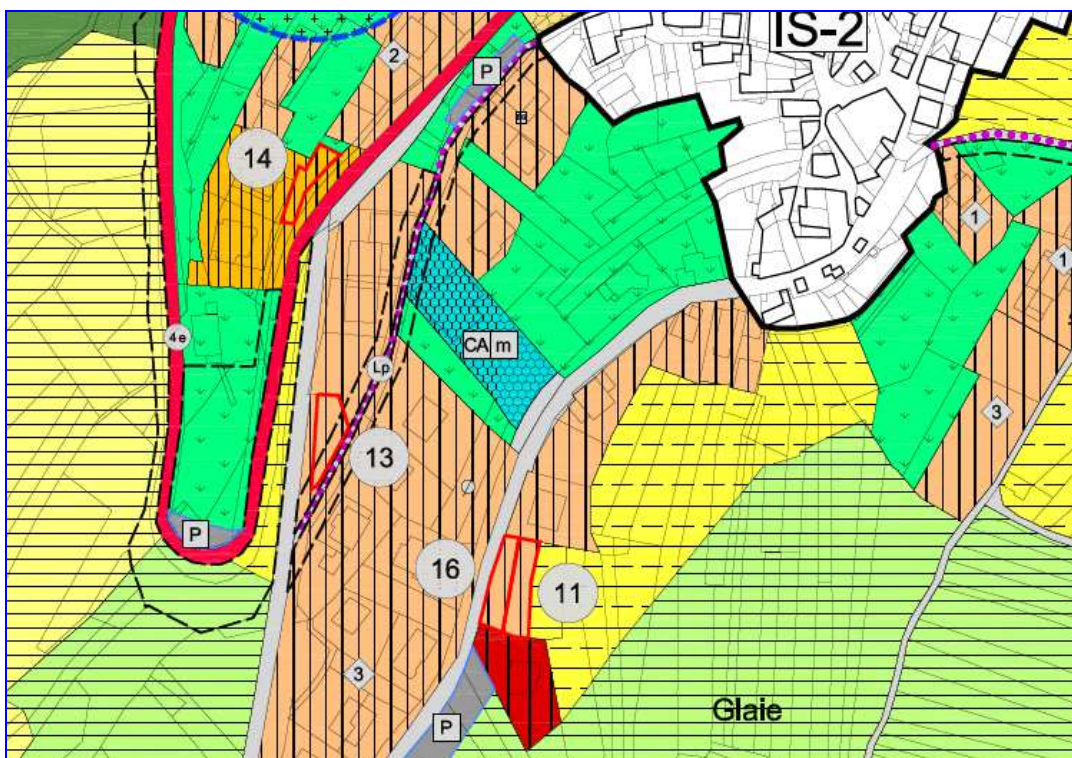


RICHIESTE 3, 5, 6 - ESTRATTO PRG VIGENTE

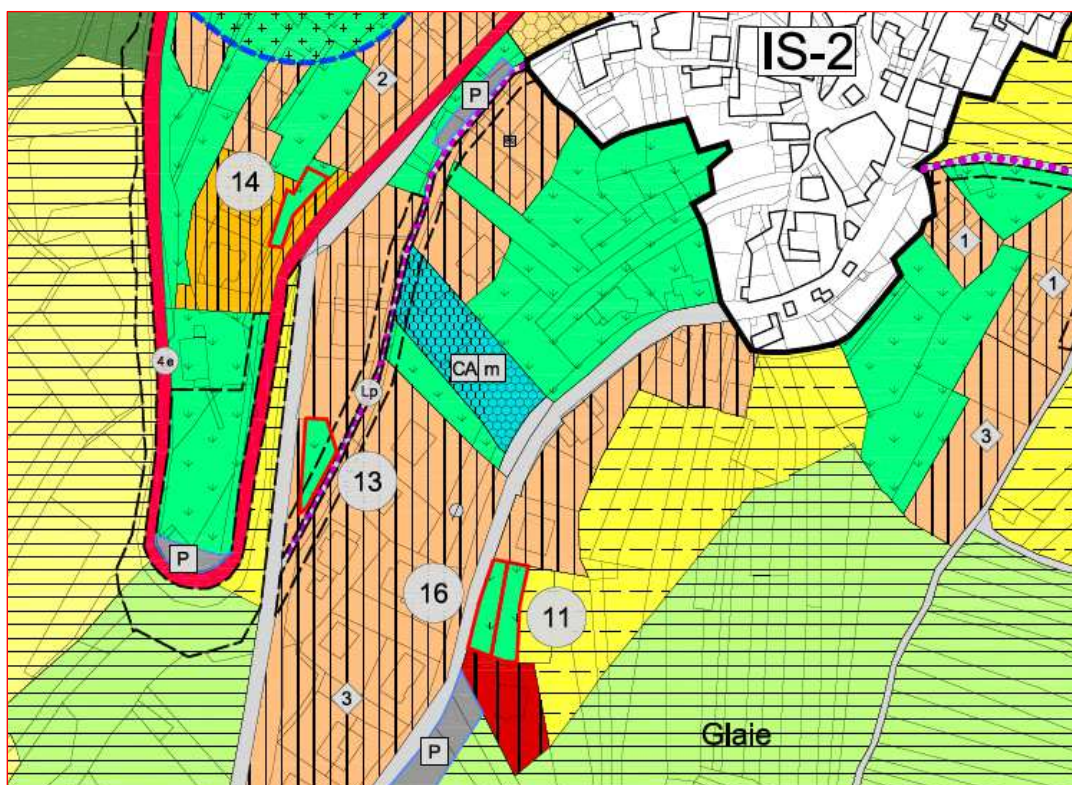


RICHIESTE 3, 5, 6 - ESTRATTO PRG VARIANTE

Richiesta 11	Prot. 8643	P.f. 677/2	C.C. Ranzo	Zona residenziale di completamento	Mq. 298
Richiesta 13	Prot. 2161	P.f. 170	C.C. Ranzo	Zona residenziale di completamento	Mq. 289
Richiesta 14	Prot. 1655	P.f. 140/2	C.C. Ranzo	Zona residenziale di completamento	Mq. 190
Richiesta 16	Prot. 7433	P.f. 677/1	C.C. Ranzo	Zona residenziale di completamento	Mq. 125

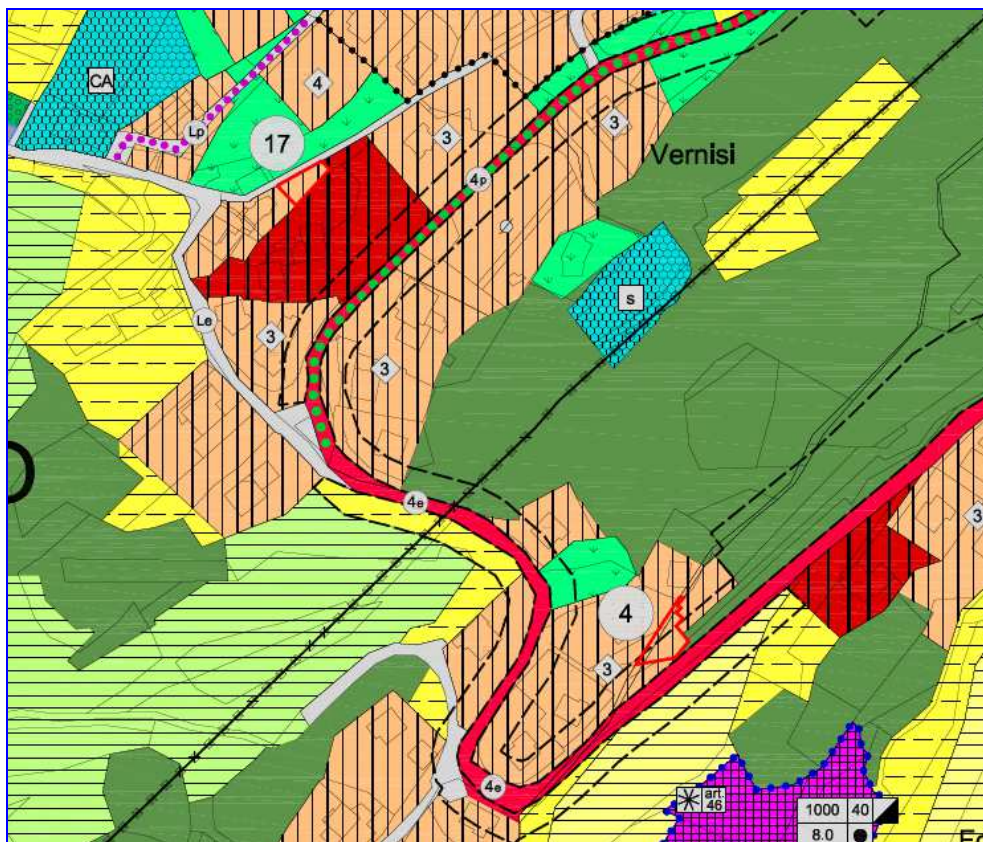


RICHIESTE 11, 13, 14, 16 - ESTRATTO PRG VIGENTE

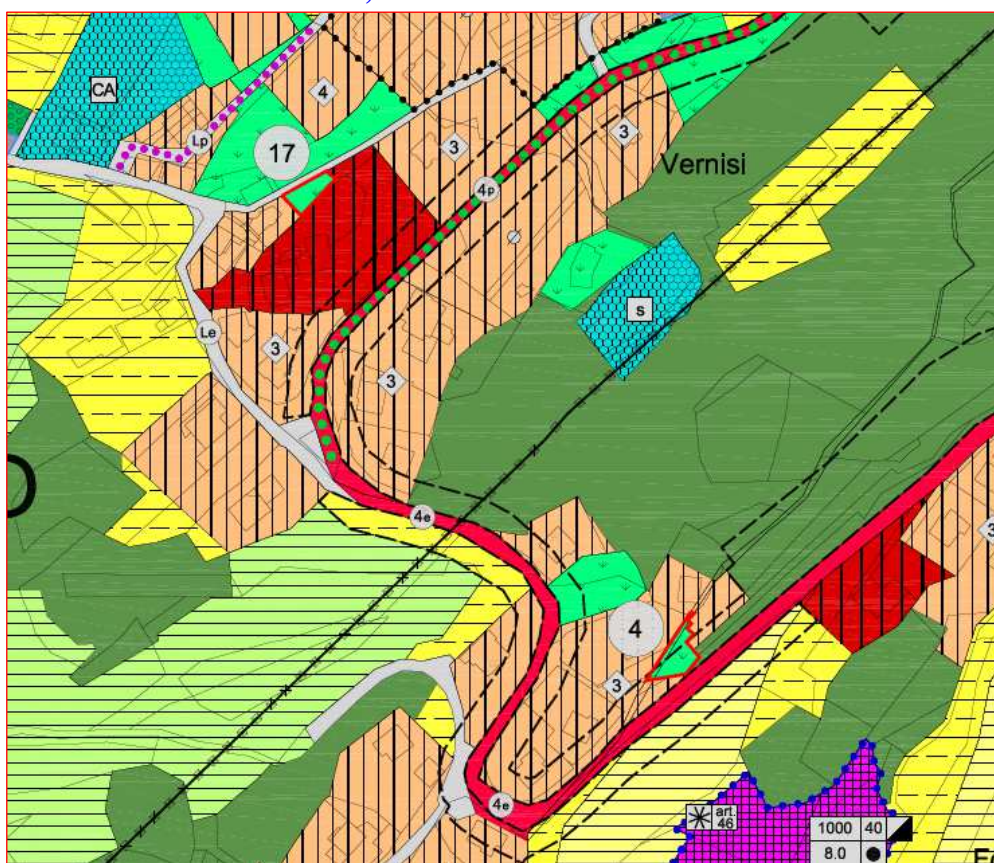


RICHIESTE 11, 13, 14, 16 - ESTRATTO PRG VARIANTE

Richiesta 4	Prot. 13416	P.f. 752/2	C.C. Vezzano	Zona residenziale di completamento	Mq. 191
Richiesta 17	Prot. 8301	P.f. 47	C.C. Fraveggio I	Zona residenziale di completamento	Mq. 125

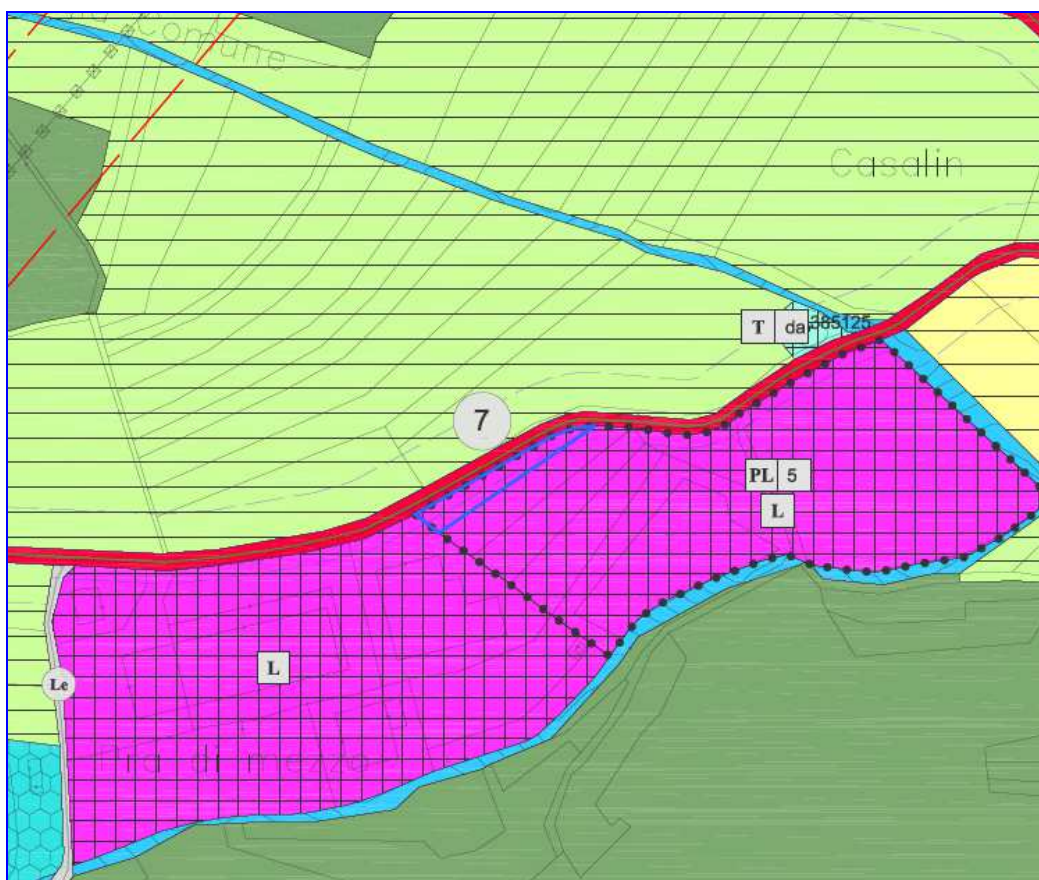


RICHIESTE 4, 17 - ESTRATTO PRG VIGENTE

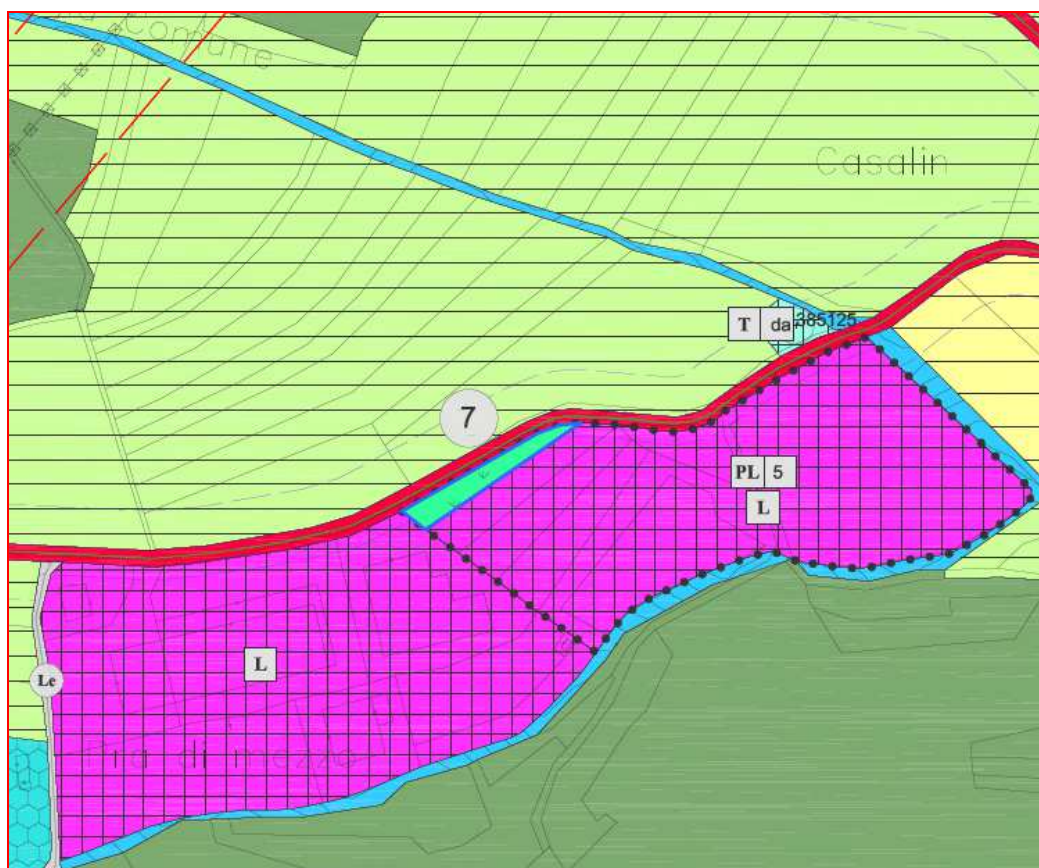


RICHIESTE 4, 17 - ESTRATTO PRG VARIANTE

Richiesta 7	Prot. 4144	P.f. 650	C.C. Terlago	Area produttiva di Livello locale	Mq. 556,71
----------------	------------	----------	--------------	--------------------------------------	------------

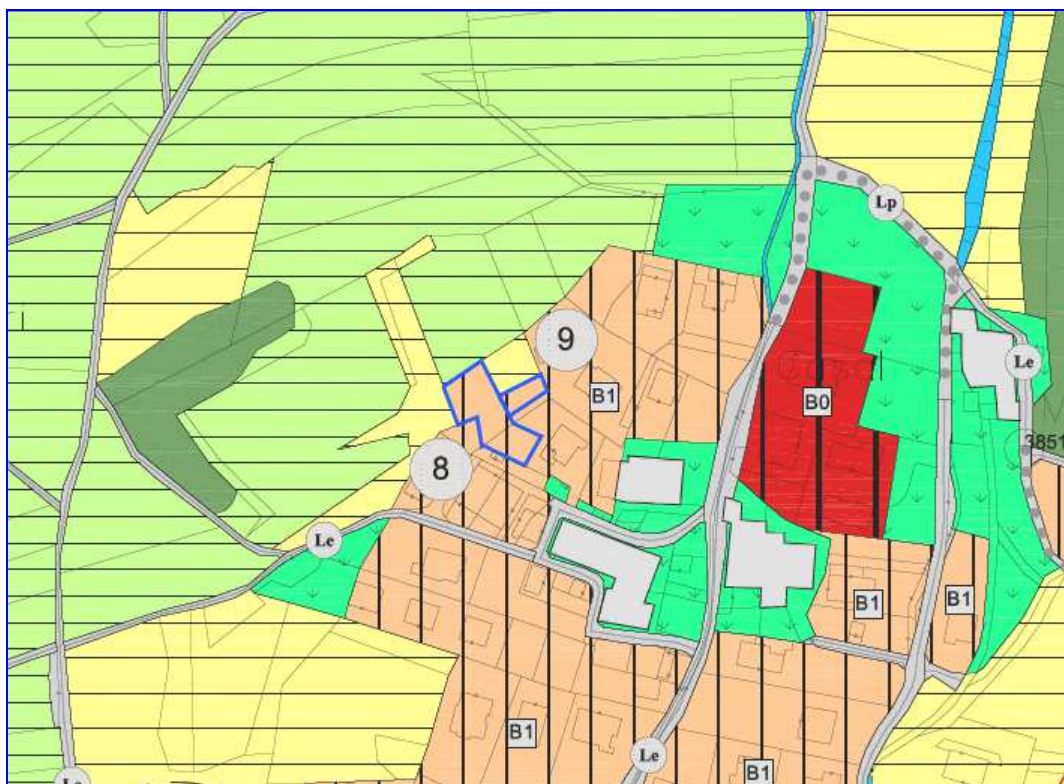


RICHIESTA 7 - ESTRATTO PRG VIGENTE

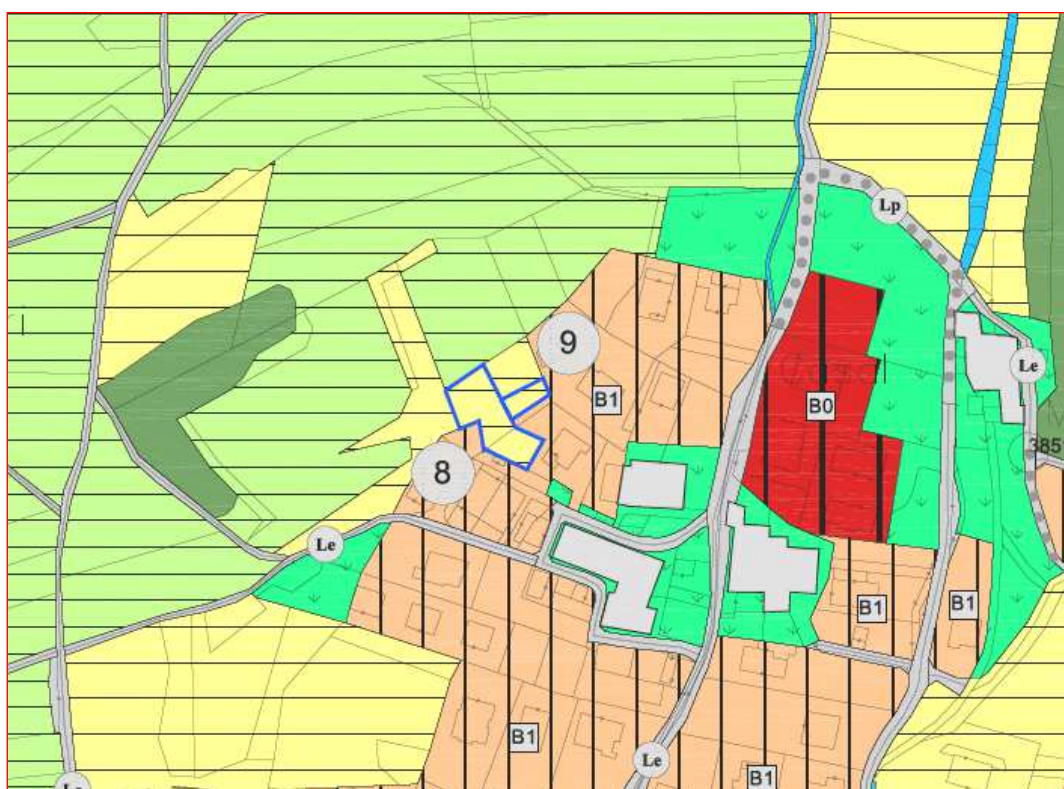


RICHIESTA 7 - ESTRATTO PRG VARIANTE

Richiesta 8	Prot. 3677	PP.ff. 2132/7 + 2133/21	C.C. Terlagio	Zona residenziale di completamento	Mq. 530
Richiesta 9	Prot. 5333	P.f. 2132/3	C.C. Terlagio	Zona residenziale di completamento	Mq. 105,36

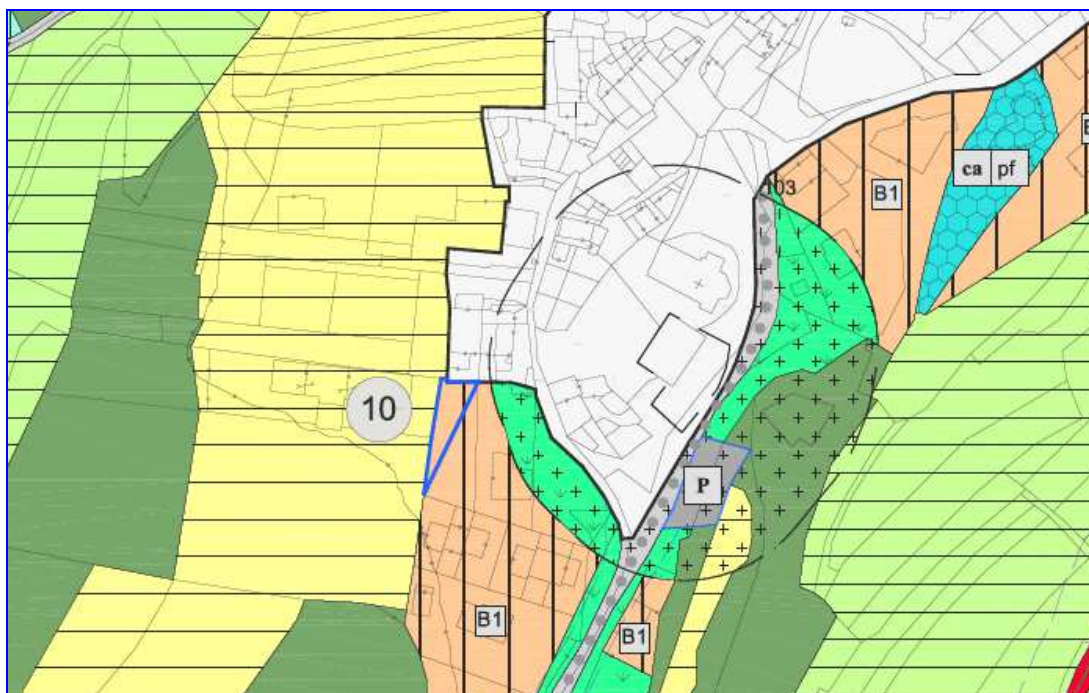


RICHIESTE 8, 9 - ESTRATTO PRG VIGENTE

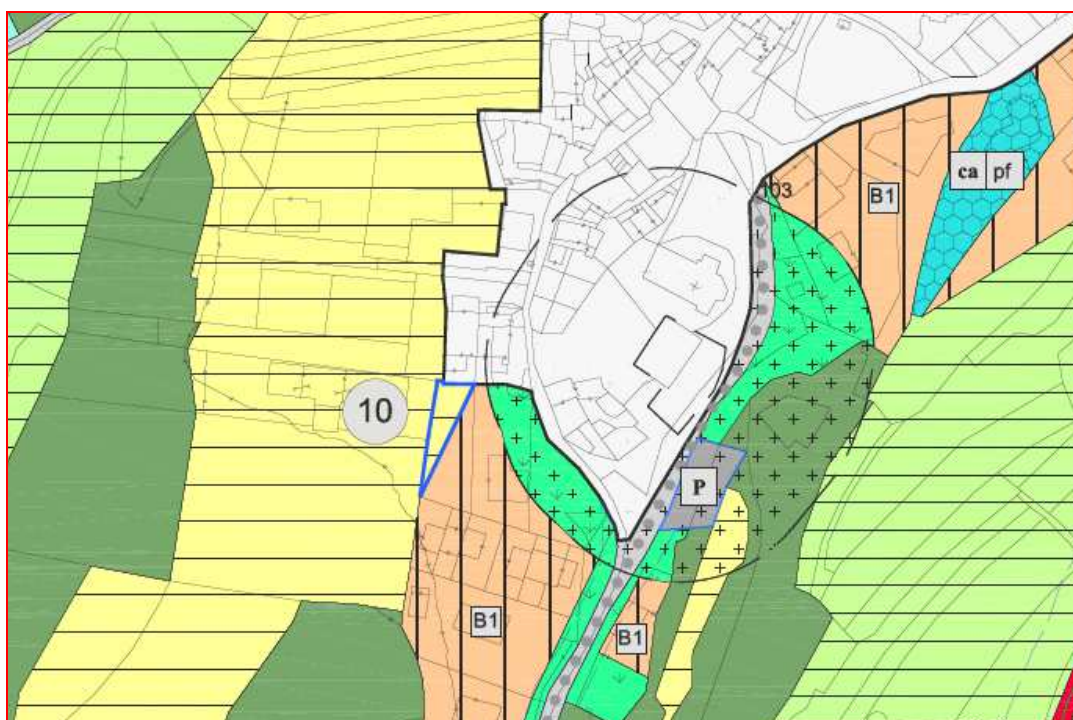


RICHIESTE 8, 9 - ESTRATTO PRG VARIANTE

Richiesta 10	Prot. 671	P.f. 5	C.C. Covelo	Zona residenziale di completamento	Mq. 295
-----------------	-----------	--------	-------------	---------------------------------------	---------



RICHIESTA 10 - ESTRATTO PRG VIGENTE



RICHIESTA 10 - ESTRATTO PRG VARIANTE

Richiesta 12	Prot. 7351	P.f. 183/1	C.C. Ciago I	Zona residenziale di completamento	Mq. 360
Richiesta 15	Prot. 1096	P.ed. 9	C.C. Ciago I	Zona residenziale di completamento	Mq. 549

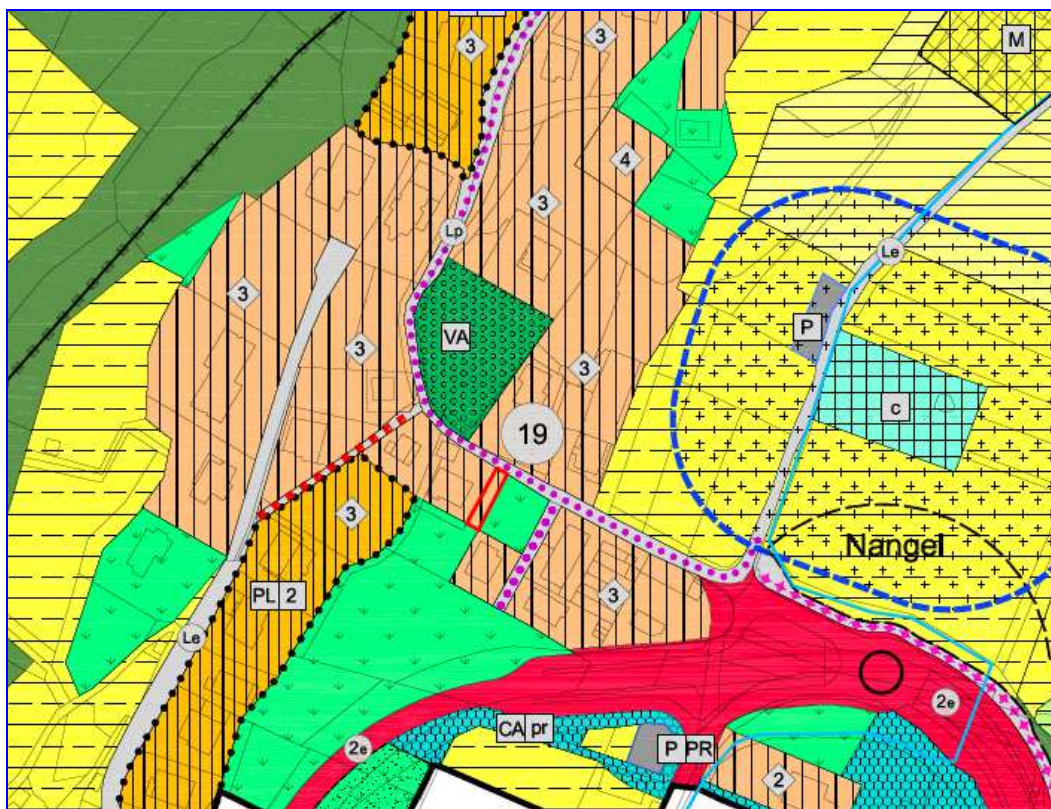


RICHIESTE 12, 15 - ESTRATTO PRG VIGENTE

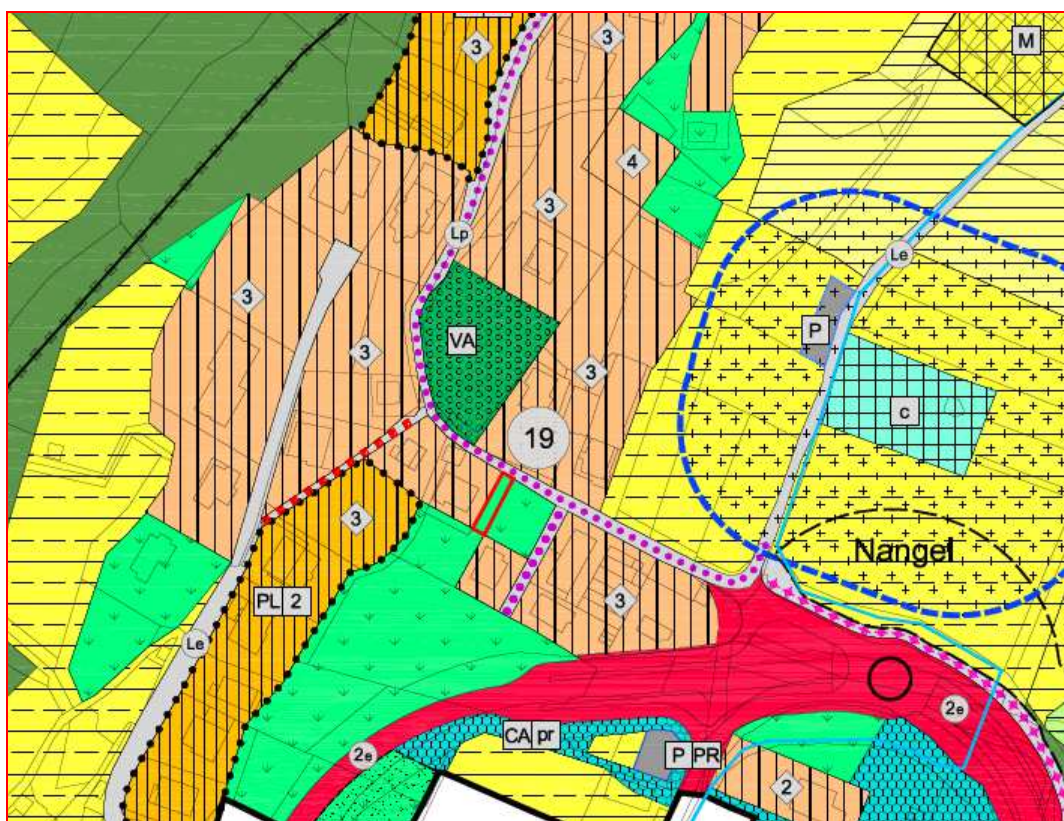


RICHIESTE 12, 15 - ESTRATTO PRG VARIANTE

Richiesta 19	Prot. 14122	P.f. 731/4	C.C. Vezzano	Zona residenziale di completamento	Mq. 97
-----------------	-------------	------------	--------------	---------------------------------------	--------



RICHIESTA 19 - ESTRATTO PRG VIGENTE



RICHIESTA 19 - ESTRATTO PRG VARIANTE

MODIFICA DI CARATTERE NORMATIVO

Le aree oggetto di modifica, evidenziate nei precedenti estratti cartografici, dovranno essere riportate nelle nuove cartografie riunificate e dovranno essere ricondotte ad uno specifico riferimento normativo che dovrà esplicitare il seguente vincolo di inedificabilità decennale (ai sensi dell'art.45 comma 4 della L.P.15/2015), da riportare anch'esso nelle nuove NTA riunificate:

Aree rese inedificabili ai sensi dell'art.45 comma 4 della L.P. 15/2015

Le tavole del PRG del Comune di Vallelaghi individuano con apposito riferimento normativo le aree rese inedificabili ai sensi dell'art.45 comma 4 della L.P. 15/2015. Tali zone mantengono il vincolo decennale di inedificabilità a partire dalla data di entrata in vigore della presente variante al PRG.

CONCLUSIONI

In sintonia con i **commi 4 e 4bis dell'Art. 45 della L.P. 4 agosto 2015, n.15**, l'Amministrazione comunale di Vallelaghi ha esaminato le **proposte di stralcio di aree edificabili esistenti**, pervenute da parte della popolazione. L'approvazione, da parte del Consiglio comunale di Vallelaghi, delle richieste di trasformazione di aree edificabili esistenti in aree non edificabili, determina anche le modifiche urbanistiche al PRG vigente che vengono introdotte con la presente variante cartografica, secondo il seguente schema:

Richiesta n°	Nuova destinazione urbanistica (variante prg)
1	Spazi privati (centro storico)
2	Area agricola
3	Verde privato
4	Verde privato
5	Verde privato
6	Verde privato
7	Verde privato
8	Area agricola
9	Area agricola
10	Area agricola
11	Verde privato
12	Verde privato
13	Verde privato
14	Verde privato
15	Verde privato
16	Verde privato
17	Verde privato
18	Verde privato
19	Verde privato
20	Verde privato

RELAZIONE DI SECONDA ADOZIONE

ADEMPIMENTI EFFETTUATI DOPO LA PRIMA ADOZIONE

Conseguentemente alla attuazione della delibera di prima adozione della Variante al PRG relativa alle richieste di inedificabilità ai sensi dell'art. 45 comma 4 della L.P. 15/2015, adottata in prima adozione con Delibera Consiliare n. 11 dd. 01 febbraio 2018, sono stati compiuti gli adempimenti di natura amministrativa previsti dalla normativa vigente.

In particolare la Variante in tutti i suoi elementi e la delibera di prima adozione sono stati depositati a libera visione del pubblico negli uffici comunali e sul sito web del comune per 30 giorni consecutivi, previo avviso (prot. 1685) pubblicato all'Albo Comunale in data 07.02.2018 e su un quotidiano locale.

Nel periodo di deposito chiunque ha potuto prendere visione della Variante per presentare eventuali osservazioni ai sensi dell'art. 37 comma 4 della L.P. 15/2015: **in tale periodo di pubblicazione non è pervenuta alcuna osservazione.**

Contemporaneamente la Variante è stata trasmessa al Servizio Urbanistica della PAT per la valutazione di competenza che si è concretizzata con il Parere n. 09/18 d.d. 20.03.2018, pervenuto al protocollo comunale in data 28.03.2018.

PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO N. 09/18 PRAT. 2475 D.D. 20.03.2018

Il Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio n. 09/18 dd. 28.03.2018, ha rilevato alle modifiche proposte in prima adozione le seguenti controindicazioni sotto il profilo urbanistico:

“Relativamente alla modifica della destinazione d'uso introdotta dalla variante per un numero alquanto consistente di aree, per lo più residenziali oltreché produttive, va convenuto che di queste gran parte possono ritenersi ammissibili sotto il profilo insediativo in quanto tali da non modificare e/o snaturare il disegno urbanistico di zona, principalmente perché poste in continuità con aree aventi la medesima destinazione urbanistica di quella richiesta e perché di ridotte dimensioni. Pertanto di queste si può autorizzare il cambio di destinazione urbanistica. Diversamente, molte altre risultano problematiche sotto i profili menzionati in quanto il cambio della loro attuale destinazione urbanistica darebbe luogo ad una zonizzazione disorganica e priva di logica insediativa, a seguito della creazione di minuscole aree intercluse o periferiche

*aventi destinazione urbanistica diversa da quella del lotto di appartenenza, in contrasto quindi con gli intendimenti di legge nonché con i criteri prefissati dalla stessa Amministrazione comunale. Sulla base dell'analisi effettuata dallo scrivente Servizio, le varianti che non possono ritenersi ammissibili sotto il profilo urbanistico sono la **n. 3 – 7 – 13 – 14 – 18 – 20**: per le medesime non si ritiene autorizzabile il cambio di destinazione richiesto. Alcune varianti invece possono essere autorizzate, come nel caso delle varianti **n. 11 – 15 – 16**, purchè la nuova destinazione urbanistica non sia quella richiesta a **verde privato** bensì la destinazione **agricola**, in continuità con quella delle aree adiacenti”.*

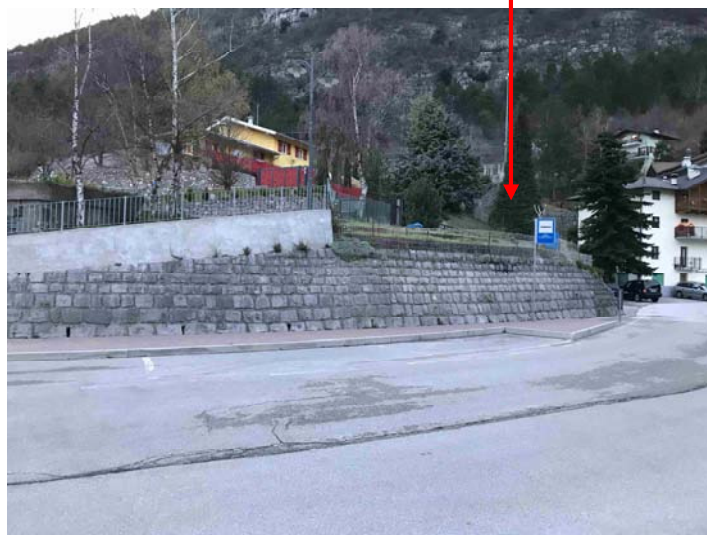
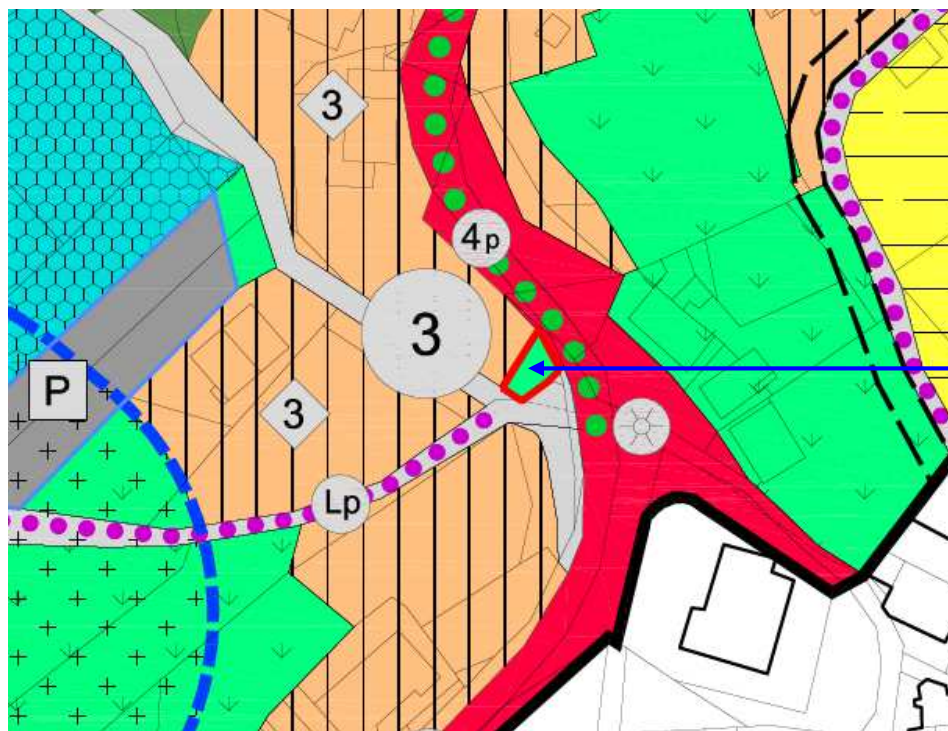
La valutazione del Servizio Urbanistica ammette dunque il cambio di destinazione proposto in prima adozione per **11 varianti su 20**, rilevando problematiche urbanistiche per **6** e proponendo altresì per altre **3 varianti** una destinazione diversa da quella proposta (area agricola anziché zona a verde privato), così come sinteticamente riassunto con la seguente tabella:

N°	Frazione	Destinazione urbanistica PRG vigenti	Superficie edificabile mq.	Destinazione urbanistica Variante prima adozione	Parere Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio
1	Fraveggio	Attrezzature e servizi pubblici	303,75	Spazi privati (c.s.)	ammessa
2	Terlago	Area mista (commerciale)	1570	Area agricola	ammessa
3	Ranzo	Residenziale di completamento	65	Verde privato	variante problematica
4	Vezzano	Residenziale di completamento	191	Verde privato	ammessa
5	Ranzo	Residenziale di completamento	36,82	Verde privato	ammessa
6	Ranzo	Residenziale di completamento	436	Verde privato	ammessa
7	Terlago	Area produttiva di livello locale	556,71	Verde privato	variante problematica
8	Terlago	Residenziale di completamento	530	Area agricola	ammessa
9	Terlago	Residenziale di completamento	105,36	Area agricola	ammessa
10	Covelo	Residenziale di completamento	295	Area agricola	ammessa
11	Ranzo	Residenziale di completamento	298	Verde privato	ammessa con prescrizioni
12	Ciago	Residenziale di completamento	360	Verde privato	ammessa
13	Ranzo	Residenziale di completamento	289	Verde privato	variante problematica
14	Ranzo	Residenziale di completamento	190	Verde privato	variante problematica
15	Ciago	Residenziale di completamento	549	Verde privato	ammessa con prescrizioni
16	Ranzo	Residenziale di completamento	125	Verde privato	ammessa con prescrizioni
17	Fraveggio	Residenziale di completamento	125	Verde privato	ammessa
18	Terlago	Area mista (commerciale)	54	Verde privato	variante problematica
19	Vezzano	Residenziale di completamento	97	Verde privato	ammessa
20	Terlago	Area mista (commerciale)	32	Verde privato	variante problematica

Premesso che l'Amministrazione comunale di Vallelaghi intende, nel rispetto dei termini di legge, dare risposta positiva a quanti hanno legittimamente richiesto l'inedificabilità di terreni edificabili, nel merito si illustrano le seguenti controdeduzioni.

Variante n. 3 a Ranzo

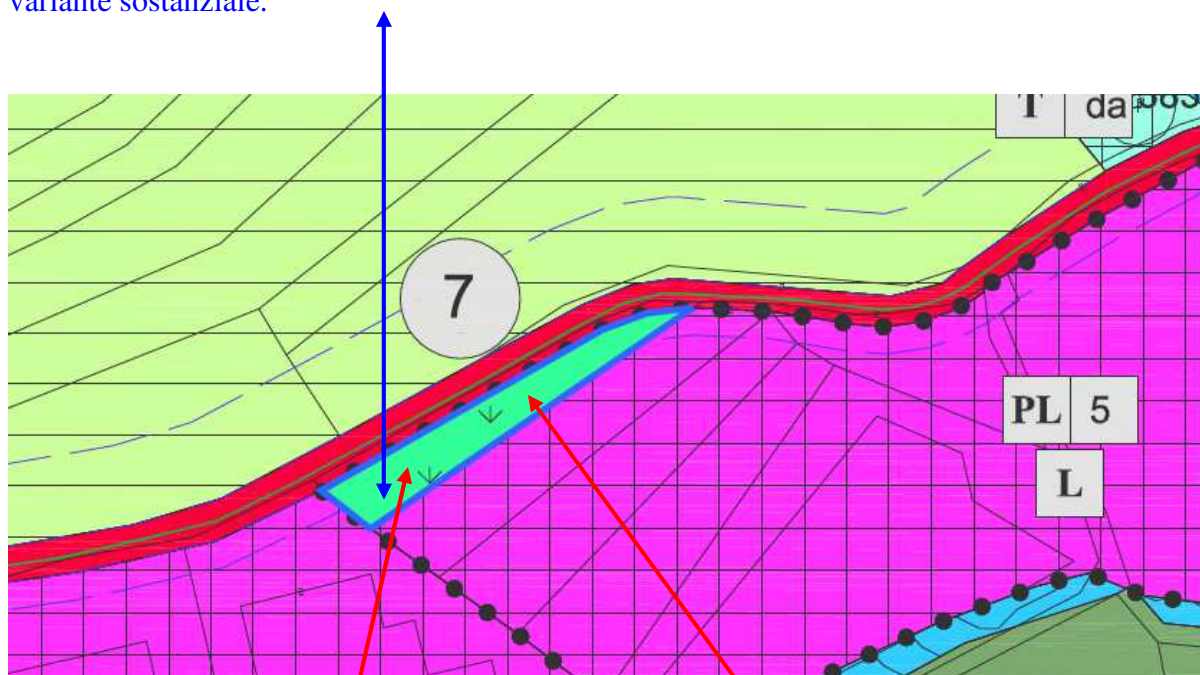
Trattasi di una modesta superficie di circa 65 mq. corrispondente ad un orto gradonato e recintato, posizionato tra la strada comunale e la piazza, a monte della fermata delle corriere. Esso è di proprietà di un residente che abita al di là della piazza stessa e che nulla ha a che fare con l'area residenziale di completamento in oggetto.



Alla luce delle specificazioni sopra riportate, l'Amministrazione comunale ritiene di insistere sulla variante proposta in prima adozione, dato che la nuova destinazione urbanistica (area a verde privato) risulta coerente con la realtà territoriale ed urbanisticamente ammissibile.

Variante n. 7 a Terlago

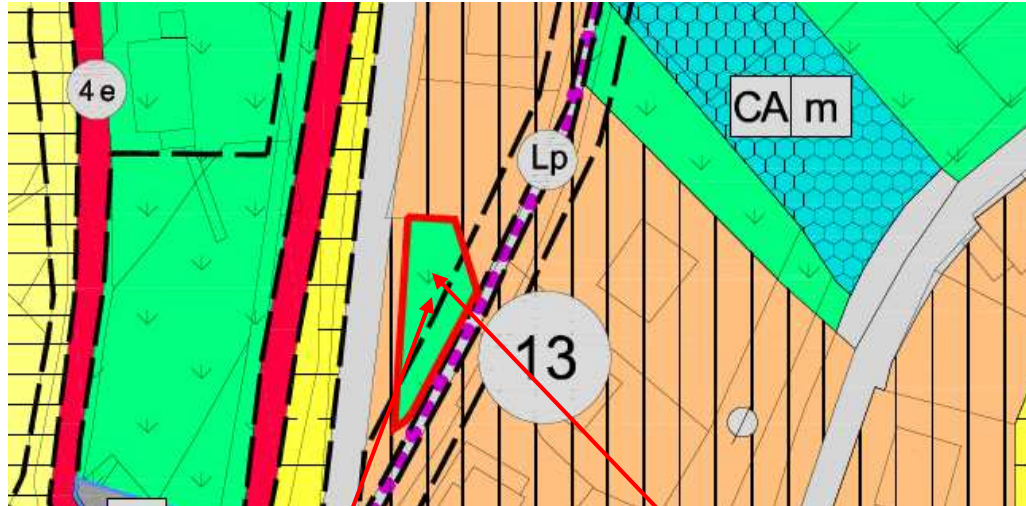
Trattasi di una porzione di circa 556,71 mq. dell'area produttiva di livello locale situata in località Agostel (Pra di mezzo), posizionata ad ovest dell'abitato di Terlago, lungo la strada provinciale di IV^ categoria per Covelò, soggetta a vincolo di lottizzazione (PL5 non ancora attuato). Tale superficie privata, che risulta localizzata ai margini della zona produttiva ed in fascia di rispetto stradale, verrà prossimamente esclusa dal vincolo di lottizzazione con specifica variante sostanziale.



Alla luce delle specificazioni sopra riportate, l'Amministrazione comunale ritiene di insistere sulla variante proposta in prima adozione, dato che la nuova destinazione urbanistica (area a verde privato che prossimamente verrà stralciata dal PL5) risulta urbanisticamente coerente ed ammissibile.

Variante n. 13 a Ranzo

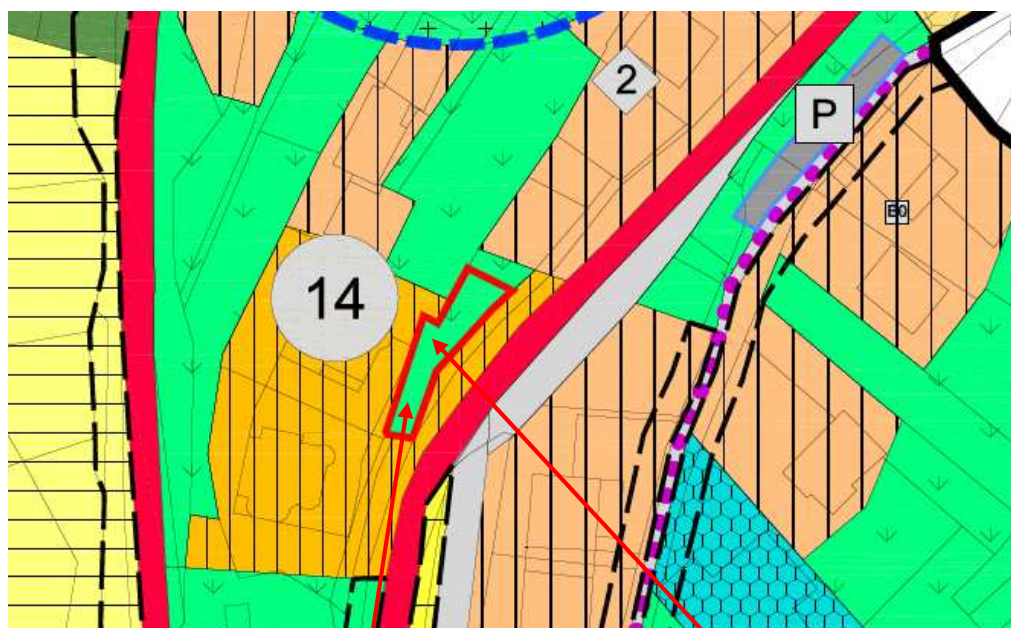
Trattasi di un'area di forma trapezoidale di circa 289 mq., corrispondente ad una superficie prativa posta in pendenza, posizionata all'incrocio di due strade comunali. La striscia di area residenziale residua, posta immediatamente a ridosso (a valle) della strada comunale superiore, si riferisce al marciapiede esistente e verrà pertanto inglobata nella viabilità comunale in questione con specifica contestuale rettifica cartografia.



Alla luce delle specificazioni sopra riportate, l'Amministrazione comunale ritiene di insistere sulla variante proposta in prima adozione, dato che la nuova destinazione urbanistica (area a verde privato) risulta coerente con la realtà territoriale in oggetto ed urbanisticamente ammissibile, anche alla luce della contestuale rettifica cartografica che tiene conto del marciapiede esistente ora inglobato nella viabilità comunale e non più in area residenziale "residua".

Variante n. 14 a Ranzo

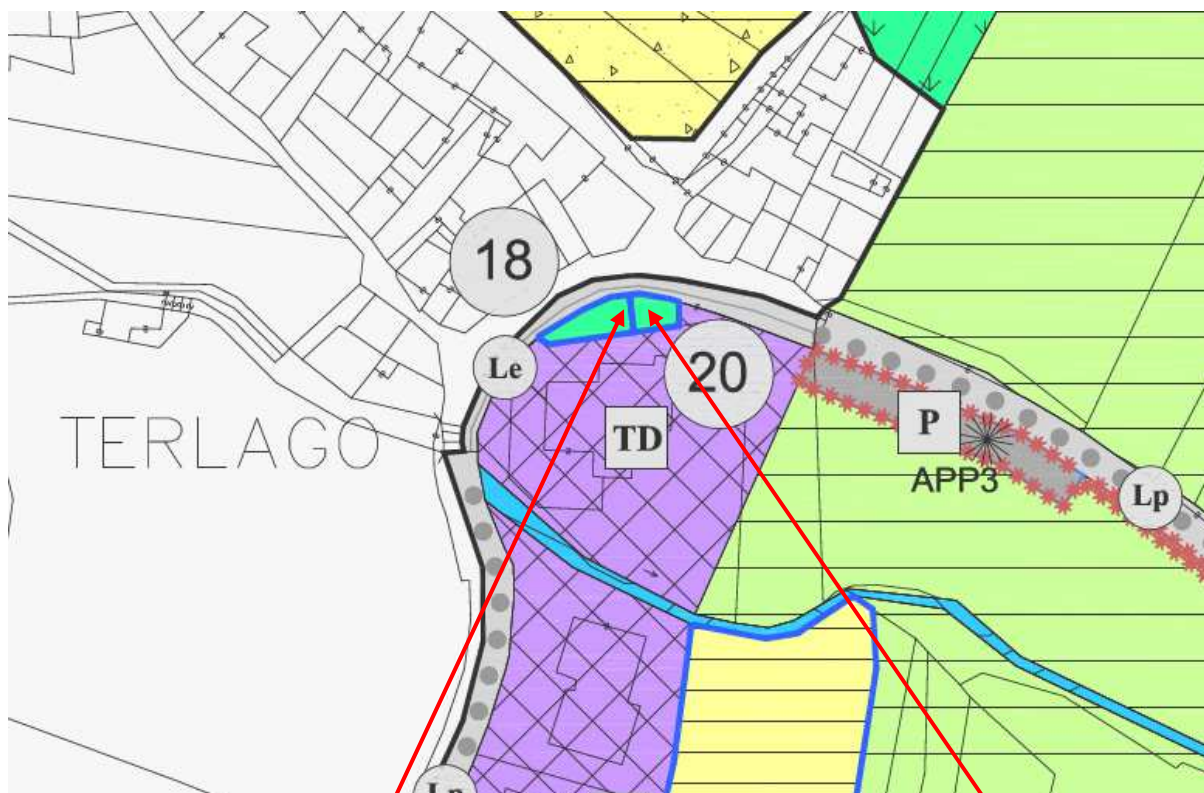
Trattasi di un'area di circa 190 mq., corrispondente ad una superficie asfaltata (in parte piazzale e in parte rampa di accesso dell'edificio situato in fregio alla viabilità provinciale esistente di IV^ categoria). Tale area, localizzata in fascia di rispetto stradale, pur risultando formalmente disgiunta dalla zona residenziale alla quale appartiene l'edificio in oggetto, ne costituisce di fatto una pertinenza.



Alla luce delle specificazioni sopra riportate, l'Amministrazione comunale ritiene di condividere le perplessità espresse nel parere del Servizio Urbanistica e pertanto la **Variante n. 14 a Ranzo** viene di fatto stralciata in seconda adozione e l'area rimane con destinazione residenziale.

Varianti n. 18 e n. 20 a Terlago

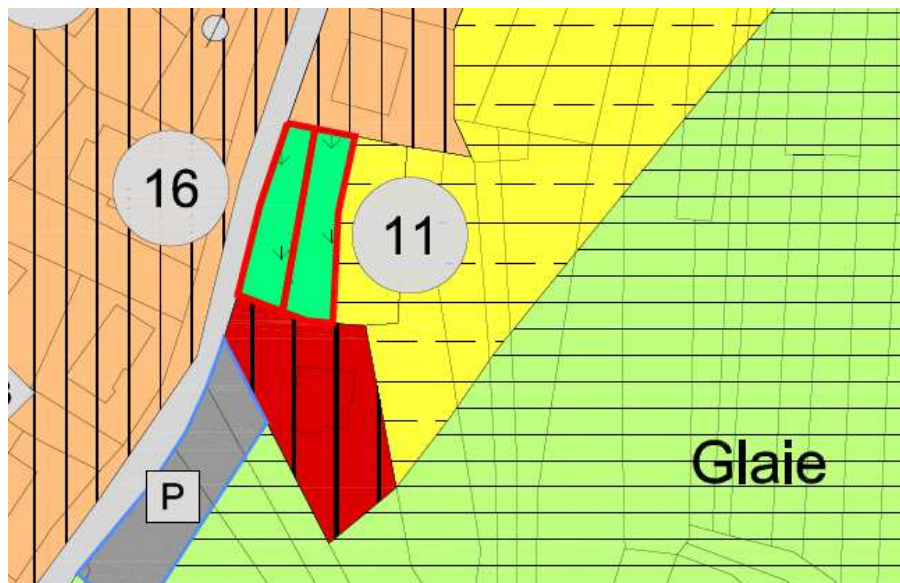
Trattasi di due modeste superfici di circa 54 e 32 mq. corrispondenti ad due orti recintati, posizionati in fregio alla strada comunale (via Omigo) che delimita a nord-ovest la zona produttiva/residenziale mista, situata a ridosso dell'insediamento storico di Terlago. Anche in questo caso si è potuto verificare che i proprietari degli orti (che sono formalmente disgiunti dall'area edificabile) nulla hanno a che fare con la stessa area residenziale mista.



Alla luce delle specificazioni sopra riportate, l'Amministrazione comunale ritiene di insistere sulla variante proposta in prima adozione, dato che la nuova destinazione urbanistica (area a verde privato) risulta coerente con la realtà territoriale e perciò urbanisticamente ammissibile.

Varianti n. 11 e n. 16 a Ranzo

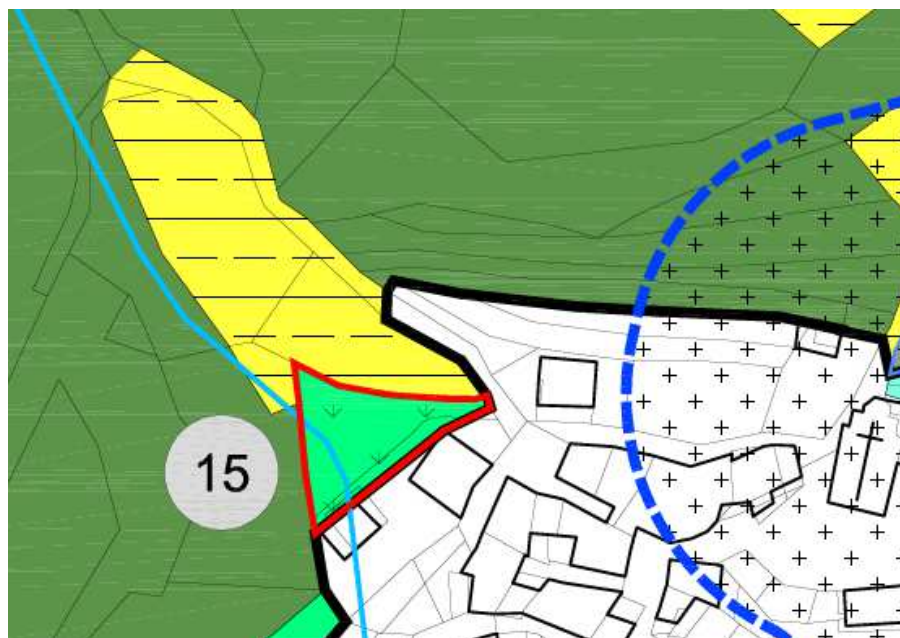
Trattasi di due aree contigue di circa 298 e 125 mq. poste in fregio alla strada comunale esistente.



Si condivide la prescrizione del Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio di trasformarle in zona agricola (anziché verde privato).

Variante n. 15 a Ciago

Trattasi di un'area di circa 549 mq. posta a ridosso (nord-ovest) dell'insediamento storico.



Si condivide la prescrizione del Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio di trasformarla in zona agricola (anziché verde privato).

Infine, con specifico riferimento alle conclusioni del Parere n. 09/18 del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, si sottolinea che la presente Variante non prevede alcuna

modifica di aree destinate a zona alberghiera.

CONCLUSIONI

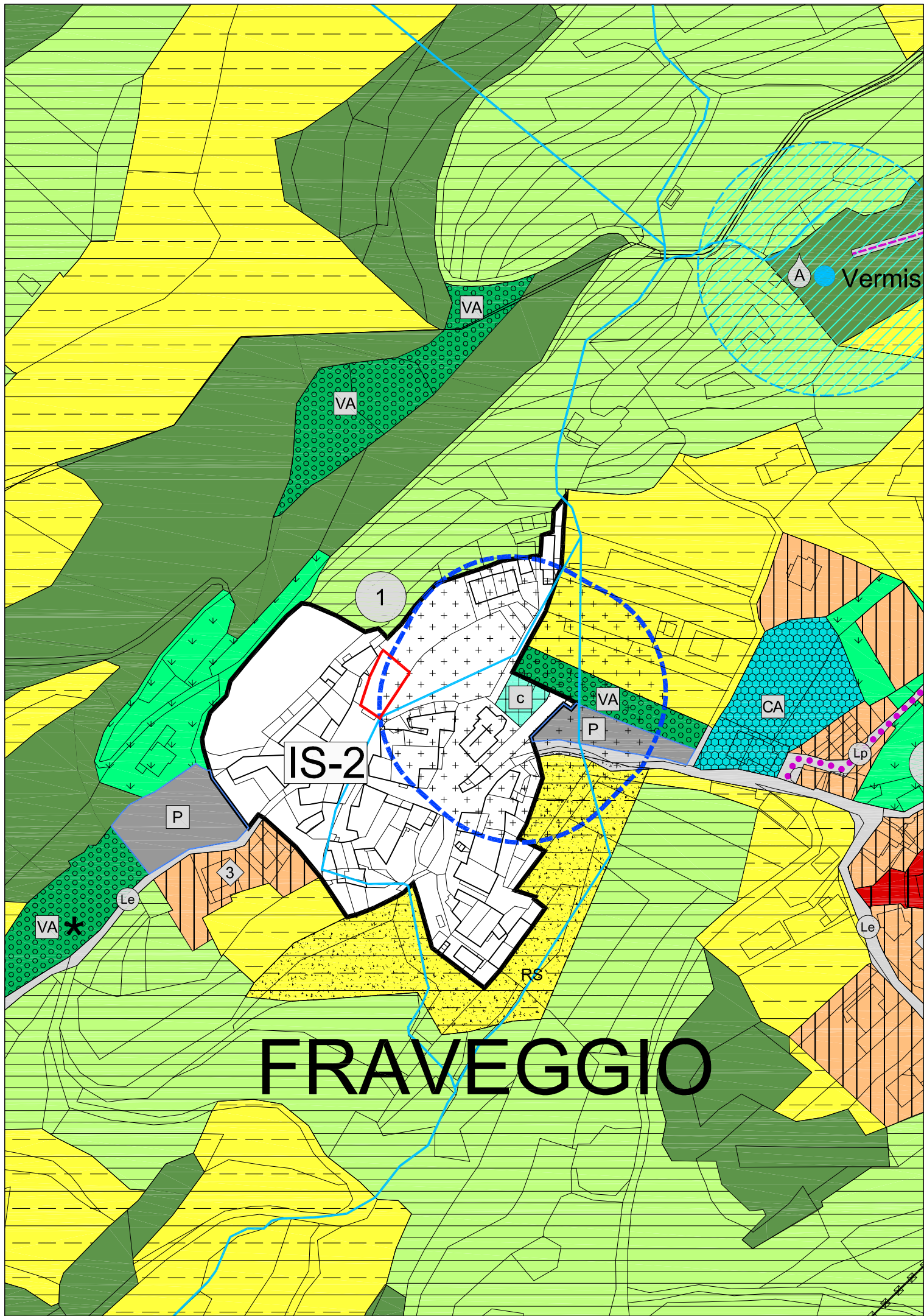
In sintonia con i **commi 4 e 4bis** dell'Art. 45 della L.P. 12 agosto 2015, n.15, l'Amministrazione comunale di Vallelaghi ha riesaminato le **proposte di stralcio di aree edificabili esistenti**, pervenute da parte della popolazione, alla luce del Parere n. 09/18 del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio.

L'approvazione, da parte del Consiglio comunale di Vallelaghi, delle richieste di trasformazione di aree edificabili esistenti in aree non edificabili, determina anche le modifiche urbanistiche al PRG vigente che vengono introdotte in **seconda adozione** con la presente variante cartografica, secondo il seguente schema:

Richiesta n°	Seconda adozione	Nuova destinazione urbanistica (variante prg)
1	Variante confermata	Spazi privati (centro storico)
2	Variante confermata	Area agricola
3	Variante confermata con controdeduzioni	Verde privato
4	Variante confermata	Verde privato
5	Variante confermata	Verde privato
6	Variante confermata	Verde privato
7	Variante confermata con controdeduzioni	Verde privato
8	Variante confermata	Area agricola
9	Variante confermata	Area agricola
10	Variante confermata	Area agricola
11	Variante confermata con modifiche	Area agricola
12	Variante confermata	Verde privato
13	Variante confermata con modifiche	Verde privato
14	Variante stralciata	-
15	Variante confermata con modifiche	Area agricola
16	Variante confermata con modifiche	Area agricola
17	Variante confermata	Verde privato
18	Variante confermata con controdeduzioni	Verde privato
19	Variante confermata	Verde privato
20	Variante confermata con controdeduzioni	Verde privato

La superficie residenziale stralciata ha un'estensione complessiva di circa 3.350 mq.

**Seguono gli estratti cartografici definitivi
predisposti per la seconda adozione:**



FRAVEGGIO

FRAVEGGIO

