

**COMUNE DI TESERO**  
**PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO**



**PRG**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**VARIANTE 2024**  
Art. 39 della LP 4 agosto 2015, n.15

Adozione preliminare del Consiglio Comunale Delibera n. \_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

Adozione Definitiva del Consiglio Comunale Delibera n. \_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

Approvazione Delibera della G.P. n. \_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

VERIFICA INTERFERENZE CON LA C.S.P.  
RENDICONTAZIONE URBANISTICA art. 20  
della LP 15/2015

Data: **ottobre 2024**

Progettista:

arch. Andrea Miniucchi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
Dott. Arch. ANDREA MINIUCCHI  
ISCRIZIONE ALBO N° 919

Ottobre 2024

## 1. Premessa

La presente Variante 2024 al PRG di Tesero è stata redatta con la finalità di far fronte ad un insieme di obiettivi individuati dall'Amministrazione comunale ed approvati con delibera n. 56 del 21 dicembre 2023 e parte integrante dell'avviso preliminare pubblicato dal 01.02.2024 al 02.03.2024.

In linea con gli obiettivi elencati nell'avviso preliminare, la variante 2024 al PRG propone alcune modifiche alla disciplina urbanistica vigente, interessando le diverse componenti del territorio con particolare riferimento ai centri abitati di recente formazione. L'insediamento storico è interessato marginalmente dal progetto di variante, che conferma di fatto le previsioni vigenti.

Gran parte delle modifiche riportate in cartografia ed evidenziate negli elaborati di raffronto derivano da richieste pervenute entro il termine previsto dall'avviso preliminare. Altre richieste, in particolare quelle che hanno per oggetto lo stralcio delle previsioni insediative in applicazione dell'art.45 della LP 15/2015, fanno riferimento a periodi antecedenti quelli di pubblicazione dell'avviso.

Alcune varianti fanno riferimento a specifiche necessità dell'Amministrazione comunale e sono finalizzate a soddisfare esigenze di carattere pubblico.

Nel loro insieme, le modifiche cartografiche e normative sono raggruppate all'interno della presente relazione con riferimenti ai singoli temi affrontati.

La cartografia del PRG vigente, già adeguata agli standard provinciali<sup>1</sup>, è stata riportata sulla base catastale aggiornata al giugno 2024 ed eseguita con l'utilizzo di software GIS. Il trasferimento dei dati del PRG vigente sulla piattaforma GIS ha prodotto alcuni minimi aggiornamenti riconducibili alla necessità di aderire pienamente agli standard richiamati.

### 1.1 Elaborati del progetto di Variante 2023

La variante al PRG 2024 comprende i seguenti elaborati e documenti:

#### CARTOGRAFIA RELATIVA AI SISTEMI AMBIENTALE E INSEDIATIVO DI PROGETTO

##### **Cartografia di Progetto**

- Tav. 1.1 Sistema Insediativo 1:2000
- Tav. 1.2 Sistema Insediativo 1:2000
- Tav. 1.3 Sistema Insediativo 1:2000
- Tav. 1.4 Sistema Insediativo 1:2000
- Tav. 2.1 Sistema Insediativo 1:5000
- Tav. 2.2 Sistema Insediativo 1:5000
- Tav. 2.3 Sistema Insediativo 1:5000
- Tav. 2.4 Sistema Insediativo 1:5000
- Tav. 3.1 Sistema Ambientale 1:5000
- Tav. 3.2 Sistema Ambientale 1:5000

---

<sup>1</sup> Delibere n. 2129 del 22 agosto 2008, in materia di omogeneità della rappresentazione grafica dei piani e n. 1227 del 22 luglio 2016 recante disposizioni in materia di integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali nell'ambito del Sistema Informativo Ambientale e Territoriale (SIAT) e nel sistema software per la gestione dei piani urbanistici (GPU).

- Tav. 3.3 Sistema Ambientale 1:5000
- Tav. 3.4 Sistema Ambientale 1:5000
- Tav. LEG Legenda

**Cartografia di Raffronto**

- Rf.01 Sistema Insediativo di raffronto
- Rf.02 Sistema insediativo di Raffronto

**Legenda**

- Tav. LEG.

**CARTOGRAFIA RELATIVA ALL'INSEDIAMENTO STORICO**

- Fascicolo estratto cartografia del PGTIS – progetto e raffronto

**DOCUMENTI**

- Relazione illustrativa comprensiva di Verifica interferenza con la CSP e Rendicontazione urbanistica e relativi allegati A e B.
- Norme Tecniche di Progetto
- Norme Tecniche di Raffronto
- Verifica Usi Civici
- Estratto schede unità edilizie del centro storico – raffronto
- Estratto schede unità edilizie del centro storico
- Studio di compatibilità ai sensi delle NTA del PUP per la Variante n. 6 , a firma del Geol. Dott. Mirko Demozzi.
- Report Validazione dati cartografici (Sistema GPU PAT di data 1 ottobre 2024)

## **2. Verifica dell'Aggiornamento cartografico degli elaborati del piano regolatore generale in ottemperanza alla Delibera della G.P. n. 2129 d.d. 22 agosto 2008.**

La cartografia del PRG vigente è coerente con le disposizioni provinciali in materia di uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio. Nonostante ciò in fase di rappresentazione dei dati SHP relativi all'ultima variante approvata (Variante OO.PP) approvata con Delibera della Giunta Provinciale n. 1644, d.d. 16.09.2022) è emersa la necessità di aggiornare alcuni tematismi afferenti per lo più alla pianificazione sovraordinata.

Con riferimento ai singoli tematismi, sono stati oggetto di rettifica, integrazione o aggiornamento i seguenti file SHP:

- **Elenco beni Archeologici (Z303\_P)**
- **Elenco beni Architettonici (Z310\_P, Z302\_P,**
- **Zps – Zone di Protezione Speciale (Z313\_P)**
- **Zsc – Zone Speciali di Conservazione (Z328\_P)**
- **Siti inquinati da bonificare (Z603\_P)**
- **Siti inquinati bonificati (Z604\_P)**
- **Area tutela paesaggistica (Z201\_P)**
- **Area protezione fluviale (Z312\_P)**

Alcune delle integrazioni apportate alla cartografia hanno avuto riflesso sul testo delle norme di attuazione. In particolare si è provveduto ad integrare le norme vigenti con l'art. 27 "Siti inquinati bonificati e da bonificare.

### 3. Trasformazione in aree inedificabili di aree destinate all'insediamento ai sensi dell'art. 45 comma 4 della LP 4 agosto 2015, n.15

#### 3.1 Generalità

La Provincia Autonoma di Trento a partire dal 2008, anno di approvazione del PUP – Piano Urbanistico Provinciale ha avviato un importante processo di aggiornamento della disciplina urbanistica. All'interno di questo processo di revisione, la legge urbanistica 4 agosto 2015 n. 15, ha posto una particolare attenzione al tema del “consumo di suolo” andando a definire in maniera puntuale alcune disposizioni finalizzate al contenimento dell'espansione dei centri abitati e alla salvaguardia del territorio agricolo. Queste necessità derivano in primo luogo dall'assunta consapevolezza che le aree libere destinate all'agricoltura, che rappresentano anche il territorio potenzialmente urbanizzabile, sono di fatto una percentuale minima circa il 10% del territorio provinciale. Da qui, è emersa la volontà di avviare un processo di verifica delle dotazioni insediative delle singole realtà locali e di operare, ove è possibile, una riduzione del territorio destinato all'insediamento. Per facilitare questa operazione, la legge urbanistica provinciale ha disposto affinché i comuni, una volta all'anno, predispongano una variante al Piano Regolatore Generale finalizzata alla valutazione delle richieste di stralcio dell'edificabilità trasmesse dai proprietari delle aree. In particolare l'art.45 comma 4 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15, stabilisce che..” *Il comune, con procedura di variante al PRG, su richiesta dell'interessato, può prevedere la trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all'insediamento. In questo caso, per un periodo minimo di dieci anni, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie. Entro il 30 giugno di ogni anno, il comune deve valutare le richieste ricevute entro il 31 dicembre dell'anno precedente e adotta, eventualmente, una variante ai sensi dell'articolo 39, comma 2.”*

Sulla scorta delle disposizioni contenute nella disciplina urbanistica provinciale, il Comune di Tesero ha voluto inserire, all'interno della presente procedura di variante, la valutazione delle richieste di stralcio dell'edificabilità pervenute a seguito della pubblicazione dell'avviso preliminare citato in premessa e di altre richieste pervenute successivamente.

È stato chiarito dagli organi provinciali competenti che la procedura precedentemente descritta va applicata non solo alle aree edificabili destinate a funzioni ed attività di tipo privato (residenziale, alberghiero, produttivo, commerciale ecc...), ma è estesa anche alle aree edificabili destinate ad attrezzature e servizi pubblici. Tale aspetto risulta particolarmente significativo in quanto impone, in fase di valutazione delle richieste, la necessità di operare una verifica complessiva del soddisfacimento delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici previsti dal DM 1444/68. La necessità di mantenere o stralciare una previsione insediativa relativa ad un nuovo parco o ad un'area sportiva risente inoltre di un insieme di valutazioni, non solo urbanistiche, che fanno riferimento alla programmazione degli interventi pubblici da parte dell'Amministrazione comunale. Non ultima, la necessità di verifica della durata del vincolo espropriativo.

Per le aree di seguito elencate con numerazione progressiva relativa al numero della variante, la verifica condotta presso l'archivio dell'edilizia privata del comune di Tesero ha escluso il coinvolgimento in processi di trasformazione edilizia del territorio. Con riferimento alla

necessità di verificare preventivamente l'utilizzo della capacità edificatoria prevista dal PRG si può confermare che:

- le aree oggetto di stralcio sono relative a lotti liberi da manufatti edilizi;
- l'edificabilità espressa dal PRG non è stata oggetto di utilizzo;
- alla data di I° adozione della presente variante 2024 al PRG, le aree interessate non sono state oggetto di richiesta di titoli edilizi.

Lo stralcio dell'edificabilità impone, in conformità alle disposizioni contenute nella LP 15/2015, l'introduzione di un vincolo di inedificabilità decennale. Il vincolo di inedificabilità, riportato in cartografia con specifico tematismo della legenda standard provinciale (codice shp Z610\_P), rimanda all'art. 4bis delle norme di attuazione dove viene esplicitata la decorrenza decennale.

Per ciascuna delle aree per le quali si è provveduto all'accoglimento della richiesta, si è valutata preventivamente la collocazione rispetto all'insediamento. Sulla base della collocazione delle singole aree si è provveduto al cambio di destinazione urbanistica a favore della zona agricola, del bosco o del verde privato.

N.VAR	Data/prot.	CC/particella	OGGETTO VARIANTE
<b>01</b>	21/02/2024 Prot.1496a	p.f. 5367/2 CC Tesero	<b>Stralcio edificabilità art.45 LP 15/2015.</b> Si tratta di un'area di completamento B2 posta a margine dell'insediamento di recente formazione lungo via Lago e via Lagorai in loc. Lago di Tesero. La forma allungata del lotto e la sua collocazione rispetto alla viabilità di accesso riducono il grado di trasformabilità a fini residenziali. Accogliendo lo stralcio dell'area residenziale si è voluto rimarcare il limite dell'insediamento rispetto agli spazi aperti di fondovalle, per contribuire a preservarne la qualità paesaggistica. Area agricola con vincolo di inedificabilità decennale. Art. 4 bis delle NTA.
<b>02</b>	20/02/2024 Prot.1455	p.f. 2656/6 CC Tesero	<b>Stralcio edificabilità art.45 LP 15/2015.</b> Si tratta di un'area di espansione C2 priva di strumenti attuativi posta a margine dell'insediamento di recente formazione lungo via Lago in loc. Lago di Tesero. Pur facendo parte di un ambito ampio e provo di vincoli urbanizzativi lo stralcio delle potenzialità edificatorie dell'area assume significato per rimarcare la necessità di ridurre il consumo di suolo negli spazi aperti di fondovalle. Area agricola locale con vincolo di inedificabilità decennale. Art. 4 bis delle NTA

#### **VARIANTI RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO**

Come anticipato in premessa, la presente variante al PRG conferma la pianificazione vigente degli insediamenti storici intervenendo puntualmente mediante la modifica della categoria d'intervento di un'unità edilizia del centro storico di Tesero.

N. VAR.	OGGETTO /UNITÀ EDILIZIE	CATEGORIA INTERVENTO VIGENTE	CATEGORIA INTERVENTO VARIANTE	NOTE
CS.01	Modifica della categoria d'intervento dell'unità edilizia n.273	R6 - Demolizione	R3 Ristrutturazione edilizia con vincolo di mantenimento della funzione di spazio di pertinenza della P.ed. 291 in CC Tesero.	<p>Si tratta di uno spazio di pertinenza della p.ed. 291 posto in fregio alla viabilità Ad oggi tale spazio in ragione della sua collocazione è a dell'edificio esistente è utilizzato, al piano terra, come spazio di pertinenza dell'esercizio pubblico e al primo piano come terrazza a servizio della p.ed. 291</p> <p>La variante al PRG accoglie la richiesta di modifica della categoria d'intervento in quanto è stata considerata al quanto penalizzante la previsione di demolizione senza ricostruzione. Con l'assegnazione della categoria d'intervento R3, vincolata al mantenimento della funzione di spazio di pertinenza dell'edificio esistente.</p> <p>Si modifica la scheda di rilevazione dell'unità edilizia n. 273 (Vedi fascicolo schede delle unità edilizie del centro storico modificate e relativo raffronto ).</p>

#### 4. Varianti relative al sistema insediativo produttivo e infrastrutturale del PRG

##### 4.1 Varianti al PRG a sostegno della residenza ordinaria (Prima casa).

###### 4.1.1 Analisi del contesto insediativo e demografico

Come anticipato in premessa, la variante al PRG accoglie la possibilità di prevedere nuove aree destinate alla residenza ordinaria ed in particolare vincolate alla prima abitazione. Il tema della disponibilità di alloggi per residenti sta assumendo in contesti territoriali contraddistinti da un'economia prevalentemente turistica una dimensione emergenziale determinata da diversi fattori. Tra questi i prevalenti sono riconducibili all'erosione della disponibilità di alloggi a favore del turismo (seconde case, affitti brevi, Airb&b ecc..) e, come conseguenza diretta, all'elevato valore immobiliare delle aree e delle abitazioni.

Il tema non è di facile trattazione. La fase partecipativa, avviata con la pubblicazione dell'avviso preliminare, ha evidenziato una domanda crescente di nuovi alloggi attraverso l'individuazione di nuove aree destinate all'insediamento. Richieste che determinano la necessità, in fase di pianificazione, di garantire coerenza rispetto alle disposizioni provinciali in materia di riduzione del consumo di suolo e, con riferimento all'erosione del territorio agricolo, impongono una valutazione di impatto rispetto alle componenti paesaggistiche.

Il quadro normativo di riferimento è costituito dall'art. 18 delle LP 15/2015 di seguito riportato.

***1. Gli strumenti di pianificazione territoriale perseguono l'obiettivo della limitazione del consumo del suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile, secondo quanto previsto da questa legge. A tal fine:***

***a) favoriscono, anche prevedendo particolari misure di vantaggio, il riuso e la rigenerazione urbana delle aree insediate, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e di densificazione;***

***b) mantengono e incrementano l'attrattività dei contesti urbani favorendo la compresenza delle funzioni;***

*c) promuovono il miglioramento del livello di qualità del contesto urbano, anche favorendo la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive;*

*d) privilegiano la riclassificazione delle aree produttive di livello provinciale esistenti in aree produttive di livello locale, al fine di rispondere alle nuove esigenze insediative;*

*e) consentono l'individuazione, da parte degli strumenti di pianificazione:*

*1) di nuove aree destinate agli insediamenti residenziali e ai relativi servizi solo se sono dimostrati, con la valutazione dello strumento di pianificazione territoriale prevista dall'articolo 20, il necessario soddisfacimento del fabbisogno abitativo, l'assenza di soluzioni alternative e la coerenza con il carico insediativo massimo definito per quel territorio;*

*2) di nuove aree destinate a insediamenti produttivi - comprese quelle destinate alla lavorazione e trasformazione e conservazione su scala industriale di prodotti agroalimentari e forestali, ai sensi delle norme di attuazione del PUP – commerciali o misti, solo se è dimostrata, con la valutazione dello strumento di pianificazione territoriale prevista dall'articolo 20, sulla base dei contenuti del quadro conoscitivo di cui all'articolo 23, comma 2, lettera a), l'assenza di soluzioni alternative con riferimento al possibile e razionale utilizzo delle aree esistenti o già insediate, nell'ambito del territorio della comunità;*

*2 bis) di nuove aree destinate alla realizzazione di esercizi alberghieri, escluse le residenze turistico-alberghiere, realizzati secondo criteri che consentano l'innalzamento della qualità dell'offerta turistica e che rispondano a elevati standard di qualità architettonica ed efficienza energetica, solo con riguardo ad aree agricole di cui all'articolo 37 delle norme di attuazione del PUP contigue ad aree già insediate e se sono dimostrati, con la valutazione dello strumento di pianificazione territoriale prevista dall'articolo 20 integrata con idonee valutazioni di carattere socio-economico in ordine alle esigenze di qualificazione e completamento dell'offerta turistica del territorio di riferimento, l'assenza di soluzioni alternative, con riferimento al possibile e razionale utilizzo delle aree esistenti o già insediate, e la coerenza con il carico insediativo massimo definito per quel territorio;*

*f) verificano l'utilità dell'individuazione delle nuove aree ai sensi della lettera e), anche con ricorso alle procedure di partecipazione alle scelte pianificatorie previste dall'articolo 19.*

***1 bis. Per i fini di cui all'articolo 1, quando nel procedimento di adozione del PRG o di una variante è prevista l'individuazione di nuove aree destinate all'insediamento, il comune valuta:***

*a) i livelli di densità territoriale e fondiaria attuali e previsti dai piani;*

*b) la residua capacità insediativa consentita dalle vigenti norme di zona;*

*c) attraverso la ricognizione delle aree dismesse, l'ulteriore capacità insediativa derivante da processi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di densificazione urbana;*

*d) l'opportunità di conservare o eliminare dai piani vigenti le previsioni di zone di espansione non ancora implementate.*

*2. Al fine di contenere nuovi consumi del suolo, nella realizzazione di edifici da destinare a finalità di pubblica utilità gli enti locali promuovono l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente e, in particolare, di aree ed edifici degradati o dismessi.*

Come evidenziato dall'estratto sopra riportato, la legge provinciale ha circoscritto le possibilità concesse agli strumenti di pianificazione urbanistica di individuare nuove aree destinate all'insediamento residenziale con la finalità di ridurre la pressione insediativa sugli spazi aperti. Di fatto la norma vigente consente l'individuazione di nuove aree qualora il processo di verifica stabilito dalla norma si concluda esito favorevole. Un processo di verifica assai complesso che viene applicato indistintamente sia nei grandi centri urbani sia nelle piccole località. Appare evidente infatti che alcuni indicatori previsti in sede di valutazione assumano pesi diversi a seconda del contesto territoriale oggetto di approfondimento.

Nel caso del comune di Tesero l'analisi ha tenuto conto prevalentemente delle seguenti variabili:

Con riferimento al sistema insediativo si è ritenuto opportuni considerare i seguenti indicatori:

- *la necessità di nuovi alloggi stabilita dal dimensionamento residenziale approvato con variante 2010 (Approvata nel 2016);*
- *l'andamento demografico delle famiglie e della popolazione;*
- *il livello di saturazione delle disponibilità insediative esistenti derivante dalla disponibilità di aree e di cubature residue nelle zone già edificate;*
- *Lo stato della pianificazione dell'insediamento storico;*
- *L'eliminazione dai piani vigenti le previsioni di zone di espansione o di completamento non ancora implementate.*
- *Il livello di soddisfacimento degli standard relativi agli equipaggiamenti pubblici del PRG,*
- *La coerenza rispetto al carico insediativo massimo*

Rispetto al sistema degli spazi aperti la valutazione dell'opportunità di provvedere alla trasformazione di aree destinate all'insediamento fa sostanzialmente riferimento agli indicatori contenuti nell'allegato F del PUP "MATERIALI DI SUPPORTO PER LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - LINEE GUIDA PER LA PIANIFICAZIONE RELATIVA ALLA CARTA DEL PAESAGGIO". Tale questione trova una specifica trattazione all'interno dell'allegato paragrafo relativo alla "Rendicontazione urbanistica".

- a) *Dimensionamento residenziale Variante 2010 (Approvato con del G.P. 1409/2016) – Considerazioni generali.*

Il dimensionamento residenziale, parte integrante dei documenti della Variante 2010, determina sulla sorta del modello di calcolo stabilito dalla delibera della G.P. n. 1281 dd. 23.6.2006 il fabbisogno di nuovi alloggi nell'arco temporale compreso tra il 2013 e il 2023. Si tratta come è noto di un calcolo reso necessario per la determinazione del contingente volumetrico da destinare alle seconde case (tempo libero e vacanze).

Ad oggi però l'approfondimento operato dal prof. Siligardi è un valido punto di partenza per attualizzare, sulla scorta dell'andamento demografico e delle altre variabili considerate, la necessità di nuovi alloggi.

#### Dinamiche demografiche

Il documento approvato in seno alla variante 2010 determinava per il 2023 una popolazione residente pari a **3026 unità**, un incremento di circa 10 ab/anno nell'arco decennale di riferimento.

In dati messi a disposizione dell'Anagrafe aggiornati al 2023 del comune di Tesero evidenziano la coerenza delle previsioni contenute nel documento rispetto alla popolazione residente.

ANNO	FAMIGLIE	COMPONENTI	COMPONENTI PER FAMIGLIA
31/12/2014	1273	2940	2,31
31/12/2015	1239	2927	2,36
31/12/2016	1214	2944	2,43
31/12/2017	1232	2941	2,39
31/12/2018	1247	2972	2,38
<b>31/12/2019</b>	<b>1282</b>	<b>2996</b>	<b>2,34</b>
31/12/2020	1275	2943	2,31
<b>31/12/2021</b>	<b>1284</b>	<b>2949</b>	<b>2,30</b>
31/12/2022	1304	2974	2,28
<b>31/12/2023</b>	<b>1327</b>	<b>2995</b>	<b>2,26</b>

Se si considera l'incremento della popolazione dal 2014 al 2019 e si prospetta un andamento lineare sugli anni successivi senza considerare gli effetti della pandemia da SARS-COV2, si può sostenere che la popolazione, al 2024, si sarebbe potuta assestarsi sui livelli previsti dal dimensionamento residenziale. Ad oggi infatti rispetto alle stime mancano circa 30 unità.

Ciò che non risulta coerente con le previsioni del 2013 è il dato relativo al numero medio di componenti delle famiglie che era stimato a 2,49. Il numero medio dei componenti del nucleo familiare è rimasto pressoché invariato negli anni post pandemia per poi tornare a decrescere fino a 2,26 componenti /famiglia del 2023. Un dato che evidenzia un decremento costante e che a partire dal 1990 (anno rilevato nel dimensionamento residenziale) si è ridotto di circa il 20%.

#### Calcolo del fabbisogno di nuovi alloggi

Il fabbisogno stabilito dal dimensionamento residenziale, tenuto conto di tutti i correttivi applicati secondo il modello di calcolo stabilito dalla Giunta provinciale, si attestava a **69 alloggi** per una cubatura stimata pari a **31.038 mc**

La cubatura per il tempo libero e vacanze viene dimezzata in applicazione delle disposizioni dell'art.130 della LP 15/2015 e misura **5.220 mc**.

#### *b) Volumetrie residenziali residue*

In questa fase, e per la finalità della presente variante, è ora necessario effettuare una verifica della disponibilità di cubatura residenziale residua. Anche per la determinazione della cubatura residua si è operato attualizzando i dati contenuti nel dimensionamento residenziale del 2013.

Nel 2013 il totale della cubatura residenziale disponibile come sommatoria delle disponibilità residue del PRG e delle nuove previsioni introdotte dalla variante 2010 era pari a **55.509 mc** (pari a potenziali 123 alloggi).

Nr.	Area	Indice Fondiario Mc/mq	Mq disponibili	Mc disponibili del P.R.G. vigente	Mq nuovo impianto	Mc nuovo impianto
01	Centri storici			6800		
02	Ristrutturazione			4200		
03	Completamento B1	1,8	5551	9992		
04	Completamento B2	1,2	16945	20334		
05	Prima casa C3	1,2			10670	10733
06	Piani attuativi		72048			8400
07	Permesso di costruire convenzionato					6050
	<b>TOTALE Cubatura residenz.</b>			<b>30326</b>		<b>25183</b>

I dati forniti dall'ufficio tecnico comunale di Tesero determinano **nel 2024 la disponibilità residua di volumetria residenziale in circa 32.000 mc** derivanti dalla differenza tra il totale disponibile nel 2016 e l'utilizzo avvenuto fino ad oggi.

*A partire dalla data di approvazione della variante 2010 (agosto 2016) si sintetizza la seguente*

*dinamica volumetrica della destinazione residenziale:*

- a) Lotti C3 "edilizia prima casa" numero 21 edificazioni realizzati mc. 14.500,00 pari ad una Sun di mq. 4.400,00
- b) Lotti in area di completamento numero 4 edificazioni realizzati mc. 4.000,00 pari ad una Sun di mq. 1.212,00
- c) Ampliamenti in area residenziale satura: di conservazione zone omogenee di tipo A e di ristrutturazione zone omogenee di tipo B considerate per otto anni dal mese di settembre 2016 al mese di settembre 2024 realizzati mc. 5.000,00 pari ad una Sun di mq. 1.515,00 (...per equivalenti 6 abitazioni).

**Sommano in totale a+b+c mc. 23.500,00 pari ad una Sun stimata di mq. 7.127,00**

**Totale unità abitative(circa) : 31**

Se a questi dati si aggiunge l'effetto dell'applicazione dell'art.45 comma 5 della LP 15/2015 che ha portato allo stralcio di circa 2.037 mq si superficie fondiaria con un effetto in termini volumetrici di circa 2.200 mc, ad oggi la disponibilità residua di volumetria residenziale è pari a circa:

**Volumetria residenziale residua al 2024 (circa): 30.000 mc**

Leggere all'interno di questi dati appare oggi , in un ottica di riduzione del consumo di suolo, di particolare rilevanza in quanto da essi è emerso alcune chiare dinamiche:

- Tenendo validi i dati del 2013, del totale dei 30.000 mc disponibili circa 1/3 possono essere ricondotti al centro storico e alle zone residenziali di ristrutturazione (equivalenti alle zone satute) Si tratta di cubature difficilmente recuperabili in quanto riferite a dinamiche sociali e abitative difficilmente orientabili attraverso lo strumento urbanistico (utilizzo saltuario di case di famiglia, spazi residuali ecc..);
  - Della previsione di aree C3 destinate alla prima abitazione introdotte nel 2016 (circa 21.000 mc) è stata utilizzata circa il 70% della cubatura (vedi dati forniti dal comune di Tesero), a dimostrazione dell'effettiva necessità di nuovi alloggi e dell'adeguatezza degli strumenti di attuazione previsti dal PRG;
  - La presenza di uno "zoccolo" pianificato non realizzato (e probabilmente non realizzabile) che per essere sbloccato necessiterebbe di specifici interventi legislativi che determinino ad esempio un limite di validità delle previsioni insediative al fine di liberare aree per esigenze cogenti e ricalibrare il dato relativo alla pressione insediativa sugli spazi aperti non edificati;
  - L'elevata cubatura relativa alle "prima case". Se si considerano i dati forniti dal comune di Tesero relativamente alle zone C3 trasformate nell'ultimo decennio, a fronte di una cubatura pari a 14.500 mc sono state realizzate solo 21 abitazioni (690 mc/ab) pari a circa 200 mq di SUN per abitazione. Dato che se rapportato al numero medio di componenti delle famiglie (2,26) pone degli interrogativi. Si tratta di circa 88,5 mq/per abitante.
- c) *Verifica dell'soddisfacimento degli standard urbanistici esistenti e a strutturazione delle possibilità insediative previste dal PRG vigente.*

L'approfondimento su questo tema ha assunto quali principali riferimenti normativi e operativi i contenuti dell'art. 59 della Legge principale 4 agosto 2015, n. 15 e quelli dell'art. 10 del "Regolamento edilizio urbanistico provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg. Le disposizioni provinciali assegnano al PRG il compito di verificare la dotazione delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche mediante un approccio analitico che fa riferimento sia alla necessità di verifica degli standard urbanistici previsti dal DM 1444/1968 sia alla verifica delle dotazioni territoriali con riferimento all'andamento demografico ed entità del

bacino di utenza con riguardo al territorio comunale e all'articolazione del sistema insediativo comunale in distinti centri abitati.

Il regolamento urbanistico provinciale individua altri aspetti da considerare nella pianificazione e programmazione degli spazi destinati alla collettività quali, la ricognizione delle attrezzature esistenti in un ottica di riuso, il raggio di influenza delle singole attrezzature e il livello di accessibilità delle stesse rispetto alla organizzazione dei trasporti pubblici, la valorizzazione delle forme di concorso e di coordinamento tra comuni e la possibilità di utilizzo di attrezzature private per lo svolgimento di attività collettive.

Considerato che la presente variante non incide in maniera significativa sul sistema dei servizi e delle infrastrutture pubbliche, l'analisi riportata delle pagine seguenti si limita alla verifica degli standard urbanistici con riferimento alla popolazione residente e a quella derivante dalla proposta di incremento delle aree destinate all'insediamento residenziale.

<b>AREE A VERDE PUBBLICO e SPORTIVE</b>		
<b>tipo</b>	<b>n. aree</b>	<b>superficie [mq]</b>
<b>TOTALE VERDE PUBBLICO /ATTREZZATO</b>	<b>30</b>	<b>117481,25</b>
<b>TOTALE SPORTIVE</b>	<b>7</b>	<b>58831,60</b>
<b>TOTALE</b>	<b>37</b>	<b>176312,85</b>
<b>STANDARD DM 1444/68 AREE A VERDE PUBBLICO 9,00 mq/ab</b>		
<b>superficie [mq]</b>	<b>popolazione</b>	<b>standard</b>
<b>176312,85</b>	<b>2995</b>	<b>58,8 mq/ab</b>
<b>AREE SCOLASTICHE</b>		
<b>tipo</b>	<b>n. aree</b>	<b>superficie [mq]</b>
<b>TOTALE</b>	<b>5</b>	<b>27080,51</b>
<b>STANDARD DM 1444/68 AREE SCOLASTICHE - 4,50 mq/ab</b>		
<b>superficie [mq]</b>	<b>popolazione</b>	<b>standard</b>
<b>27080,51</b>	<b>2995</b>	<b>9,04 mq/ab.</b>
<b>AREE CIVILI AMMINISTRATIVE e RELIGIOSE</b>		
<b>tipo</b>	<b>n. aree</b>	<b>superficie [mq]</b>
<b>TOTALE</b>	<b>14</b>	<b>41586,26</b>
<b>STANDARD DM 1444/68 AREE CIVILI AMMINISTRATIVE e RELIGIOSE - 2,00 mq/ab</b>		
<b>superficie [mq]</b>	<b>popolazione</b>	<b>standard</b>
<b>41586,26</b>	<b>2995</b>	<b>13,8 mq/ab</b>
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>		
<b>tipo</b>	<b>n. aree</b>	<b>superficie [mq]</b>
<b>ESISTENTE</b>	<b>32</b>	<b>52081,48</b>
<b>DI PROGETTO</b>	<b>7</b>	<b>3610,95</b>
<b>TOTALE</b>	<b>39</b>	<b>55692,43</b>
<b>STANDARD DM 1444/68 AREE PARCHEGGIO - 2,50 mq/ab</b>		
<b>superficie [mq]</b>	<b>popolazione</b>	<b>standard</b>
<b>55692,43</b>	<b>2995</b>	<b>18,59 mq/ab</b>

Il rilievo è stato effettuato sull'intero territorio comunale in considerazione del fatto che i nuclei insediativi di Lago, Proprian e Stava non rappresentano delle vere e proprie aree urbane. Fatta salva la dotazione di aree destinate a parcheggio, l'abitato di Tesero rappresenta alla scala locale il riferimento per i servizi e le infrastrutture pubbliche. Pur non tenendo conto della

vocazione turistica del centro abitato, la verifica ha dimostrato l'adeguata dotazione di spazi e servizi pubblici.

Se consideriamo la popolazione potenziale derivante dalla saturazione delle attuali volumetrie residenziali a parità di servizi l'esito della verifica non cambia. Per la determinazione degli abitanti derivanti dalla trasformazione delle aree presenti sul territorio e non ancora attivate si è considerato il valore relativo ai metri cubi di ciascun alloggio assunto nel dimensionamento residenziale. Dal calcolo -  $30.000(\text{mc})/450 (\text{mc}/\text{alloggio})^*2,26 (\text{comp./fam.}) = 150$  abitanti.

AREE A VERDE PUBBLICO e SPORTIVE		
tipo	n. aree	superficie [mq]
TOTALE VERDE PUBBLICO /ATTREZZATO	30	117481,25
TOTALE SPORTIVE	7	58831,60
TOTALE	37	176312,85
<b>STANDARD DM 1444/68 AREE A VERDE PUBBLICO 9,00 mq/ab</b>		
superficie [mq]	popolazione	standard
<b>176312,85</b>	<b>3.145(2.995+150)</b>	<b>56, 06 mq/ab</b>
AREE SCOLASTICHE		
tipo	n. aree	superficie [mq]
TOTALE	5	27080,51
<b>STANDARD DM 1444/68 AREE SCOLASTICHE - 4,50 mq/ab</b>		
superficie [mq]	popolazione	standard
<b>27080,51</b>	<b>3.145(2.995+150)</b>	<b>8,61 mq/ab.</b>
AREE CIVILI AMMINISTRATIVE e RELIGIOSE		
tipo	n. aree	superficie [mq]
TOTALE	14	41586,26
<b>STANDARD DM 1444/68 AREE CIVILI AMMINISTRATIVE e RELIGIOSE - 2,00 mq/ab</b>		
superficie [mq]	popolazione	standard
<b>41586,26</b>	<b>3.145(2.995+150)</b>	<b>13,22 mq /ab</b>
AREE A PARCHEGGIO		
tipo	n. aree	superficie [mq]
ESISTENTE	32	52081,48
DI PROGETTO	7	3610,95
TOTALE	39	55692,43
<b>STANDARD DM 1444/68 AREE PARCHEGGIO - 2,50 mq/ab</b>		
superficie [mq]	popolazione	standard
<b>55692,43</b>	<b>3.145(2.995+150)</b>	<b>17,71 mq/ab</b>

Come vedremo in seguito l'incremento della popolazione stimato derivante dall'individuazione di nuove aree residenziali incide minimamente sul soddisfacimento degli standard.

#### d) Il carico insediativo massimo

La L.P. 4 agosto 2015, n. 15 ha introdotto un nuovo elemento di valutazione per la definizione del dimensionamento residenziale: il carico insediativo massimo, inteso come il complesso delle esigenze urbanistiche determinate dagli insediamenti e dalle relative dotazioni territoriali di

servizi e infrastrutture, ammissibili in un determinato territorio in relazione al suolo disponibile per le trasformazioni e alla tutela e valorizzazione delle invarianti.

Il carico insediativo massimo costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento residenziale dei PRG.

Il regolamento di attuazione delle LP 15/2015 non ha approfondito il tema relativo al carico insediativo che pur rimanendo a livello di enunciato ha messo in evidenza la necessità di definire preventivamente in fase di pianificazione un “limite all’espansione” derivante non tanto dall'applicazioni di veri e proprie limitazioni quantitative ma dalla possibilità di un territorio di garantire un certo equilibrio urbanistico, determinate dalle diverse componenti territoriali (strutture, infrastrutture e spazi aperti).

L'indagine condotta dal Servizio Urbanistica della PAT per la definizione dei Comuni che presentano una consistenza di alloggi per il tempo libero e vacanze ritenuta rilevante ai fini della tutela paesaggistico-ambientale e delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione, introduce una definizione di “equilibrio territoriale” alla quale riferirsi:

*Si ha una situazione equilibrata quando le varie componenti rispettano i caratteri del territorio considerato. Un territorio alpino non potrà non avere monti, un territorio boscato non potrà essere privo di boschi, un territorio rurale non potrà non avere dei suoli agricoli.*

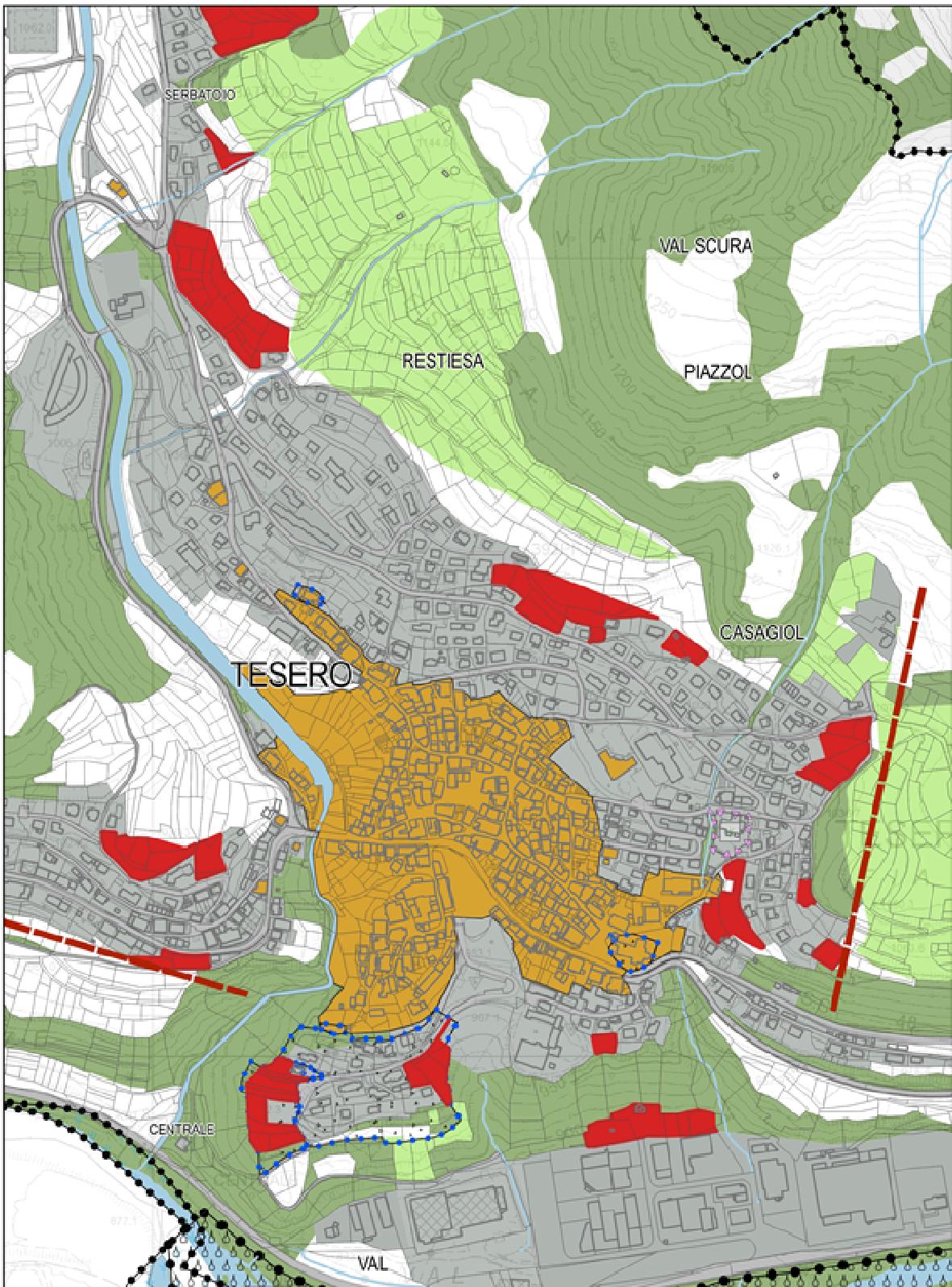
*Il Trentino è territorio alpino, boscato e rurale e questi caratteri identitari e queste invarianti si vogliono mantenere anche perché costituiscono la base di una delle maggiori risorse e cioè il turismo che questo cerca come caratteri di un ambiente a forte naturalità. Poiché per un insieme di ragioni (sicurezza, fruibilità, opportunità, ...) il territorio disponibile per gli insediamenti è molto limitato e corrisponde, escludendo l'alpe e il bosco, alle aree agricole, si è stabilito che il costruito non dovesse superare il territorio rurale ma che questo dovesse comunque essere maggiore di quello per conservare l'immagine di territorio rurale oltre che boscato e alpino.*

La determinazione del carico insediativo massimo così come definito dalla L.P. 4 agosto 2015, n. 15 non può che partire dalla precisa definizione di quelli che sono, per un determinato territorio, i limiti all’espansione insediativa, nella consapevolezza che tali limiti sono determinati dagli aspetti legati alla sicurezza del territorio, dai valori ambientali e paesaggistici previsti dal PUP (con la disciplina delle invarianti e con la carta del paesaggio) e dalle linee strategiche della pianificazione provinciale, che pone l’accento sui temi delle qualità dello sviluppo, della crescita equilibrata, dell'integrazione delle diverse vocazioni territoriali al fine di consentire alla Provincia di Trento, di assumere nell’insieme delle sue specificità, una configurazione attrattiva sia in termini economici, sia rispetto al patrimonio ambientale e naturale che la contraddistingue.

L’insieme dei vincoli preordinati (carta del rischio, invarianti ecc.) così come le indicazioni contenute nella carta del paesaggio, sono stati riassunti nell’allegato A relative alla classificazione dei vincoli all’espansione insediativa. L’analisi dei vincoli all’insediamento è principalmente finalizzata ad individuare, in negativo rispetto all’insieme dei vincoli (in parte necessari in parte dedotti dalla lettura degli elementi identitari e di valore dei luoghi) i possibili ambiti di intervento. Le aree bianche, sono per sottrazione gli ambiti all’interno dei quali l’eventuale trasformazione del territorio risulta coerente con la pianificazione sovraordinata e con i sistemi dei vincoli previsti. Le aree bianche individuano il suolo potenzialmente urbanizzabile.

L'esito di queste valutazioni è sintetizzato negli estratti cartografici riportati nell'allegato A delle presente relazione, dove in rosso sono individuate le aree di potenziale espansione coerenti con gli indicatori rappresentati.

ANALISI DEL CARICO INSEDIATIVO MASSIMO



TESERO 1 - Scala a vista

Aree di potenziale espansione insediativa

I dati forniti dall'analisi dell'insediamento evidenziano un insediamento che si compone in maniera pressoché equilibrata delle diverse componenti (residenziale, produttivo, infrastrutturale e servizi)

COMPOSIZIONE DELL'INSEDIAMENTO		
AMBITO	Superficie (mq)	% sul totale
INSEDIAMENTO STORICO	172.431,00 mq	9,71 %
RESIDENZIALE	437.660,00 mq	24,64%
ECONOMICO (produttivo e terziario)	396.198,00 mq	22,31 %
SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE	408.785,00 mq	23,06 %
INFRASTRUTTURE	361.088,00 mq	20,33 %
<b>TOTALE</b>	<b>1.776.162,00 mq</b>	<b>100,00%</b>

Come già anticipato, l'analisi del carico insediativo massimo ha quantificato le aree di potenziale espansione all'interno di un sistema territoriale fortemente caratterizzato da vincoli di diversa origine.

L'insieme delle aree di potenziale espansione (aree rosse) è stato stimato in 126.600 mq pari a circa il 7,12 % dell'insediamento esistente (storico e di recente formazione). Se consideriamo la destinazione finale di queste aree non si è ritenuto corretto applicare la percentuale derivante dall'analisi della composizione attuale dell'insediamento (vedi tabella) in quanto difficilmente utilizzabili per il potenziamento del sistema infrastrutturale o per quello produttivo. Si è ipotizzato che solo il 20% dei 12,66 Ha disponibili per i nuovi insediamenti possa essere utilizzato in futuro per soddisfare esigenze diverse dalla residenza (terziario, attrezzature pubbliche ecc.).

QUANTIFICAZIONE DELLE AREE POTENZIALMENTE DESTINABILI ALL'INSEDIAMENTO			
Aree di potenziale espansione	Superficie (mq)	% (rispetto all'insediamento esistente)	% (rispetto all'insediamento esistente al netto dell'insediamento storico)
Destinate ad una pluralità di funzioni (100% del totale)	126.600 mq	7,12 % dell'insediamento esistente e pianificato	7,90 % dell'insediamento esistente e pianificato di recente formazione
<b>Destinate alla residenza (80% del totale)</b>	<b>101.280 mq</b>	<b>5,70 % dell'insediamento esistente e pianificato</b>	<b>6,31 % dell'insediamento esistente e pianificato di recente formazione</b>

Se si considera la sola componente residenziale dell'insediamento esistente e pianificato (437.660 mq) l'incidenza delle aree potenzialmente destinabili alla residenza (101.208 mq) Inciso in percentuale per circa il 23,10 %.

QUANTIFICAZIONE DELLE AREE POTENZIALMENTE DESTINABILI ALL'INSEDIAMENTO		
Aree di potenziale espansione	Superficie (mq)	% (rispetto all'insediamento residenziale esistente – 43,7 Ha )
Destinate alla residenza (80% del totale)	101.280 mq	23,10 % dell'insediamento esistente e pianificato destinato alla residenza.

La determinazione del carico insediativo massimo, benché redatta in forma semplificata restituisce un quadro piuttosto chiaro dal quale si evince che ad oggi la questione relativa al consumo di suolo risulta centrale all'interno di qualsiasi processo pianificatorio. Il dato più interessante è quello relativo alla percentuale relativa alla potenziale espansione

dell’insediamento rapportata alla consistenza dell’insediamento esistente di recente formazione. Se si esclude infatti l’insediamento storico la cui formazione è stata, fino in epoca recente, esclusa da processi pianificatori, il resto del territorio urbanizzato è il risultato di circa 60 anni di pianificazione urbanistica. In circa 60 anni si è consumata una quota coesistente del suolo disponibile.

#### e) Conclusioni

L’analisi condotta a supporto delle richieste di nuova edificabilità residenziale restituisce un quadro di riferimento che solo in parte è governabile attraverso strumenti di pianificazione urbanistica. La questione demografia ad esempio deriva da dinamiche che afferiscono a questioni sociali più complesse e che interessano livelli decisori diversi da quelli dell’Amministrazione locale. Nel contempo la presenza di un “residuo di pianificazione” che difficilmente sarà possibile utilizzare per attivare processi di trasformazione del territorio necessita di un intervento normativo che stabilisca la durata in termini temporali di tali previsioni al fine di liberare territorio da destinare per altri usi o da preservare per garantire un corretto equilibrio territoriale.

Nonostante ciò, il piano regolatore comunale costituisce il principale strumento a disposizione delle Amministrazioni comunali per gestire i processi di trasformazione del territorio. E’ al piano regolatore che i cittadini si rivolgono per trovare risposte alle proprie esigenze, di casa, lavoro e di servizi pubblici. Il dato sul consumo di suolo mettono in evidenza l’esiguità delle future possibilità espansive ed è pertanto compito della pianificazione urbanistica trovare soluzioni che siano sostenibili in maniera trasversale.

#### 4.1.2 Le richieste di nuove aree destinate all’insediamento residenziale

La fase partecipativa avviata con la pubblicazione dell’avviso preliminare ha restituito la dimensione del problema della casa. Come detto in precedenza la questione della casa sta assumendo, in particolare nelle località turistiche, una dimensione emergenziale. E’ bastato infatti che l’Amministrazione comunale dichiarasse la volontà di effettuare una revisione dello strumento urbanistico per individuare: “Modeste nuove edificazioni a scopo residenziale prima casa se inserite all’interno dell’edificato esistente” per produrre n.23 richieste che coinvolgono 30.000 mq di terreno disponibile. Richieste afferenti specificatamente alla prima casa.

La portata di tali richieste ha prodotto la necessità di una verifica rispetto al dimensionamento residenziale e al carico insediativo massimo e nel contempo una valutazione rispetto alla collocazione di tali richieste e all’entità delle stesse.

La sovrapposizione delle aree oggetto di richiesta con le aree di potenziale espansione insediativa non deve essere tradotta in possibile ed immediata trasformazione. Come detto le aree di potenziale trasformazione insediativa individuate per la determinazione del carico insediativo massimo (aree rosse) hanno valore analitico all’interno di un procedimento volontario e che, come è già stato detto, non è supportato da indicazioni metodologiche da parte del legislatore (PAT).

#### 4.1.3 Le nuove aree destinate all’insediamento residenziale proposte dalla variante al PRG.

Le nuove aree destinate all’insediamento residenziale sono state introdotte a seguito delle valutazioni riportate nei precedenti paragrafi. Valutazioni che hanno incrociato la domanda (fase partecipativa) con la sostenibilità urbanistica (Carico insediativo massimo).

Un altro aspetto che verrà indagato all’interno del documento di “Rendicontazione urbanistica” è la verifica di coerenza rispetto alla componente paesaggistica del territorio rappresentata, in assenza degli approfondimenti del PTC, alla Carta del paesaggio del PUP. Alcune delle aree che il PRG destina alla residenza producono un erosione delle aree agricole del PUP.

N. VAR.	OGGETTO /UNITÀ EDILIZIE	CATEGORIA INTERVENTO VIGENTE	CATEGORIA INTERVENTO VARIANTE	NOTE
03		Area agricola del PUP	Area residenziale C3 – destinata alla prima casa con vincolo di piano attuativo - PEA	Si tratta di un' area di proprietà comunale in loc. Propian che l'Amministrazione ha previsto di trasformare a favore della residenza – prima casa. La previsione di PEA è finalizzato a realizzare progetti di edilizia convenzionata. L'area misura complessivamente 4826 mq di Superficie territoriale
04		Area agricola del PUP	Area residenziale di C3 – destinata alla prima casa.	Si tratta di un'area posta a monte di via Noval all'interno dell'insediamento di recente formazione. La collocazione dell'area e la presenza di adeguate opere di urbanizzazione determinano la possibilità di trasformazione a al fine di soddisfare le esigenze di prima casa. L'area misura complessivamente 2223 mq di Superficie fondiaria.
05	Interventi a sostegno della realizzazione della Prima casa.	Area a bosco	Area residenziale C3 – destinata alla prima casa.	In loc. Propian la variante al PRG accoglie la possibilità di trasformazione di un lotto di limitate dimensioni per il soddisfacimento delle esigente di prima casa dei proprietari. L'area misura complessivamente 1110 mq di Superficie fondiaria.
06		Area agricola del PUP	Area residenziale C3 – destinata alla prima casa.	In loc. Propian a valle della strada per Stava, la variante al PRG accoglie la possibilità di trasformazione di un lotto di limitate dimensioni per il soddisfacimento delle esigenze di prima casa dei proprietari. L'area misura complessivamente 1300 mq di Superficie fondiaria. L'area ricade parzialmente in penalità P3 per frana della Carta di Sintesi della Pericolosità del PUP. Per tale ragione a corredo delle documenti della Variante al PRG è stato redatto lo studio di compatibilità geologica da parte del dott. Mirko Demozzi.

L'insieme delle varianti a sostegno della residenza producono un'erosione del territorio agricolo per circa 9.400 mq. La superficie erosa produce un incremento dell'insediamento esistente e pianificato pari allo 0,005 %. Con riferimento al carico insediativo massimo le nuove aree proposte dalla variante al PRG rappresentano il 7,5 % del territorio potenzialmente trasformabile e il 9,3% di quello potenzialmente trasformabile a favore della residenza (80% del totale).

Con riferimento a dati assunti per la redazione del dimensionamento residenziale le nuove aree produrranno un 'incremento di unità abitative pari a **15/20 alloggi**.

<b>9.400 mq * 0,36 mq/mq (Uf) = 3384 mq di SUN pari a circa 11.167 mc</b> <b>Pari a circa 15/20 unità abitative finalizzate soddisfare le esigenze abitative di circa 35/40 persone.</b>
---

Sulle aree in oggetto trovano applicazione le disposizioni contenute nell'art. 33.1 delle NTA che non hanno reso necessaria alcuna modifica in quanto la disciplina degli interventi a favore della prima casa è già contenuta nel PRG vigente.

#### 4.2 Altre varianti che incidono sul sistema insediativo e produttivo.

Si tratta di varianti che modificano la disciplina urbanistica vigente senza incidere sul sistema degli spazi aperti del PRG andando a variare la destinazione urbanistica di aree già ricomprese all'interno dell'insediamento esistente e di quello pianificato.

N. VAR.	OGGETTO /UNITA' EDILIZIE	CATEGORIA INTERVENTO VIGENTE	CATEGORIA INTERVENTO VARIANTE	NOTE
07	Modifica della destinazione urbanistica di una piccola porzione di area libera da costruzioni posta a margine dell'impianto sportivo di Lago di Tesero	Area per attrezzature sportive	Area residenziale di completamento B2	<p>Si tratta di un'area che non riveste alcun interesse connesso al potenziamento dell'impianto sportivo. Lo stato dei luoghi evidenzia la presenza di un giardino di pertinenza delle abitazioni esistenti.</p> <p>Lo stato dei luoghi è caratterizzato dalla presenza di una netta cesura tra gli spazi aperti a servizio dell'impianto sportivo e la pertinenza dell'insediamento residenziale.</p> 
08	Modifica della destinazione urbanistica degli spazi di pertinenza dell'edificio che ospita la famiglia cooperativa in loc. Lago di Tesero	Area per attrezzature sportive	Area residenziale di completamento	Si tratta di un'area di stretta pertinenza dell'edificio esistente che non riveste interesse rispetto al pianificato ampliamento dell'area destinata a servizi religiosi. Catastralmente, l'area è parte integrante della p.ed. 1086 in CC Tesero. Rispetto all'edificio religioso e alle sue pertinenze, entrambe di proprietà del comune di Tesero (p.ed. 903), l'area oggetto di variante è separata da altre proprietà private. Lo stato dei luoghi presenta un'area prevalentemente pratica.
09	Stralcio del vincolo di piano attuativo sulla p.f. 2520/23 in CC Tesero di proprietà della PAT.	Area produttiva locale con vicolo di PS.13.	Area produttiva locale	La variante al PRG accoglie la richiesta del Servizio Strade della PAT di modifica della perimetrazione del piano attuativo finalizzata a rendere disponibile l'area per rafforzare la presenza di presidi per la manutenzione stradale da parte delle Province Autonome di Trento.

#### 4.3 Varianti che incidono sul sistema delle infrastrutture del territorio

Una parte consistente della varianti progettuali fa riferimento all'ampio sistema infrastrutturale del quale si compone il territorio comunale. A questo sistema afferiscono in particolare la viabilità e le infrastrutture tecnologiche. Parte delle modifiche di seguito elencate derivano da necessità di implementare le infrastrutture esistenti in vista dell'evento olimpico del 2026.

N. VAR.	OGGETTO /UNITÀ EDILIZIE	CATEGORIA INTERVENTO VIGENTE	CATEGORIA INTERVENTO VARIANTE	NOTE
10	Individuazione area per la realizzazione della piazzola dell'elisoccorso in via Sottopedonda	Area Agricola del PUP	Area per l'elisoccorso	Si tratta di un'area strategica che già oggi assolve il ruolo di presidio di sicurezza sanitaria e di protezione civile. L'amministrazione ha effettuato una ricognizione progettuale per verificare la fattibilità dell'opera, la quale deve soddisfare una molteplicità di regole tecnico amministrative. L'area è idonea alla realizzazione di un opera che risulta essere strategica anche con riferimento all'evento olimpico. Gli effetti paesaggistici generati dalla riduzione dell'area agricola del PUP sono valutati all'interno del documento di rendicontazione urbanistica in calce alla presente relazione.
11	Riduzione dell'area a parcheggio in fregio a via Arlazza	Parcheggio Pubblico	Area Agricola	La variante accoglie la volontà dell'amministrazione comunale di ridurre l'ampiezza dell'area a parcheggio alla sola parte realizzata. Il PRG vigente indica in cartografia un'area a parcheggio che risulta essere realizzata solo in parte. Gli approfondimenti effettuati hanno mostrato come l'eventuale ampliamento a monte risulterebbe particolarmente oneroso rispetto al numero di stalli realizzabili. L'area a parcheggio è collocata in corrispondenza del margine dell'insediamento, a monte, caratterizzato dalla presenza di edifici destinati a finzioni abitative che dispongono di spazi di pertinenza destinati a parcheggio pertinenziale. L'ambito è caratterizzato da aree che hanno quasi completamente saturato la possibilità edificatoria. Per tal motivazione di provvede allo stralcio della previsione che insiste sull'area prativa.
12	Individuazione strada esistente a servizio dell'abitato di Maso Sfronzon.	Area a verde attrezzato	Viabilità locale esistente	Si tratta di un insieme di varianti finalizzate a riconoscere l'opportuna destinazione urbanistica alla strada locale a servizio dell'abitato di Maso Sfronzon. La variante interessa principalmente la p.f. 2404/74 in CC Tesero, di proprietà pubblica e vincolata all'uso civico.
13		Area residenziale di ristrutturazione	Viabilità locale esistente	
14		Area a verde attrezzato	Viabilità locale esistente	
15		Area residenziale di ristrutturazione	Area a verde attrezzato	Parte dell'area (var. 15) viene destinata a verde attrezzato in continuità con le previsioni esistenti.

N. VAR.	OGGETTO /UNITÀ EDILIZIE	CATEGORIA INTERVENTO VIGENTE	CATEGORIA INTERVENTO VARIANTE	NOTE
<b>16</b>	Stralcio della previsione di una strada locale di progetto in loc. Stava	Viabilità locale di progetto	Area agricola del PUP	Sull'area è presente una strada rurale che non assume finalità pubbliche. Si tratta di una viabilità privata a servizio delle zone prative. In coerenza con le disposizioni urbanistiche provinciali e con il PUP la presenza di strade rurali e boschive non necessita di specifiche rappresentazioni cartografiche.
<b>17</b>				
<b>18</b>				
<b>19</b>	Individuazione in cartografia del tratto terminale di via Cerin, strada che conduce all'Osservatorio astronomico Val di Fiemme	Area Agricola, Area a pascolo	Viabilità locale esistente.	Si tratta di adeguamento allo stato dei luoghi. La strada è dotata di manto stradale e di dispositivi di protezione. L'ambito servito dalla strada è contraddistinto anche dalla presenza di attività zootecniche.
<b>20</b>				
<b>21</b>				
<b>22</b>	Individuazione area destinata alla realizzazione dell'opera di presa UF3 funzionale alla realizzazione dei lavori di adeguamento dello stadio del fondo in loc. Lago di Tesero	Area agricola	Area per infrastrutture tecnologiche	L'opera di infrastrutturazione in oggetto riveste una particolare importanza per l'adeguamento dell'impianto del fondo in vista delle Olimpiadi invernali del 2026. Il progetto definitivo redatto per tale finalità è stato sottoposto a verifica della conformità urbanistica in sede di conferenza di Servizi tenutasi l'8 novembre 2023. Dal confronto tra i vari soggetti intervenuti è emersa la necessità, esposta dal Ufficio tecnico del Comune di Tesero, di adeguare lo strumento urbanistico al fine di superare il contrasto con l'art. 30 comma 3, punti 2 e 4 delle N.T.A del P.R.G vigente, che fa riferimento
<b>23</b>		Area a bosco	Area per infrastrutture tecnologiche	
<b>24</b>	Individuazione area destinata alla realizzazione dell'opera di presa UF3 funzionale alla realizzazione dei lavori di adeguamento dello stadio del fondo in loc. Lago di Tesero Specifico riferimento normativo per la realizzazione dell'opera di presa.	Area a bosco Corsi d'acqua Riserva locale	Area per infrastrutture tecnologiche Area a bosco Riserva locale Specifico riferimento normativo art.30 comma 4 lett. d).	alle norme di salvaguardia delle riserve locali. Oltre all'individuazione dell'area dove fisicamente verrà realizzata l'opera di presa, area estranea alla riserva locale, è necessario andare a modificare l'art.30 delle NTA al fine di consentire la realizzazione di delle opere specificatamente dal progetto. Vedi specifico riferimento normativo art.30 comma 4 lett.d). Il progetto per la realizzazione dell'opera di presa, in considerazione delle specificità idrogeologiche dell'area è accompagnato dallo studio di compatibilità redatto dall'ing. Giuliani nel giugno 2023, al quale si rimanda per le valutazioni di merito. Nel documento di rendicontazione urbanistica parte integrante del presente progetto di variante e nell'allegato "Verifica interferenze con la CSP" si richiamano le conclusioni riportate nel citato studio di compatibilità.
<b>25</b>	Stralcio previsione discarica inerti in loc. Lago di Tesero	Di scarica inerti	Area agricola	Si tratta di una previsione che non ha trovato attuazione. Le informazioni raccolte dall'UTC escludono il coinvolgimento del sito nei piani territoriali di smaltimento rifiuti.

### **Varianti che incidono sul sistema degli spazi aperti del PRG**

Come anticipato in premessa una parte marginale delle varianti apportate al PRG vigente, incidono sul sistema degli spazi aperti del PRG. Si tratta di due varianti che interessano il settore agricolo e come di seguito descritto determinano l'adeguamento della cartografia al esito di interventi finalizzati a sostenerne il comparto agricolo e zootecnico.

N. VAR.	OGGETTO /UNITA' EDILIZIE	CATEGORIA INTERVENTO VIGENTE	CATEGORIA INTERVENTO VARIANTE	NOTE
<b>26</b>	Cambio di destinazione urbanistica delle p.f. 2401/4 e 2401/5 in CC Tesero	Area a bosco	Area agricola	La variante accoglie la richiesta di modifica della destinazione urbanistica delle particelle in oggetto, a seguito dell'autorizzazione al cambi odi coltura. Aut. Serv. Foreste n.24/2022. Aut. Paesaggistica n.11/2022 del. 20.152.2022.
<b>27</b>	Individuazione area per impianto agricolo zootecnico in corrispondenza dell'insediamento zootecnico esistente in loc. Val di Piera	Area agricola di pregio	Area agricola di pregio + Area per impianto agricolo zootecnico	La variante al PRG accoglie la richiesta di individuazione di un'area destinata ad impianto zootecnico in corrispondenza di un impianto esistente al fine di sostenerne l'attività e consentirne il potenziamento.

### **5. Varianti relative al testo delle Norme Tecniche di Attuazione**

Come anticipato in premessa, le norme del PRG vigente risultano adeguate alle disposizioni provinciali contenute nella LP 15/2015 e nel RUEP. Nonostante ciò la presente Variante propone alcune puntuali modifiche normative necessarie per accogliere alcune istanze dell'Amministrazione.

#### **Art. 4bis - Aree inedificabili con vincolo decennale**

Si aggiorna l'elenco delle particelle catastali soggette al vincolo di inedificabilità decennale sulla scorta delle nuove varianti introdotte in cartografia.

#### **Art. 7 – Costruzioni accessorie**

E' volontà dell'Amministrazione comunale integrare la disciplina del PRG vigente introducendo la possibilità di realizzazione delle costruzioni accessorie disciplinate dall'art.3 del RUEP. Nello specifico si tratta di prevedere all'interno dell'insediamento residenziale la possibilità di realizzare tettoie di superficie pari a 15 mq. Il testo dell'art.7 definisce puntualmente le modalità di realizzazione.

#### **Art. 27 – Siti inquinati bonificati e da bonificare**

A seguito dell'aggiornamento delle informazioni cartografiche mediante l'individuazione dei siti ricompresi nell'anagrafe dei siti contaminati della Provincia Autonoma di Trento si integra il testo delle NTA, introducendo la disciplina specifica.

#### **Art. 30 - Aree di protezione delle riserve naturali**

Si modifica il testo del comma e lett. c) ed e) e si introduce la nuova lett. e) al comma 4 al fine di garantire la realizzabilità degli interventi previsti con variante n. 22, 23 e 24 (opera di presa UF3).

Si introduce inoltre la nuova lett. d) al fine consentire il mantenimento dello scarico preesistente e consentire il rinnovamento dell'autorizzazione allo scarico in corso d'acqua superficiale relativa all'attività itticola esistente. Vedi PROVVEDIMENTO APPA n. 40 di data. 23 gennaio 2024 nel quale in premessa, con riferimento all'esito della conferenza di servizi, è riportato l'impegno del comune di Tesero all'adeguamento del PRG.

**Art. 38.1 comma 4 – Aree agricole (art.37 NDA del PUP)**

Il processo di verifica delle istanze, conseguente alla pubblicazione dell'avviso preliminare, ha portato a distillare alcune necessità derivanti comparto agricolo. Si tratta in particolare dell'individuazione di interventi connessi alla coltivazione del fondo da parte dei soggetti iscritti alle II° Sezione dell'APIA. L'art. 38.1 è integrato con la possibilità di realizzare depositi, stalle o magazzini a servizio dell'impresa agricola.

## 6. Verifica delle interferenze con la CSP “Carta di Sintesi della Pericolosità” del PUP

“Il Piano urbanistico provinciale, approvato nel 2008, ha introdotto la Carta di sintesi della pericolosità come strumento di armonizzazione delle diverse discipline tecniche volte alla classificazione del pericolo idrogeologico, per fornire un quadro unitario per la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio rispetto al tema del pericolo.

La Giunta provinciale con deliberazione n. 1317 del 4 settembre 2020 ha approvato la Carta di sintesi della pericolosità (CSP), comprensiva del primo aggiornamento dello stralcio relativo al territorio del Comune di Trento, del Comune di Caldronazzo e dei Comuni di Aldeno, Cimone, Garniga Terme nonché al territorio dei comuni compresi nella Comunità Rotaliana-Königsberg.

Con la medesima delibera (allegato C) ha approvato il documento di “Indicazioni e precisazioni per l’applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate medie o basse e le aree con altri tipi di penalità”, rivisto rispetto alla versione vigente sulla base della prima applicazione del predetto stralcio della Carta di sintesi della pericolosità.

La Carta di sintesi della pericolosità e il primo aggiornamento dello stralcio relativo al territorio del Comune di Trento e dei Comuni di Aldeno, Cimone, Garniga Terme, del Comune di Caldronazzo e al territorio dei comuni compresi nella Comunità Rotaliana-Königsberg, è entrata in vigore il 2 ottobre 2020, giorno successivo alla pubblicazione della deliberazione nel Bollettino ufficiale della Regione.”<sup>2</sup>

L’allegato C della deliberazione n. 1317 del 4 settembre 2020, al paragrafo 8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici, dispone che il servizio urbanistico della PAT acquisisca, mediante apposita conferenza di servizi, i pareri delle strutture competenti rispetto alla verifica preventiva della compatibilità delle nuove previsioni urbanistiche sotto il profilo idrogeologico.

Legenda - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ		
<b>Classi di Penalità</b> <small>Con riferimenti alle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale (L.P. 27 maggio 2008, n. 5)</small>		
<b>penalità ordinarie</b>		
	P4 - elevata	art. 15
	P3 - media	art. 16
	P2 - bassa	art. 17
<b>altri tipi di penalità</b>		
	APP - aree da approfondire	art. 18
	PRV - residua da valanga	art. 18
	P1 - trascurabile o assente	art. 18

*Estratto legenda della CSP*

<sup>2</sup> Testo integralmente tratto dal sito internet della PAT al seguente link:  
[http://www.urbanistica.provincia.tn.it/carta\\_pericolosita\\_-approvazione2020/](http://www.urbanistica.provincia.tn.it/carta_pericolosita_-approvazione2020/)

Per la valutazione di merito è stata elaborata una specifica cartografia nella quale sono rappresentate le singole varianti al piano regolatore e le aree a penalità della CSP. Gli estratti allegati alla presente relazione sovrappongono gli ambiti di variante con le diverse penalità della CSP (**vedi allegato B**). In tabella sono riportate, per le sole varianti esterne alle classi di penalità trascurabile, assente P1 (aree bianche) le informazioni relative alle destinazioni vigenti e di variante e la corrispondente classe di penalità

<b>Tabella 1 – Verifica interferenze con la CSP classi di penalità P2, P3, APP e P4</b>				
<b>N. VAR.</b>	<b>DEST. VIGENTE</b>	<b>DEST. DI VARIANTE</b>	<b>CLASSE PENALITA'</b>	<b>NOTE</b>
<b>04</b>	Interventi a sostegno della realizzazione della Prima casa. Area agricola del PUP	Area residenziale Bx per la prima casa.	Parzialmente P2 bassa (art.17)	Individuazione nuovo ambito residenziale di completamento finalizzato alla realizzazione di abitazione per residenti. Vedi relazione paragrafo 5.1
<b>06</b>	Interventi a sostegno della realizzazione della Prima casa	Area residenziale Bx per la prima casa.	Parzialmente P3 media (art.16)	Individuazione nuovo ambito residenziale di completamento finalizzato alla realizzazione di abitazione per residenti. Vedi relazione paragrafo 5. La variante al PRG è accompagnata dallo Studio di compatibilità per frana redatto dal dott. Geol Mirko Demozzi.
<b>08</b>	Area per attrezzature sportive	Area residenziale di completamento	Marginalmente APP (art.18)	L'area è quasi completamente in area P1, tranne una parte marginale che ricade in penalità APP. La variante modifica la destinazione dell'area con riferimento ai confini catastali.
<b>13</b>	Area residenziale di ristrutturazione	Viabilità locale esistente	Parzialmente P2 bassa (art.17)	Individuazione tracciato stradale esistente.
<b>16</b>	Viabilità locale di progetto	Area agricola del PUP	APP (art.18)	Stralcio previsione di viabilità locale.
<b>22</b>	Individuazione area destinata alla realizzazione dell'opera di presa UF3 funzionale alla realizzazione dei lavori di adeguamento dello stadio del fondo in loc. Lago di Tesero Area agricola/Area a bosco/ fiumi		P4 – Elevata (art.15)	Si tratta come evidenziato in relazione dell'adeguamento del PRG al progetto per la realizzazione della dell'opera di presa UF3 funzionale alla realizzazione dei lavori di adeguamento dello stadio del fondo in loc. Lago. Il progetto comprende la realizzazione delle strutture e degli impianti ed è accompagnato dallo studio di compatibilità per rischio idraulico redatto dall'Ing. Giuliani.
<b>23</b>			App (art.18)	
<b>24</b>	Individuazione area destinata alla realizzazione dell'opera di presa UF3 funzionale alla realizzazione dei lavori di adeguamento dello stadio del fondo in loc. Lago di Tesero Area agricola/Area a bosco/ fiumi	Area infrastrutture tecnologiche/ fiumi per	App – P4 (art. 18 e art.15)	Si tratta come evidenziato in relazione dell'adeguamento del PRG al progetto per la realizzazione della dell'opera di presa UF3 funzionale alla realizzazione dei lavori di adeguamento dello stadio del fondo in loc. Lago. Il progetto comprende la realizzazione delle strutture e degli impianti ed è accompagnato dallo studio di compatibilità per rischio idraulico redatto dall'Ing. Giuliani.

<b>Tabella 1 – Verifica interferenze con la CSP classi di penalità P2, P3, APP e P4</b>				
<b>N. VAR.</b>	<b>DEST. VIGENTE</b>	<b>DEST. DI VARIANTE</b>	<b>CLASSE PENALITA'</b>	<b>NOTE</b>
<b>25</b>	Stralcio previsione discarica inerti in loc. lago di Tesero	Area a bosco / Area agricola	P3 media (art.16)/P4 elevata (art.15)	Si tratta dello stralcio della previsione insediativa.

## 7. Verifica Usi Civici

Con riferimento alla necessità di verificare, in sede di variante, l'impatto che la stessa assume sul patrimonio immobiliare pubblico gravato dal vincolo di uso civico per effetto dell'applicazione della legge 16.6.1927, n. 1766 si rimanda integralmente agli approfondimenti riportati nel documento, parte integrante degli elaborati di variante, denominato “Verifica usi civici”.

**8. RAPPORTO AMBIENTALE redatto ai sensi dell'art. 20 della LP 4 agosto 2015, n.15 e del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n.15/68/Leg. AGGIORNAMENTO PER L'ADOZIONE DEFINITIVA.**

**8.1 PREMESSA**

L'art.20 della legge provinciale 4 agosto 2015, n.15 prescrive che *nel procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale è assicurata la loro valutazione*, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in considerazione degli effetti prodotti sull'ambiente.

Tale valutazione assume la definizione di "Rapporto Ambientale" il quale, con riferimento alla legge 15/02015, "...rappresenta parte della documentazione del PRG (o variante ndr) contenente le informazioni prescritte dal regolamento sulla valutazione strategica dei piani, relative in particolare agli effetti significativi che l'attuazione dello strumento di pianificazione del territorio proposto potrebbe avere sotto il profilo dello sviluppo sostenibile, gli elementi finalizzati alla verifica di coerenza con il piano urbanistico provinciale (PUP) e le ragionevoli alternative possibili alla luce degli obiettivi del PRG.."

*La valutazione integra le considerazioni ambientali, territoriali e socio-economiche nell'elaborazione e nell'adozione del piano, anche ai fini del monitoraggio degli effetti significativi della sua attuazione. Nel caso del PRG la valutazione verifica ed esplicita, su scala locale, anche la coerenza del PUP.*

Con riferimento alle disposizioni previste dalla normativa provinciale è possibile sintetizzare che, nel caso di varianti al PRG, la redazione del rapporto ambientale si rende necessaria al fine di:

- a. verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto al PRG vigente;
- b. verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto al quadro pianificatorio sovraordinato, in particolare rispetto al PUP, al PGUAP (Ambiti fluviali) e alla Carta delle Risorse Idriche;
- c. Verificare il grado di interferenza con la CSP Carta di Sintesi della Pericolosità del PUP e l'esito degli eventuali studi atti a dimostrare la compatibilità delle scelte urbanistiche sotto il profilo della sicurezza del territorio.
- d. verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto alle disposizioni in materia di consumo di suolo introdotte dall'art. 18 della LP 4 agosto 2015 n.15.

La redazione del rapporto ambientale è prevista inoltre nel caso in cui le opere oggetto di variante urbanistica:

- e. interessano i siti e le zone della Rete Natura 2000, ZPS (Zone di Protezione Speciale) ai sensi della direttiva "Uccelli" 2009/147/CE e ZSC (Zone Speciali di Conservazione) ai sensi della direttiva "Habitat" 92/43/CEE e pertanto richiedono la redazione della Valutazione di Incidenza;
- f. riguardano opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale VIA;
- g. comportano l'ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP;
- h. comportano la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;

In considerazione degli obiettivi della presente variante urbanistica si evidenzia che il Rapporto ambientale, sarà rivolto nello specifico alla verifica della coerenza delle azioni contenute nella variante al PRG, rispetto a quanto richiamato ai punti a), b), c), e) e g) del paragrafo precedente in quanto, come di seguito argomentato, non ricorrono i presupposti previsti alle precedenti lettere f) e g).

## **9.2 INQUADRAMENTO NORMATIVO**

### **La direttiva europea**

La normativa sulla Valutazione Ambientale Strategica ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CEE. Tale Direttiva riguarda la Valutazione Ambientale di piani e programmi, il cui momento fondamentale è la verifica della corrispondenza degli obiettivi del piano o del programma con gli obiettivi dello sviluppo sostenibile e si configura come un'iniziativa legislativa ad alto potenziale di prevenzione ambientale, dal momento che regola decisioni che ricadono in ambiti territoriali e settoriali molto più ampi di quelli dei progetti regolati dalle direttive che hanno per oggetto, ad esempio la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o la Valutazione di Incidenza.

L'ambito di applicazione della Direttiva VAS riguarda l'elaborazione o la modifica dei piani o programmi suscettibili di avere effetti significativi sull'ambiente, tra i quali i piani afferenti alla pianificazione e la programmazione territoriale urbanistica.

La Direttiva 01/42/CEE ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire ad integrare, mediante considerazioni ambientali, l'atto di elaborazione e di adozione di piani e programmi con la finalità di promuovere uno sviluppo sostenibile.

### **Il quadro normativo provinciale**

La valutazione ambientale strategica, in Provincia di Trento, è disciplinata dalla legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10, in particolare dall'articolo 11, commi 1 e 5, nonché dal regolamento di esecuzione emanato con decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. come modificato dal successivo D.P.P. 24 novembre 2009, m.29-31.

La procedura di valutazione prevista per i piani regolatori è denominata "rendicontazione urbanistica" ed ha lo scopo di verificare la coerenza delle azioni promosse dagli strumenti urbanistici locali con il quadro delle strategie delineate dalla pianificazione di grado sovraordinato (PUP e PTC).

L'art.3 del regolamento di esecuzione stabilisce che sono soggetti a "rendicontazione urbanistica" i piani, che riguardano la previsione di opere la cui realizzazione è soggetta alla verifica e alla valutazione di impatto ambientale (VIA), nonché i piani che in considerazione dei possibili impatti sulle aree "Rete Natura 2000" (ZPS e ZSC) sono assoggettati a valutazione di incidenza.

Una successiva nota del Consorzio dei comuni trentini, di data 25 marzo 2010, ha chiarito che sussiste l'obbligo di effettuare la rendicontazione urbanistica anche nei casi in cui il piano preveda:

- la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;
- l'ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP.

Qualora non ricorrono tali presupposti, la procedura di variante al PRG risulta soggetta a rendicontazione solo nel caso in cui la verifica di assoggettabilità, prevista al comma 4 dell'art.3, ed eseguita tenendo conto dei criteri previsti nell'allegato II al regolamento di esecuzione, verifichi la presenza di significativi effetti ambientali.

### **9.3 IL RAPPORTO AMBIENTALE**

#### **9.3.1 Determinazione dei possibili effetti significativi in relazione alle caratteristiche del piano o programma e alle caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate (Allegato II DPGP 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg)**

Valutazione delle caratteristiche del piano o programma con riferimento ai seguenti elementi:

CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA	ALTO	BASSO	NULLO
<i>In che misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per altri progetti</i>			
altre attività			
<i>In che misura il piano o il programma influenza altri piani anche quelli di carattere gerarchicamente ordinati</i>			
Piano Urbanistico Provinciale			
Piano Generale di Utilizzazione delle Acque pubbliche			
Carta di sintesi geologica			
Carta delle risorse idriche			
<i>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali</i>			
Al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile			
<i>Probabili effetti ambientali pertinenti al piano o al programma</i>			
Inquinamento dell'acqua			
Inquinamento dell'aria			
Inquinamento del suolo			
Inquinamento acustico			
Inquinamento elettromagnetico			
CARATTERISTICHE DEI PROBABILI EFFETTI AMBIENTALI	ALTO	BASSO	NULLO
<i>Caratteristiche dei probabili effetti ambientali</i>			
Probabilità, durata e frequenza			
Reversibilità			
Carattere cumulativo			
Natura transfrontaliera degli effetti			
Rischi per la salute umana			
Estensione geografica degli effetti ambientali			
CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE	ALTO	BASSO	NULLO
<i>Vulnerabilità delle aree interessate a causa della presenza di</i>			
Specifiche caratteristiche ambientali			
Beni del patrimonio culturale			
Ambienti tutelati a livello nazionale o comunitario (SIC, ZPS, ...)			

In relazione ai probabili effetti ambientali connessi alle azioni previste dalla variante al PRG, non si ravvisano probabili affetti ambientali significativi.

### **9.3.2 “Valutazione dell’interferenza generata dalle nuove previsioni insediative preventiva rispetto alle classi di penalità della Carta di Sintesi della pericolosità del PUP.**

L’analisi condotta per verificare le eventuali interferenze tra la variante al PRG e la classi di penalità della CSP ha non ha evidenziato particolari criticità considerato che l’abitato di Tesero, storico e di recente formazione, rientra prevalentemente in zone prive di penalità

Considerato quindi che la variante al PRG ha preso in considerazione le aree destinate all’insediamento si può affermare che le scelte operate un sede di variante non producono situazioni di particolare rischio ad esclusione della variante n.6 che afferisce all’individuazione di un nuovo lotto residenziale, il quale per circa la metà della sua superficie ricade in area con penalità P3 – Frana. Sull’area è stato redatto lo studio di compatibilità a firma del dott. Geol. Mirko Demozzi che ha escluso situazioni di particolare rischio ed individuato le misure compensative.

Per quanto riguarda l’opera di presa lungo il torrente Avisio in loc. Lago, si evidenzia che si tratta di un opera di infrastrutturazione del territorio la cui previsione e progettazione è accompagnata dallo studio di compatibilità rispetto al rischio idraulico redatta dal dott. Ing. Matteo Giuliani nel quale di dichiara la compatibilità dell’intervento con quanto espresso dalla CSP.

Altra varianti che impattano sulle penalità della CSP sono rivolte alla riduzione del carico insediativo.

### **9.3.3 Verifica del grado di coerenza della variante con il quadro delineato dal PRG vigente**

La coerenza della presente variante, rispetto al quadro strategico delineato dal PRG vigente, risiede nella volontà di confermare le previsioni insediative esistenti e di semplificare l’attuazione. Le modifiche introdotte in sede di variante hanno l’obiettivo di consolidare il limite degli insediamenti anche mediante lo stralcio delle previsioni di trasformazione del suolo.

Inoltre, con specifico riferimento alla pianificazione degli insediamenti storici aggiornando solo parzialmente schedatura degli edifici la variante opera alcune modifiche puntuali alle singole categorie d’intervento assegnate.

Con riferimento al dimensionamento residenziale del PRG, lo studio riportato in relazione illustrativa evidenzia la coerenza delle previsioni insediative rispetto alle previsioni demografiche e al carico insediativo massimo.

### **9.3.4 Verifica rispetto alla necessità di contenere il consumo del suolo (rif. art. 18 LP 15/2015)**

Il tema relativo al consumo di suolo è stato approfondito all’interno del progetto di variante. L’analisi ha preso in esame, in coerenza con le disposizioni contenute all’art.18 delle LP 15/2015, l’insieme degli indicatori previsti dalla legge. La scelta di individuare nuove aree destinate all’insediamento residenziale oltre a soddisfare esigenze emerse durante la fase partecipativa, ha inciso minimamente sul potenziale insediativo residuo (carico insediativo massimo). L’analisi mostra altresì la limitatezza del suolo disponibile per potenziali future urbanizzazioni, per tale ragione le aree introdotte ad erosione degli spazi aperti si innestano su

una disciplina vigente che ne stabilisce una durata quinquennale. Nel contempo lo studio evidenzia la presenza un residuo di pianificazione a destinazione non solo residenziale rispetto al quale lo strumento urbanistico non dispone di strumenti per operare una sottrazione dall'insediamento. In un ottica di riduzione del consumo di suolo, disporre di un piano regolatore ripulito, per quanto possibile, delle previsioni residuali consentirebbe di liberare risorsa suolo per altri usi e per soddisfare esigente cogenti, come ad esempio quelle relative all'abitare.

Gli effetti sul sistema degli spazi aperti del PRG delle nuove previsioni insediative sono approfonditi nel successivo paragrafo 9.3.7.

#### **9.3.5 Incidenza sulle aree “Rete Natura 2000”**

Le modifiche cartografiche e normative non impattano sulle aree o siti ricadenti all'interno del comune di Tesero, individuati come ZPS (Zone di Protezione Speciale) ai sensi della direttiva “Uccelli” 2009/147/CE e ZSC (Zone Speciali di Conservazione) ai sensi della direttiva “Habitat” 92/43/CEE.

#### **9.3.5 Assoggettabilità dei progetti alla procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale (VIA)**

Con riferimento ai contenuti della LP n. 19/2013 e s.m. e ai rimandi dell'allegato III e IV alla parte II del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale". si è potuto verificare che gli interventi previsti dalla variante 2021 al PRG non risultano soggetti alle procedure di verifica e di VIA o a verifica di assoggettabilità.

#### **9.3.6 Verifica del grado di coerenza della variante al PRG con il quadro delineato dalla pianificazione di grado sovraordinato (PUP, AMBITI FLUVIALI DEL PGUAP, CARTA DI SINTESI GEOLOGICA, CARTA DELLE RISORSE IDRICHE ecc..)**

Rispetto alla pianificazione sovraordinata, si è riscontrato che le azioni promosse dalla variante al PRG risultano coerenti con i diversi sistemi rappresentati dal PUP e con la “Carta delle Risorse idriche”.

Rispetto al “Sistema strutturale del PUP” si evidenzia che la variante al PRG, non produce erosione del territorio boschato ne incide sugli elementi strutturali del territorio provinciale.

Con riferimento al “Sistema delle reti ecologiche del PUP”, si evidenzia l'estraneità delle azioni promosse dalla variante al PRG rispetto alle aree sottoposte a tutela. Altrettanto è possibile sostenere per le variabili relative alla rete fluviale sotterranea rappresentata nella Carta delle risorse idriche del PUP.

Con riferimento al Sistema delle tutele paesistiche del PUP, si rimanda alle procedure autorizzatorie qualora i progetti connessi all'attuazione delle previsioni pianificatore rientrino nelle zone sottoposte a tutela del paesaggio (art.11 delle NTA del PUP).

Rispetto al Sistema insediativo del PUP si evidenzia quanto già più volte descritto nella presente relazione ovvero che le modifiche cartografiche incidono su porzioni di territorio già destinate all'insediamento o marginali ad esso e sono estranee al territorio agricolo di pregio e al sistema delle invarianti del PUP.

### **9.3.7 Trasformazione delle aree agricole e delle aree agricole di pregio del PUP con specifico riferimento alla Carta del Paesaggio del PUP (art. 37 comma 8 NTA del PUP)**

Il territorio comunale di Tesero è ricompreso nella perimetrazione delle aree agricole e delle aree agricole di pregio del PUP. Si tratta di aree che, considerata la collocazione altimetrica della valle di Fiemme trovano collocazione nel fondovalle e nei versanti ad esso prospicienti. La distribuzione del territorio agricolo è caratterizzata sotto il profilo paesaggistico dalla prossimità agli insediamenti e da una frammentazione delle aree che diventa più marcata all'aumentare della quota altimetrica. La frammentazione del territorio agricolo del fondovalle è particolarmente marcata in prossimità del torrente Avisio dove è maggiore la pressione insediativa.

In sede di elaborazione del rapporto ambientale è necessario verificare gli effetti sul quadro paesaggistico del PUP delle varianti che incidono sulle aree agricole del PUP. Con riferimento agli elementi di valutazione messi a disposizione dal PUP Allegato F1 "Linee guida per la carta del paesaggio" si è ritenuto necessario operare una verifica con riferimento specifico alle varianti di seguito elencate.

N. VAR.	OGGETTO /UNITÀ' EDILIZIE	CATEGORIA INTERVENTO VIGENTE	CATEGORIA INTERVENTO VARIANTE	NOTE
03		Area agricola del PUP	Area residenziale C3 – destinata alla prima casa con vincolo di piano attuativo - PEA	Si tratta di un'area di proprietà comunale in loc. Propian che l'Amministrazione ha previsto di trasformare a favore della residenza – prima casa. La previsione di PEA è finalizzato a realizzare progetti di edilizia convenzionata. L'area misura complessivamente 4826 mq di Superficie territoriale
04		Area agricola del PUP	Area residenziale di C3 – destinata alla prima casa.	Si tratta di un'area posta a monte di via Noval all'interno dell'insediamento di recente formazione. La collocazione dell'area e la presenza di adeguate opere di urbanizzazione determinano la possibilità di trasformazione a al fine di soddisfare le esigenze di prima casa. L'area misura complessivamente 2223 mq di Superficie fondiaria.
05	Interventi a sostegno della realizzazione della Prima casa.	Area a bosco	Area residenziale C3 – destinata alla prima casa.	In loc. Propian la variante al PRG accoglie la possibilità di trasformazione di un lotto di limitate dimensioni per il soddisfacimento delle esigente di prima casa dei proprietari. L'area misura complessivamente 1110 mq di Superficie fondiaria.
06		Area agricola del PUP	Area residenziale C3 – destinata alla prima casa.	In loc. Propian a valle della strada per Stava, la variante al PRG accoglie la possibilità di trasformazione di un lotto di limitate dimensioni per il soddisfacimento delle esigente di prima casa dei proprietari. L'area misura complessivamente 1300 mq di Superficie fondiaria. L'area ricade parzialmente in penalità P3 per frana della Carta di Sintesi della Pericolosità del PUP. Per tale ragione a corredo delle documenti della Variante al PRG è stato redatto lo studio di compatibilità geologica da parte del dott. Mirko Demozzi.

Si tratta, come già ampiamente argomentato, di varianti che afferiscono alla volontà di dare risposte alle esigenze di prima casa e che, sotto il profilo paesaggistico incidono minimamente sulla perimetrazione delle aree agricole del PUP ed in particolare sulle porzioni di territorio agricolo interno o in continuità con gli insediamenti.

### **VERIFICA RISPETTO ALLA CARTA DEL PAESAGGIO DEL PUP**

Per quanto riguarda la classificazione degli “Ambiti elementari di paesaggio”, la carta del PUP iscrive le varianti oggetto di approfondimento negli ambiti relativi alle *Aree rurali*. (Vedi Allegato 1 Estratti PUP) E' da sottolineare che la classificazione del paesaggio operata dal PUP costituisce solo un primo livello di valutazione paesaggistica del territorio provinciale e che la legislazione urbanistica provinciale demanda ai piani territoriali di comunità la facoltà di approfondire la classificazione del paesaggio operata dal PUP individuando, ove necessario, le opportune forme di tutela e di valorizzazione. Risulta in ogni caso utile assumere, con specifico riferimento alle le finalità del presente documento, le indicazioni metodologiche contenute nella carta del paesaggio al fine di individuare gli eventuali elementi di criticità paesaggistica del progetto e suggerire gli eventuali interventi di mitigazione.

Con riferimento ai sistemi di paesaggio individuati dal PUP e dalle “Linee guida per la pianificazione relative alla carta del paesaggio”, si ritiene prioritario indirizzare la valutazione dei possibili impatti generati dalla nuova viabilità con riferimento ai seguenti indicatori:

#### IL PAESAGGIO RURALE

##### Ruolo territoriale svolto dal paesaggio rurale:

*“...Un'area rurale, di rilievo paesaggistico, può assumere un'importanza anche urbanistica, per esempio, quando è disposta tra due centri vicini che tendono a unirsi lungo la viabilità che li congiunge, trasformandoli da compatti, con un centro ben identificabile, in lineari, privi di centro.*

*Questa alterazione del modello tradizionale, basato su centri isolati nella campagna, con un nuovo modello anomalo e confuso, fatto di centri che si collegano, che si allungano a dismisura lungo la viabilità, complicando anche spostamenti, relazioni sociali, servizi, reti, è una tendenza in atto, da contrastare perché distrugge paesaggio e urbanistica....”*

##### Continuità del paesaggio rurale

*Più il paesaggio rurale sarà percepibile come sistema organico e unitario, più sarà continuo e vasto, più si accrescerà la sua importanza, in assoluto e come contrappunto del sistema edificato. Per questo sia le zonizzazioni che tutte le nuove realizzazioni, edilizie e infrastrutturali, dovranno essere progettate in modo da non frammentare la continuità del paesaggio rurale ma, se possibile, da rafforzarla.*

##### Integrità del paesaggio rurale

*Ogni piano dovrà fare un bilancio, in quantità assoluta e in percentuale, dell'estensione delle aree rurali, per stabilire il grado di compromissione del territorio e le risorse di spazio disponibili. La zonizzazione e le norme dovranno provvedere a salvaguardare l'integrità degli spazi rurali.*

Gli approfondimenti contenuti nel presente paragrafo hanno evidenziato che la trasformazione delle aree riguarda porzioni di territorio di limitate dimensioni e poste in continuità con gli insediamenti di recente formazione. Con riferimento alle specificità del paesaggio alpino, sintetizzate dal PUP nelle “Linee guida per la pianificazione relative alla carta del paesaggio” si può sostenere che la variante in oggetto, per collocazione rispetto al sistema complessi e ambiti elementari di paesaggio, non contrasta con gli indicatori rappresentati dall'integrità, dall'equilibrio e dall'armonia paesaggistica.

In conclusione, si può pertanto affermare che la trasformazione dell'area non produce effetti significativi sul quadro paesaggistico rappresentato dalla Carta del Paesaggio del PUP ed in particolare sui sistemi di paesaggio analizzati.

#### **9.4 CONCLUSIONI**

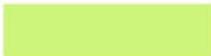
Richiamato quanto contenuto nel rapporto ambientale redatto ai sensi dell'art. 20 della L.P.15/2015 e sulla scorta delle indicazioni operative previste dall'art. 18 comma 1 lett. e) della LP 15/2015 in materia di limitazione di consumo di suolo, la variante in oggetto, non produce effetti significativi sul quadro insediativo, paesaggistico ed ambientale previsto dalla pianificazione sovraordinata ed in particolare dal PUP. Con riferimento alla carta del paesaggio del PUP, gli approfondimenti riportati nel documento di rendicontazione urbanistica hanno escluso effetti rilevanti generati dall'individuazione di nuove aree destinate all'insediamento. La variante risulta coerente con le disposizioni previste dal PRG vigente e non produce effetti significativi sui vincoli e i gradi di tutela rappresentati dalla CSP e dalla Carta delle risorse idriche. Ove presenti situazioni di fragilità la variante integra i documenti di progetto con studi e approfondimenti specifici.

Le conclusioni riportate nel presente paragrafo dovranno essere assunte ed esplicitate nella Delibera del Consiglio Comunale di adozione della Variante, ai sensi del comma 7 dell'art. 3Bis del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n.15/68/Leg.

## Estratti PUP – Carta del Paesaggio e Sistema delle Aree agricole e Agricole di pregio.

LEGENDA:

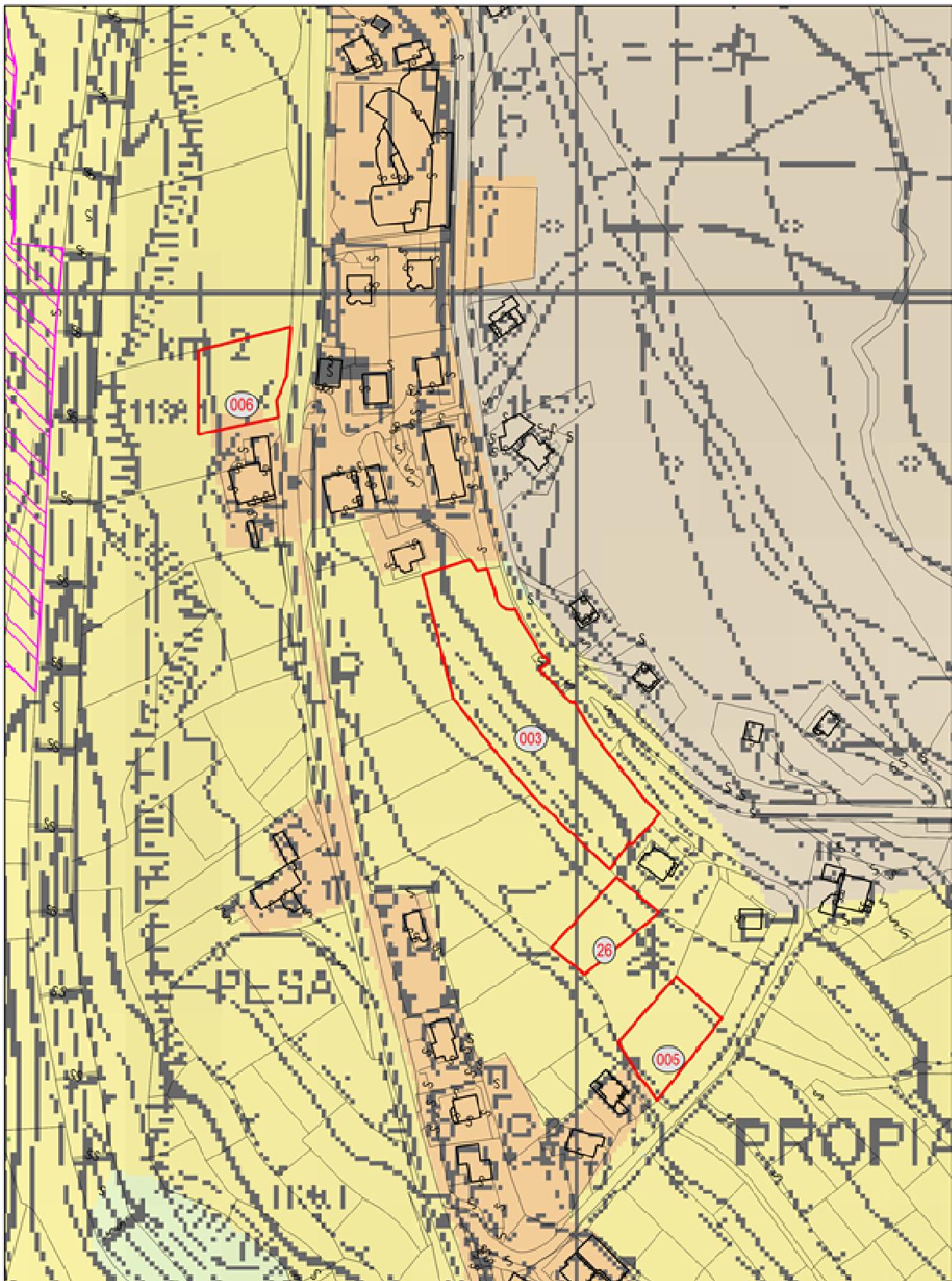
### 2. Ambiti elementari di paesaggio

	Insediamenti storici
	Aree urbanizzate recenti
	Aree produttive
	Cave
	Aree rurali
	Pascoli
	Rocce
	Fiumi, torrenti, laghi
	Riserve naturali
	Ghiacciai

### 1. Sistemi complessi di paesaggio

	Di interesse edificato tradizionale
	Di interesse rurale
	Di interesse forestale
	Di interesse alpino
	Di interesse fluviale

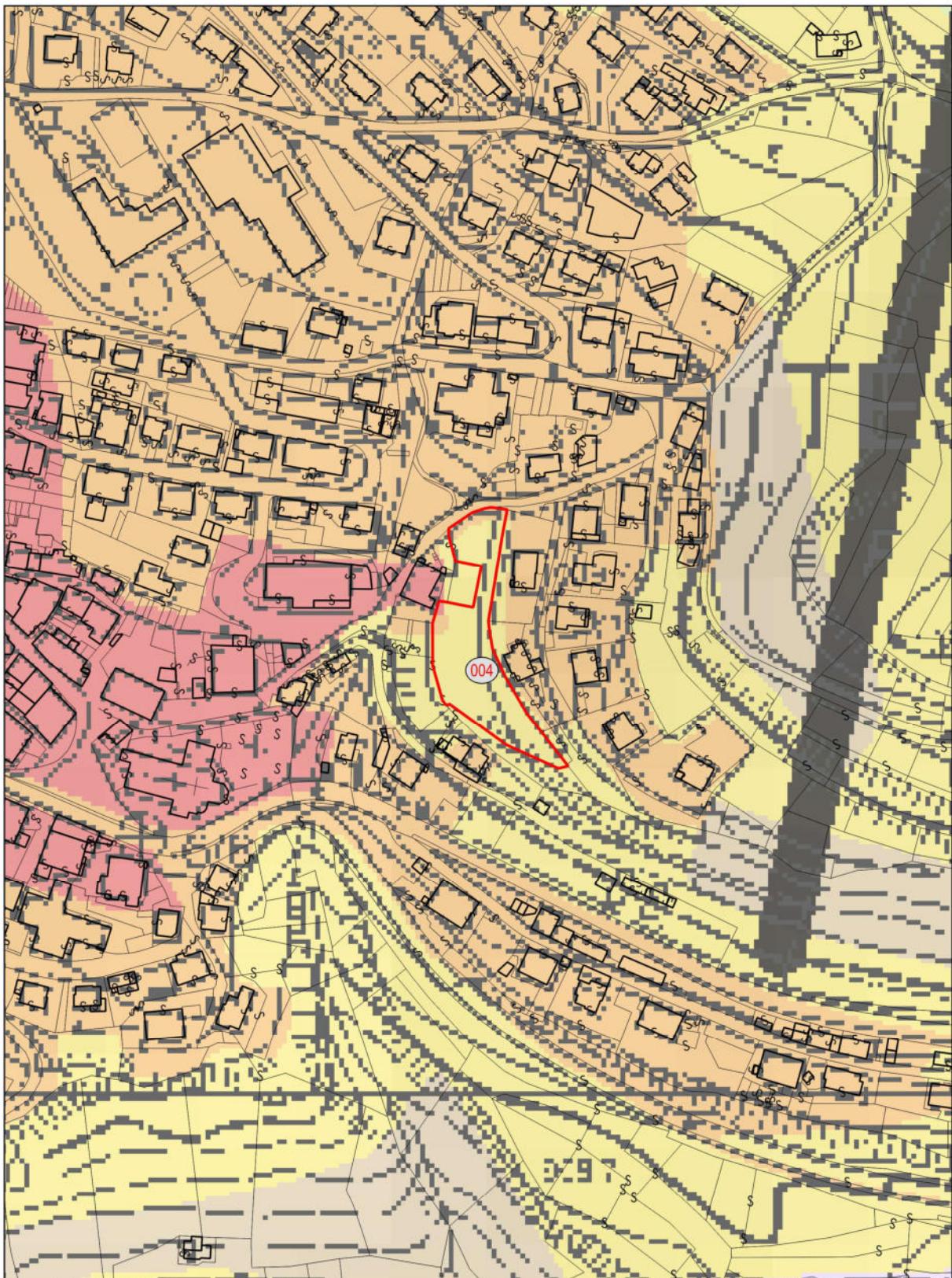
CARTA DEL PAESAGGIO DEL PUP



PROPIAN - Scala a vista

Varianti n. 3, 5, 6

CARTA DEL PAESAGGIO DEL PUP

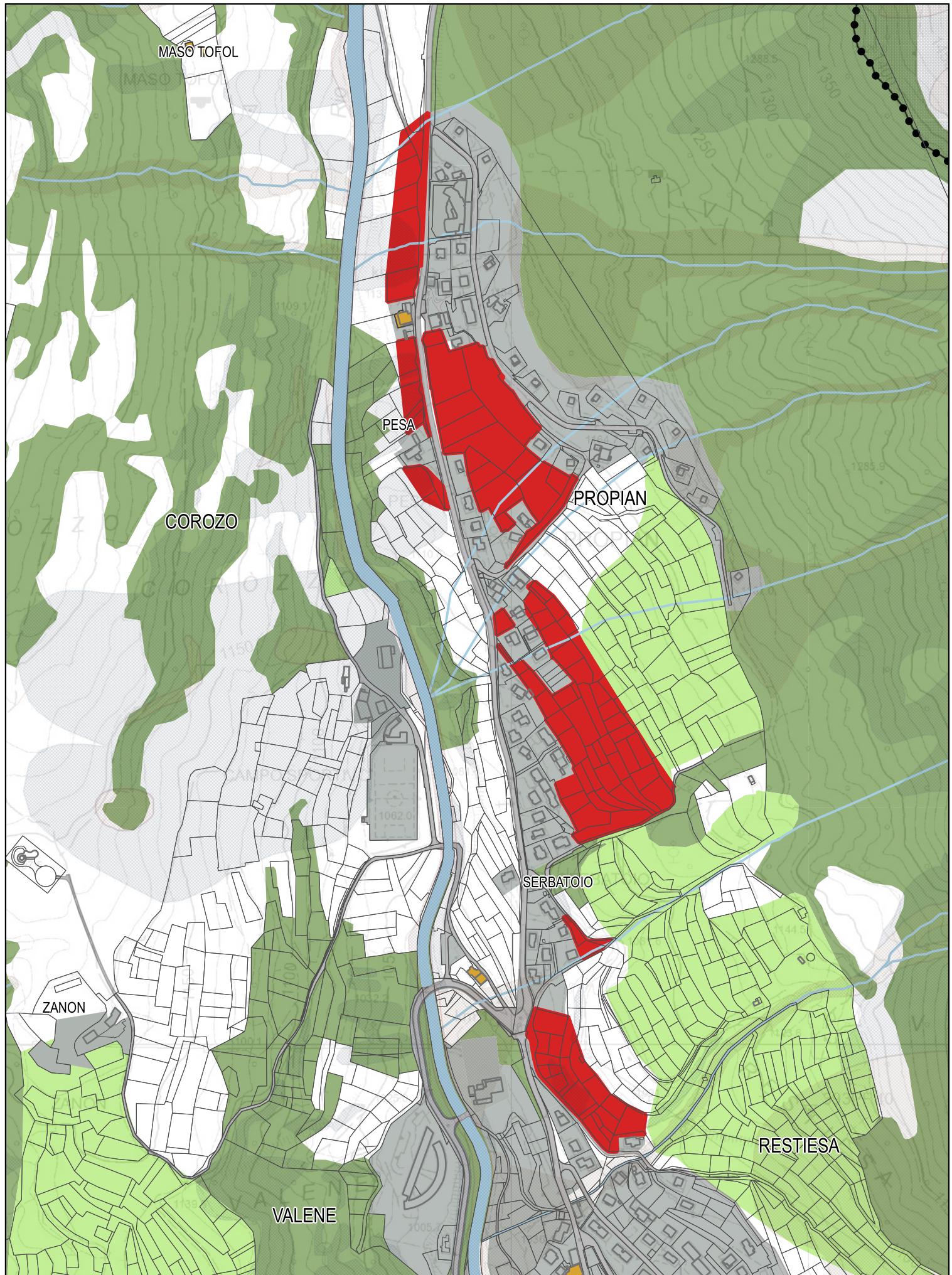


TESERO - Scala a vista

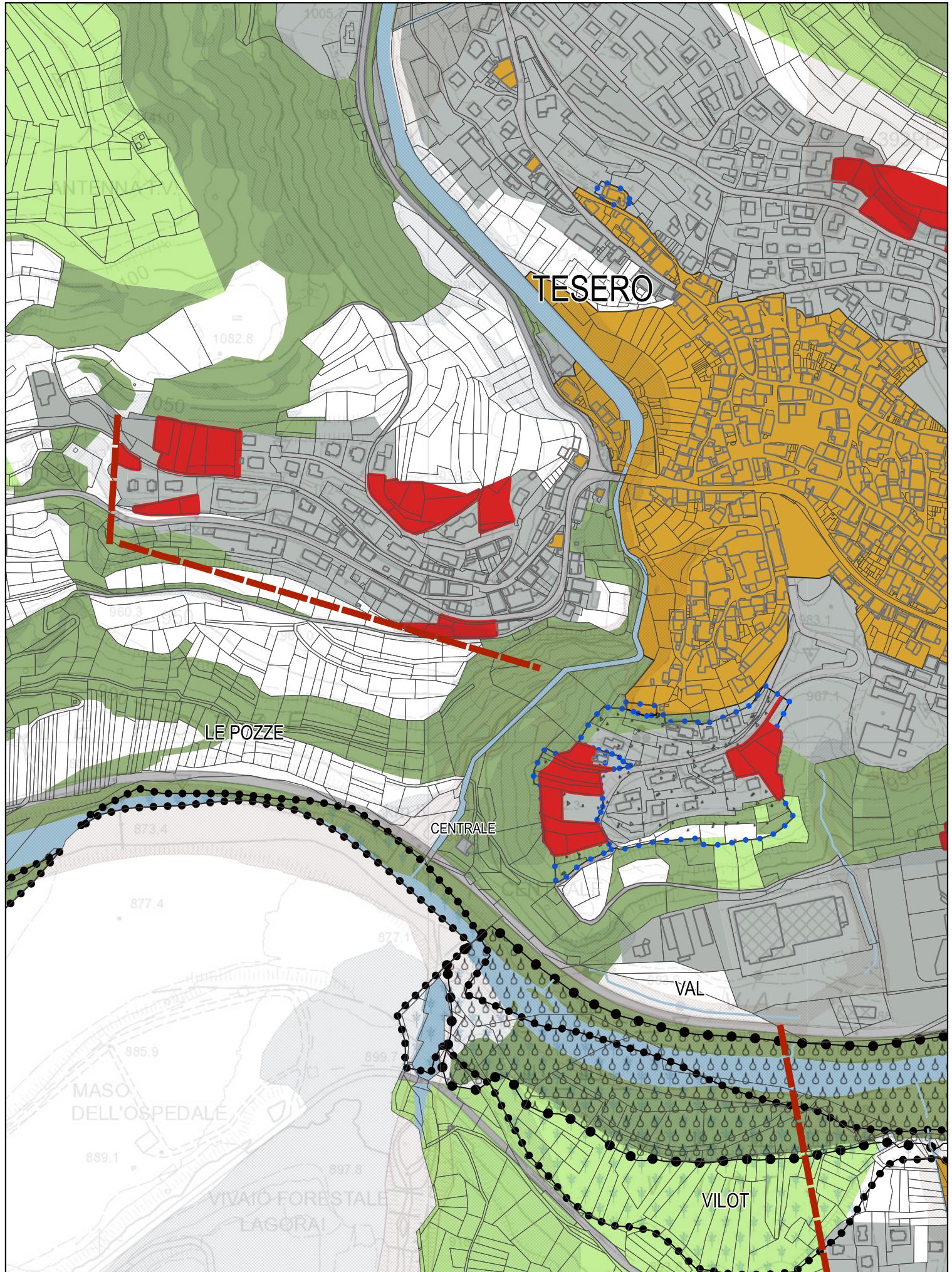
Varianti n.4

**ALLEGATO A: CARICO INSEDIATIVO MASSIMO**

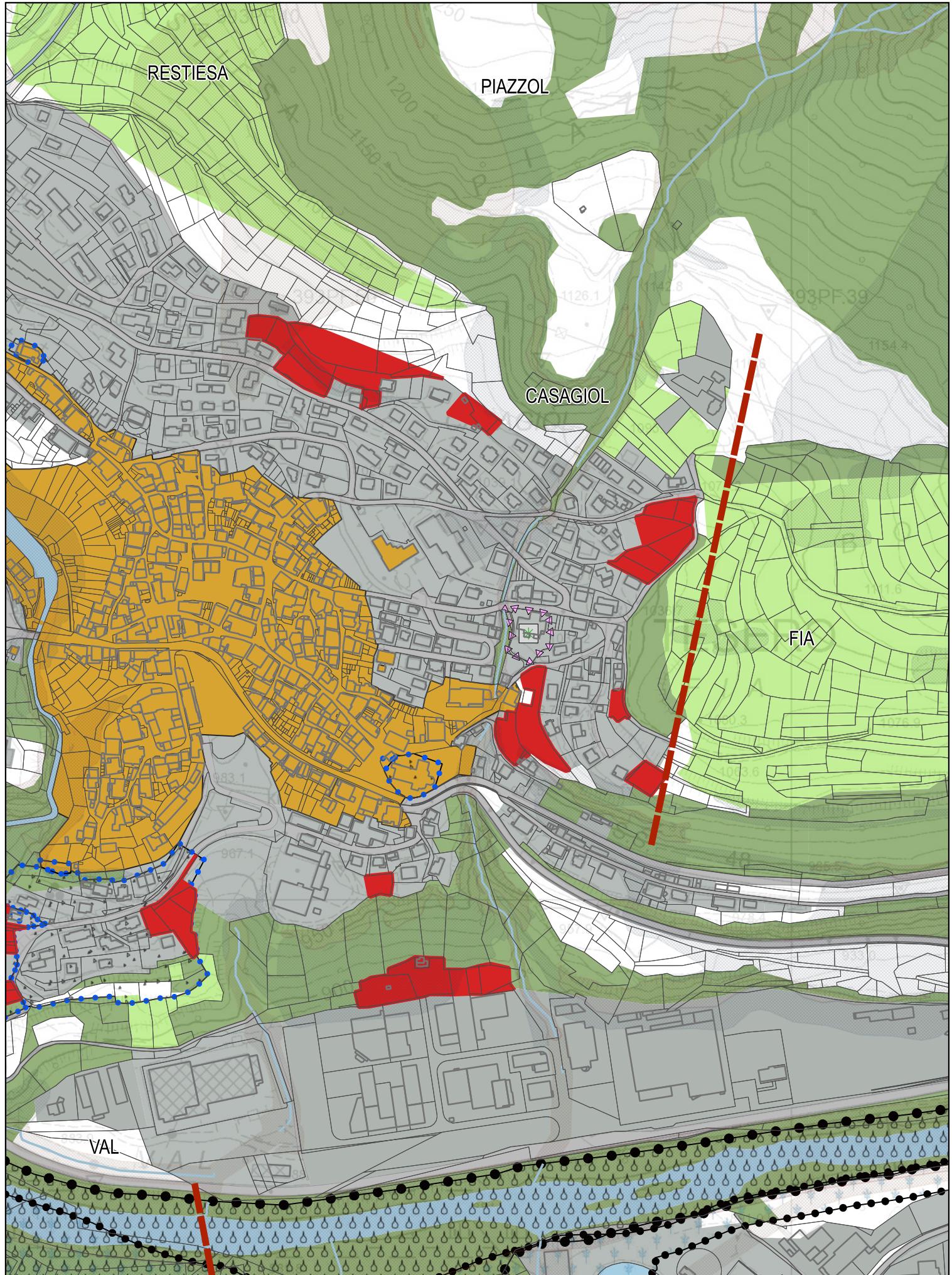
## ANALISI DEL CARICO INSEDIATIVO MASSIMO



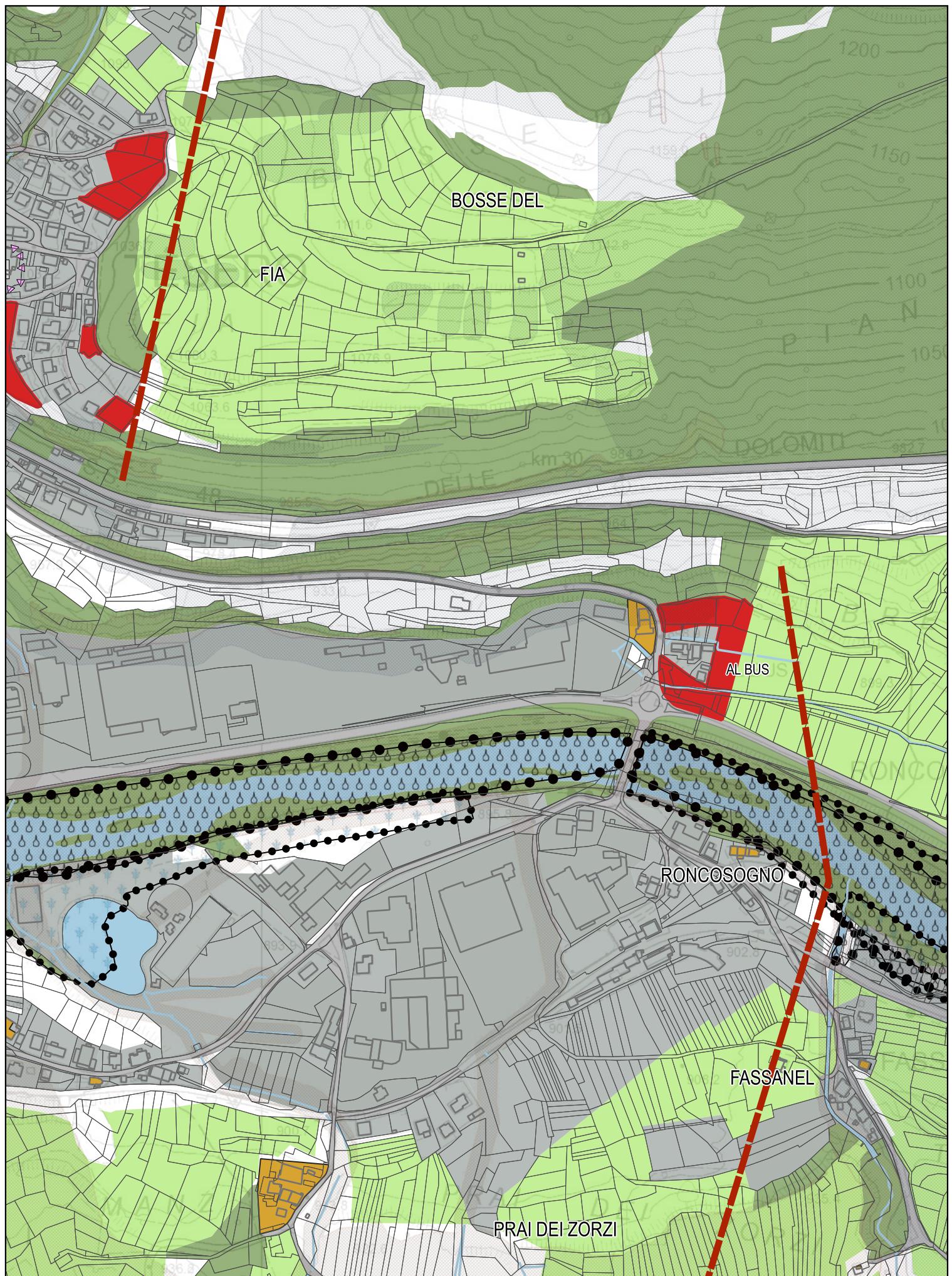
# ANALISI DEL CARICO INSEDIATIVO MASSIMO



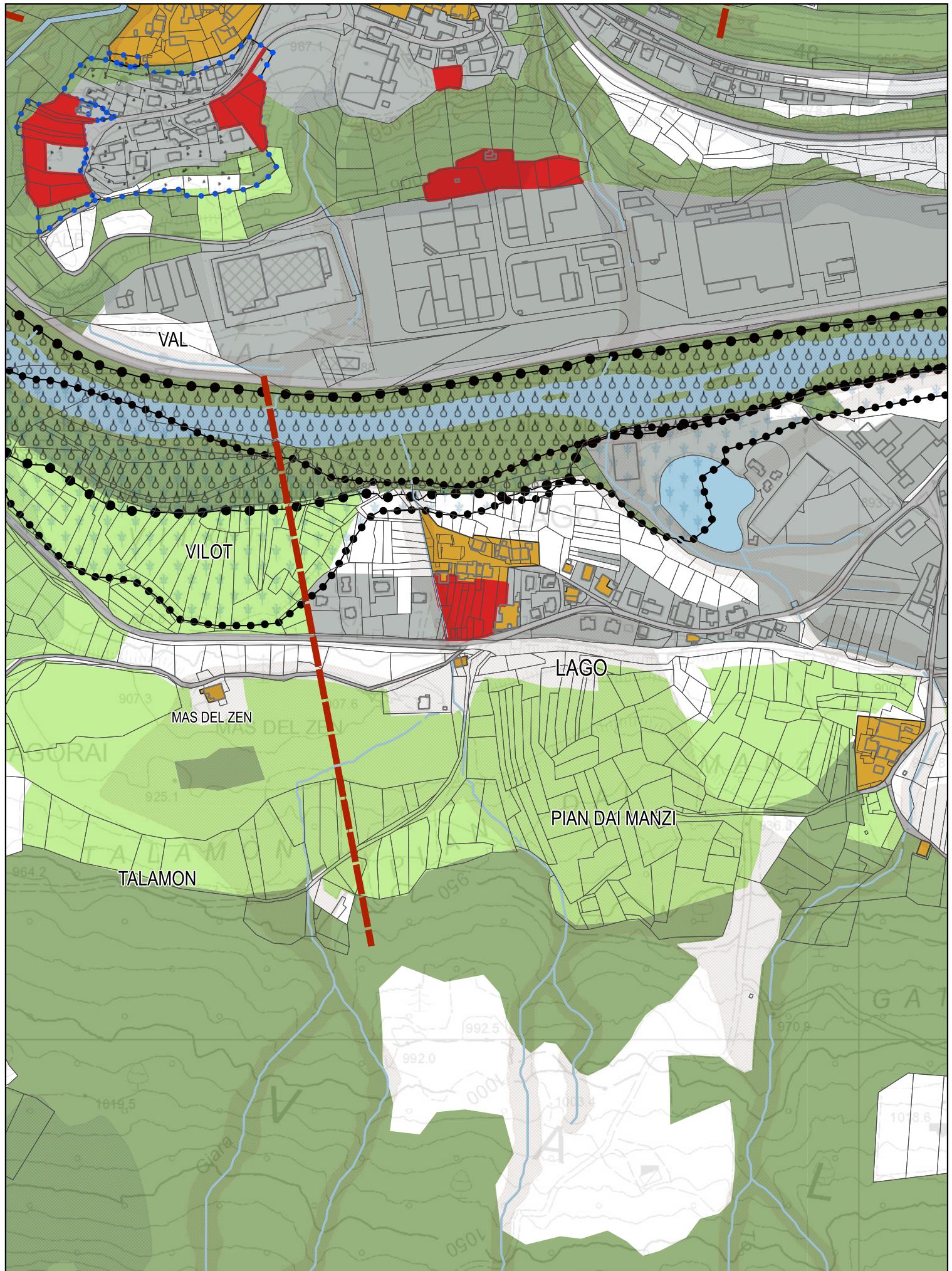
## ANALISI DEL CARICO INSEDIATIVO MASSIMO



## **ANALISI DEL CARICO INSEDIATIVO MASSIMO**



# ANALISI DEL CARICO INSEDIATIVO MASSIMO



LAGO DI TESERO - Scala a vista

Aree di potenziale espansione insediativa

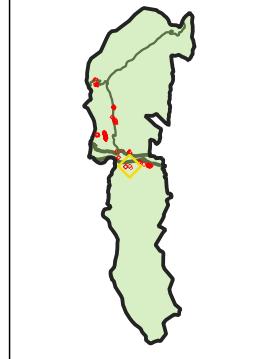
**ALLEGATO B: ATLANTE ESTRATTI CSP – CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' DEL PUP**

## VARIANTE n. 001

DESTINAZ.VIGENTE : Area residenziale B2

DESTINAZIONE DI VARIANTE : Area agricola del PUP con vincolo di inedificabilità decennale

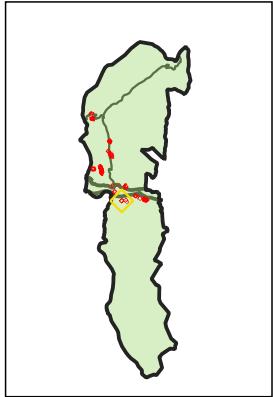
CSP : P1



### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)





## VARIANTE n. 002

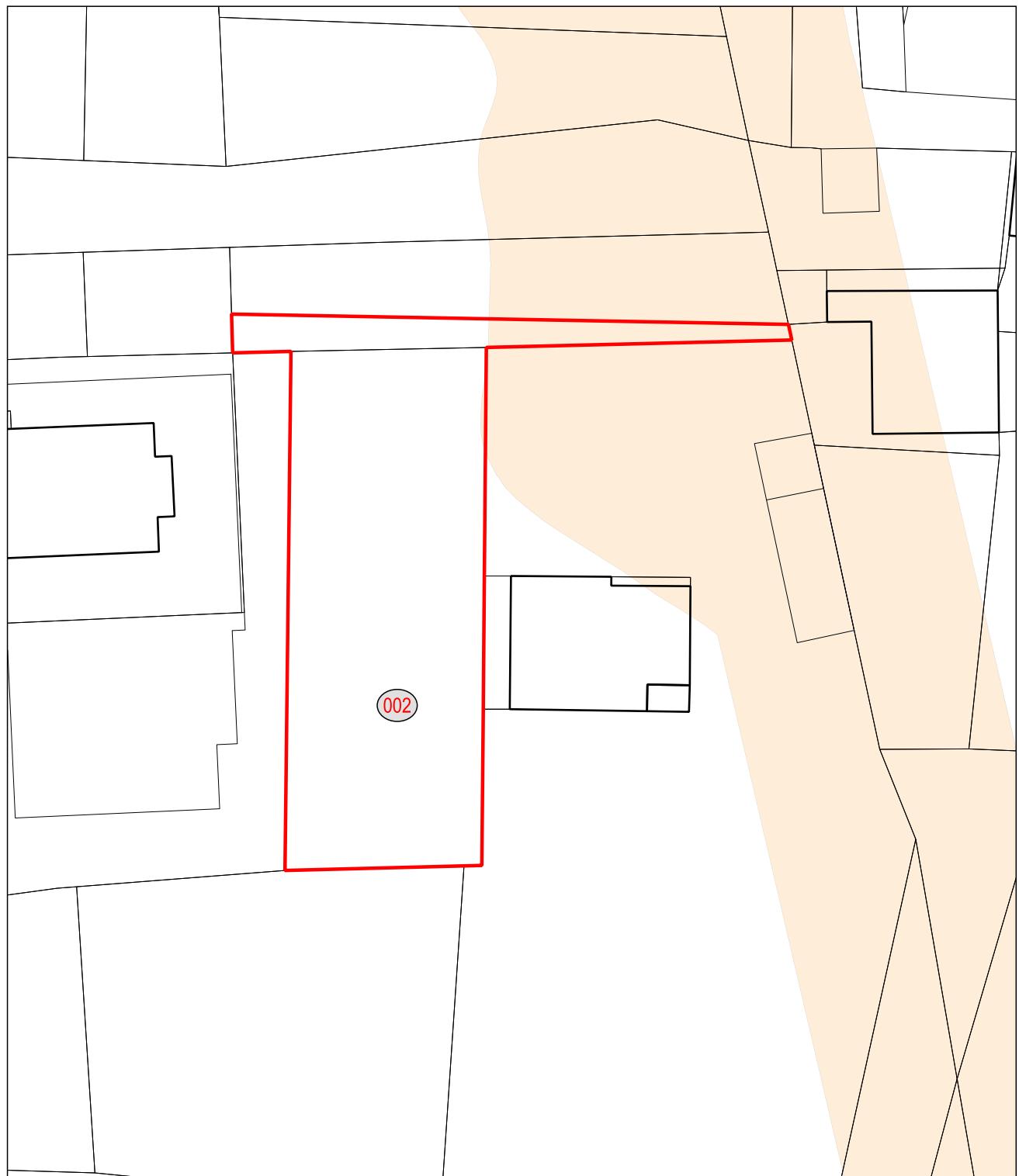
DESTINAZ.VIGENTE : Area residenziale C2

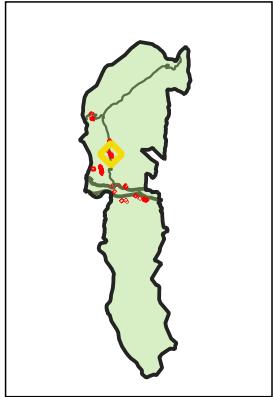
DESTINAZIONE DI VARIANTE : Area agricola del PUP con vincolo di inedificabilità decennale

CSP : P1 - APP

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)





## VARIANTE n. 003

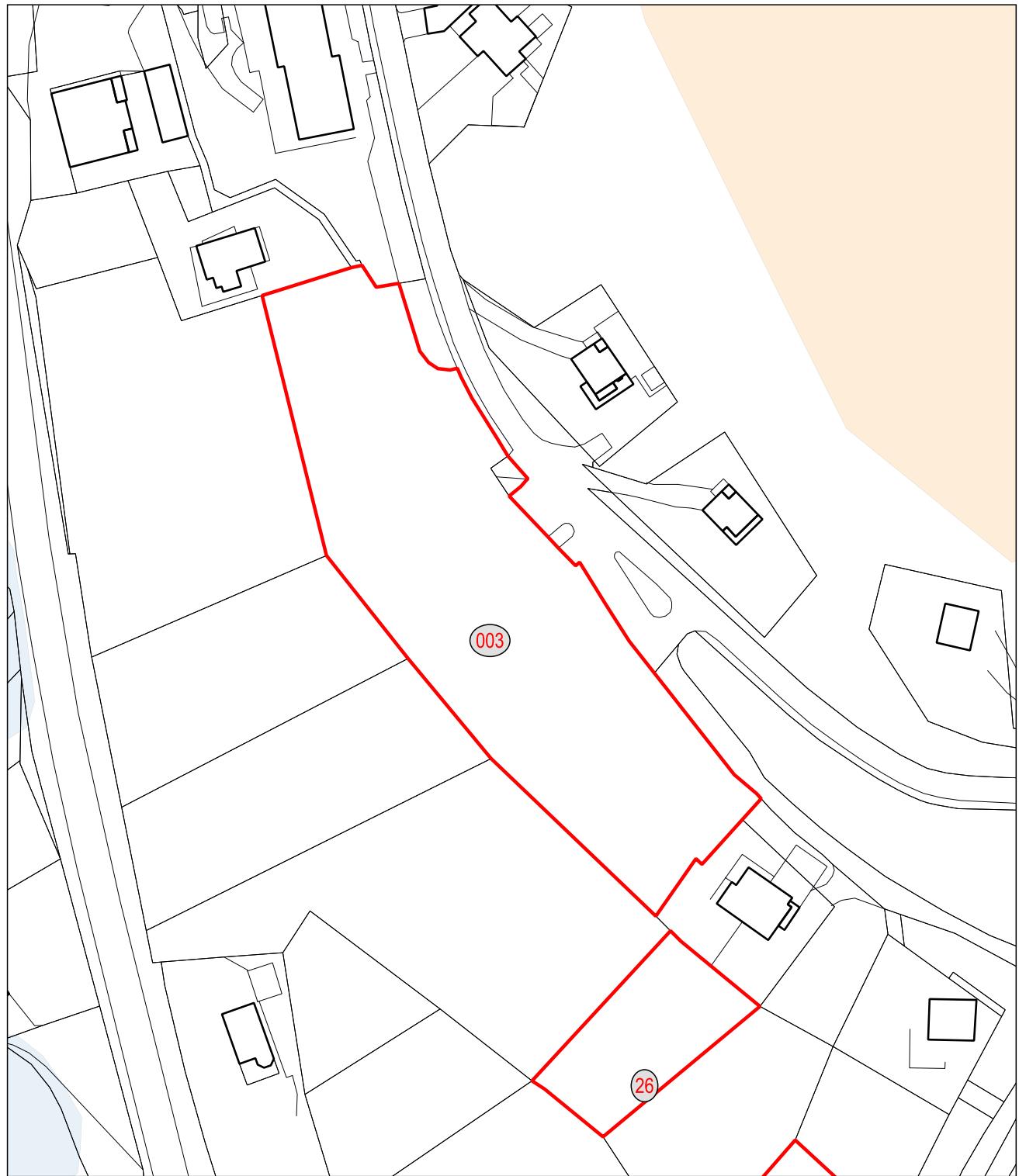
DESTINAZ.VIGENTE : Area agricola del PUP

DESTINAZIONE DI VARIANTE : Area residenziale C3 prima casa + vincolo P.E.A.

CSP : P1

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)



## VARIANTE n. 004

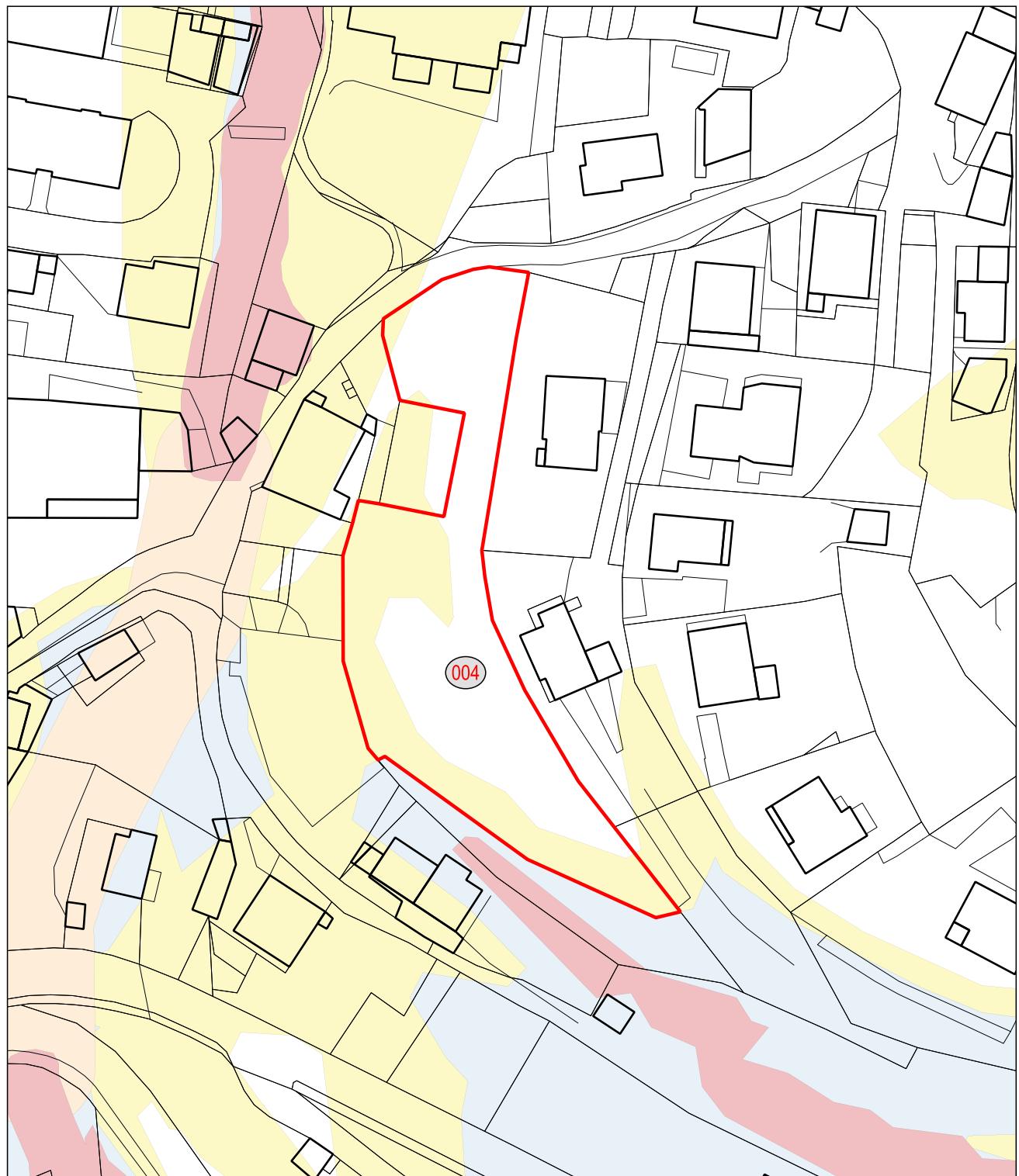
DESTINAZ.VIGENTE : Area agricola del PUP

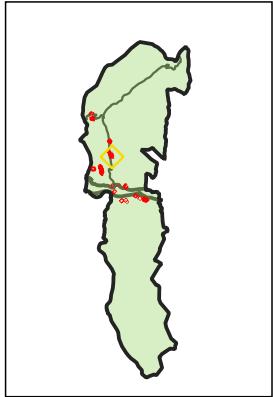
DESTINAZIONE DI VARIANTE : Area residenziale C3 prima casa

CSP : P1 - P2

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)





## VARIANTE n. 005

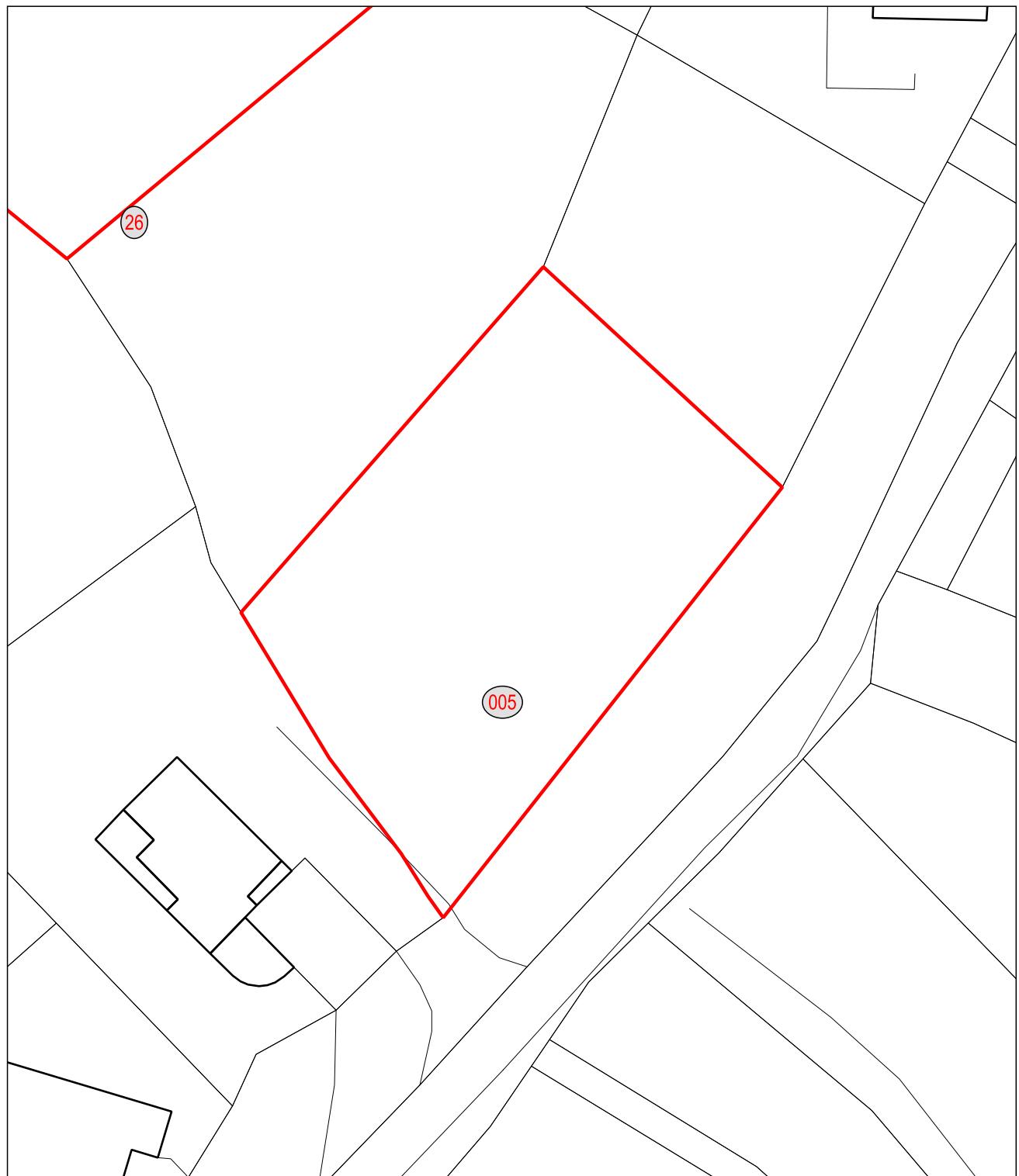
DESTINAZ.VIGENTE : Area a Bosco

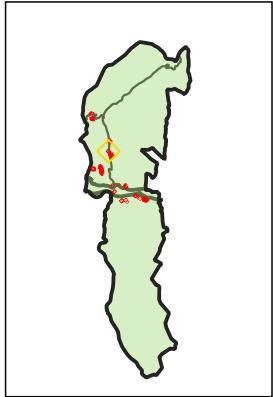
DESTINAZIONE DI VARIANTE : Area residenziale C3 prima casa

CSP : P1

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)





## VARIANTE n. 006

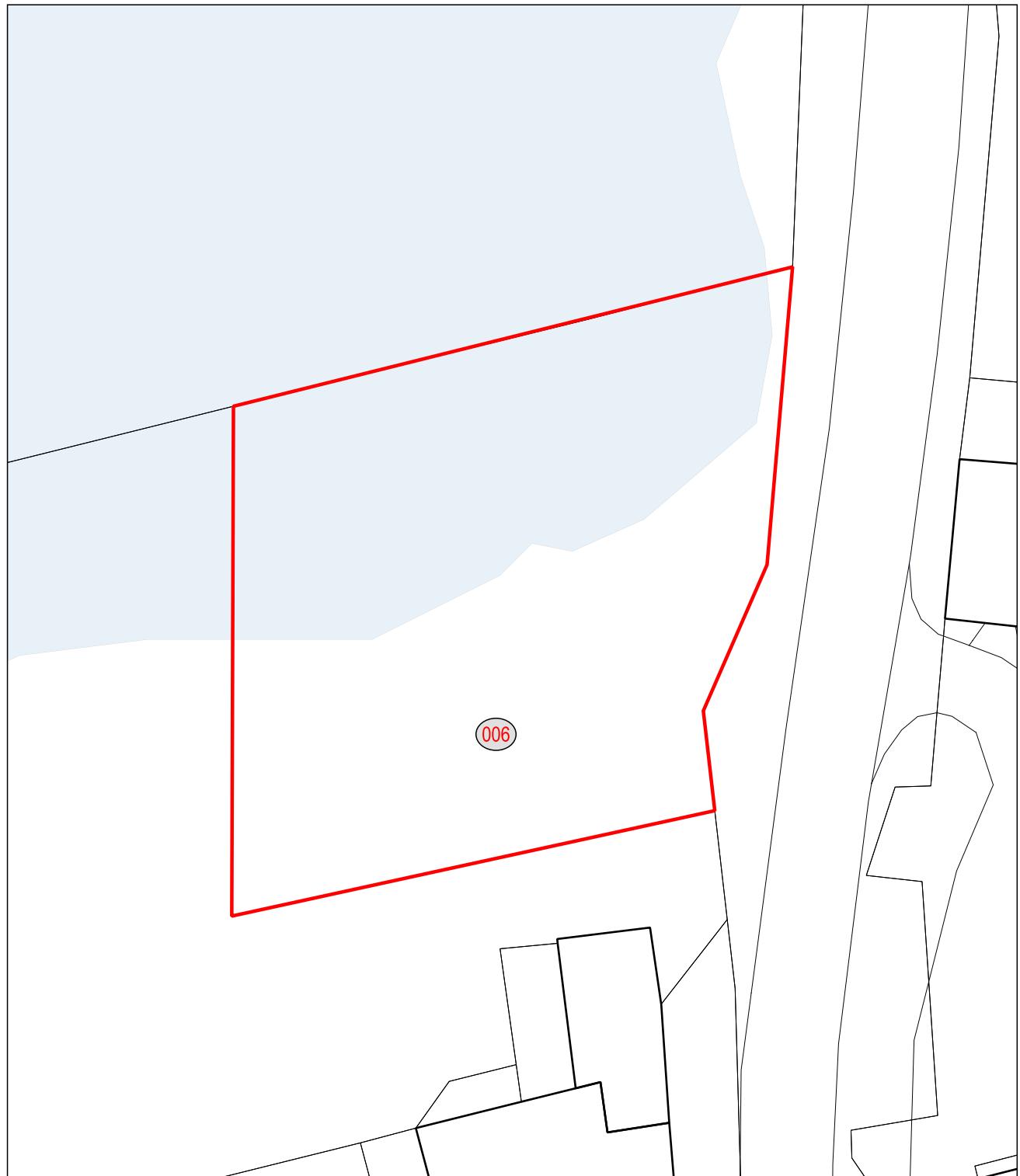
DESTINAZ.VIGENTE : Area agricola del PUP

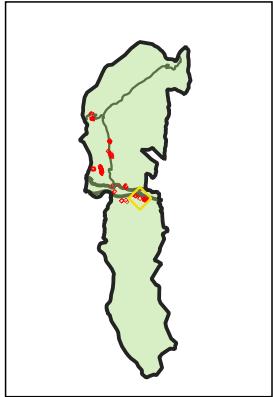
DESTINAZIONE DI VARIANTE : Area residenziale C3 prima casa

CSP : P1 - P3

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)





## VARIANTE n. 007

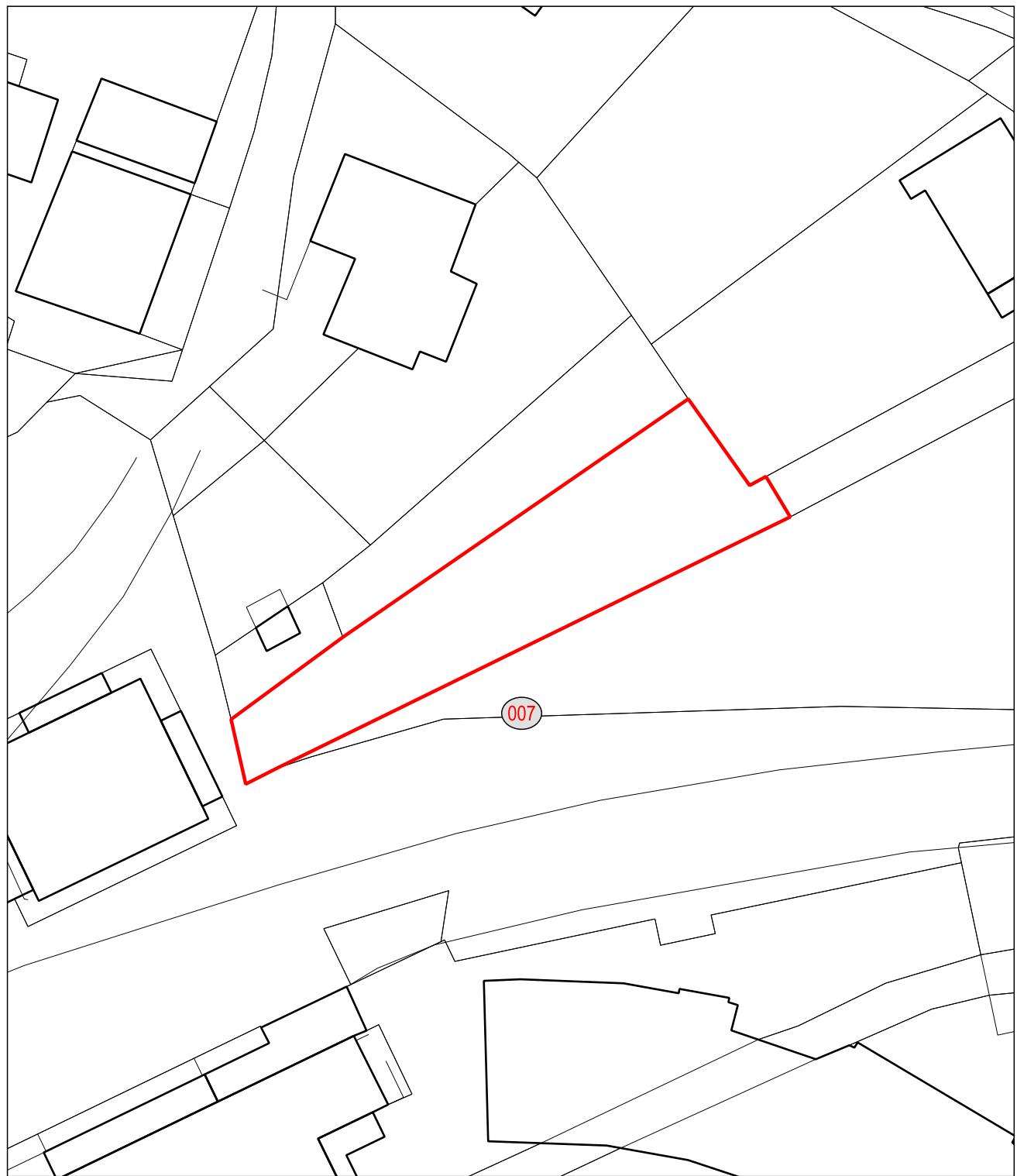
DESTINAZ.VIGENTE : Area sportiva

DESTINAZIONE DI VARIANTE : Area residenziale di completamento B2

CSP : P1

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)



## VARIANTE n. 008

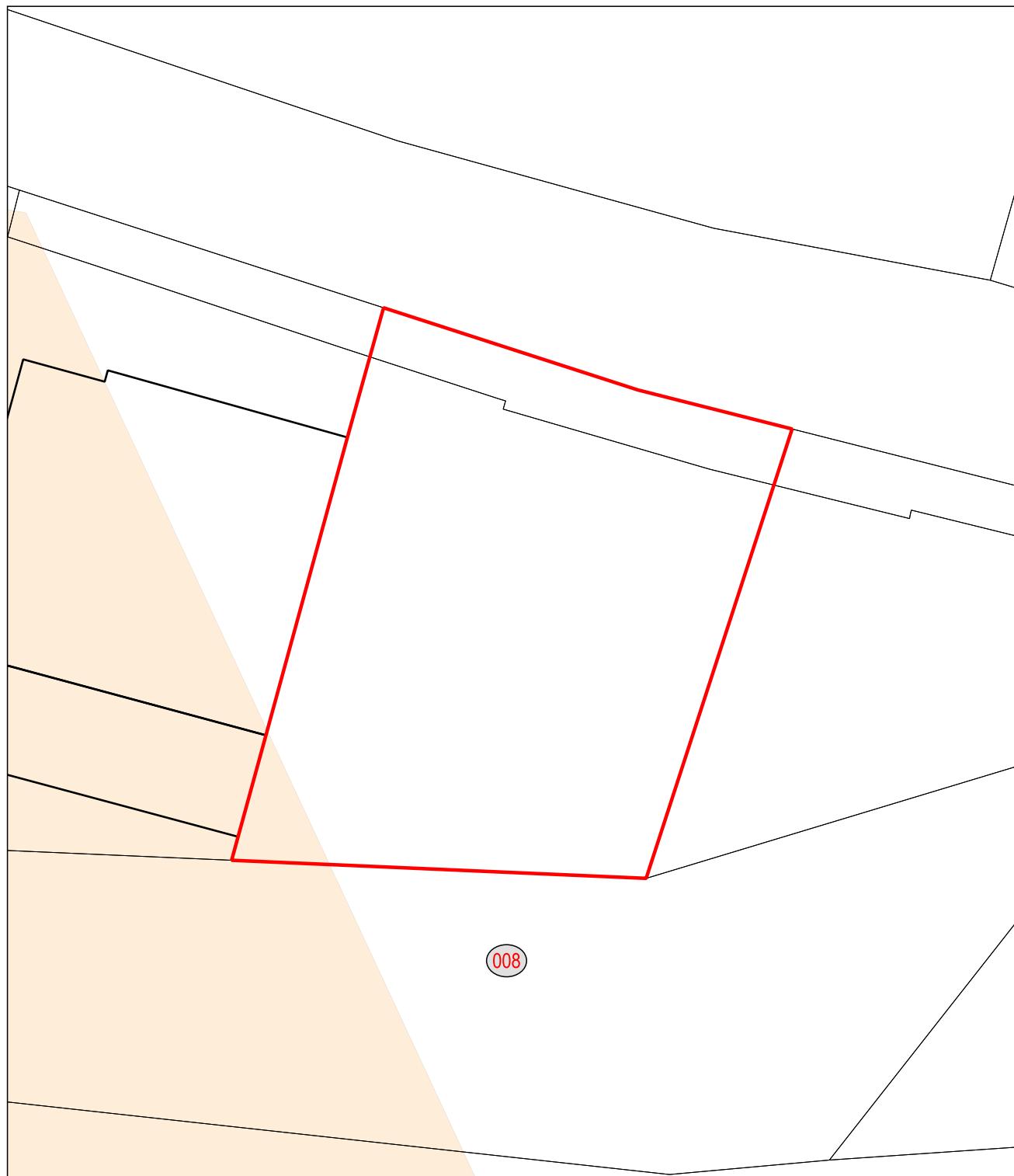
DESTINAZ.VIGENTE : Area per attrezzature religiose

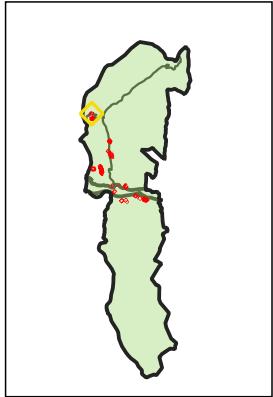
DESTINAZIONE DI VARIANTE : Area residenziale di completamento B2

CSP : P1 - APP

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)





## VARIANTE n. 009

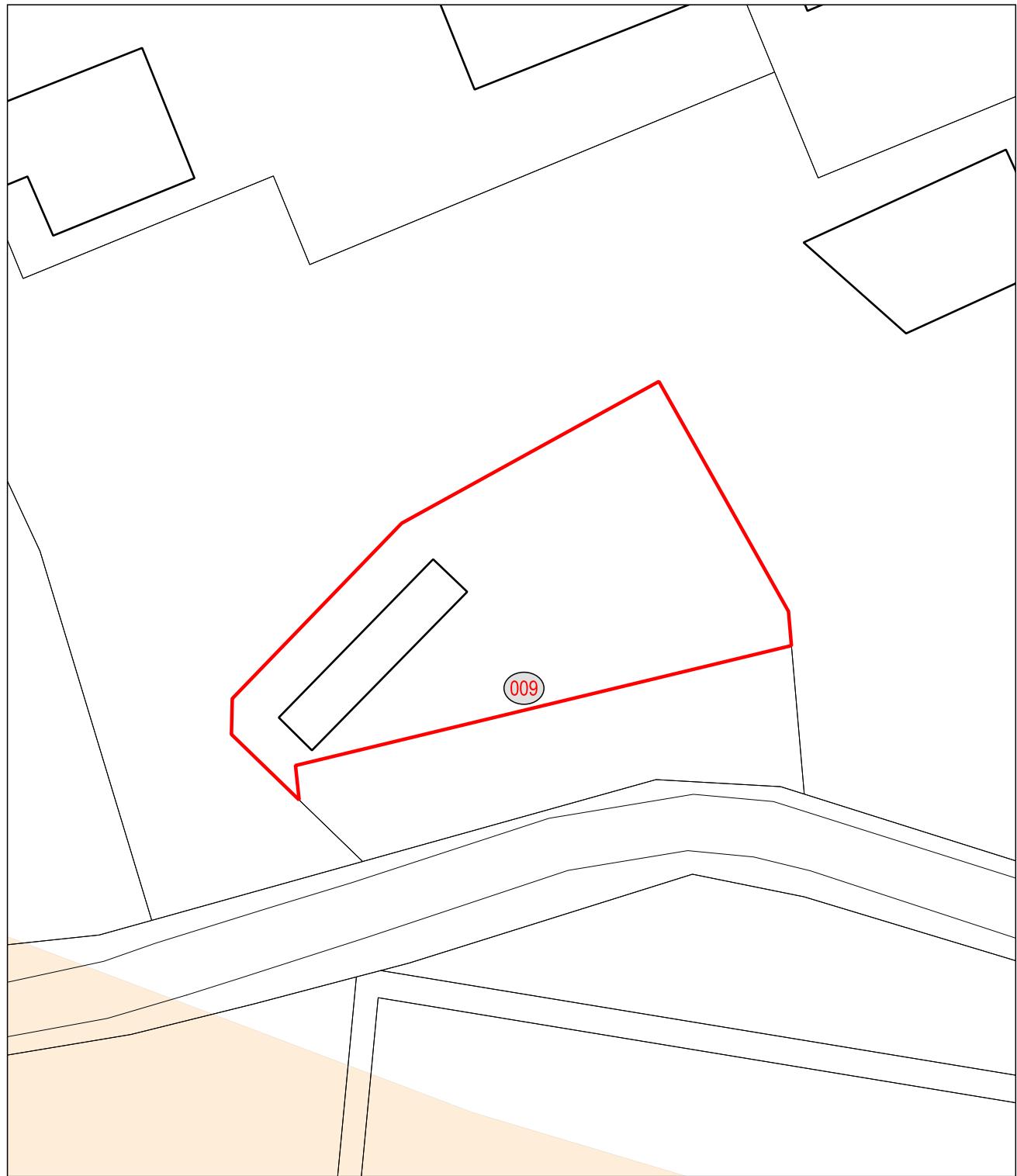
DESTINAZ.VIGENTE : Area produttiva con vincolo di piano attuativo PS.13

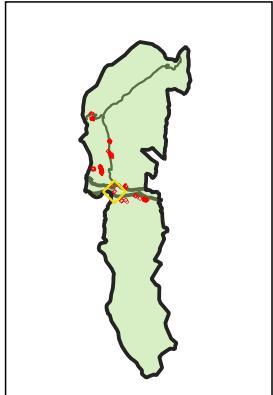
DESTINAZIONE DI VARIANTE : Area produttiva

CSP : P1

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)





## VARIANTE n. 010

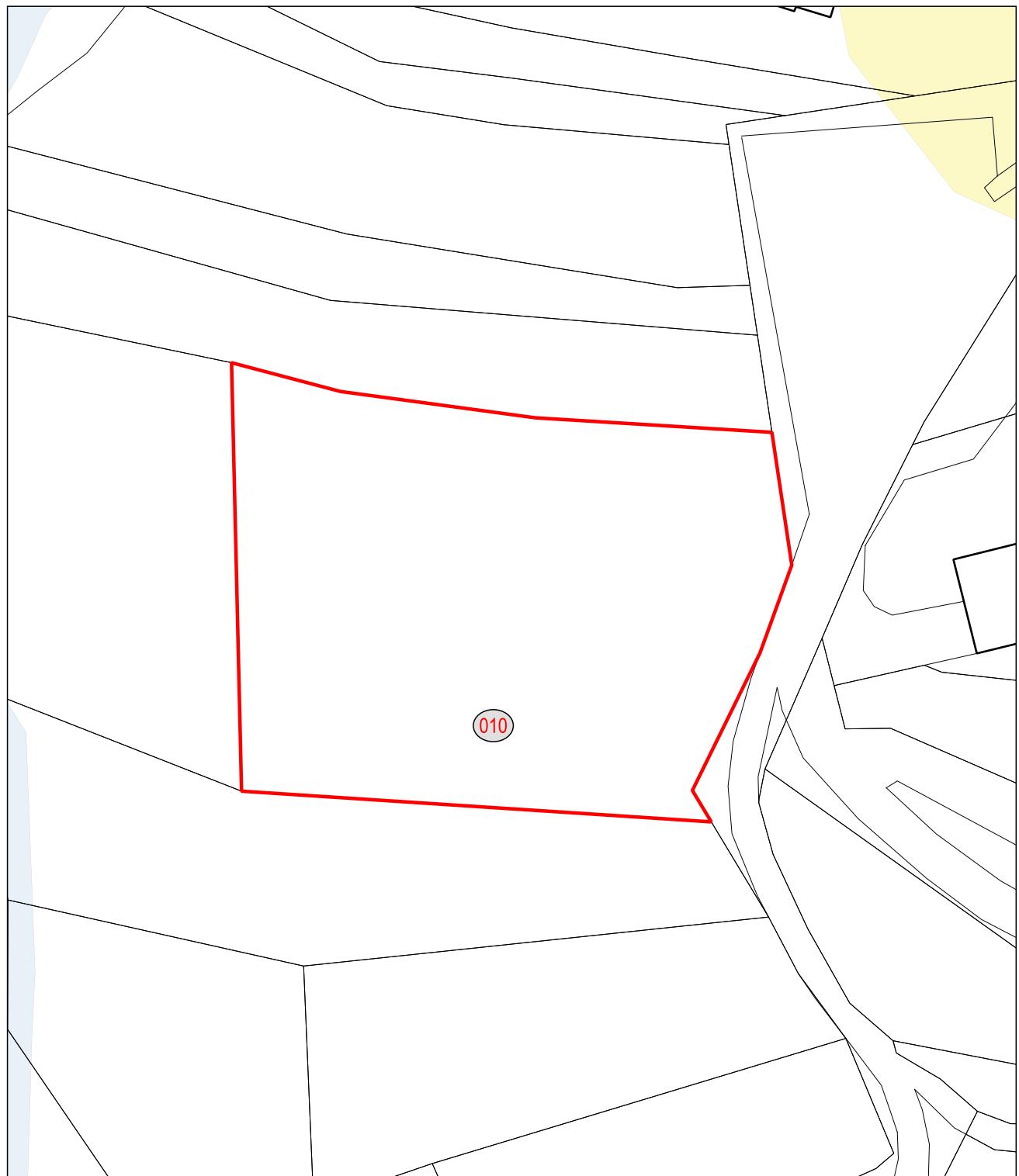
DESTINAZ.VIGENTE : Area agricola + area archeologica

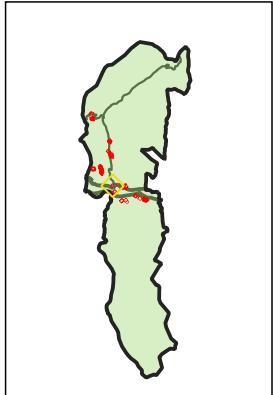
DESTINAZIONE DI VARIANTE : Area per l 'elisoccorso

CSP : P1

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)





## VARIANTE n. 011

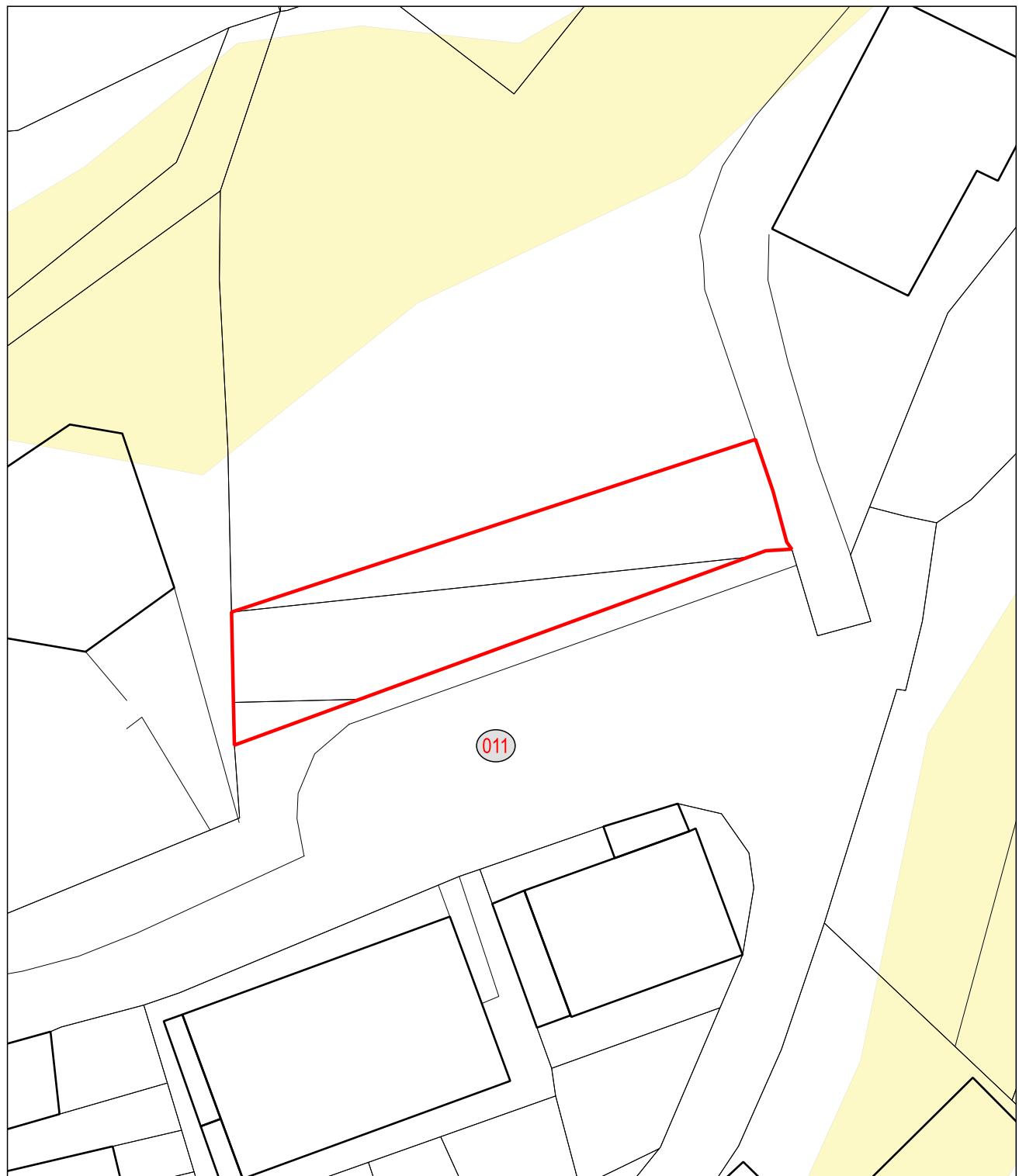
DESTINAZ.VIGENTE : Area a parcheggio pubblico

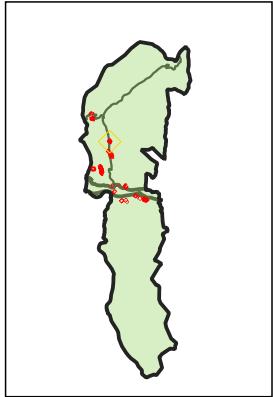
DESTINAZIONE DI VARIANTE : Area agricola

CSP : P1

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)





## VARIANTE n. 012

DESTINAZ.VIGENTE : Area a verde attrezzato

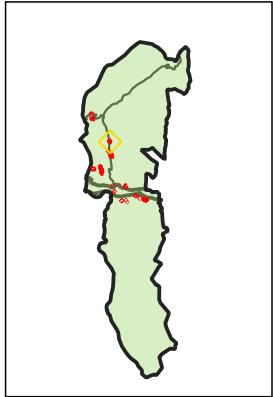
DESTINAZIONE DI VARIANTE : Viabilità locale esistente

CSP : P1

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)





## VARIANTE n. 013

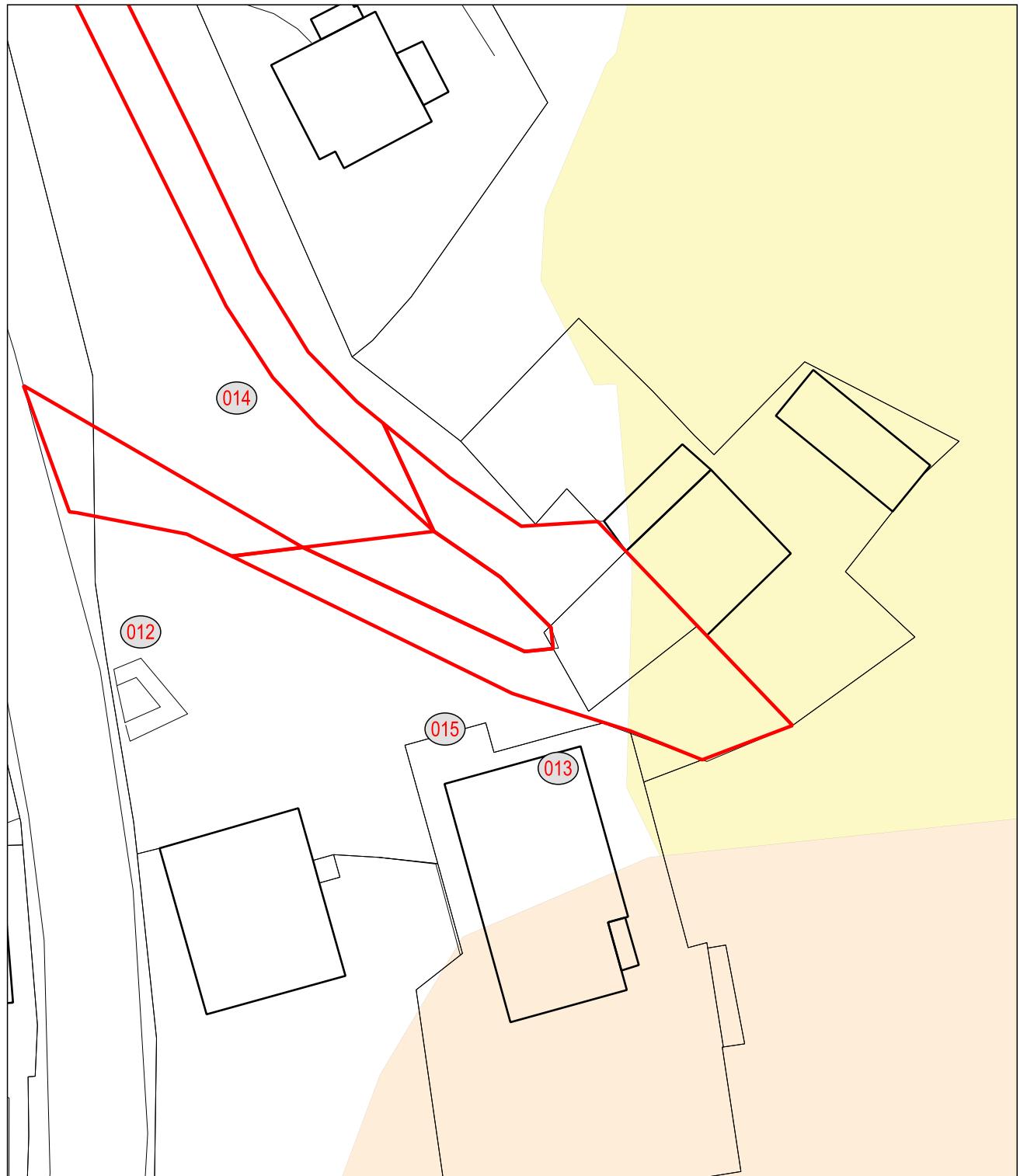
DESTINAZ.VIGENTE : Area residenziale di ristrutturazione

DESTINAZIONE DI VARIANTE : Viabilità locale esistente

CSP : P1 - 2

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ'

(scala a vista)



## VARIANTE n. 014

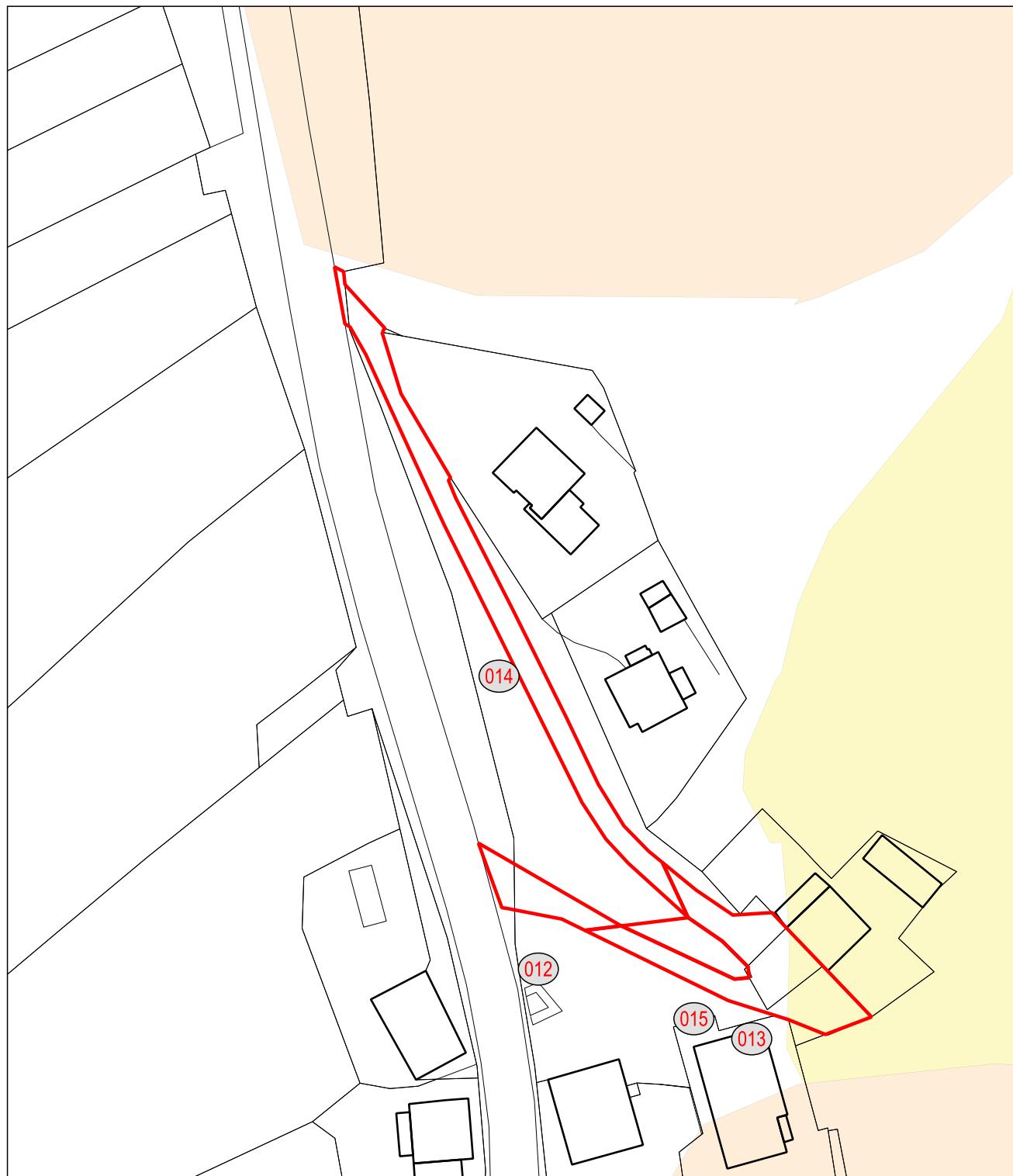
DESTINAZ.VIGENTE : Area a verde attrezzato

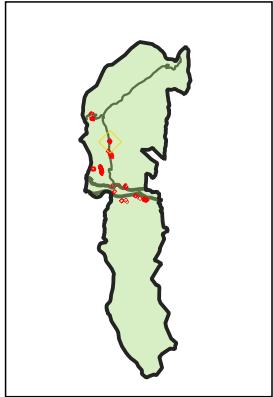
DESTINAZIONE DI VARIANTE : Viabilità locale esistente

CSP : P1

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)





## VARIANTE n. 015

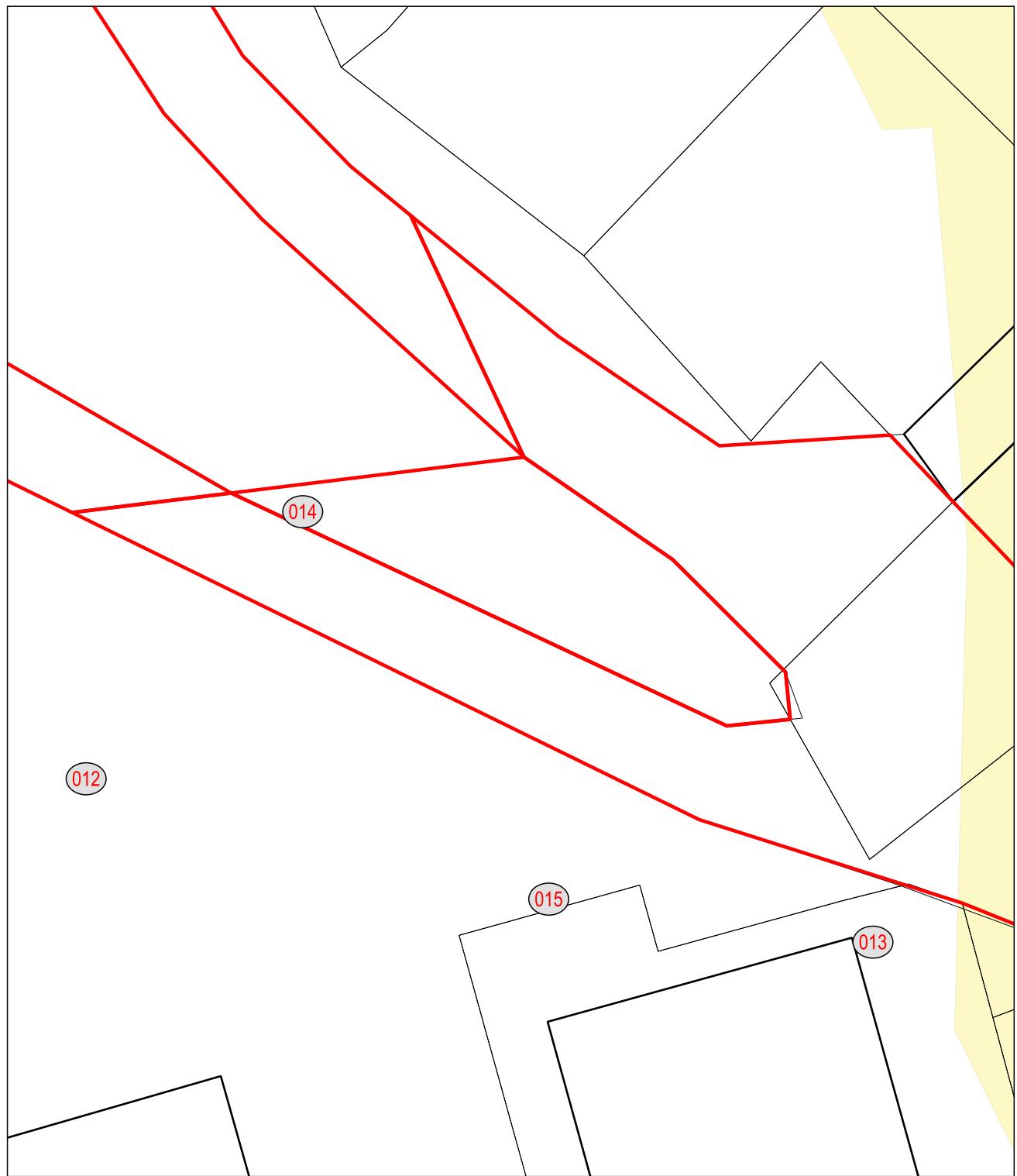
DESTINAZ.VIGENTE : Area residenziale di ristrutturazione

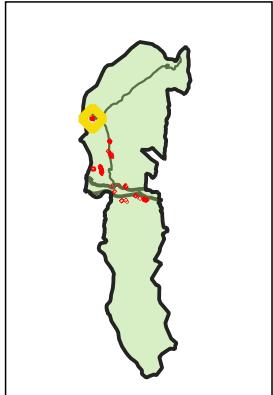
DESTINAZIONE DI VARIANTE : Area a verde attrezzato

CSP : P1

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)





## VARIANTE n. 016

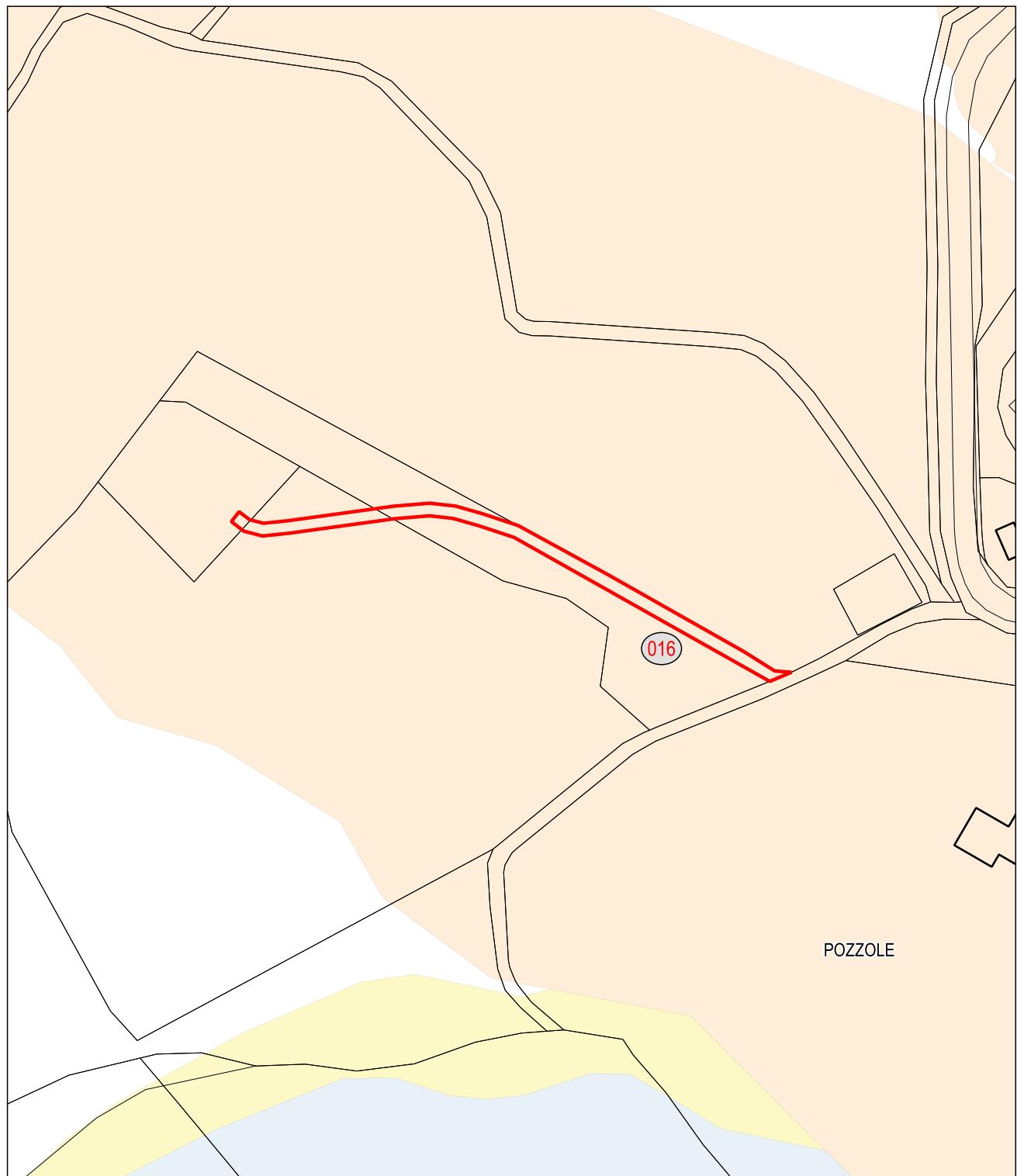
DESTINAZ.VIGENTE : Viabilità Locale esistente

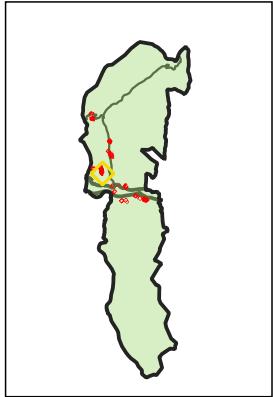
DESTINAZIONE DI VARIANTE : Area agricola del PUP

CSP : APP

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)





## VARIANTE n. 017

DESTINAZ.VIGENTE : Area agricola di pregio del PUP

DESTINAZIONE DI VARIANTE : Viabilità Locale esistente

CSP : P1

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)



## VARIANTE n. 018

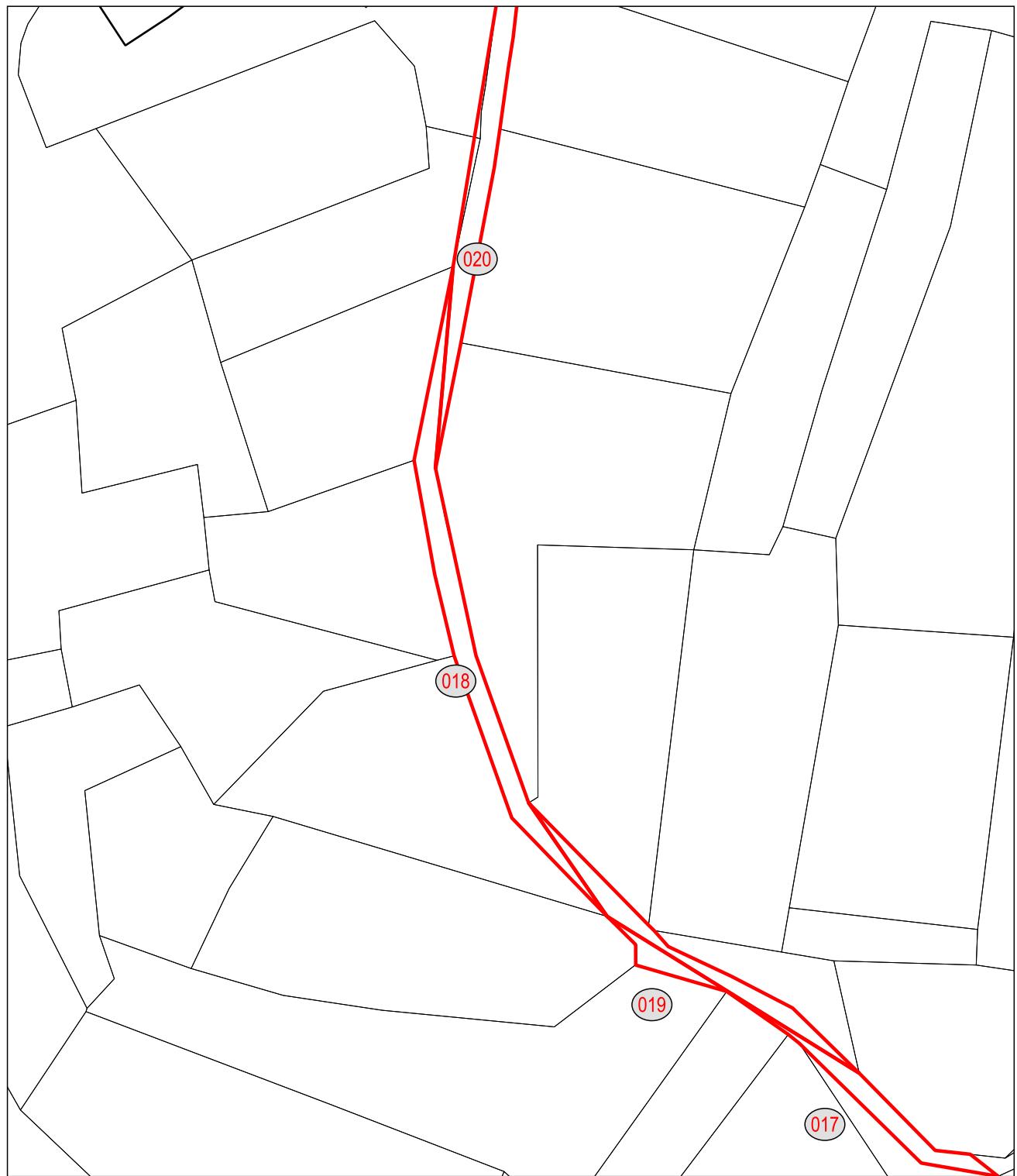
DESTINAZ.VIGENTE : Area agricola di pregio del PUP

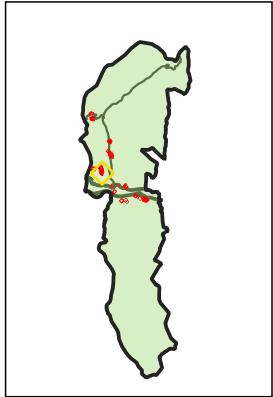
DESTINAZIONE DI VARIANTE : Viabilità Locale esistente

CSP : P1

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ'

(scala a vista)





## VARIANTE n. 019

DESTINAZ.VIGENTE : Area agricola del PUP

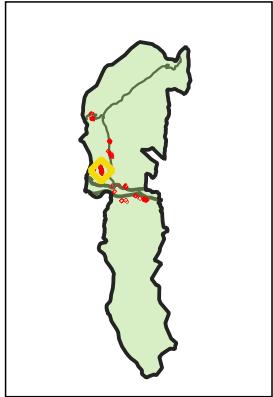
DESTINAZIONE DI VARIANTE : Viabilità Locale esistente

CSP : P1

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)





## VARIANTE n. 020

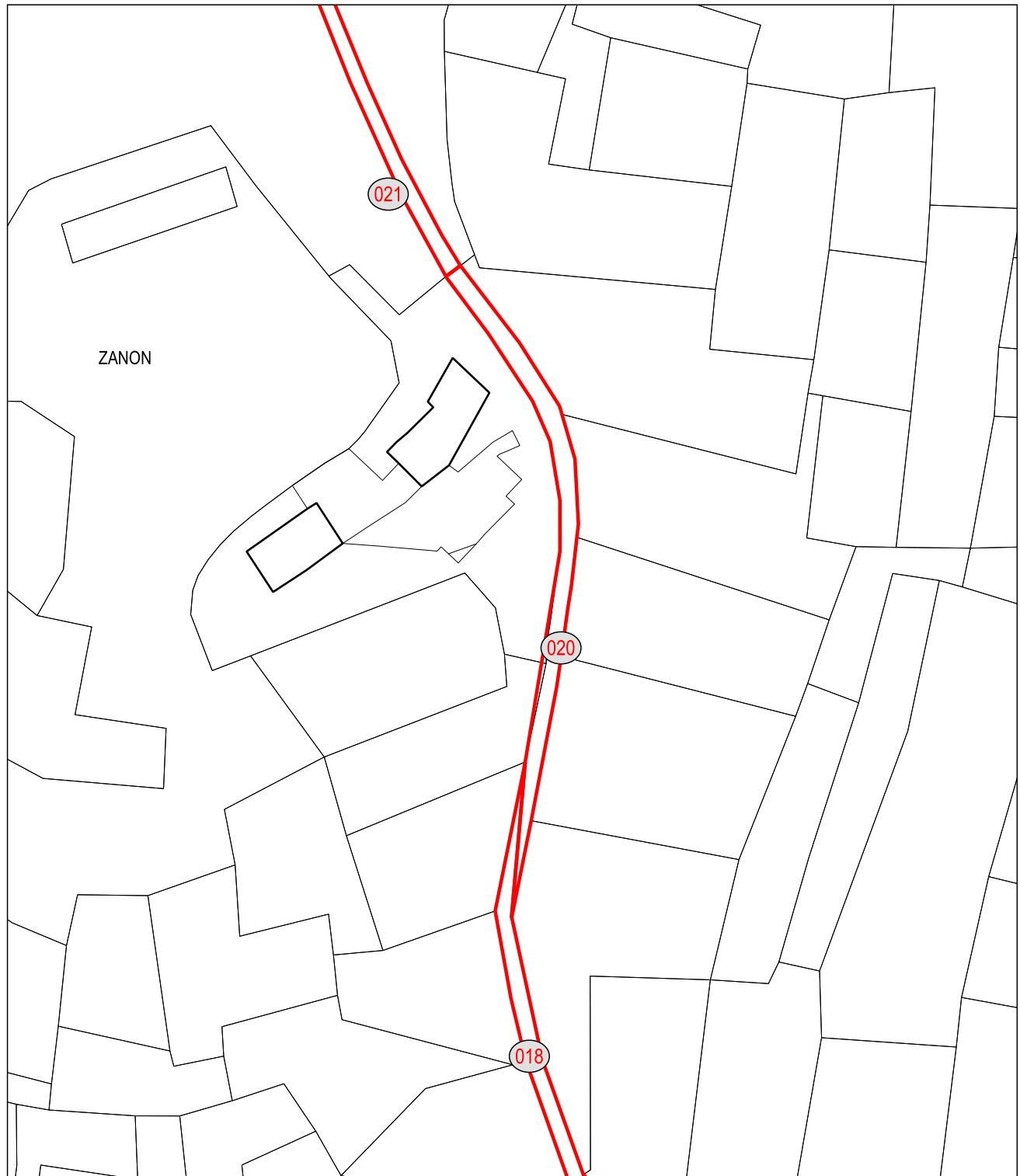
DESTINAZ.VIGENTE : Area agricola

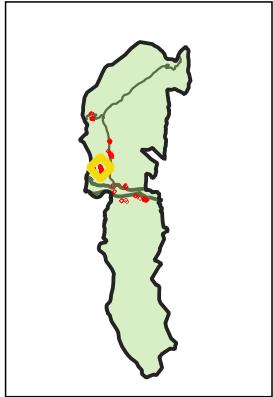
DESTINAZIONE DI VARIANTE : Viabilità Locale esistente

CSP : P1

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)





## VARIANTE n. 021

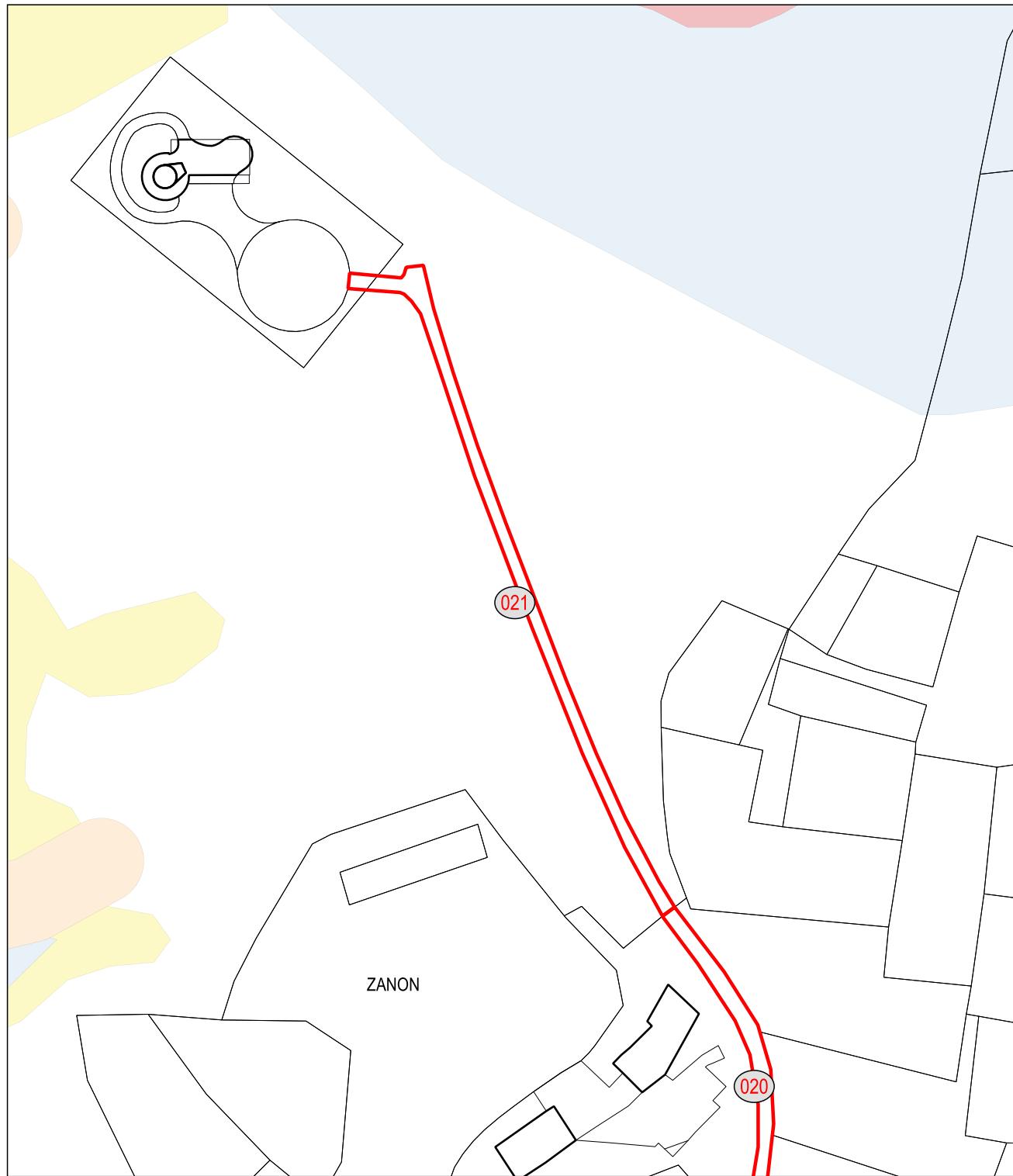
DESTINAZ.VIGENTE : Area a pascolo

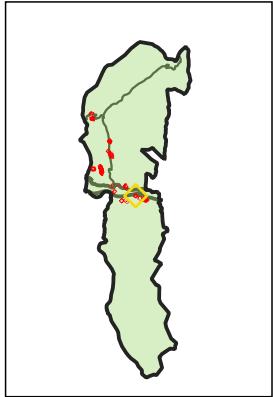
DESTINAZIONE DI VARIANTE : Viabilità Locale esistente

CSP : P1

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)





## VARIANTE n. 022

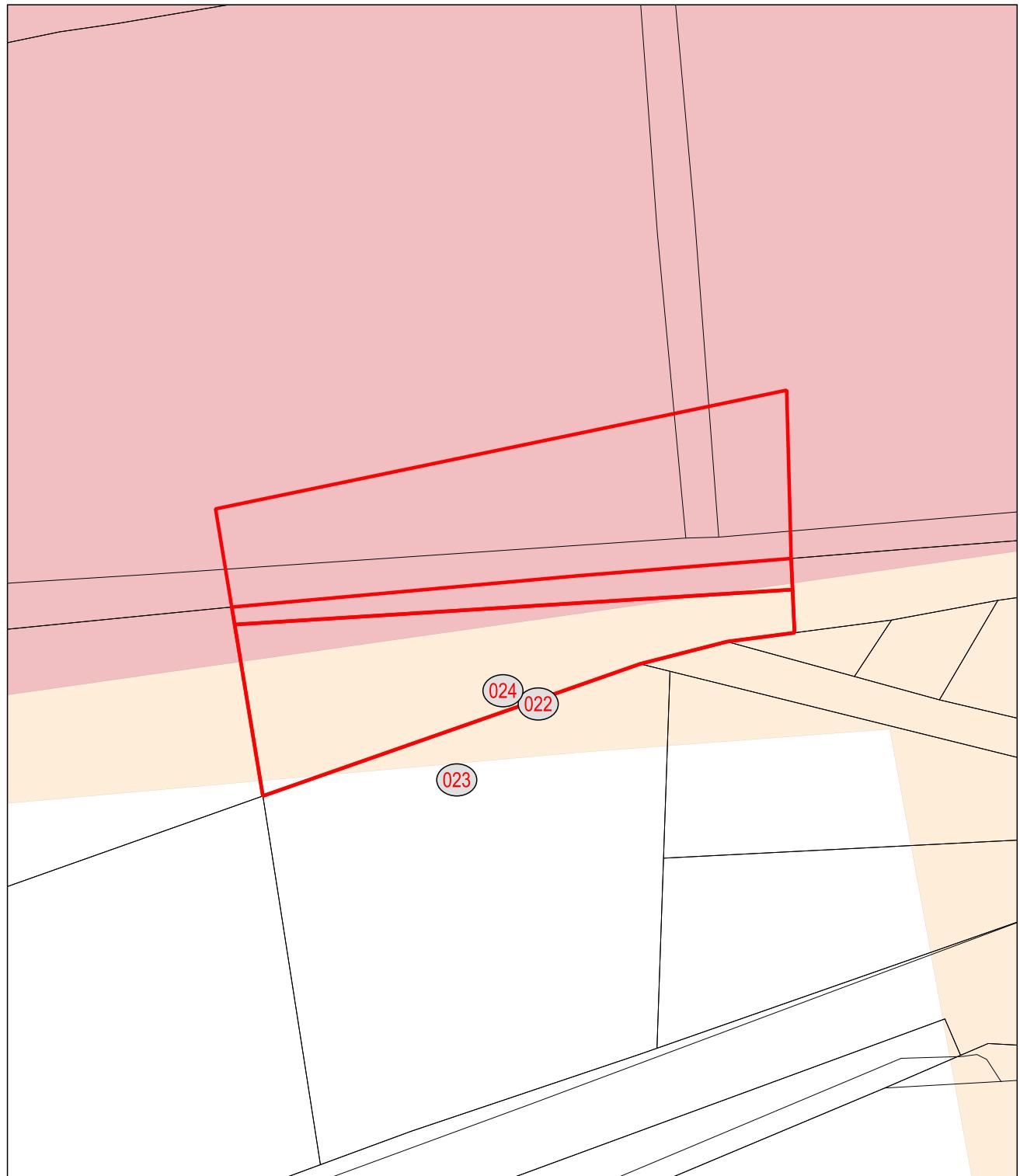
DESTINAZ.VIGENTE : Area a bosco

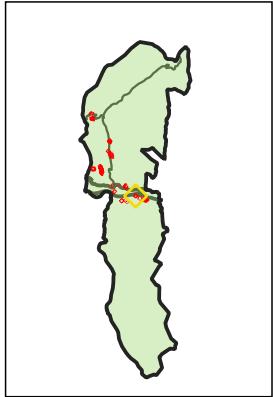
DESTINAZIONE DI VARIANTE : Area per impianti tecnologici

CSP : P4

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)





## VARIANTE n. 023

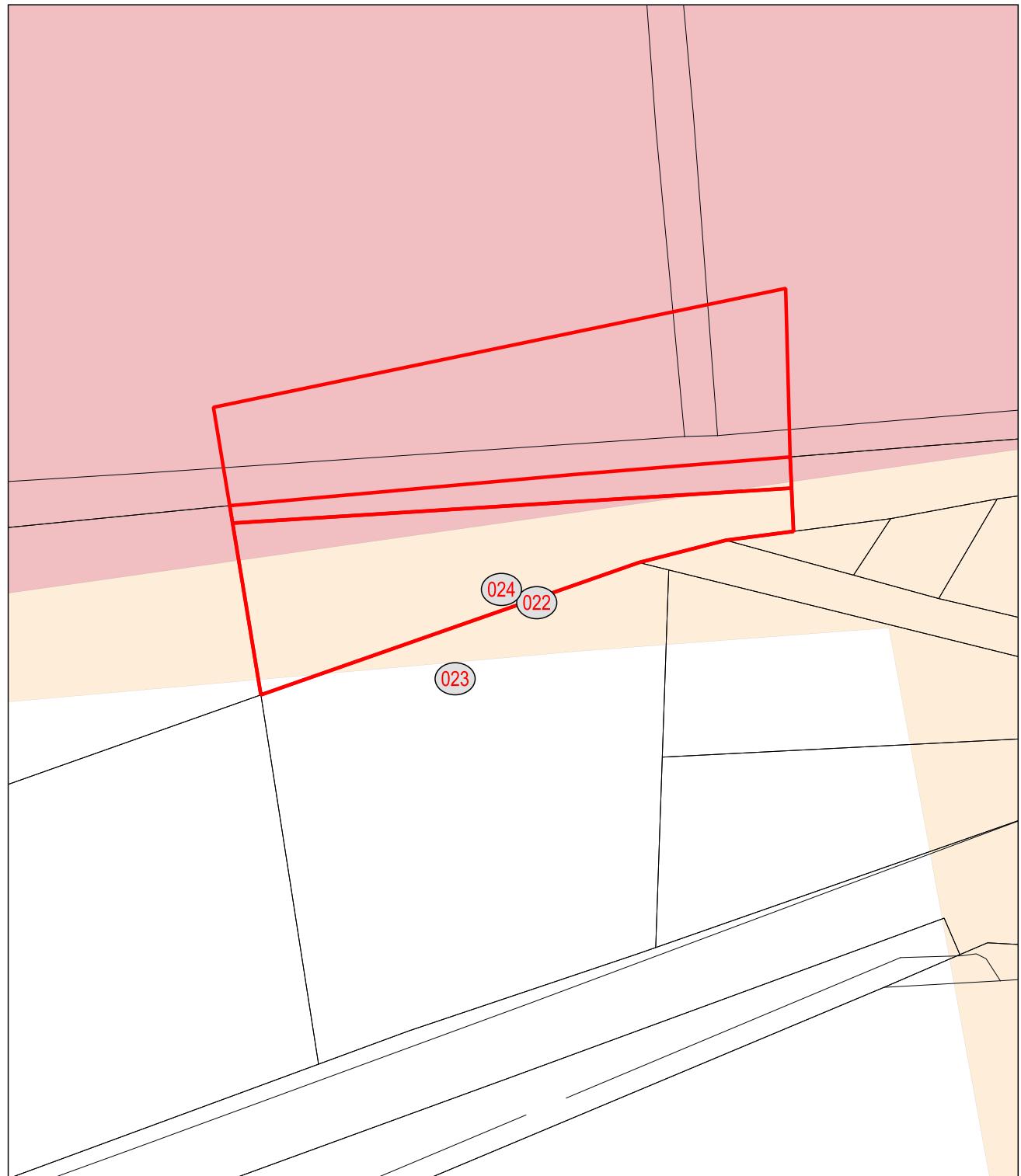
DESTINAZ.VIGENTE : Area a parcheggio pubblico

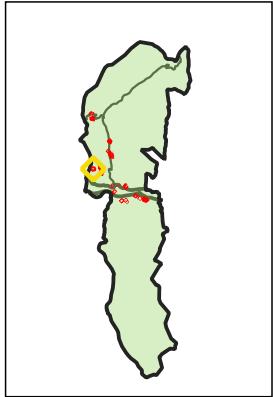
DESTINAZIONE DI VARIANTE : Area per impianti tecnologici

CSP : P4 - APP

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)





## VARIANTE n. 027

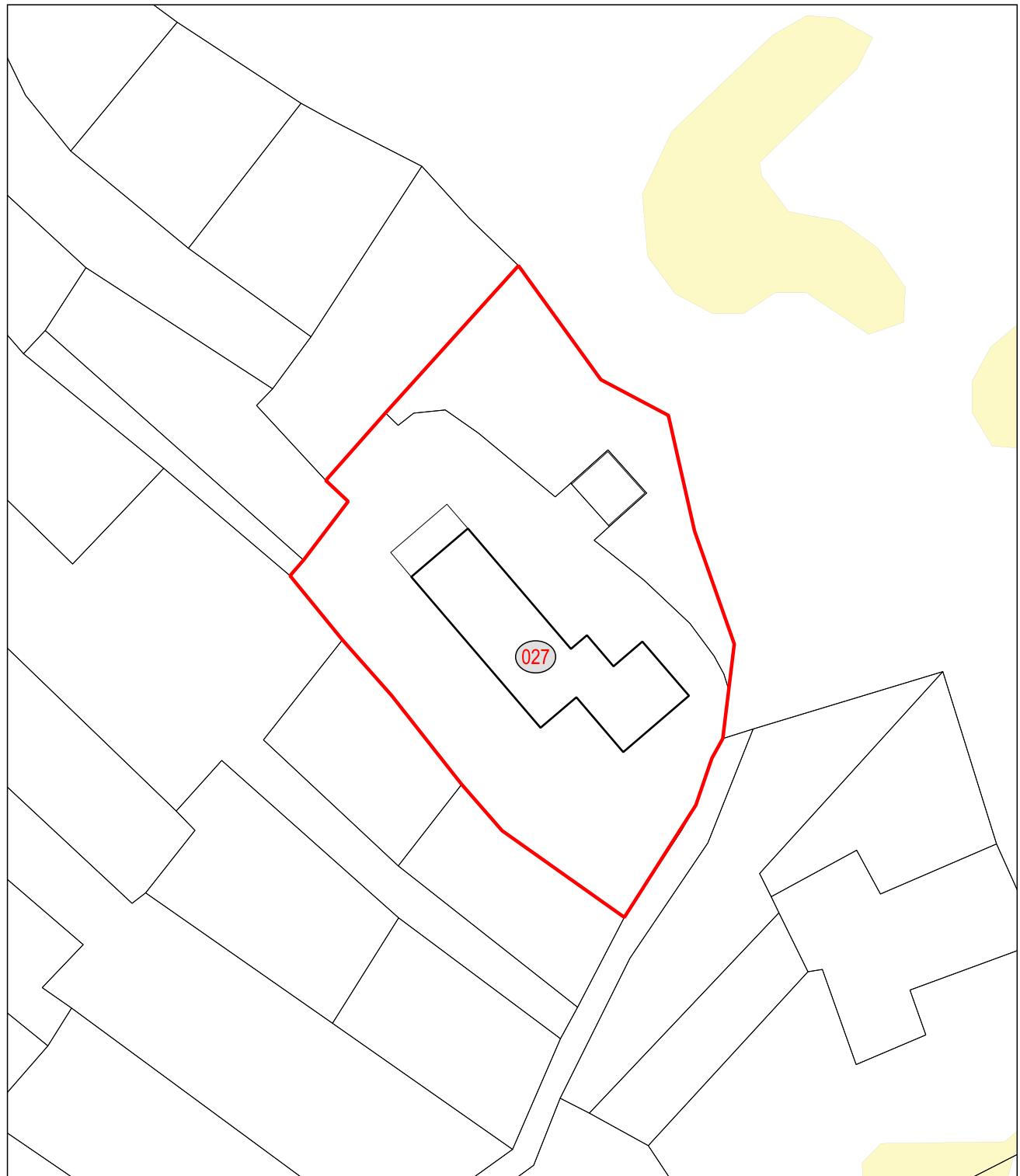
DESTINAZ.VIGENTE : Area aricola di pregio del PUP

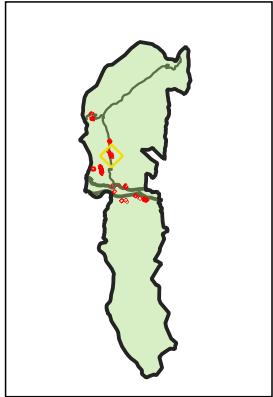
DESTINAZIONE DI VARIANTE : Area agricola di pregio del PUP + Area per Aziende agricole

CSP : P1

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)





## VARIANTE n. 26

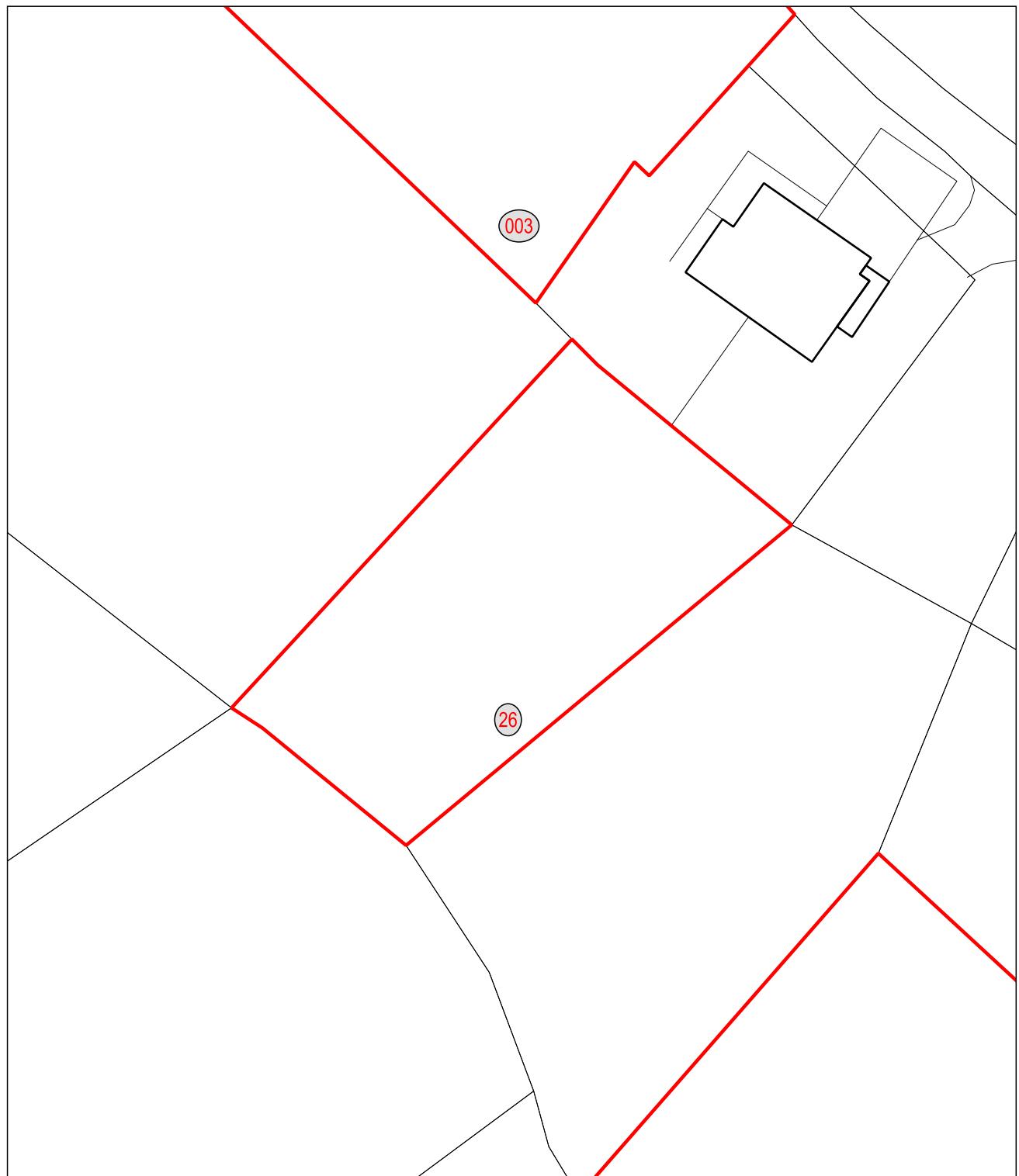
DESTINAZ.VIGENTE : Area a bosco

DESTINAZIONE DI VARIANTE : Area agricola del pup

CSP : P1

### ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

(scala a vista)



**INDICE:**

1.	Premessa.....	3
1.1	Elaborati del progetto di Variante 2023 .....	3
2.	Verifica dell’Aggiornamento cartografico degli elaborati del piano regolatore generale in ottemperanza alla Delibera della G.P. n. 2129 d.d. 22 agosto 2008. ....	5
3.	Trasformazione in aree inedificabili di aree destinate all’insediamento ai sensi dell’art. 45 comma 4 della LP 4 agosto 2015, n.15.....	6
3.1	Generalità .....	6
4.	VARIANTI RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO .....	7
5.	Varianti relative al sistema insediativo produttivo e infrastrutturale del PRG .....	8
5.1	Varianti al PRG a sostegno della residenza ordinaria (Prima casa).....	8
5.1.1	Analisi del contesto insediativo e demografico .....	8
5.1.2	Le richieste di nuove aree destinate all’insediamento residenziale .....	18
5.1.3	Le nuove aree destinate all’insediamento residenziale proposte dalla variante al PRG. 18	
5.2	Altre varianti che incidono sul sistema insediativo e produttivo. ....	20
5.3	Varianti che incidono sul sistema delle infrastrutture del territorio .....	21
6.	Varianti relative al testo delle Norme Tecniche di Attuazione.....	23
7.	Verifica delle interferenze con la CSP “Carta di Sintesi della Pericolosità” del PUP .....	25
8.	Verifica Usi Civici.....	27
9.	RAPPORTO AMBIENTALE redatto ai sensi dell’art. 20 della LP 4 agosto 2015, n.15 e del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n.15/68/Leg. AGGIORNAMENTO PER L’ADOZIONE DEFINITIVA.....	28
9.1	PREMESSA.....	28
9.2	INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	29
	La direttiva europea .....	29
9.3	IL RAPPORTO AMBIENTALE .....	30
9.4	CONCLUSIONI .....	35
	Estratti PUP – Carta del Paesaggio e Sistema delle Aree agricole e Agricole di pregio.....	36
	ALLEGATO A: CARICO INSEDIATIVO MASSIMO .....	39
	ALLEGATO B: ATLANTE ESTRATTI CSP – CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA’ DEL PUP .....	40