



Comune di Villa Lagarina

Provincia Autonoma di Trento



“LINEE DI INDIRIZZO” VARIANTE PUNTUALE PRG 2011

MAGGIO 2011

1. Introduzione

Il processo di revisione dei contenuti del Piano Regolatore Generale, avviato nel 2008 dall'Amministrazione Comunale di Villa Lagarina, ha portato fino ad oggi al raggiungimento di alcuni importanti obiettivi.

Le tre fasi esecutive che hanno interessato le azioni di pianificazione del territorio comunale, hanno riguardato l'approvazione del "Documento Programmatico" e del "Masterplan- Idee per lo sviluppo urbanistico di Villa Lagarina", per approdare infine all'adozione della Variante puntuale 2010, recentemente approvata dalla Giunta Provinciale.

La necessità di operare per singole fasi successive, è conseguenza diretta dell'applicazione delle nuove disposizioni normative provinciale, le quali, in attesa dell'entrata in vigore dei piani della Comunità di Valle, vincolano i comuni ad intervenire sugli strumenti di pianificazione locale attraverso specifiche varianti puntuali che assicurino la coerenza con la pianificazione urbanistica provinciale (PUP) e che contestualmente non incidano sulle materie urbanistiche demandate alla nuova Comunità di Valle.

Il "*Documento programmatico*"¹ della Variante 2010, ha analizzato lo sviluppo urbanistico comunale degli ultimi 20 anni. L'analisi comprendeva il bilancio urbanistico delle azioni di pianificazione, la messa in evidenza delle potenzialità e delle criticità del territorio e l'individuazione di obiettivi da sviluppare attraverso nuove varianti urbanistiche. Tuttavia, il documento di programmazione, manteneva aperte alcune tematiche per le quali si rimandava ad un approfondimento successivo. Si trattava in particolare di due temi che necessitavano di studi e approfondimenti specifici che riguardavano, la verifica delle categorie d'intervento assegnate agli edifici ricadenti all'interno degli insediamenti storici e la valutazione degli effetti della pianificazione dell'area montana, in particolare per la zona di Cei. Nel primo caso, è attualmente in fase di redazione, da parte degli uffici tecnici comunali, la schedatura degli edifici dei centri storici finalizzata alla verifica delle diverse categorie di intervento ammesse. Per quanto riguarda l'ambito di Cei, si rimandava l'analisi alla scadenza dello strumento attuativo vigente, per valutare gli obiettivi raggiunti attraverso l'attuata gestione del territorio ed elaborare nuove strategie di sviluppo in armonia con le peculiarità paesaggistiche ed ambientali del sito. In questa fase, la nuova variante urbanistica intende, verificato il grado di attuazione delle previsioni vigenti, regolamentare gli interventi in zona agricola al fine promuovere nuove strategie di sviluppo coerenti con i vincoli di salvaguardia paesaggistica ambientale propri dell'area.

"*Il Masterplan*"², quale strumento orientativo delle scelte strategiche di pianificazione, ha interessato il sistema insediativo e infrastrutturale del territorio comunale attraverso specifici approfondimenti progettuali. Alcuni dei temi affrontati dal "Masterplan", hanno già

¹ Documento approvato dal Consiglio Comunale con Del n. 24 d.d. 19.03.2008

² Documento approvato dal Consiglio Comunale con Del n. 11 d.d. 18.03.2009

trovato attuazione, seppur parziale, all'interno della recente Variante 2010. In questa fase, la nuova variante urbanistica intende proseguire nel tentativo di dare attuazione alle linee strategiche in esso contenute, focalizzando l'attenzione sugli abitati di Pedersano e Castellano.

La "*Variente 2010*"³, operando una sintesi tra gli obiettivi del documento preliminare e le linee strategiche del Masterplan, ha riguardato in particolar modo la verifica del grado di attuazione delle previsioni di espansione degli insediamenti di fondovalle. Nel corso della procedura di approvazione si è intervenuto aggiornando la cartografia e le Norme tecniche di Attuazione, con riferimento al sistema delle *invarianti* del PUP. Tale aggiornamento ha riguardato in primo luogo il sistema delle reti ecologico – ambientali e la perimetrazione delle aree agricole di pregio.

La nuova Variante, in continuità con il lavoro svolto e mantenendo inalterati i principi che hanno ispirato le diverse fasi esecutive finora attuate⁴, intende dare seguito agli obiettivi propri del documento programmatico e alle linee strategiche contenute nel Masterplan con il proposito di:

- rafforzare i limiti dei centri abitati privilegiando interventi in ambiti consolidati;
- promuovere e regolamentare lo sviluppo sostenibile dell'area montana;
- verificare il grado di attuazione del Pda di Cei;
- semplificare e aggiornare il quadro normativo di riferimento sulla scorta delle nuove disposizioni tecnico-urbanistiche contenute nel Codice dell'Urbanistica della Provincia di Trento.

2. Obiettivi del nuovo progetto di variante

Sulla scorta di quanto anticipato in premessa, il progetto di variante al PRG svilupperà ed approfondirà i seguenti temi:

L'area di Cei e il "Piano Attuativo a Fini Generali"

La variante al Piano si pone l'obiettivo di verificare il grado di attuazione delle previsioni urbanistiche disciplinate dal P.d.A. n. 26 "del lago di Cei". Tale verifica si rende necessaria sia in considerazione della ormai datata approvazione dello strumento attuativo, sia in relazione alla volontà dell'Amministrazione comunale di disciplinare gli interventi nelle aree agricole nel rispetto dei vincoli ambientali insistenti sull'area (Sic e Biotopo).

Il piano attuativo, mediante una dettagliata schedatura degli edifici esistenti e la previsione di specifiche categorie di intervento, ha regolamentato le singole trasformazioni

³ Variante puntuale 2010 approvata con Delibera della Giunta Provinciale n. 2024 di data 03.09.2010

⁴ Vedi Documento Programmatico, paragrafo 3.3

edilizie e ha riproposto per gli spazi aperti la disciplina prevista da PRG in vigore alla data di approvazione del PDA.

Appare pertanto urgente una verifica del grado di attuazione delle previsioni del piano attuativo per quanto riguarda gli interventi sugli edifici esistenti e per verificare la corrispondenza delle diverse destinazioni urbanistiche tra la cartografia dell'attuale PRG e quella del Piano Attuativo. In tal senso la variante al PRG dovrà individuare azioni adeguate al fine di garantire il completamento delle previsioni del piano attuativo in merito agli interventi disciplinati dalle singole schedature e nel contempo predisporre l'aggiornamento della disciplina delle singole zone omogenee.

La regolamentazione degli interventi nelle aree agricole di montagna

L'Amministrazione Comunale, contestualmente alla verifica del grado di attuazione del piano attuativo "del lago di Cei", ha individuato quale principale tema di approfondimento della variante al PRG, la disciplina e la regolamentazione dell'attività agricola nel territorio montano compreso tra l'abitato di Castellano e il lago di Cei.

Tale obiettivo trae origine dagli indirizzi del PUP il quale, a partire dall'individuazione delle aree agricole di pregio ha focalizzato l'attenzione sulla salvaguardia dell'identità paesaggistica delle aree agricole. Sulla scorte degli indirizzi del PUP, le azioni previste dalla variante al PRG sono volte ad individuare e disciplinare l'attività agricola in particolari ambiti del territorio per i quali, la presenza di vincoli di tutela naturalistica e ambientale, impongono una riflessione sulle tipologie colturali e sugli interventi di trasformazione del territorio da esse derivanti.

La variante al PRG avrà quindi il compito, anche attraverso il contributo di figure professionali specializzate (agronomo, forestale) di individuare, per le singole aree agricole e in relazione ai gradi di vincolo preesistenti, adeguate forme di tutela differenziando le tipologie di interventi ammessi (depositi, teli e strutture di protezione, strutture per apiari ecc...).

Il consolidamento degli insediamenti urbani

In continuità con la variante 2010, la presente variante, intende proseguire nell'analisi e nella definizione di strategie indirizzate al consolidamento del limite dei centri urbani. Se tale operazione può dirsi avviata per il fondovalle con la parziale ridefinizione delle modalità di intervento nell'area artigianale, ora l'attenzione va rivolta agli abitati di Pedersano e Castellano.

Per quanto riguarda gli insediamenti di Villa Lagarina e di Piazza l'approfondimento promosso dalla nuova variante urbanistica sarà rivolto all'analisi del grado di attuazione delle previsioni insediative esistenti.

Tale verifica, riguarderà in particolare agli ambiti di espansione residenziale per i quali, il completamento della struttura insediativa impone l'individuazione di nuove norme di intervento volte a rinnovare il patrimonio edilizio esistente. La strategia adottata, in continuità con quanto già disposto nella variante 2010, mira a riaffermare gli attuali limiti dell'insediamento urbano salvaguardando il territorio agricolo circostante.

Per quanto riguarda le frazioni di Pedersano e di Castellano, risulta necessaria una verifica del grado di attuazione delle attuali previsioni insediative, in particolare per quelle disciplinate da strumenti attuativi, quali piani di lottizzazione e PDA.

Per l'abitato di Pedersano, la variante intende proporre attraverso appropriati strumenti attuativi e sulla base degli studi e delle riflessioni in parte già elaborate nel Masterplan, la ridefinizione del ruolo urbanistico dell'area centrale posta a cerniera tra il centro storico e l'insediamento recente.

Per l'abitato di Castellano, l'attenzione della variante al PRG, sarà rivolta ad ambiti consolidati con l'obiettivo di semplificare le modalità di attuazione delle aree attualmente regolamentate da strumenti attuativi che di fatto impediscono una normale gestione dei processi di trasformazione edilizia. Per l'area mista produttiva e residenziale posta in loc. Peer, la dismissione dell'ultima attività artigianale esistente e il conseguente abbandono delle strutture esistenti, consentono l'avvio di un'approfondita riflessione sulle modalità di riqualificazione funzionale e paesaggistica dell'ingresso al paese.

Aggiornamenti urbanistici e altri temi

L'aggiornamento del PRG alle disposizioni del Piano Urbanistico Provinciale, avviato dalla Variante 2010, verrà ora esteso a tutti gli elementi del PUP che hanno ricaduta sulla disciplina urbanistica del PRG comunale. La revisione, che ha già interessato l'inquadramento strutturale del PUP, si estenderà alla verifica della perimetrazione delle aree silvopastorali e delle aree soggette ai vincoli paesaggistico ambientali.

Il programma di aggiornamento del Piano Regolatore comprende inoltre:

- l'adeguamento delle Norme di Attuazione alle disposizioni contenute nel nuovo "Codice dell'Urbanistica" recentemente emanato dalla Giunta Provinciale
- il ridisegno degli elaborati del piano su una nuova base catastale aggiornata e con i metodi di rappresentazione richiesti dal Servizio Urbanistico provinciale in applicazione delle disposizioni contenute nella Delibera della G.P. n. 2129 d.d. 22.08.2008.

Si provvederà infine alla valutazione delle istanze presentate dai cittadini con l'obiettivo di allargare la piattaforma partecipativa ed eventualmente accogliere quelle istanze che risultano coerenti con le azioni promosse dalla variante.

3. Conclusioni

L'insieme delle azioni previste dal nuovo progetto di variante hanno lo scopo di completare il percorso di revisione in atto e consentire all'Amministrazione comunale di disporre di uno strumento urbanistico aggiornato ai nuovi obiettivi della pianificazione provinciale e pronto a recepire le istanze derivanti dal dibattito che interesserà la redazione dei futuri Piani della Comunità di Valle.

I tecnici incaricati

arch. Andrea Miniucchi



arch. Danilo Pedro Forestieri

