



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

COMUNE DI VALLELAGHI



## PIANO REGOLATORE GENERALE

conservazione e valorizzazione  
del patrimonio edilizio montano

TAVOLA:

**G**

OGGETTO:

VARIANTE P.R.G.  
COMUNE DI VALLELAGHI

DATA:

FEBBRAIO 2020

SCALA:

-

**RELAZIONE INTEGRATIVA  
FINALE**

PRIMA ADOZIONE  
DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE  
N°28 DD.30 SETTEMBRE 2019

SECONDA ADOZIONE  
DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE  
N° 19 DD. 04/06/2020



Approvato con  
delibera della Giunta Provinciale  
n. 1584 di data 24/09/2021

Pubblicazione sul B.U.R. n. 39/Sez. gen.  
del 30 settembre 2021.

**in vigore dal giorno 1 ottobre 2021**

PROGETTAZIONI DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO  
GIOVANNI FACCHINELLI

Via Caneppele, 20/3 38121 Trento  
Cell. 335/6060525

email: [giovanni@architettofacchinelli.it](mailto:giovanni@architettofacchinelli.it)  
email pec: [giovanni.facchinelli@archiworldpec.it](mailto:giovanni.facchinelli@archiworldpec.it)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO

Dott. Arch. FACCHINELLI GIOVANNI

INSCRIZIONE ALBO N° 188



**RELAZIONE INTEGRATIVA FINALE**  
**CONTRODEDUZIONI AL PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA**  
**DEL PAESAGGIO – UFFICIO PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA E IL**  
**PAESAGGIO**  
**ESAME OSSERVAZIONI PERVENUTE**

**1. PREMESSA**

Con deliberazione consiliare n°28 del 30 settembre 2019, il Comune di Vallelaghi, formatosi a seguito della fusione degli ex Comuni di Padergnone, Terlago e Vezzano, ha adottato in prima adozione una variante al piano regolatore generale per il recupero del patrimonio edilizio montano al fine di integrare i contenuti del censimento del patrimonio edilizio rurale, finora predisposto per il solo territorio catastale dell'ex Comune di Vezzano ed autorizzato con delibera della Giunta Provinciale n.2468 dd.29.11.2013, con i manufatti rurali presenti sul territorio degli ex Comuni di Terlago e Padergnone. Conseguentemente alla attuazione della delibera di prima adozione sono stati compiuti tutti gli adempimenti di natura amministrativa-burocratica previsti dalle leggi vigenti. Nello specifico chiunque ha potuto prendere visione del piano e presentare entro il periodo di deposito eventuali osservazioni.

La variante è stata esaminata dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio riunitasi nella Conferenza di pianificazione di data 17 gennaio 2020 che ha espresso la valutazione tecnica come da verbale n°4/2020 di data 17 gennaio 2020.

Gli atti allegati alla variante, inerenti al censimento del patrimonio edilizio montano si componevano come di seguito specificato: relazione illustrativa, norme di attuazione, manuale tipologico d'intervento, schedatura di 192 manufatti ed elaborati cartografici in scala 1:2000 e in scala 1:5000.

Dall'esame delle osservazioni riportato nel parere formalizzato dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio con verbale n°4/2020 del 17 gennaio 2020, si è provveduto ad elaborare specifiche controdeduzioni condivise dall'Amministrazione Comunale che si accludono al presente documento. Dall'esame delle prescrizioni pervenute e conseguente accettazione di gran parte delle stesse, e dalle osservazioni dei privati cittadini è scaturita la stesura finale della variante al P.R.G. che modifica la catalogazione da 192 a 194 manufatti riguardanti il patrimonio edilizio montano.

## **2.CONTRODEDUZIONI AL PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO DELLA VALUTAZIONE DELLA VARIANTE AL PRG**

### **2.1 Osservazioni allegati**

#### ***Schede censimento***

1. Sono state riviste le schede n. 127-139-150-155-168-192 (quest'ultima aveva già come categoria d'intervento il "Risanamento conservativo") alle quali è stata assegnata la categoria di intervento "Risanamento conservativo" al fine di salvaguardarne le peculiarità storiche/costruttive in quanto le schede in questione riguardano manufatti tradizionali caratterizzati dalla permanenza dei lineamenti tipologici originari.
2. Le schede n. 60-124-164-165-167-176 individuano rovine di manufatti preesistenti che per la loro attuale consistenza sono stati classificati ruderi; per quanto riguarda le schede n.60 e n.124 si conferma che trattasi di due edifici considerati da recuperare in quanto individuati catastalmente ed ubicati nelle immediate vicinanze di un tracciato viario (si è fatto riferimento alla metodologia già impiegata per il censimento già approvato nella variate P.R.G. dell'ex Comune di Vezzano); le schede n.165-166-167 sono riferite a tre ruderi vicini tra loro ed appartenenti ad un unico proprietario. Si è optato per il recupero solo del rudere della scheda n.165 (quello di dimensioni più consistenti) individuato catastalmente ed ubicato in prossimità di una pista, mentre gli altri due sono stati classificati con tipologia architettonica "E" quindi ruderi da non recuperare. Il rudere contrassegnato con la scheda n.176 è stato inserito nei ruderi da non recuperare mentre per quanto riguarda la scheda n.164 questa è stata censita come un edificio esistente destinato a deposito accessorio dell'attigua p.ed.199 (scheda n.163) e come tipologia d'intervento ammessa è stata individuata la manutenzione ordinaria.
3. Le schede n.143 e n.146 sono state ricontrollate e quindi si è proceduto alla correzione della documentazione fotografica di ognuna di esse.

### ***Manuale Tipologico d'Intervento***

1. Gli schemi di riferimento individuati nel Manuale Tipologico d'Intervento per quanto riguarda gli edifici da recuperare secondo le due tipologie "D-a1" e "D-a2" non vengono modificati in quanto si evidenzia che il Manuale in oggetto è già stato approvato ed autorizzato e di conseguenza è entrato in vigore con la precedente variante. Risulta che alcuni edifici ubicati sul territorio dell'ex Comune di Vezzano sono già stati recuperati seguendo gli schemi riportati nel Manuale Tipologico in vigore.
2. E' stata inserita all'interno del Manuale Tipologico l'indicazione che i contorni in pietra o in legno potranno essere sostituiti eventualmente solo quelli esistenti se deteriorati.

### **2.2 Osservazioni norme di attuazione**

1. Art.2: è stato modificato il numero delle schede censite che da 192 passa a 194 per l'aggiunta di due nuove schede introdotte dopo aver vagliato le osservazioni dei privati
2. Art.5: sono state riviste ed adeguate tutte le categorie generali degli interventi secondo la normativa provinciale L.P. 15/2015 art.77; è stata inoltre eliminata la descrizione estesa riportata per ciascuna categoria (art. 17, comma 6 della L.P. n.15/2015). Per quanto riguarda le categorie d'intervento quali la "Riqualificazione architettonica" e il "Ripristino edilizio", entrambe trovano riscontro nell'applicazione della categoria d'intervento della "Ristrutturazione edilizia". Per la "Ristrutturazione edilizia" viene individuato ed esplicitato in ogni singola scheda se sia necessario l'obbligo alla demolizione e conseguente ricostruzione secondo gli schemi individuati nel manuale oppure se la demolizione è ammessa o esclusa.
3. art.7 - art.8: sono stati rivisti i contenuti che richiavano i parametri edificatori come da Regolamento Edilizio provinciale resi con riferimento al volume genericamente definito o alla superficie lorda e ai sensi dell'art.104, comma 2 bis

del Regolamento tali parametri edilizi stabiliti dagli strumenti di pianificazione territoriali vengono convertiti in "SUN" (superficie utile netta).

4. art.7:

comma 2, paragrafo c: è stata introdotta la specifica che "i vani interrati (cavedi, depositi, intercapedini, servizi, ecc.) vanno realizzati al di sotto del profilo naturale del terreno a tergo del lato a monte e dovranno essere contenuti entro la lunghezza dello stesso lato dell'edificio come già evidenziato nel Manuale Tipologico;

5. art.9:

comma 7: è stato modificato il presente articolo secondo la L.P.n.15 del 04/08/2015 (comma 5 art.104).

### **2.3 Osservazioni sulla cartografia**

Sono stati aggiornati tutti i contenuti presenti nello SHAPEFILE e sono state aggiunte le due nuove schede (scheda n.193 e n.194).

### **2.4 Osservazioni pareri dei Servizi provinciali**

#### **1. TUTELA DELLE ACQUE**

In merito alle osservazioni prodotte dal Servizio Tutela delle Acque della Provincia di Trento si evidenzia che per quanto riguarda i manufatti identificati nelle schede n°170 e 171 è stato introdotto all'interno di ogni singola scheda che "l'edificio ricade in area di rispetto idrologico di pozzi e/o sorgenti" mentre per la scheda 173 è stato inserito che "l'edificio ricade in area di protezione dei laghi"; facendo riferimento a quanto si rimanda alle relative normative per gli specifici tipi di intervento.

#### **2. PROTEZIONE DALL'ESPOSIZIONE A CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI**

In merito alle osservazioni pervenute si è introdotto all'interno delle scheda n.126 che "l'edificio è situato in prossimità di elettrodotti" e come destinazione d'uso

compatibile è stata stabilito l'agricolo o di servizio, mentre per quanto riguarda le schede n.184 e n.188 (ruderi da non recuperare) è stato specificato che "il rudere è situato in prossimità di elettrodotti" e quindi nel caso di un eventuale ampliamento degli edifici esistenti, sarà necessario, come normato dalla normativa vigente in materia, prevedere la necessaria fascia di rispetto per progettare secondo norma i nuovi volumi edilizi.

### **3. SERVIZIO GEOLOGICO**

In merito alle osservazioni pervenute si evidenzia che le schede n.72 e n.66 (edifici esistenti) e la scheda n.65 (rudere da recuperare) non sono oggetto d'intervento in quanto schede già approvate ed autorizzate ed in vigore con la precedente variante al piano.

### **4. SERVIZIO SVILUPPO SOSTENIBILE E AREE PROTETTE**

Relativamente alle osservazioni pervenute si è provveduto ad evidenziare all'interno delle schede n.172-176-184-185-186-187 e 188 (tutti ruderi da non recuperare) che i ruderi in oggetto sono ubicati all'interno o nelle immediate vicinanze delle Zone Speciali di Conservazione della Rete Natura 2000 e che quindi qualsiasi intervento andrà concordato con il Servizio Sviluppo Sostenibile e Aree Protette. Come richiesto inoltre è stata redatta ed allegata una relazione di valutazione d'incidenza che analizza le possibili interferenze delle previsioni di piano con le ZSC (zone di protezione speciale).

### **5. SERVIZIO FORESTE E FAUNA**

In riferimento alla osservazione prodotta in merito alla scheda n.97 si evidenzia che essa non è oggetto d'intervento in quanto scheda già approvata e già autorizzata nella precedente variante al piano dell'ex Comune di Vezzano.

### **6. SERVIZIO GEOLOGICO**

Relativamente alle osservazioni espresse si specifica che per quanto riguarda le schede n.158,178,191,116 (rudere da non recuperare) e 192 è stato riportato in ogni singola scheda che il manufatto edilizio ricade in area "critica recuperabile", nella cartografia di Sintesi Geologica del PUP e quindi in conseguenza qualsiasi intervento deve essere subordinato a quanto indicato all'art.3 della L.P.7/2003. Per

quanto riguarda invece le schede n.61,93,64,66,69,70,74,67,68,86,87,88,97,98 e 99 si ribadisce che le stesse non sono oggetto di intervento in quanto schede già approvate ed autorizzate nella precedente variante al piano. Egual cosa vale anche per le schede n.71,72,89,90,91,92,1,3,111,33,45,94,95,96 e 105.

Per quanto riguarda invece le schede n.180, 182, 183(rudere), 176(rudere), 172(rudere), 184(rudere), 185(rudere), 189(rudere), 190(rudere), 186(rudere) e 117(rudere) è stato messo in evidenza sulle schede che interessano edifici esistenti o ruderi da recuperare che qualsiasi intervento di ristrutturazione deve essere supportato da verifiche sulla compatibilità geologica in quanto questi edifici, pur essendo in aree classificate a bassa pericolosità della Carta di Sintesi Geologica del PUP, sono comunque esposte a possibili criticità per crolli rocciosi.

Infine nelle schede n.116 (rudere), 117 (rudere), 170, 171 e 123 è stato evidenziato in ciascuna di esse la zona di protezione della sorgente nella quale ricadono.

### 3. ESAME OSSERVAZIONI PERVENUTE

1. Richiedente: Cappelletti Gianpaolo.

Riferimento: rudere p.ed. 283 C.C. Covelo, località Monte Gazza.

Osservazione: viene richiesta l'opportunità che il rudere in oggetto venga censito e schedato nella nuova variante al PRG del Comune di Vallelaghi per avere la possibilità di poter attuare un futuro ripristino del manufatto edilizio.

Risposta: viene accolta la richiesta di censire il presente rudere attraverso la schedatura l'inserimento di una nuova scheda di valutazione che è nello specifico la scheda n.193. Il rudere in questione però essendo privo di viabilità di accesso all'area e quindi all'edificio viene classificato con la tipologia di riferimento architettonica "E" cioè rudere da non recuperare.

2. Richiedente: Zanella Gianni, Marino e Corrado.

Riferimento: edificio sito sulla p.ed. 239 C.C. Covelo (scheda n.141).

Osservazione: viene richiesta l'opportunità di realizzare un rivestimento esterno e coibentazione rispetto al volume esistente in pietra e/o legno.

Risposta: la richiesta viene respinta in quanto trattasi di un edificio destinato a residenza saltuaria la coibentazione sarebbe inutile ed un eventuale rivestimento andrebbe ad aumentare la superficie utile lorda.

3. Richiedente: Cappelletti Ezio.

Riferimento: edificio sito sulla p.ed.137 C.C. Ciago I.

Osservazione: viene richiesta l'opportunità che l'edificio sopracitato venga censito e schedato nella nuova variante al PRG del Comune di Vallelaghi.

Risposta: viene accolta la richiesta di censire il presente edificio attraverso la schedatura e l'inserimento di una nuova scheda di valutazione che è nello specifico la scheda n.194.

**RELAZIONE INTEGRATIVA FINALE**  
**CONTRODEDUZIONI AL PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA**  
**DEL PAESAGGIO – UFFICIO PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA E IL**  
**PAESAGGIO**  
**ESAME OSSERVAZIONI PERVENUTE**

**INDICE**

<b>1. PREMESSA</b>	pag. 1
<b>2. CONTRODEDUZIONI AL PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO DELLA VALUTAZIONE DELLA VARIANTE AL PRG</b>	pag. 2
2.1 Osservazioni allegati	pag. 2
2.2 Osservazioni norme di attuazione	pag. 3
2.3 Osservazioni sulla cartografia	pag. 4
2.4 Osservazioni pareri dei Servizi Provinciali	pag. 4
<b>3. ESAME OSSERVAZIONI PERVENUTE</b>	pag. 6