

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



Comune di Tre Ville



Piano Regolatore Generale

Variante 2018

L.P. n.15/2015 e ss.mm. - Art. 39, c.1

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO

dott. arch. SERGIO NICCOLINI

INSCRIZIONE ALBO N° 236

Progettista:
arch. Sergio Niccolini

Collaboratrice:
dott.ssa Rodica Ungureanu

Relazione tecnica
Rendicontazione urbanistica

Dicembre 2018

I Adozione:
Delibera consiliare
n... dd.

II Adozione:
Allegato alla delibera consiliare
n... dd.

Valutazione tecnica
Servizio urbanistica e tutela del paesaggio

C.U.P.

Approvazione G.P.



Studio Tecnico dott. arch. Sergio Niccolini – Salita Giardini, 10 -38122 – Trento
Tel. 0461.232726 – e.mail: sergioniccolini@gmail.com – cell. 348.8878803

Sommario

RENDICONTAZIONE URBANISTICA	3
IL CONTESTO.....	3
Le varianti.....	4
Le varianti apportate ai Centri storici	5
Le varianti apportate agli edifici storici isolati in parte comparabili a quelli appartenenti al Patrimonio edilizio tradizionale.....	5
Le varianti riferite al territorio urbanizzato ed aperto.....	5
BREVE DESCRIZIONE DELLE VARIANTI PUNTUALI DA SOTTOPORRE A RENDICONTAZIONE	11
Varianti puntuali (5)	11
Quota parte di una variante puntuale (1)	12
Cartografia di riferimento	13
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ	14
Lo stato dell'ambiente.....	14
La strategia di sviluppo.....	15
Valutazione degli effetti ambientali significativi.....	16
Cartografia	17
Sintesi della rendicontazione urbanistica.....	17
INTEGRAZIONI A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI CONTENUTE NEL PARERE CONCLUSIVO DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE E DELLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI SULLA VARIANTE AL PRG (ELABORATI PRIMA ADOZIONE).	18
Parere conclusivo.....	18
Varianti oggetto di integrazione e/o di modifica a seguito parere conclusivo della conferenza di pianificazione soggette a rendicontazione e a verifica di assoggettabilità	18
Varianti oggetto di integrazione e/o di modifica a seguito di osservazione da parte dei soggetti pubblici o privati soggette a rendicontazione e a verifica di assoggettabilità	23
Sintesi della rendicontazione urbanistica per la seconda adozione definitiva	24
ELABORATI COSTITUTIVI DELLA RENDICONTAZIONE URBANISTICA RELATIVA ALLA VARIANTE 2018AL PRG:	25
Relazione tecnica - Rendicontazione urbanistica	25
Cartografia	25

Rendicontazione urbanistica

Il contesto

Oggetto della rendicontazione urbanistica è la Variante 2018 al PRG del Comune di Tre Ville, comune compreso fra quelli (25) appartenenti alla Comunità delle Giudicarie, comunità che ad oggi, sebbene priva del Piano territoriale nella sua interezza, risulta essere sorretta da alcuni piani stralcio importanti sotto il profilo ambientale (aree agricole e ambiti fluviali di interesse ecologico e paesaggistico e corridoi) ed economico strutturale (commercio ed attività produttive), nonché da una VAS per il sistema piste-impianti di Campiglio. e quindi da un processo di autovalutazione parziale, anche se importante, inserito nel suo procedimento di formazione. Tale aspetto non va sottovalutato in quanto limita di fatto di redigere per la Variante al PRG una rendicontazione urbanistica che in modo completo “verifica ed esplicita, su scala locale, coerenze con l’autovalutazione del Piano territoriale di cui sopra”. Una valutazione di coerenza deve pertanto limitarsi a valutare le azioni della variante con il PUP ed in particolare con i contenuti dell’Allegato E che descrive gli “indirizzi per le strategie della pianificazione territoriale e per la valutazione strategica dei piani” e con gli aspetti autovalutativi dei piani stralcio della Comunità delle Giudicarie e le relazioni che intercorrono fra le azioni proposte dalla variante e le strategie individuate dal PTC.

Reti ecologiche e ambiti di protezione fluviale

Nel fare riferimento alle reti ecologiche e alle aree di protezione fluviale è stata tenuta presente la strategia espressa dal Piano stralcio del PTC che è quella di ottenere un sistema unico di valorizzazione e di riqualificazione degli ambienti naturali e seminaturali, nonché di sviluppo delle attività umane ed economiche compatibili con le esigenze di conservazione.

A tal proposito gli obiettivi specifici di rilevanza urbanistica che interessano l’adeguamento della cartografia del PRG del comune di Tre Ville alle specificazioni tecniche concernenti l’integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali, ai sensi dell’art. 10, c. 4, lettera d) della LP n.15/2015 e le varianti apportate al PRG stesso sono riconducibili a delimitare le aree di protezione fluviale e a disciplinarne l’uso secondo principi di sicurezza idraulica, continuità e funzionalità ecosistemica, qualità e fruibilità ambientale, a gestire la rete di riserve e delle aree di protezione fluviale attraverso un unico Piano integrato e tramite progetti e a concepire le aree di protezione fluviale come uno strumento di collegamento delle zone di interesse ecologico e ambientale ed altresì di valenza turistica.

Aree agricole e aree per impianti produttivi per l’agricoltura

Per quanto riguarda agricoltura e impianti produttivi (zootecnia, itticultura, floricultura, orticoltura) la strategia espressa dal Piano stralcio del PTC è quella di pensare ad un settore vocato a svolgere un ruolo di tutela e salvaguardia del territorio, di sviluppo della filiera agroalimentare e di sinergia con il settore turistico.

A tal proposito, gli obiettivi specifici di rilevanza urbanistica che interessano l'adeguamento della cartografia del PRG del Comune di Tre Ville alle specificazioni tecniche concernenti l'integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali, ai sensi dell'art. 10, c. 4, lettera d) della LP n.15/2015 e le varianti apportate al PRG stesso, sono riconducibili a osservare con coerenza aree agricole ed aree agricole di pregio, nonché collocazione ed effetti indotti degli impianti produttivi. Inoltre si tende a migliorare l'integrazione fra agricoltura e turismo in termini di adozione di approcci produttivi compatibili con la vocazione turistica del territorio e a promuovere il recupero dei ruderi degli edifici che erano strettamente legati alla coltivazione dei prati favorendo il presidio del territorio e lo sviluppo di nuove forme di ricettività per gli ospiti.

In merito agli stralci del PTC per le aree produttive di interesse provinciale e per il commercio, relativamente alle grandi superfici di vendita e/o centri commerciali, il territorio del Comune di Tre Ville non è interessato. Nelle N.d'A. si sono recepiti i criteri di urbanistica commerciale nei limiti delle medie superfici di vendita salvaguardando la rete commerciale presente sul territorio

Le varianti

Va subito precisato che oggetto della rendicontazione urbanistica è nello specifico un insieme di **157** varianti; di queste **150**, distribuite nell'ambito del territorio urbanizzato ed aperto e **7**, distribuite nei centri storici ed inoltre delle **157** varianti, **154** sono poligonali areolari e **3** puntuali.

Va evidenziato che molteplici fra le varianti sopra numerate riguardano opere pubbliche già attuate o interventi di infrastrutturazione.

Sotto il profilo generale la variante adegua la cartografia del PRG alle specificazioni tecniche concernenti l'integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali, approvate dalla Giunta provinciale ai sensi dell'art. 10, c. 4, lettera d) della LP n.15/2015 ed in particolare la allinea su supporto cartaceo ed informatico conformemente alle specificazioni tecniche concernenti l'integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali, approvate dalla Giunta provinciale con delibera n. 2129 dd. 22/08/2008, recentemente aggiornata ed integrata con delibera n. 1227 dd. 22/07/2016.

La variante, nei centri storici, aggiorna le destinazioni d'uso degli spazi connettivi fra edifici distinguendo fra destinazioni pubbliche (viabilità, spazi pubblici, percorsi pedonali, parcheggi, ...) e private (aree a verde storico, spazi di pertinenza degli edifici, parcheggi privati, parcheggi interrati,).

La variante contiene poi quelle modifiche cartografiche e normative di carattere applicativo generale che sono state oggetto di richiamo da parte della Giunta comunale e/o del Responsabile dell'Ufficio tecnico e che sono state raccolte negli ultimi anni operando nel settore edilizio ed amministrativo procedurale, nella gestione della amministrazione corrente e facendo tesoro degli apporti avuti dalla CEC, dagli amministratori e dai cittadini in genere.

In particolare, le Norme di attuazione del PRG, appartenenti a tre PRG diversi, sono state raggruppate in un testo unico, pur rimanendo integre sotto il profilo parametrico, urbanistico e dimensionale. Va detto che, nello sforzo di fare un testo unico, le norme sono state in buona parte riscritte e/o emendate, riformattate ed aggiornate rispetto alla normativa provinciale sovraordinata (LP n.15/2015 e Regolamento edilizio-urbanistico).

La Variante 2018 contiene anche la valutazione preventiva del rischio generato dall'attuazione delle varianti derivante dall'intersezione fra uso del suolo e grado di pericolosità attribuito allo stesso.

Le varianti apportate ai Centri storici

La variante riferita all'attribuzione degli spazi pubblici e privati agli spazi connettivi dell'edificato del centro storico e alle **7** varianti puntuali di cui due, la **92** e la **135** riferite a compendi di edifici storici, e le rimanenti cinque, **85, 105, 108, 109** e **136** a singoli edifici dei centri storici, **non sono soggette a rendicontazione urbanistica ai sensi dell'art. 3bis, comma 8, lettere c) e d), del D.P.P. 14.09.2006, n.15-68/Leg.**, in quanto le prescrizioni particolari relative agli interventi si configurano come modifiche delle disposizioni concernenti le caratteristiche edilizie e i dettagli costruttivi degli interventi sugli edifici e/o la realizzazione di opere e di interventi sul tessuto urbano in Centro storico che non prevedono progetti da sottoporre a procedura di verifica o di VIA ai sensi della L.P. n.28/1988 e del relativo regolamento di esecuzione.

Le varianti apportate agli edifici storici isolati in parte comparabili a quelli appartenenti al Patrimonio edilizio tradizionale.

Le **32** varianti riguardanti, la modifica di categoria d'intervento o prescrizioni di progetto degli edifici (**7** varianti **3, 28, 68, 89, 99, 100, 148**) o l'errore valutativo della tipologia funzionale (**4** varianti **66, 67, 71, 72**) o la nuova schedatura di edifici storici sparsi similabili a edifici appartenenti al patrimonio edilizio tradizionale (**21** varianti **38, 39, 40, 42, 43, 46, 47** e le varianti comprese fra la **50** e la **63**), **non sono soggette a rendicontazione urbanistica ai sensi dell'art. 3bis, comma 8, lettera g), del D.P.P. 14.09.2006, n.15-68/Leg.**, in quanto le prescrizioni particolari sono relative agli interventi e/o all'uso di edifici appartenenti al patrimonio storico e/o edilizio tradizionale esistente.

Le varianti riferite al territorio urbanizzato ed aperto

Nel fare poi riferimento alle varianti in territorio urbanizzato ed aperto vengono di seguito esaminati i seguenti gruppi.

I gruppo composto da 6 varianti:

La variante **n. 65** tiene conto che la viabilità indicata non è pubblica ma è interpodereale privata, la variante **n. 74** tiene conto che si tratta di un parcheggio privato e non pubblico, le varianti **n. 83** e **n. 87** tengono conto che i tracciati individuati sono di strade locali esistenti e non aree agricole, la variante **n. 84** tiene conto che si tratta di una pertinenza di edificio privata e non di sede stradale, la variante **n. 86** tiene conto che si tratta di una pertinenza di edificio privata e non di uno spazio pubblico.

In totale sono **6** varianti che **non sono soggette a rendicontazione urbanistica ai sensi dell'art. 3bis, comma 8, lettera b), del D.P.P. 14.09.2006, n.15-68/Leg.**, in quanto costituiscono rettifiche di errori materiali.

Il gruppo composto da **17** varianti:

la variante **n. 11** è finalizzata all'ampliamento della sede municipale staccata di Madonna di Campiglio;

la variante **n. 14** prende atto della presenza di un'area per attrezzature e servizi dedicata ad acquedotto e di una parte destinata a verde privato e quindi di un cambio di coltura minimale da area a bosco;

la variante **n. 15** è finalizzata a riposizionare l'isola ecologica su un'area a parcheggio;

la variante **n. 25** individua un'area a verde attrezzato in prossimità di Villa Santi;

la variante **n. 30** è finalizzata all'ampliamento del cimitero di Montagne;

le varianti **n. 64** e **n. 157** (puntuale) indicano l'inserimento correttamente frazionato della strada per Provaiolo e lo stralcio di quella cartografata nel PRG vigente;

la variante **n. 17** oltre a prevedere la traslazione di un'area residenziale di completamento, peraltro meno impattante rispetto al carico volumetrico e allineata con altra analoga, individua un'area attrezzata a servizio e ricovero degli animali domestici;

la variante **n. 80** individua la corretta perimetrazione dell'area sportiva (palestra di roccia) riconfigurata dopo aver inserito la nuova strada per Provaiolo;

la variante **n. 81** individua un'area attrezzata a servizio e ricovero degli animali domestici;

la variante **n. 90** prevede il potenziamento di una strada locale esistente pubblica a Preore;

le varianti **n. 116** e **n. 117** indicano la previsione di un deposito magazzino comunale e la presa d'atto di una strada esistente pubblica in località Colle; la strada è a servizio dell'area produttiva di interesse locale e consente anche l'accesso all'area del deposito magazzino comunale;

le varianti **n. 114** e **n. 115** indicano la modifica di aree a destinazione pubblica in aree necessarie per due parcheggi unitamente a parti a verde privato dove viene meno l'utilizzo a fini pubblici;

le varianti **n. 155** e **n. 156** (entrambe puntuali) indicano, in località Colle e in attraversamento della zona produttiva, lo stralcio del tracciato del corso d'acqua cartograficamente superato e l'inserimento del nuovo tracciato dello stesso corso d'acqua, in parte interrato;

in totale **17** varianti, **non sono soggette a rendicontazione urbanistica ai sensi dell'art. 3bis, comma 8, lettera d), del D.P.P. 14.09.2006, n.15-68/Leg.**, in quanto varianti per opere pubbliche i cui progetti non siano sottoposti alla procedura di verifica o VIA ai sensi della L.P. n.28/1988 e del relativo regolamento di esecuzione, come per altro esplicitato in termini interpretativi nelle FAQ associate alla VAS sul sito della PAT.

III gruppo composto da **90 (18+19+3+12+7+23+2+6)** varianti divise in sottogruppi per motivazione di modifica:

Sottogruppo di varianti che, su richiesta delle proprietà e condivisione con l'Amministrazione comunale, diventano inedificabili con modifica in aree agricole o a verde privato, ai sensi del comma 4 dell'art. 45 della L.P. n.15/2015 e condivisione con l'Amministrazione comunale

Si tratta di **18** varianti delle quali, dodici, n. **26, 32, 33, 75, 77, 78, 93, 107, 113** (quota parte), **124, 126, 127, 140 e 141** prevedono la modifica di destinazione d'uso da residenziali ad aree a verde privato o agricolo (124, 127 e 140), due, n. **34 e 120** prevedono la modifica di destinazione d'uso da aree produttive ad aree a verde privato o agricolo (120) e due, n. **70 e 79** prevedono la modifica di destinazione d'uso da aree per attrezzature e servizi ad aree a verde privato o agricolo (70)

Sottogruppo di varianti che su proposta dell'Amministrazione comunale diventano inedificabili con modifica in aree agricole o a bosco o a verde privato

Si tratta di **19** varianti delle quali, una, la n. **6**, viene modificata a bosco,

sei, n. **7, 16, 27, 35, 129 e 139**, vengono modificate in verde privato,

dodici, n. **36, 37, 69, 76, 88, 106** (per una parte mentre la rimanente è lasciata per attrezzature e servizi P), **128, 130, 133, 138, 144 e 145** prevedono la modifica di destinazione d'uso a verde privato. Per queste **19** varianti si evita la reiterazione del vincolo espropriativo.

Sottogruppo di varianti che su proposta dell'Amministrazione comunale non modificano la destinazione urbanistica e rimangono destinate a verde privato o ad aree agricole, modificando solamente le modalità attuative.

Si tratta di **2** varianti, ed in particolare:

le due varianti n. **24 e n. 147**, su specifica indicazione dell'Amministrazione comunale, prevedono lo stralcio del vincolo di recupero ambientale delle aree in quanto superato e non più di interesse; la prima area, sita in località Pozza scura nel CC Montagne, rimane area boscata e la seconda area, sita in località Ponte Pià nel CC Ragoli, rimane area boscata con vincolo d'ambito fluviale di interesse ecologico.

Sottogruppo di varianti che prevedono un cambio di coltura

Si tratta di **12** varianti delle quali, cinque, n. **18, 20, 21, 22 e 23** prevedono la modifica di destinazione d'uso da bosco a pascolo e sette, n. **41, 44, 45, 48, 49, 95 e 96** prevedono la modifica di destinazione d'uso da bosco ad aree agricole.

Sottogruppo di varianti che prevedono il passaggio da aree agricole ad aree agricole per impianti produttivi per l'agricoltura

Si tratta di **7** varianti delle quali, sei costituiscono una presa d'atto di impianti ed attività esistenti e ne consentono una riqualificazione e uno sviluppo, n. **29** (Rettifica dei confini

di un impianto ittico a Montagne), **73** (Azienda florivivaistica), **82** (Azienda zootecnica), **121** (Azienda agricola dedita all'orticoltura), **123** (itticoltura dell'Associazione sportiva pescatori dilettanti Basso Sarca) e **146** (Azienda zootecnica) e una, n. **101**, prevede, su proposta dell'Amministrazione comunale, un'area nuova per impianti zootecnici per ricercare una soluzione alternativa ad una stalla in centro Ragoli.

Sottogruppo di varianti che prevedono di recepire lo stato di fatto delle destinazioni in essere o che prevedono di modificare le modalità attuative di piani attuativi in essere

Si tratta di **23** varianti di seguito descritte

la variante **n. 2** prende atto della presenza datata di un edificio residenziale sito in area boscata in prossimità del Centro fondo a Madonna di Campiglio e lo inserisce coerentemente in un'area satura strettamente dimensionata al suo sedime;

la variante **n. 4**, unitamente alla variante **n. 3** (peraltro richiamata nelle varianti citate per gli edifici storici sparsi – Scheda T1) prende in considerazione modalità attuative diverse per i due piani a fini generali (PAG 1 e PAG 2) che vengono stralciati e sostituiti dal progetto convenzionato PC1 tripartito su Malga Campo Carlo Magno, su un parcheggio a servizio della malga e sul marciapiede in fascia fregio strada; si prende atto della presenza delle attrezzature per lo sci da fondo e per il gioco del golf in aree sportive private già presenti e/o già aventi queste destinazioni funzionali;

la variante **n. 5** prende atto, su indicazione della Comunità delle Regole Spinale-Manez, della presenza di una strada privata di accesso ad alcuni edifici sparsi e all'area di rispetto dei corpi idrici, nonché della presenza di un parcheggio privato, entrambe proprietà della Comunità;

la variante **n. 8** prende atto della presenza datata di un edificio residenziale (Condominio Living), ora urbanisticamente destinato ad albergo, ma di fatto dalle sue origini destinato alla residenza, come verificato dall'Amministrazione comunale; la variante ne prevede l'inserimento in un'area satura senza possibilità di incrementi volumetrici;

la variante **n. 9** si prende atto della destinazione d'uso dell'area, residenziale satura, e si stralcia la possibilità di aumento di volume;

la variante **n. 10** si prende atto della presenza del "Centro commerciale" e della possibilità di incremento volumetrico essendo in area satura, ma con progetto convenzionato PC2 si consente un ulteriore aumento di volume pari a un decremento dello stesso volume sul volume costruibile sull'area adiacente soggetta a PL3. Nelle N.d'A. sono descritte le modalità prescrittive a fini attuativi;

la variante **n. 12** si prende atto della presenza di un edificio residenziale, "Condominio Silvana", destinato ad attrezzature e servizi pubblici; l'Amministrazione comunale, non intendendo avvalersene propone l'inserimento in area residenziale satura;

la variante **n. 13** si prende atto della presenza di un'area di completamento e si accoglie il suggerimento della proprietà (Comunità delle Regole Spinale-Manez) di poter derogare alla soglia residenziale a fini ricettivi e consentire una fascia di verde privato a monte;

la variante **n. 91** si prende atto della presenza di una strada privata a monte dell'area scolastica di Preore che consente l'accesso all'area residenziale di completamento; la superficie a strada sostituisce piccole aree dedicate ad area scolastica, ad area residenziale e a strada pubblica;

la variante **n. 98** si prende atto della presenza di una cava storica e si attribuisce alla stessa il corretto tematismo;

le varianti **n. 102, 103, 112 e 142** si prende atto che gli edifici sono stati costruiti come prima casa rispettando le scadenze e quindi le aree vengono corrette da aree di espansione ad aree sature evidenziando il vincolo prima casa decennale con grafia particolare;

la variante **n. 118** si prende atto della attuazione di due comparti produttivi e proseguo della viabilità esistente in località Colle;

la variante **n. 119** si prendono in considerazione per l'area produttiva di progetto modalità attuative diverse rispetto al piano guida ormai superato; si individuano due progetti convenzionati PC3 e PC4 che stabiliscono i tracciati stradali di penetrazione nell'area produttiva e le condizioni attuative mantenendo i parametri urbanistici;

la variante **n. 125** si prende atto della presenza a Coltura, in area agricola, di un compendio edificato esistente da riqualificare; la modalità attuativa consiste nel considerare l'area del compendio satura con la possibilità di poter disporre di una volumetria di 900 mc da dedicare a prima casa.

le varianti **n. 149, 150, 151, 152, 153 e 154** si prende atto delle aree indicate come Beni inclusi negli elenchi con determina del Dirigente del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio n.118 dd. 22/04/2002, ai sensi e per gli effetti dell'art. 94 della LP n.22/1991 e si corregge il tematismo aggiornando le aree G8 del PRG vigente;

Sottogruppo di varianti che prevedono di modificare le destinazioni d'uso urbanistico originarie in aree destinate a verde a vario titolo

Si tratta di **3** varianti di seguito descritte

la variante **n. 1** prende atto dell'accatastamento fatto dalla proprietà dell'area per lo sport del golf e individua, in località Pian dei Frari, un ampliamento a nord dell'area per il golf che modifica da bosco a verde privato con destinazione per lo sport del golf, prendendo atto dello stato di fatto.

la variante **n. 97** consiste nel modificare due aree, la prima destinata a bosco e la seconda ad area agricola, rispettivamente ad area agricola e a verde privato;

la variante **n. 122** consiste nel mantenere l'area agricola di rilevanza locale stralciando l'area per impianti zootecnici in prossimità dell'abitato di Bolzana;

Sottogruppo di varianti che prevedono di modificare le destinazioni d'uso urbanistico originarie e le destinazioni d'uso variare rendono più efficace la riduzione d'impatto e/o riducono o non evidenziano effetti significativi sull'ambiente

Si tratta di **6** varianti di seguito descritte.

la variante **n. 19** (CC Ragoli II) si limita alla sopraelevazione di un edificio esistente in zona satura al fine di poter ricavare una abitazione vincolata a prima casa; non si evidenziano effetti significativi, soprattutto se comparati all'edificato della zona satura adiacente;

la variante **n. 31** (CC Montagne) prevede l'ampliamento contenuto di un'area residenziale di completamento (397mq) per consentire la realizzazione di un edificio a cavaliere del confine fra la p.ed 280 e la p.f.1991 destinato a prima casa; non si evidenziano effetti significativi, in quanto l'ampliamento è finalizzato al recupero di volume e le distanze dalla SP, di fatto fanno arretrare l'erigendo volume verso la p.ed.280 al punto di non incidere sugli effetti edificatori dell'area residenziale di completamento consolidata.

la variante **n. 104** (CC Ragoli) consiste nel consolidare un'area a verde privato per consentire l'ampliamento di un parcheggio di pertinenza nella forma interrata; data la presenza del parcheggio esistente non si evidenziano effetti significativi;

le varianti **n. 110 e 111** (CC Ragoli) consistono nel consolidare un'area a parcheggio privato esistente per consentire l'ampliamento di un parcheggio privato di pertinenza favorendo la realizzazione di un parcheggio interrato sottostante; data la presenza del parcheggio esistente non si evidenziano effetti significativi;

la variante **n. 134** (CC Ragoli) consiste nel consentire una rettifica di confine dell'area produttiva per permettere un migliore accesso all'area dalla SP; si tratta di un ampliamento minimale dell'area (87mq) che non evidenzia effetti significativi;

Le varianti del gruppo su indicato, divise in sottogruppi, nel recepire lo stato di fatto delle destinazioni in essere o nel modificare le modalità attuative o le destinazioni d'uso urbanistico originarie in aree agricole o in aree agricole per impianti agricoli o in aree destinate a verde a vario titolo, e nel verificare che le destinazioni d'uso variate risultano essere coerenti con quelle indicate dal PUP come appare dalle tavole di autovalutazione, rendono più efficace la riduzione d'impatto e/o riducono o non evidenziano effetti significativi sull'ambiente. Da ciò segue che le suddette varianti, in totale **90, non debbano essere sottoposte a rendicontazione urbanistica ai sensi dell'art. 3, commi 3 e 4, del D.P.P. 14.09.2006, n.15-68/Leg.**

Breve descrizione delle varianti puntuali da sottoporre a rendicontazione

Con esclusione delle **90** varianti, di cui la **Var. n. 113** in quota parte, sopra menzionate per le quali si è ritenuto non debbano essere sottoposte a rendicontazione urbanistica ai sensi dell'art. 3, commi 3 e 4, del D.P.P. 14.09.2006, n.15-68/Leg., le varianti puntuali della Variante 2018 al PRG di Tre Ville che necessitano di una valutazione analitica rispetto alla possibilità di indurre effetti significativi sull'ambiente sono complessivamente **5** derivanti dal conteggio matematico $((157-7-32) - (6+17+(18+19+3+12+7+23+2+6))) = ((157-7-32) - (6+17+90)) = (118-113)$, più una quota parte della **Var. n. 113**.

Esse sono individuabili cartograficamente, come peraltro tutte le varianti, da aree perimetrate da poligoni chiuse in color rosso ed associate a numeri di riferimento coincidenti con quelli assegnati alle varianti descritte in relazione. Il metodo ora esposto viene usato nelle tavole che contengono l'individuazione di tutte le varianti (Tavole di zonizzazione, tavole del rischio e tavole di autovalutazione) e vien fatto presente che tutte le tavole sono redatte con lo strumento del PRGTools su supporto catastale con riporto georeferenziato dei tematismi vettoriali del PUP.

Varianti puntuali (5)

La **Var. n. 94** fa riferimento ad un'area che comprende le due p.ed. 5 e 6 in CC Preore e relative pertinenze; le particelle sono site sulla sinistra orografica del Rivo di Manez in località Oselera. La variante consiste nel modificare la destinazione d'uso urbanistica delle particelle da agricola di rilevanza locale a residenziale di completamento per una parte già edificata e, a verde privato per la parte rimanente. L'intendimento della proprietà, esplicitato anche attraverso una "Relazione di compatibilità idraulica", allegata a questa Variante, ai sensi dell'art. 16, c.4 e c.3 delle N.d'A. del PUP, è di usufruire della volumetria consentita (circa 530 mc) per riconfigurare la volumetria stessa vocandola a residenza e realizzare un parcheggio interrato.

Da quanto esposto l'effetto sull'ambiente è complessivamente migliorativo in quanto crea il presupposto di una residenzialità di presidio e riordina un sito edificato incoerente e disordinato.

La **Var. n. 131** consiste nel modificare la destinazione d'uso di un'area sita a valle della SP n.34 e a sud dell'abitato di Coltura, da verde agricolo di rilevanza locale a area produttiva di interesse locale, cioè in adiacenza ad un'area produttiva di interesse locale esistente. Questa variante amplia l'area produttiva dove ha sede una falegnameria familiare che ha l'esigenza di far crescere la propria attività.

Questa variante rientra fra gli obiettivi del PRG e nelle indicazioni generali del piano stralcio della comunità in quanto supporta lo sviluppo di quelle aziende, soprattutto a conduzione familiare, che consentono di far crescere la redditività della comunità e di mantenere in loco la forza lavoro. L'area proposta, pur prospicendo a valle, non è tale da ledere i coni visuali, paesaggisticamente integri, visti da valle; inoltre l'incidenza sull'ambiente è minimale in quanto si tratta dell'ampliamento in pertinenza di una realtà aziendale esistente in parte già usato per l'accatastamento del legname.

La **Var. n. 132** consiste nel modificare la destinazione d'uso di un'area sita a sud dell'abitato di Coltura, in adiacenza ad est dell'area produttiva (falegnameria) da verde agricolo di rilevanza locale ad area residenziale di espansione destinata a prima casa. In merito alla nuova area residenziale, essendo confinante con un'area produttiva, si prescrive (art. 28, c.7 delle N.d'A) che l'edificio dovrà essere costruito garantendo i limiti di immissione sonora stabiliti per le aree residenziali dalla zonizzazione acustica di cui all'art. 19 delle N.d'A.

Si tratta di un'area a superficie limitata (773 mq) in cui è possibile un solo intervento edilizio destinato a prima casa; si rileva che l'area è in parte urbanizzata e servita dalle urbanizzazioni primarie. Inoltre, l'area è caratterizzata dall'essere connessa all'abitato di Coltura e inserita nel contesto edificato in cui è preminente la presenza della falegnameria e pertanto per i motivi esposti non si rilevano effetti indotti tali da creare incidenze sull'ambiente.

La **Var. n. 137** consiste nel modificare la destinazione d'uso di un'area, sita a valle della SP n.34 e ad est di un edificio storico soggetto a ristrutturazione edilizia (Scheda Co46), da verde agricolo di rilevanza locale e minimalmente verde attrezzato e parzialmente da attrezzature e servizi ad area residenziale di espansione destinata a prima casa e verde privato e per una piccola parte, corrispondente alla originaria area ad attrezzature e servizi, a verde attrezzato.

Si tratta di un'area a superficie limitata (681 mq) in cui è possibile un solo intervento edilizio destinato a prima casa; si rileva che l'area è urbanizzata e servita dalle urbanizzazioni primarie. Inoltre, l'area è caratterizzata dall'essere strettamente connessa all'abitato di Coltura e inserita in seconda fila a valle della strada provinciale e per questi motivi non si rilevano effetti indotti tali da creare incidenze sull'ambiente.

La **Var. n. 143**: la variante consiste nel modificare la destinazione d'uso di un'area, sita a nord est dell'abitato di Coltura in adiacenza ad est ad un'area residenziale, già attuata come prima casa e proposta come area residenziale satura con questa variante al PRG, da verde agricolo di rilevanza locale ad area residenziale di espansione destinata a prima casa.

Si tratta di un'area a superficie limitata (635 mq) in cui è possibile un solo intervento edilizio destinato a prima casa; si rileva che l'area è urbanizzata e servita dalle urbanizzazioni primarie. Inoltre, l'area è caratterizzata dall'essere strettamente connessa all'abitato di Coltura e inserita a fregio di una viabilità di interesse locale esistente che accede da nord alla viabilità perimetrale del centro storico di Coltura e per quanto esposto non si rilevano effetti indotti tali da creare incidenze sull'ambiente.

Quota parte di una variante puntuale (1)

La **Var. n. 113**, sita ad est del centro storico di Bolzana, prevede più modifiche di cui una riconoscibile fra quelle da sottoporre a rendicontazione; si tratta della modifica di un'area agricola di rilevanza locale ad area residenziale di espansione destinata a prima casa. La variante viene proposta tenendo l'area interessata in adiacenza, ad ovest e a sud a

un'area a verde privato, ad est a un'area agricola di rilevanza locale e a nord ad una strada locale esistente. Tale strada, salendo dal centro dal centro storico di Bolzana, consente l'accesso, sulla sinistra a nord, ad un edificio edificato come prima casa e successivamente, superato un rio, all'area oggetto di questa variante puntuale.

Va precisato che l'area residenziale di espansione, destinata a prima casa, misura 1484 mq e può consentire due interventi edilizi vocati a prima casa; si rileva che l'area è facilmente urbanizzabile e può essere servita dalle urbanizzazioni primarie esistenti. Inoltre, l'area è caratterizzata dall'essere strettamente connessa all'abitato di Bolzana e facilmente raggiungibile dalla viabilità di interesse locale esistente sia a nord che a sud. Per quanto esposto non si rilevano effetti indotti tali da creare incidenze sull'ambiente.

Cartografia di riferimento

Le varianti su descritte sono riportate cartograficamente sulla tavola Tav. 6, in scala 1:5000, e sulle tavole Tav. 10 e Tav. 11-3°, in scala 1:2000 del PRG e nelle tavole di autovalutazione Tav. 6A I-A (Invarianti e Ambienti significativi) e Tav. 6A P (Carta di sintesi della pericolosità), in scala 1:5000.

Verifica di assoggettabilità

Nel fare riferimento alla Variante 2018 del Comune di Tre Ville ed avendo presente quanto previsto dal regolamento in materia di VAS, ai sensi del d.P.P. 14.09.06, n.15-68/Leg, come modificato dal d.P.P. 24.11.09, n.29-31/Leg., nonché in merito ai contenuti dell'art.12 del suddetto regolamento che richiede, attraverso la rendicontazione urbanistica, la coerenza della variante rispetto al quadro delineato dal nuovo PUP, si ribadisce che la stessa Variante 2018 è, a norma, soggetta a rendicontazione per le **5** varianti puntuali $5 = ((157-7-32) - (6+17+(18+19+3+12+7+23+2+6)))$ e per quota parte della **Var. n. 113** previste all'interno del territorio urbanizzato ed aperto.

Si precisa inoltre che la Variante 2018 viene sottoposta dapprima a verifica di assoggettabilità in quanto tale passaggio risulta essere fondamentale per sostenere o escludere il proseguo del processo di autovalutazione della medesima Variante 2018.

Riferimento metodologico a tale verifica di assoggettabilità è quanto descritto e richiesto nell'Appendice 1 "schema di riferimento per il documento di verifica di assoggettabilità" dell'Allegato III "Linee guida per l'autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale".

Va ricordato che questa fase preliminare è stata condotta dalla "struttura organizzativa competente" (la giunta comunale nelle persone del Sindaco e degli Assessori con competenze tecnico territoriali, unitamente al responsabile dell'ufficio tecnico comunale e al tecnico incaricato della variante) in collaborazione ed accordo con la "struttura ambientale di cui all'art.2, c.1, lett.f) del regolamento in materia di VAS, ai sensi del d.P.P. 14.09.06, n.15-68/Leg, come modificato dal d.P.P. 24.11.09, n.29-31/Leg, rappresentata dai servizi ed enti strumentali interessati della PAT (Servizio geologico, Servizio bacini montani, Servizio agricoltura, Servizio urbanistica e tutela del paesaggio). Gli incontri con i responsabili dei vari Servizi sono stati attivati solo nel caso di riscontrate problematiche ed hanno consentito, quando consultati, di condurre una verifica mirata e propositiva soprattutto su quei casi dove sono sopravvenuti aspetti interpretativi.

Le **5** varianti e quota parte della **Var. n. 113** sono state esaminate nei vari contesti e non hanno fatto emergere rilievi pregiudizievoli per l'ambiente a meno delle solite indicazioni e raccomandazioni di prassi.

Lo stato dell'ambiente

Va precisato che le **5** varianti puntuali e quota parte della **Var. n. 113** della Variante 2018 di cui sopra non vanno ad interessare aree protette, siti SIC e zone ZPS o ZSC (rete Natura 2000) o aree appartenenti alla rete delle riserve individuata ai sensi della L.P. n. 11/2007 (L.P. sulle foreste e sulla protezione della natura); inoltre le varianti puntuali su menzionate non vanno ad interessare, tranne una per la quale è allegata "Relazione di compatibilità idraulica", aree soggette a criticità ambientali, sia sotto il profilo idrogeologico che sotto quello bio vegetazionale.

Complessivamente si tratta di aree di piccola entità (aree per prima casa, ampliamento area produttiva,) non soggette a vincoli invarianti del PUP e non rilevanti ai fini di poter avere effetti significativi sull'ambiente.

La strategia di sviluppo

Va innanzi tutto evidenziato l'aspetto positivo derivante dal fatto che l'Amministrazione comunale ha voluto con la Variante 2018 evitare l'occupazione di territorio aperto e ha considerato prioritario il recupero del patrimonio edilizio esistente a fini abitativi recependo quanto previsto allo scopo dalla L.P. n.15/2015.

A tale scopo l'Amministrazione comunale ha cercato di favorire con questa variante quegli strumenti mirati al recupero del patrimonio esistente storico e non, anche intervenendo su alcune schede del Centro storico con note prescrittive particolari o con progetti di riqualificazione urbana. In questo contesto rientra anche l'attenzione prestata dall'Amministrazione al recupero degli edifici storici sparsi soprattutto con alcune particolari modifiche normative. A tal proposito particolare attenzione è stata data al recupero funzionale del patrimonio edilizio di proprietà comunale ritenendolo volano fondamentale per incentivare le attività turistico ricettive.

Punti di forza sono stati considerati la zootecnia, l'itticoltura, l'orticoltura e le attività florivivaistiche, il turismo rurale nel settore del terziario e servizi; sostenere e valorizzare l'agricoltura significa mantenere vivi l'ambiente e il paesaggio, incentivare la qualità dell'offerta turistica valorizzando il patrimonio edilizio esistente significa prestare attenzione a contenere l'occupazione del territorio e salvaguardare le risorse locali. In tal senso di fondamentale importanza è la valorizzazione ed il recupero del patrimonio edilizio storico e montano (edifici storici sparsi, schedatura edifici di Provaiolo, ...), che possono creare volano per l'imprenditoria locale e punto di riferimento per un turismo ecologico-rurale.

Fra i punti di debolezza vanno ricordati gli effetti indotti determinati dalla crisi legata al settore produttivo industriale presente nei comuni limitrofi (Tione per primo) che ha perso mercato in questi ultimi anni a causa di una specializzazione manifatturiera non più competitiva.

I punti di forza e i punti di debolezza sopra riportati e ripresi anche se in termini geograficamente meno puntuali dalla scheda T8-Giudicarie, corrispondono a quelli che si possono esaminare nello specifico anche per una sintetica analisi SWOT per il territorio vocato alle attività agricole e turistiche del Comune di Tre Ville. Si può però dire che le attività agricole e turistiche si stanno trasformando ed espandendo con modalità ed obiettivi rinnovati e cercano di avvicinarsi e soddisfare le nuove richieste di un mercato più attento ai consumi e alla qualità della vita.

Costituiscono una nuova e sostenibile opportunità il fatto che molteplici realtà private si attivino, con il sostegno e la condivisione degli obiettivi di crescita da parte dell'Amministrazione comunale, a promuovere attività agricole e zootecniche, ricettive e di servizio (e quindi nuovi posti di lavoro) nel segno di una rinnovata domanda, nonché attività commerciali, pur minimali, al dettaglio e all'ingrosso a supporto e/o complementari alle attività turistico-ricettive, il tutto in sintonia con le strategie obiettivo menzionate dal PUP su base territoriale.

Va incentivata la presenza di una attività turistica destinata ad un target legato al godimento del tempo libero in ambiente montano non antropizzato dove il contatto con la natura è autentico e destressante. Il recupero degli edifici storici sparsi rappresentato da una multiforme e puntuale presenza di edifici rurali trasformabili in residenze temporanee stagionali, la rete di sentieri e di strade forestali, i luoghi della prima guerra, nonché la presenza delle pedo-ciclabili di fondo valle che favoriscono passeggiate e l'uso della bicicletta unitamente alla fruizione di una natura viva ed affascinante, costituiscono caposaldi di riferimento che ben si addicono ad un turismo destressante, familiare e della terza età.

Non è dato rilevare rischi (T) collegabili alle proposte di variante contenute nella Variante 2018; la possibile ricettività diffusa e il rilancio delle attività produttive agricole e di servizio rimangono nell'ambito delle strategie vocazionali previste dal PUP.

Va inoltre precisato che le su menzionate varianti non risultano essere per nulla incisive sul piano strettamente urbanistico-territoriale in quanto minimali, di razionalizzazione e di riordino infrastrutturale ed urbano.

Valutazione degli effetti ambientali significativi

Tenendo conto di quanto su esposto si ritengono inesistenti i potenziali effetti negativi delle **5** varianti puntuali e quota parte della **Var. n. 113** soggette a verifica di assoggettabilità della Variante 2018 sul contesto ambientale e sulla salute umana. L'incidenza percentuale delle varianti sul tessuto urbano esistente e sulle reti fa sì che minimali siano le variazioni delle emissioni (in aria, acqua, suolo) e la variazione della produzione di rifiuti, nonché il prelievo delle risorse (consumi di acqua, energia, materie prime) e l'interferenza con i contesti sensibili dal punto di vista ambientale o paesaggistico siano accettabili. La riduzione delle aree residenziali e delle aree di tipo misto produttivo commerciale tende a ridurre i carichi antropici e quindi le emissioni, i rifiuti e il prelievo di risorse

Positivo è il contributo alla incentivazione e allo sviluppo di attività turistico-ricettive, alla rivitalizzazione delle attività agricole e produttivo-artigianali e alla crescita delle attività complementari di commercio e servizio; altrettanto positive sono le attività legate ad un turismo d'ambiente con riqualificazione anche del patrimonio edilizio storico e soprattutto montano; il tutto finalizzato al mantenimento ed all'incentivazione dei posti di lavoro in loco nonché alla stabilità della redditività pro capite.

Da quanto esposto, la verifica di assoggettabilità, avendo escluso per le **5** varianti puntuali e quota parte della **Var. n. 113** della Variante 2018 l'insorgere di effetti ambientali significativi, porta ad escludere il proseguo del processo di autovalutazione e quindi ad esprimere in forma sintetica le conclusioni del rapporto ambientale al fine di tradurli nell'atto deliberativo di adozione della variante e di consentirne la consultazione e la presentazione di osservazioni nel pubblico interesse.

Cartografia

A supporto della rendicontazione urbanistica nonché della verifica di assoggettabilità, si allegano alla presente relazione sei tavole tematiche **TAV. 1-6A I-A** in scala 1:5000 per l'autovalutazione riferita ad invarianti e ambienti significativi e sei tavole tematiche **TAV. 1-6A P** in scala 1:5000 per l'autovalutazione riferita alla carta di sintesi della pericolosità che mettono a confronto la totalità delle varianti ed in particolare le **5** varianti puntuali della Variante 2018 soggette a rendicontazione con quanto previsto dal PUP.

Le aree interessate dalla totalità delle varianti puntuali ed in particolare dalle **5** varianti puntuali e quota parte della **Var. n. 113** della Variante 2018, soggette a rendicontazione, sono evidenziate da un perimetro color rosso con inserito il numero della variante su campo grigio cerchiato in color rosso che si ripetono e si richiamano nelle varie cartografie della Variante 2018. Cartograficamente si ribadisce quanto sopra esposto: c'è congruenza e/o corrispondenza fra le destinazioni d'uso delle aree oggetto di variante nella Variante 2018 e le corrispettive destinazioni del sistema insediativo ed infrastrutturale, nonché delle indicazioni e dei contenuti della carta del paesaggio, della carta delle tutele paesistiche e della carta di sintesi della pericolosità del PUP.

Sintesi della rendicontazione urbanistica

Le **5** varianti e quota parte della **Var. n. 113** della Variante 2018 soggette a rendicontazione escludono in prospettiva l'insorgere di effetti ambientali significativi. Le ragioni delle scelte che sostanziano le **5** varianti e quota parte della **Var. n. 113** mirano a soddisfare le esigenze di prima casa e le attività produttive con l'obiettivo di arricchire l'offerta lavorativa, di rendere stabile la popolazione sul territorio comunale e di accrescere la redditività conformemente alle aspettative d'ambiente. Inoltre, in generale le varianti puntuali della Variante 2018, oltre a rendere congruente lo strumento urbanistico con la realtà territoriale esistente, tendono a migliorare e a valorizzare la situazione dell'ambiente e del paesaggio tenendo in considerazione la vitale azione e presenza dell'uomo e della collettività all'interno del territorio comunale. Tutto l'indotto derivante dall'attuazione delle varianti puntuali cresce e si sviluppa nell'equilibrio delle urbanizzazioni, delle attrezzature e dei servizi esistenti, nei limiti dettati dal PUP, senza consumo di territorio agricolo di pregio previsto dal PUP stesso.

Integrazioni a seguito delle osservazioni contenute nel Parere conclusivo della Conferenza di pianificazione e delle osservazioni dei privati sulla Variante al PRG (elaborati prima adozione).

Parere conclusivo

Nel fare riferimento alle osservazioni contenute nel Parere conclusivo del piano adottato, espresse nel verbale n.11/19 del 28/03/19 della Conferenza di pianificazione allegato alla lettera dd. 2/05/2019, sottoscritta dalla Dirigente arch. Angiola Turella, intestata al Comune di Tre Ville, prot. n. S013/2019/279754/18.2.2-2019-24, l'Amministrazione comunale, prendendo atto in modo analitico e circostanziato dei contenuti, nota che non vi sono osservazioni specifiche riferite alla rendicontazione urbanistica.

Varianti oggetto di integrazione e/o di modifica a seguito parere conclusivo della conferenza di pianificazione soggette a rendicontazione e a verifica di assoggettabilità

Va precisato che le modifiche fatte sulle varianti cartografiche e normative della Variante 2018 a seguito della verifica preventiva del rischio idrogeologico, non modificano la valutazione espressa per le stesse in prima adozione.

Fra le varianti su menzionate sono comprese 26 varianti per le quali sono state indicate in cartografia ed in norma alcune prescrizioni richieste dai vari Servizi della Provincia, 3 varianti per le quali si è chiesto uno studio di compatibilità accompagnatorio delle stesse e allegato o segnalato nella delibera di adozione e 9 oggetto di stralcio.

Varianti con prescrizione (26).

1. la variante n. **4** per la quale si prescrive su segnalazione del Servizio Geologico *una relazione geologica-geotecnica che valuti in maniera approfondita i terreni di natura torbosa e palustre al fine di poter realizzare il parcheggio a servizio di Malga Campo Carlo Magno con eventuali possibilità di delocalizzazione;*
2. la variante n. **17** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio Prevenzioni Rischi *una relazione nivologica che, analizzando in dettaglio il fenomeno atteso, possa escludere il verificarsi di fenomeni valanghivi in grado di interessare le strutture progettate o, in alternativa, individui gli accorgimenti costruttivi, le opere di difesa o le misure gestionali atte a consentirne l'utilizzo in condizioni di sicurezza* e su segnalazione del Servizio Bacini montani *un approfondimento idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità dell'area.*
3. la variante n. **19** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio geologico *che le nuove strutture siano subordinate alla verifica della pericolosità da crolli rocciosi presente nell'area e ad eventuali accorgimenti/interventi di mitigazione del rischio.*

4. la variante n. **35** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio geologico che *le nuove strutture siano subordinate alla verifica della pericolosità da crolli rocciosi presente nell'area e ad eventuali accorgimenti/interventi di mitigazione del rischio.*
5. la variante n. **36** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio geologico che *le nuove strutture siano subordinate alla verifica della pericolosità da crolli rocciosi presente nell'area e ad eventuali accorgimenti/interventi di mitigazione del rischio.*
6. la variante n. **56** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio Bacini montani *un approfondimento idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità dell'area.*
7. la variante n. **67** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio geologico che *le nuove strutture siano subordinate alla verifica della pericolosità da crolli rocciosi presente nell'area e ad eventuali accorgimenti/interventi di mitigazione del rischio.*
8. la variante n. **71** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio Bacini montani *un approfondimento idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità dell'area.*
9. la variante n. **72** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio Bacini montani *un approfondimento idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità dell'area.*
10. la variante n. **76** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio Bacini montani *un approfondimento idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità dell'area.*
11. la variante n. **82** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio Bacini montani *un approfondimento idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità dell'area.*
12. la variante n. **89** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio geologico che *le nuove strutture siano subordinate alla verifica della pericolosità da crolli rocciosi presente nell'area e ad eventuali accorgimenti/interventi di mitigazione del rischio.*
13. la variante n. **96** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio Bacini montani *un approfondimento idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità dell'area.*
14. la variante n. **97** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio Bacini montani *un approfondimento idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità dell'area.*
15. la variante n. **98** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio Bacini montani *un approfondimento idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità dell'area* e su segnalazione del Servizio geologico che *le nuove strutture siano subordinate alla verifica della pericolosità da crolli*

rocciosi presente nell'area e ad eventuali accorgimenti/interventi di mitigazione del rischio.

16. la variante n. **102** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio Bacini montani *un approfondimento idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità dell'area* e su segnalazione del Servizio geologico *che le nuove strutture siano subordinate alla verifica della pericolosità da crolli rocciosi presente nell'area e ad eventuali accorgimenti/interventi di mitigazione del rischio.*
17. la variante n. **103** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio Bacini montani *un approfondimento idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità dell'area* e su segnalazione del Servizio geologico *che le nuove strutture siano subordinate alla verifica della pericolosità da crolli rocciosi presente nell'area e ad eventuali accorgimenti/interventi di mitigazione del rischio.*
18. la variante n. **111** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio geologico *che le nuove strutture siano subordinate alla verifica della pericolosità da crolli rocciosi presente nell'area e ad eventuali accorgimenti/interventi di mitigazione del rischio.*
19. la variante n. **115** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio geologico *che le nuove strutture siano subordinate alla verifica della pericolosità da crolli rocciosi presente nell'area e ad eventuali accorgimenti/interventi di mitigazione del rischio.*
20. la variante n. **122** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio Bacini montani *un approfondimento idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità dell'area* e su segnalazione del Servizio geologico *che le nuove strutture siano subordinate alla verifica della pericolosità da crolli rocciosi presente nell'area e ad eventuali accorgimenti/interventi di mitigazione del rischio.*
21. la variante n. **124** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio geologico *che le nuove strutture siano subordinate alla verifica della pericolosità da crolli rocciosi presente nell'area e ad eventuali accorgimenti/interventi di mitigazione del rischio.*
22. la variante n. **131** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio Bacini montani *un approfondimento idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità dell'area* e su segnalazione del Servizio geologico *che le nuove strutture siano subordinate alla verifica della pericolosità da crolli rocciosi presente nell'area e ad eventuali accorgimenti/interventi di mitigazione del rischio.*
23. la variante n. **132** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio Bacini montani *un approfondimento idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità dell'area* e su segnalazione del Servizio geologico *che le nuove strutture siano subordinate alla verifica della pericolosità da crolli rocciosi presente nell'area e ad eventuali accorgimenti/interventi di mitigazione del rischio.*

24. la variante n. **134** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio Bacini montani *un approfondimento idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità dell'area* e su segnalazione del Servizio geologico *che le nuove strutture siano subordinate alla verifica della pericolosità da crolli rocciosi presente nell'area e ad eventuali accorgimenti/interventi di mitigazione del rischio.*
25. la variante n. **137** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio Bacini montani *un approfondimento idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità dell'area.*
26. la variante n. **140** per la quale, per ogni intervento, si prescrive su segnalazione del Servizio Bacini montani *un approfondimento idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità dell'area* e su segnalazione del Servizio geologico *che le nuove strutture siano subordinate alla verifica della pericolosità da crolli rocciosi presente nell'area e ad eventuali accorgimenti/interventi di mitigazione del rischio.*

Varianti per le quali si è chiesto uno studio di compatibilità accompagnatorio delle stesse e allegato o segnalato nella delibera di adozione. (3)

1. la variante n. **94**, già in prima adozione accompagnata dallo studio di compatibilità d.d. 20/12/2018 a firma del dott. ing. Matteo Giuliani, diventa per la seconda adozione oggetto di alcune modifiche migliorative sotto il profilo ambientale; infatti si modifica la destinazione d'uso, da residenziale a verde privato, in continuità a quella adiacente a nord e si propone per l'intera area oggetto di variante, destinata a verde privato, un inciso normativo prescrittivo, corrispondente al nuovo comma 7 dell'Art. 35, riferito puntualmente alla località Oselera di Preore, che raccoglie quanto sostanzialmente emerso in Conferenza e recita: "*Nella zona a verde privato, sita a Preore, località Oselera, considerate la vicinanza al corso d'acqua e la notevole pendenza del tratto in esame che favoriscono fenomeni erosivi di sponda in concomitanza di eventi pluviometrici intensi (come peraltro evidenziato nello studio di compatibilità che supporta questo inciso normativo e che è allegato alla variante che lo propone), nonché la presenza di testimonianze storiche che attestano la pericolosità del rio, si prende atto che l'area oggetto di variante sia comunque soggetta ad una pericolosità residua. Tale aspetto preclude l'ammissibilità di interventi che prevedano un aumento volumetrico dell'edificio, la realizzazione di interrati e ulteriori avvicinamenti al corso d'acqua. Con riferimento al solo edificio sito sulla p.ed. 6 CC Preore, è ammessa un'eventuale demolizione e ricostruzione con delocalizzazione allontanandosi dal rio e l'uso dello stesso edificio a residenza temporanea. La fase progettuale deve inoltre predisporre l'adozione di accorgimenti costruttivi e strutturali (sull'edificio stesso) e opere di mitigazione atte a ridurre l'esposizione al rischio residuo sull'area. Si ricorda inoltre che tutti gli interventi in fascia di rispetto idraulico del rio Manez sono soggetti alla L.P. 18/76 e relativo Regolamento di Attuazione e autorizzati da parte del Servizio Bacini montani solamente se le condizioni idrauliche, patrimoniali o le necessità di gestione del corso d'acqua lo consentono. La variante oggetto di tale prescrizione è cartografata con perimetro asteriscato e riferimento normativo a tale comma.*"
2. la variante n. **113** viene confermata dall'Amministrazione comunale in quanto si ritiene che la presenza residenziale, fra cui quella rappresentata dall'area della

variante, rimanga entro una linea consolidata di contenimento a monte dell'abitato e presenti una simmetria rispetto all'asse del rio, non creando incidenza sotto il profilo ambientale; inoltre, come richiesto dal Servizio Bacini montani, la variante è accompagnata dallo studio di compatibilità a firma del geologo dott. Mario Cavattoni, che ne conferma la fattibilità e ne stabilisce le condizioni e le modalità costruttive.

3. la variante n. **143** viene confermata dall'Amministrazione comunale in quanto ritiene che la stessa possa essere supportata dallo studio di compatibilità e dalle opere ad esso legate (vallo tomo) che hanno messo in sicurezza l'abitato di Coltura e la residenzialità prevista dal PRG; a tal proposito l'Amministrazione comunale ha fornito ai Servizi della Provincia interessati tutta la documentazione in possesso al fine di supportare adeguatamente la variante.

Varianti stralciate (9)

Le varianti puntuali adottate in prima adozione e stralciate in seconda adozione sono **9**; di queste una (1) sola, la var. n.141, frutto del ripensamento di un privato, mantiene per un lotto minimale (151 mq) la destinazione d'uso vigente residenziale B1, cinque (5) sono varianti ritenute negative dai Servizi della Provincia e tre (3) ritornano alla destinazione vigente VA, verde attrezzato in quanto servono a sostenere lo standard.

Analogamente le minimali modifiche fatte sulle rimanenti varianti cartografiche e normative della Variante 2018 a seguito della verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico o della tutela dell'aria, dell'acqua e del suolo, non modificano la valutazione espressa per le stesse sotto il profilo rendicontativo in prima adozione. In alcuni casi come ad esempio, le varianti n. **3**, n. **4**, n. **10** a Ragoli II, le varianti n. **25** e n. **31** a Montagne, le varianti n. **69** e n. **70** a Preore e la variante n. **114** a Ragoli I, le modifiche apportate sono migliorative sotto il profilo dell'impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

Varianti oggetto di integrazione e/o di modifica a seguito di osservazione da parte dei soggetti pubblici o privati soggette a rendicontazione e a verifica di assoggettabilità

Va precisato che le minimali modifiche fatte sulle varianti cartografiche e normative della Variante 2018 a seguito delle osservazioni fatte dai soggetti pubblici o privati, non modificano la valutazione espressa per le stesse in prima adozione. Di seguito vengono prese in esame le sole varianti cartografiche in quanto le varianti normative, di cui si è esposto il contenuto nella relazione accompagnatoria alla variante al PRG, costituiscono aggiustamenti, correzioni, prescrizioni, indicazioni attuative che non incidono sull'ambiente.

Varianti modificate

- Var. 143 (oss.9a) - Su proposta della proprietà viene consentita una modifica all'area per prima casa andando ad incorporare quota parte di un'area già a vocazione residenziale, ma abbassandone gli indici.
- Var. 141(oss.13a) - Su indicazione della proprietà viene stralciata la variante riprisinando la destinazione residenziale B1
- Var. 79(oss.20) - Su indicazione del Comune di Tre Ville vengono corrette le destinazioni a confine (pubblico/privato) dovute ad un nuovo frazionamento del lotto.
- Var. 114(oss.21b) - Su indicazione del Comune di Tre Ville viene corretta la destinazione di un parcheggio rispetto alla sua attuazione da P a P|PR.
- Var. 115(oss.21c) - Su indicazione del Comune di Tre Ville viene corretta la destinazione di un parcheggio rispetto alla sua attuazione da P a P|PR.
- Var. 116(oss.22) - Su indicazione del Comune di Tre Ville viene ridotta l'area vocata a deposito comunale conformemente al dimensionamento di progetto.
- Var. 118(oss.23) - Su indicazione del Comune di Tre Ville viene riproposta la viabilità all'interno dell'area produttiva riducendo il tracciato a quello stretto necessario evitando spreco di area produttiva.
- Var. 118(oss.24) - Su indicazione del Comune di Tre Ville viene riproposta la viabilità a servizio dei due progetti convenzionati PC4 e PC5 avendo cura di ridurre al minimo lo spazio dedicato al tracciato.

Nuove varianti (20)

Si precisa infine che le seguenti nuove varianti, richieste dal Comune di Tre Ville e introdotte in seconda adozione, sono per la maggior parte dovute, in termini indotti, al servizio urbanistica della PAT che ha chiesto all'Amministrazione comunale di fare una verifica sugli standards urbanistici in quanto molte aree a verde pubblico (VP) e a verde attrezzato (VA) erano state stralciate al fine di non reiterare vincoli espropriativi.

L'Amministrazione comunale ha così colto l'occasione di fare un distinguo fra le aree a verde pubblico ed attrezzato "non edificabili", ovvero tali da non consentire volumetrie ed attrezzature volumetricamente definite e permettere solo opere di arredo e per la fruizione del tempo libero facilmente rimovibili e le aree a verde pubblico ed attrezzato "edificabili", ovvero caratterizzate da manufatti e da indici, da coperture stagionali ed altro. Queste ultime aree, in totale **10**, 4 destinate a VP (**var.ti 1, 2, 3, 18**) e 6 destinate a VA (**var.ti 10, 11, 14, 15, 16, 19**) sono cartograficamente indicate con perimetro asteriscato e riferimento normativo. Tale scelta fatta dall'Amministrazione comunale, oltre ad evitare problemi sul dimensionamento degli standards, riduce notevolmente il numero di aree a verde "edificabile" (nel PRG vigente erano tutte) e conseguentemente l'impatto antropico paesaggistico ed ambientale. L'occasione della suddetta verifica ha portato ad individuare degli errori, rappresentati da 5 aree a parcheggio, accessorie e non utilizzate al fine urbanistico previsto, modificate in 3 aree a verde pubblico (**var.ti 5, 12, 17**) e 2 a verde attrezzato (**var.ti 4, 9**), 2 minimali porzioni di parcheggio già utilizzate dalla proprietà privata e quindi modificate a verde privato (**var.ti 6, 7**), 1 area ad attrezzature e servizi pubblici, multifunzionale, in un parcheggio esistente con area limitrofa a contorno destinata ad area agricola (**var. 8**) e 1 parte terminale di un'area sportiva sovradimensionata in area agricola (**var.13**) adiacente ad altra analoga per destinazione. Infine, è stata individuata una variante puntuale riferita ad una correzione di destinazione di minimali pertinenze di una p.ed. (**var. 20**)

Sintesi della rendicontazione urbanistica per la seconda adozione definitiva

Le varianti puntuali della Variante 2018, anche a seguito delle minimali modifiche ed integrazioni introdotte nella seconda adozione definitiva, escludono in prospettiva l'insorgere di effetti ambientali significativi e non si scostano dalle scelte e dalle motivazioni che le hanno promosse, ovvero esigenze di prima casa e le attività produttive con l'obiettivo di arricchire l'offerta lavorativa, di rendere stabile la popolazione sul territorio comunale e di accrescere la redditività conformemente alle aspettative d'ambiente. Inoltre, in generale le varianti puntuali della Variante 2018, oltre a rendere congruente lo strumento urbanistico con la realtà territoriale esistente, tendono a migliorare e a valorizzare la situazione dell'ambiente e del paesaggio tenendo in considerazione la vitale azione e presenza dell'uomo e della collettività all'interno del territorio comunale. Tutto l'indotto derivante dall'attuazione delle varianti puntuali cresce e si sviluppa nell'equilibrio delle urbanizzazioni, delle attrezzature e dei servizi esistenti, nei limiti dettati dal PUP, senza consumo di territorio agricolo di pregio previsto dal PUP stesso.

Elaborati costitutivi della Rendicontazione urbanistica relativa alla Variante 2018al PRG:

Relazione tecnica - Rendicontazione urbanistica

Cartografia

Autovalutazione - Invarianti ed ambienti significativi - scala 1:5.000

TAV.1A I-A, TAV.2A I-A, TAV.3A I-A, TAV.4A I-A, TAV.5A I-A, TAV.6A I-A

Autovalutazione - Carta di sintesi della pericolosità - scala 1:5.000

TAV.1A P, TAV.1A P, TAV.3A P, TAV.4A P, TAV.5A P, TAV.6A P

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO
dott. arch. SERGIO NICCOLINI
INSCRIZIONE ALBO N° 236