

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



Comune di Predazzo



# Piano Regolatore Generale

Variante 2014

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO

dott. arch. SERGIO NICCOLINI

INSCRIZIONE ALBO N° 236

Progettista:  
arch. Sergio Niccolini  
  
Collaboratrice:  
dott.ssa Rodica Ungureanu

**Realzione tecnica  
Rendicontazione urbanistica**

**Ottobre 2014**

**I Adozione:**  
Delibera consiliare  
n... dd. ....  
  
**II Adozione:**  
Allegato alla delibera consiliare  
n... dd. ....

Valutazione tecnica  
Servizio urbanistica e tutela del paesaggio  
  
C.U.P.

**Approvazione G.P.**



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



## INDICE

### INDICE 2

<b>VARIANTE 2014.....</b>	<b>3</b>
<b>RENDICONTAZIONE URBANISTICA.....</b>	<b>3</b>
IL CONTESTO.....	3
BREVE DESCRIZIONE DELLE VARIANTI PUNTUALI DA SOTTOPORRE A RENDICONTAZIONE.....	7
Varianti puntuali che prevedono la modifica in “Aree alberghiere – A” normate dall’Art. 13.1 delle N.d’A del PRG.....	7
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ.....	9
Lo stato dell’ambiente.....	9
<i>La variante puntuale n. 18, che prevede la modifica in “Area alberghiera”</i> .....	10
<i>La variante puntuale n. 27, che prevede la modifica in “Area alberghiera”</i> .....	10
La strategia di sviluppo.....	11
Valutazione degli effetti ambientali significativi.....	12
Partecipazione di soggetti portatori di interessi ambientali.....	12
Cartografia.....	14
SINTESI DELLA RENDICONTAZIONE URBANISTICA.....	14
INTEGRAZIONI A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI CONTENUTE NELLA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE E DELLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI.....	15
Breve descrizione delle varianti oggetto di integrazione e/o di modifica soggette a rendicontazione e a verifica di assoggettabilità.....	15
SINTESI DELLA RENDICONTAZIONE URBANISTICA PER LA SECONDA ADOZIONE DEFINITIVA.....	16
MODIFICHE INTEGRATIVE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI CONTENUTE NELLA LETTERA DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO DD. 29/05/2015 PROT. S013-2015-287574.....	17
ELABORATI COSTITUTIVI DELLA RENDICONTAZIONE URBANISTICA RELATIVA ALLA VARIANTE 2004 AL PRG:.....	18
Relazione tecnica - Rendicontazione urbanistica.....	18
Cartografia.....	18

## **Variante 2014**

### **Rendicontazione urbanistica**

#### **Il contesto**

Oggetto della rendicontazione urbanistica è la Variante 2014 al PRG del Comune di Predazzo, comune compreso fra quelli (11) appartenenti alla Comunità territoriale della Val di Fiemme, comunità ad oggi ancora priva del Piano territoriale e quindi del processo di autovalutazione inserito nel suo procedimento di formazione. Tale aspetto non risulta essere marginale in quanto impedisce di fatto di redigere per la Variante al PRG una rendicontazione urbanistica che “verifica ed esplicita, su scala locale, coerenze con l’autovalutazione del Piano territoriale di cui sopra”. Una valutazione di coerenza deve pertanto limitarsi a valutare le azioni della variante con il PUP ed in particolare con i contenuti dell’Allegato E che descrive gli “indirizzi per le strategie della pianificazione territoriale e per la valutazione strategica dei piani”.

Va subito precisato che oggetto della rendicontazione urbanistica in titolo è nello specifico un insieme di varianti puntuali, per la precisione **29**, distribuite nell’ambito del territorio urbanizzato ed aperto e **14**, riguardanti modifiche di categorie d’intervento e/o di interventi particolari su unità edilizie collocate nel Centro storico o isolate per le quali sono state predisposte modifiche conformi a quanto indicato nel progetto descritto nelle schede del censimento del patrimonio edilizio del centro storico di Predazzo. Va specificato che fra le **29** varianti puntuali individuate nell’ambito del territorio urbanizzato ed aperto, **(1)** una prima variante è riferita a una modifica di destinazione d’uso urbanistica delle pertinenze di un edificio isolato di interesse storico e **(1)** una seconda variante è riferita alla modifica di destinazione funzionale di un manufatto appartenente al patrimonio edilizio montano.

La Variante 2014 riguarda anche, alla data di adozione, l’aggiornamento dello strumento normativo del PRG (territorio urbanizzato ed aperto, centro storico e aperto e patrimonio edilizio montano congiunti in testo unico) alle norme di attuazione del PUP, agli allegati del Codice in materia di distanze e alle disposizioni regolamentari concernenti interventi nelle aree agricole. La variante riguarda inoltre il recepimento normativo delle prescrizioni dettate da alcuni Servizi di settore della PAT e la rivisitazione di alcuni incisi normativi dovuta soprattutto a specifici input dettati dall’esperienza maturata in Commissione urbanistica consiliare e in Commissione edilizia. La Variante 2014 contiene anche la valutazione preventiva del rischio generato dall’attuazione delle varianti derivante dall’intersezione fra uso del suolo e grado di pericolosità attribuito allo stesso.

Va precisato che le **15** varianti riguardanti, o edifici del Centro storico (**13**) o edifici isolati di interesse storico (**1**) (**Var. n. 14s-scheda 199**), unitamente alla rappresentazione funzionale del tessuto nel quale sono inseriti (**1**) (**Var. n. 1-scheda 23** per la modifica di destinazione d'uso dell'area di pertinenza dell'edificio isolato da area agricola di rilevanza locale ad area a verde privato), ovvero la modifica della tipologia d'intervento con o senza richiamo ad interventi particolari e la modifica di destinazione a verde delle pertinenze a servizio degli edifici e relative categorie d'intervento, **non sono soggette a rendicontazione urbanistica ai sensi dell'art. 3bis, comma 8, lettere c) e d), del D.P.P. 14.09.2006, n.15-68/Leg.**, in quanto la modifica della tipologia d'intervento degli edifici, le prescrizioni particolari relative agli interventi e la sistemazione degli spazi connettivi e di pertinenza degli edifici si configurano come modifiche delle disposizioni concernenti le caratteristiche edilizie e i dettagli costruttivi degli interventi sugli edifici e/o la realizzazione di opere e di interventi sul tessuto urbano in Centro storico che non prevedono progetti da sottoporre a procedura di verifica o di VIA ai sensi della L.P. n.28/1988 e del relativo regolamento di esecuzione.

Analogo ragionamento può essere attribuito ad una (**1**) variante relativa ad un edificio sito a Bellamonte in area completamente urbanizzata e servita da viabilità consolidata che prevede lo scorporo dalla schedatura del PEM (**Var. n. 29-scheda 223**); si tratta di un edificio di nuovo impianto funzionalmente idoneo per essere riservato a residenza permanente con funzione di presidio territoriale per il quale si può ritenere **non essere soggetto a rendicontazione urbanistica ai sensi dell'art. 3bis, comma 8, lettere c) e g), del D.P.P. 14.09.2006, n.15-68/Leg.**

Nel fare poi riferimento alle **29** varianti in territorio urbanizzato ed aperto, ridotte a **27** per averne decurtato **2**, la prima relativa a una modifica di destinazione d'uso urbanistica delle pertinenze di un edificio isolato di interesse storico e la seconda relativa ad interventi su manufatti appartenenti al PEM, si può constatare quanto segue.

La variante **n.10**, che dedica una parte minimale di area edificata di completamento estensivo a marciapiede e la variante **n.11**, che dedica un'area periferica e di risulta per attività produttive di livello locale con annessa una parte minimale di area agricola pregiata di rilevanza locale per la realizzazione di una rotatoria, in totale **2** varianti, **non sono soggette a rendicontazione urbanistica ai sensi dell'art. 3bis, comma 8, lettere e) e f), del D.P.P. 14.09.2006, n.15-68/Leg.**, in quanto dettate da piani, programmi o progetti costituenti varianti ai piani regolatori in forza di legge o dell'avvenuta esecuzione di opere concernenti infrastrutture da potenziare o progettate.

La variante **n. 6**, che sposta parte della sede del tracciato della ciclabile sull'argine del Travignolo e la variante **n.13**, che prevede il passaggio di un tracciato stradale ( Via C. Bernardi ) da strada di potenziamento a strada esistente costituendone di fatto una diminuzione invasiva, in totale **2** varianti, **non sono soggette a rendicontazione urbanistica ai sensi dell'art. 3bis, comma 8, lettera d), del D.P.P. 14.09.2006, n.15-68/Leg.**, in quanto varianti per opere pubbliche, come per altro esplicitato in termini interpretativi nelle FAQ associate alla VAS sul sito della PAT.

La variante **n. 2**, consiste nello stralcio del parcheggio pubblico sito in località La Bedovina e nella modifica di destinazione d'uso della stessa area in area agricola di rilevanza locale;

la variante **n. 3**, consiste nella modifica di destinazione d'uso di un lotto di circa 1000 mq da area alberghiera ad area edificata di completamento estensivo, destinazione questa analoga a quella originaria pre PRG vigente. Si fa presente che la destinazione alberghiera del lotto non è più necessaria all'attuale struttura alberghiera in quanto idonea sia per capacità ricettiva che per l'offerta di servizi ed attrezzature e che la destinazione residenziale proposta è di tipo ordinario e pertanto favorisce una residenzialità permanente. Viene infine evidenziato che la modifica di destinazione d'uso da alberghiero a residenziale diminuisce il carico antropico sia in termini di presenza umana che di traffico indotto;

la variante **n. 4** consiste nello stralcio della previsione del nuovo cimitero con relativo verde pubblico e strada di accesso, siti a monte della S.S. 48 delle Dolomiti, con modifica delle relative destinazioni d'uso ad aree agricole di rilevanza locale;

la variante **n. 5** consiste nella modifica di destinazione d'uso da area per attrezzature scolastiche ad area a verde privato di parte di alcune pp.ff. vicine alle scuole elementari di via Minghetti;

la variante **n. 7** consiste nella modifica di destinazione d'uso da area edificata di completamento estensivo ad area a verde privato di un' area inedificabile per mancanza di lotto minimo sita in prossimità di Via Colonello Barbieri;

la variante **n. 8** consiste nel modificare con norma le modalità attuative, sia in termini di tempi che di eventuale riduzione di volumetria in caso di non osservanza degli stessi, di un'area a destinazione d'uso alberghiera denominata "La Turistica";

la variante **n. 9** consiste nel modificare all'interno dell'Ambito di compensazione urbanistica TP 1 la destinazione d'uso dell'area a valenza pubblica da attrezzature della pubblica sicurezza ad attrezzature multifunzionali;

la variante **n. 12** consiste nella modifica dell'area a verde pubblico, non più prevista nell'Ambito di compensazione urbanistica TP 2, in area agricola pregiata di rilevanza locale;

la variante **n. 14** consiste nella modifica di destinazione d'uso da area per impianti tecnologici ad area agricola di pregio di un'area sita in località Magnabosco;

la variante **n. 15** consiste nella individuazione in località Fontanelle di un'area per attrezzature sportive, facente parte di una più ampia di analoga destinazione, che rientra fra le aree dell'Ambito di compensazione urbanistica TP 2 che dovranno essere cedute a titolo gratuito al Comune;

le varianti **n. 16** e **n. 17** fanno riferimento ad un compendio zootecnico sito in località Imana e nel mantenere l'area agricola di pregio tendono a razionalizzare l'attività zootecnica esistente attribuendo la campitura per impianti zootecnici ad un mezzo edificio già adibito a stalla e sue pertinenze; di fatto le due varianti si compesano se si fa riferimento allo "spostamento" della parte dedicata al fienile. In particolare la complessiva modifica di destinazioni amplia ad est l'area per servizi zootecnici comprendendo la stalla nella sua totalità e consentendo a nord

della stessa l'insediamento di un fienile (Var. n.16) ed in termini compensativi riduce ad ovest l'area per servizi zootecnici (Var. n.17) lasciando la sola destinazione agricola di pregio con ciò razionalizzando lo sviluppo del compendio zootecnico ed evitando ulteriori carichi antropici;

le varianti **n. 19**, **n. 20** e **n. 21** riconfigurano l'ampia area di un Progetto integrato d'intervento (PII) previsto dal PRG vigente a Bellamonte che l'Amministrazione comunale ritiene opportuno stralciare in quanto inattuabile ed in particolare la variante **n. 19** prevede la modifica di destinazione d'uso da area per attrezzature di interesse comune ad area a verde privato, la variante **n. 20** prevede la modifica di destinazione d'uso dell'area alberghiera individuata a nord del vigente PII in area a verde privato ed infine la variante **n. 21** prevede lo slittamento a sud con riduzione dimensionale della viabilità di progetto e conseguente ampliamento del verde privato a nord nei limiti delle proprietà private esistenti, nonché la riduzione, nei limiti dello spostamento della viabilità, dell'area per attrezzature di interesse comune. Si tratta complessivamente di un gruppo di varianti che rendono di gran lunga meno invasivo l'impatto visivo ed il carico antropico;

le varianti **n. 22** e **n. 23** riconfigurano in modo compensativo il piano a fini speciali PAS 7 agendo entrambe su un'area agricola di pregio (va peraltro ricordato che tutto il PAS 7 è posizionato in area agricola di pregio); in particolare la variante **n. 22**, per la p.f. 9764/1, prevede la modifica di destinazione d'uso, da area di nuova espansione soggetta a PAS ad area a verde agricolo di pregio, e la variante **n. 23** prevede per la p.f. 8993/6, per una pari area alla p.f. 9764/1, la modifica di destinazione d'uso, da area agricola di pregio ad area di nuova espansione soggetta a PAS. Va infine ricordato che l'Amministrazione comunale con questa proposta complessiva, oltre a trovare una soluzione condivisa con le parti interessate mirata a far venir meno la controversia al Consiglio di Stato, conferma la previsione del PAS in termini di realizzazione di prime case previste per cittadini che vogliono risiedere a Bellamonte e consolida la presenza importante di un presidio territoriale permanente;

la variante **n. 24** consiste nella modifica di destinazione d'uso da area agricola pregiata di rilevanza locale ad area a verde privato; tale modifica rientra nella prassi urbanistica di individuazione delle pertinenze a verde privato degli edifici vocati alla residenza;

le varianti **n. 25**, **n. 26** e **n. 28** sono analoghe e consistono nella modifica di destinazione d'uso da area a bosco ad area a pascolo in quanto le aree oggetto di variante trovano a supporto un cambio di coltura consentito dal Servizio foreste e fauna della PAT e un conseguente atto concessorio specifico rilasciato dal Comune.

Il gruppo di varianti su indicato, nel modificare le modalità attuative o i tipi di destinazioni residenziali o ricettive o le destinazioni d'uso urbanistico originarie in aree agricole o in aree agricole per impianti zootecnici o in aree destinate a verde a vario titolo, e che risultano essere coerenti con quelle indicate dal PUP come appare dalle tavole di autovalutazione, rendono più efficace la riduzione d'impatto e riducono gli effetti significativi sull'ambiente. Da ciò segue che le suddette varianti, in totale **21** varianti, **non debbano essere sottoposte a rendicontazione urbanistica ai sensi dell'art. 3, commi 3 e 4, del D.P.P. 14.09.2006, n.15-68/Leg.**

### **Breve descrizione delle varianti puntuali da sottoporre a rendicontazione**

Con esclusione delle **21** varianti sopra menzionate per le quali si è ritenuto non debbano essere sottoposte a rendicontazione urbanistica ai sensi dell'art. 3, commi 3 e 4, del D.P.P. 14.09.2006, n.15-68/Leg., le varianti puntuali della Variante 2014 al PRG di Predazzo che necessitano di una valutazione analitica rispetto alla possibilità di indurre effetti significativi sull'ambiente sono complessivamente **2** **((29-2) - (2+2+21))=(27-25)**. Esse sono individuabili cartograficamente, come peraltro tutte le varianti, da aree perimetrate da poligoni chiusi in color rosso ed associate a numeri di riferimento coincidenti con quelli assegnati alle varianti descritte in relazione. Il metodo ora esposto viene usato nelle tavole che contengono l'individuazione di tutte le varianti (Tavole di zonizzazione e del Centro storico, tavole del rischio e tavole di autovalutazione) e vien fatto presente che tutte le tavole sono redatte con lo strumento del PRGTools su supporto catastale con riporto georeferenziato dei tematismi vettoriali del PUP.

### **Varianti puntuali che prevedono la modifica in “Aree alberghiere – A” normate dall'Art. 13.1 delle N.d'A del PRG**

Le varianti puntuali **n. 18** (in località Fontanelle a Predazzo) e **n. 27** (in località Castelir a Bellamonte) (in totale **2 varianti**) riguardano aree di cui il piano propone la modifica di destinazione d'uso in aree alberghiere. Di queste per la variante **n. 18** la destinazione d'uso del PRG vigente è Area per attrezzature sportive e per la variante **n. 27** la destinazione d'uso originaria è Area a pascolo.

La variante **n. 18** consiste nella modifica di destinazione d'uso di un consistente numero di pp.ff, che prese singolarmente sono insignificanti sotto il profilo edificatorio, ma prese insieme costituiscono un lotto unitario significativo di estensione complessiva pari a 4371mq. con possibilità edificatoria di circa 3000 mq. di SUN che consente l'insediamento di un complesso alberghiero di elevato livello qualitativo con caratteristiche architettonico tipologiche attente al paesaggio, alle modalità costruttive della tradizione e alla salvaguardia e tutela ambientale, come prescritto nel progetto convenzionato. L'Amministrazione comunale, nello sforzo di promuovere ed incentivare l'attività turistico-alberghiera ha voluto prendere in considerazione la richiesta sottoscritta dalla cordata di tutti i proprietari dei fondi interessati ed ha ritenuto condivisibile la individuazione dell'area in località Fontanelle, in prossimità del maneggio, a nord rispetto all'area per attrezzature sportive, ma in un posizione di continuità a sud rispetto alle limitrofe aree di completamento estensivo. L'Amministrazione comunale ha voluto con questa scelta significativa porre delle basi solide e di garanzia a fini attuativi ed ha legato la proposta di variante con un vincolo temporale, ovvero *“il progetto convenzionato dovrà essere depositato per il rilascio dell'atto concessorio e consentire l'inizio lavori entro 5 anni dall'approvazione della Variante 2014 al PRG”*, precisando che nel *“caso di mancato inizio lavori entro i*

*termini stabiliti, le aree soggette a progetto convenzionato ritorneranno ad avere attribuita la destinazione d'uso originaria”.*

La variante **n. 27** consiste nella modifica di destinazione d'uso di alcune pp.ffa per una estensione complessiva di 6092 mq. con possibilità edificatoria di circa 4200 mq. di SUN che consente l'insediamento di un complesso alberghiero di buon livello qualitativo con caratteristiche architettonico tipologiche attente al paesaggio e al contesto già edificato. L'Amministrazione comunale, nel prendere in considerazione una richiesta specifica da parte dei privati e nel voler mantenere una presenza alberghiera a Bellamonte analoga al PRG vigente, avendo presente che con la variante n. 20 si è stralciata un'area alberghiera di 5938 mq, ha voluto con questa scelta potenziare e valorizzare la zona di Castelir integrando con una struttura ricettiva l'offerta turistica esistente. Il saldo del carico ricettivo è a leggero vantaggio della nuova area, ma in realtà le aree alberghiere stralciate e nuova inserita si equivalgono su piano quantitativo; cambia notevolmente l'impatto paesaggistico-ambientale che risulta di gran lunga minore con la nuova proposta. Anche in questo caso ai fini attuativi l'Amministrazione comunale ha voluto temporizzare l'iniziativa ed ha legato la proposta di variante con un vincolo di progettualità convenzionata (PC 3) stabilendo con norma che *“il progetto convenzionato dovrà essere depositato per il rilascio dell'atto concessorio e consentire l'inizio lavori entro 5 anni dall'approvazione della Variante 2014 al PRG”* e precisando che nel *”caso di mancato inizio lavori entro i termini stabiliti, le aree soggette a progetto convenzionato ritorneranno ad avere attribuita la destinazione d'uso originaria”.*

La superficie totale di queste due varianti su descritte porta ad un incremento delle aree alberghiere di **4525 mq** pari a **mq (4371+6092-5938)** con un incremento della SUN di circa **3170 mq**.

Le varianti cartografiche su descritte sono riportate sulle tavole Tav. 10 e Tav. 11 in scala 1:2000 del PRG e nelle tavole di autovalutazione Tav.1A I-A e Tav.2A I-A (Invarianti e Ambienti significativi) e Tav.1A P e Tav.2A P (Carta di sintesi della pericolosità) - in scala 1:5000.

## **Verifica di assoggettabilità**

Nel fare riferimento alla Variante 2014 del Comune di Predazzo ed avendo presente quanto previsto dal regolamento in materia di VAS, ai sensi del d.P.P. 14.09.06, n.15-68/Leg, come modificato dal d.P.P. 24.11.09, n.29-31/Leg., nonché in merito ai contenuti dell'art.12 del suddetto regolamento che richiede, attraverso la rendicontazione urbanistica, la coerenza della variante rispetto al quadro delineato dal nuovo PUP, si ribadisce che la stessa Variante 2014 è, a norma, soggetta a rendicontazione per le **2** varianti puntuali  $2 = ((29-2) - (2+2+21))=(27-25)$  previste all'interno del territorio urbanizzato ed aperto.

Si precisa inoltre che la Variante 2014 viene sottoposta dapprima a verifica di assoggettabilità in quanto tale passaggio risulta essere fondamentale per sostenere o escludere il proseguo del processo di autovalutazione della medesima Variante 2014.

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

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

Le **2** varianti sono state esaminate nei vari contesti e non hanno fatto emergere rilievi pregiudizievoli per l'ambiente a meno delle solite indicazioni e raccomandazioni di prassi.

### **Lo stato dell'ambiente**

Va precisato che tutte le 2 varianti puntuali della Variante 2014 non vanno ad interessare aree protette, siti SIC e zone ZPS (rete Natura 2000) o aree appartenenti alla rete delle riserve individuata ai sensi della L.P. n. 11/2007 (L.P. sulle foreste e sulla protezione della natura); inoltre le 2 varianti puntuali non vanno ad interessare aree soggette a criticità ambientali, sia sotto il profilo idrogeologico che sotto quello bio vegetazionale.

In particolare:

**La variante puntuale n. 18, che prevede la modifica in “Area alberghiera”**

La variante puntuale **n. 18** riguarda la modifica di destinazione d’uso da area per attrezzature sportive ad area alberghiera. Si tratta di un’area dimensionalmente significativa ed idonea a realizzare una struttura alberghiera di qualità. L’area è parzialmente urbanizzata e si trova all’interno delle aree insediative del PUP. L’area non è soggetta a vincoli invariati del PUP e si trova in area a pericolosità trascurabile e conseguentemente pure a rischio trascurabile. Si tratta di una variante che, pur essendo ai limiti di un’area agricola di pregio, non risulta essere rilevante ai fini di poter avere effetti significativi sull’ambiente, anche perché individuata al limite dell’edificato e con indici usuali per essere un’area vocata alla ricettività alberghiera.

**La variante puntuale n. 27, che prevede la modifica in “Area alberghiera”**

La variante puntuale **n. 27** riguarda la modifica di destinazione d’uso da area a pascolo ad area alberghiera. Si tratta di un’area dimensionalmente consistente ed idonea a realizzare una struttura alberghiera di buon livello. L’area è parzialmente urbanizzata, si trova in area bianca al limite delle aree insediative del PUP e non è soggetta a vincoli invariati del PUP, inoltre si trova in area a pericolosità trascurabile e conseguentemente pure a rischio trascurabile; si tratta di una variante che si trova ai limiti di un’area sciabile, di un’area per attrezzature comuni, di un’area per attrezzature di ristoro e di un ampio parcheggio di arroccamento a servizio degli impianti; non è rilevante ai fini di poter avere effetti significativi sull’ambiente, anche perché individuata in adiacenza ad aree consolidate per impianti e per servizi e con indici usuali per essere un’area vocata alla ricettività alberghiera.

## La strategia di sviluppo

Va innanzi tutto indicato l'aspetto positivo e prospettico derivante dal fatto che l'Amministrazione comunale ha voluto con la Variante 2014 darsi l'obiettivo di contenere e/o evitare il più possibile l'occupazione di territorio agricolo e di considerare prioritario il recupero del patrimonio edilizio del Centro storico a fini abitativi. A tale scopo l'Amministrazione comunale ha cercato di favorire con questa variante tutti quegli strumenti mirati alla rivisitazione ed aggiornamento delle tipologie d'intervento e delle modalità con cui vanno considerati gli interventi edilizi tesi a favorire una maggiore vivibilità nelle unità abitative, con ciò intervenendo sulle schede esplicative dei manufatti nelle prescrizioni particolari e nelle categorie d'intervento di progetto. Particolare attenzione è stata data al recepimento della aggiornata definizione di ristrutturazione edilizia e delle implicazioni che ne derivano dalla sua applicazione

Tutto questo è stato voluto e condiviso dall'Amministrazione con le proprietà interessate ad intervenire sugli edifici al fine di rendere gli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico più sentiti dai proprietari interessati e quindi presumibilmente più attuabili in tempi medio-brevi con conseguente occupazione di volumi disabitati e riappropriazione abitativa del Centro storico.

Altro aspetto importante è determinato dal fatto che l'Amministrazione comunale ha dato impulso all'attuazione del PRG attraverso la rivisitazione di alcuni piani attuativi sia nei contenuti, sia attraverso l'assegnazione di una temporizzazione attuativa. Non si può pensare che il PRG sia un piano ingessato e inattuabile; la prospettiva è la dinamicità operativo-gestionale del piano e la scansione temporale dei momenti attuativi: se una scelta non regge la si cambia.

Punti di forza sono la zootecnia nel settore dell'agricoltura e il turismo nel settore del terziario e servizi; sostenere e valorizzare l'agricoltura significa mantenere vivi l'ambiente e il paesaggio, incentivare la dotazione di attrezzature turistiche (ricettività ed impianti) significa prestare attenzione a contenere l'occupazione del territorio e valorizzare il patrimonio edilizio esistente

Fra i punti di debolezza va ricordata la elevata produzione edilizia indirizzata al settore turistico che tende ad occupare territorio aperto e la modifica dell'assetto paesaggistico derivante dall'avanzata del bosco.

I punti di forza e i punti di debolezza sopra ripresi dalla scheda T1 corrispondono a quelli che si possono esaminare nello specifico anche per una sintetica analisi SWOT per il territorio vocato alle attività ricettive del Comune di Predazzo. Si può però dire che le attività turistico - ricettive si stanno espandendo e sviluppando anche nelle zone sportive ove maggiore è la richiesta.

Costituiscono una nuova e sostenibile opportunità il fatto che molteplici realtà private si attivino, pur con il sostegno e la condivisione degli obiettivi di crescita da parte dell'Amministrazione comunale, a promuovere attività ricettive e di servizio (e quindi nuovi posti di lavoro), nonché attività commerciali complementari alle attività turistico ricettive, il tutto in sintonia con le strategie obiettivo menzionate dal PUP su base territoriale.

Non va sottovalutata la presenza di una attività turistica destinata ad un target legato al godimento del tempo libero in ambiente montano non antropizzato dove il contatto con la natura è autentico e destressante. La rete di sentieri e di strade forestali nonché la presenza delle pedo-ciclabili favoriscono passeggiate e l'uso della bicicletta unitamente alla fruizione di una natura viva ed affascinante che ben si addicono ad un turismo familiare e della terza età.

Non è dato rilevare rischi (T) collegabili alle proposte di variante di destinazione contenute nella Variante 2014; la nuova ricettività proposta rimane nell'ambito delle strategie vocazionali previste dal PUP.

Va inoltre precisato che le su menzionate varianti non risultano essere per nulla incisive sul piano strettamente urbanistico-territoriale in quanto individuabili in aree sufficientemente urbanizzate e servite da una rete viabile efficace.

### **Valutazione degli effetti ambientali significativi**

Tenendo conto di quanto su esposto si ritengono inesistenti i potenziali effetti negativi delle 2 varianti della Variante 2014 sul contesto ambientale e sulla salute umana. L'incidenza percentuale delle varianti sul tessuto urbano esistente e sulle reti fa sì che minimali siano le variazioni delle emissioni (in aria, acqua, suolo) e la variazione della produzione di rifiuti, nonché il prelievo delle risorse (consumi di acqua, energia, materie prime) e l'interferenza con i contesti sensibili dal punto di vista ambientale o paesaggistico siano accettabili.

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

Da quanto esposto, la verifica di assoggettabilità, avendo escluso per le 2 varianti puntuali della Variante 2014 l'insorgere di effetti ambientali significativi, porta ad escludere il proseguo del processo di autovalutazione e quindi ad esprimere in forma sintetica le conclusioni del rapporto ambientale al fine di tradurli nell'atto deliberativo di adozione della variante e di consentirne la consultazione e la presentazione di osservazioni nel pubblico interesse.

### **Partecipazione di soggetti portatori di interessi ambientali**

A supporto della rendicontazione urbanistica nonché della verifica di assoggettabilità sono stati coinvolti in alcune riunioni, anche di natura informale, soggetti interessati agli effetti indotti della Variante 2014 sia sotto il profilo operativo, che sotto quello socio-ambientale (sia istituzionali che non - <stakeholders).

Il 21 ottobre 2014 si è tenuta a Predazzo, presso il Comune, l'incontro avente a tema l'autovalutazione della variante 2014 al Piano Regolatore Generale del Comune di Predazzo. All'incontro hanno presenziato i rappresentanti significativi della comunità invitati dall'Amministrazione comunale; erano presenti

L'Assessore all'Urbanistica, il Presidente del Parco Naturale Paneveggio Pale di San Martino, il Presidente della Magnifica Comunità di Fiemme, il Maresciallo capo del Corpo Forestale di Predazzo, il Presidente dell'Associazione cacciatori di Predazzo, il rappresentante dei Contadini di Predazzo, il responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Predazzo e il progettista. I presenti, dopo il saluto dell'Assessore e la presentazione da parte dello stesso del percorso urbanistico fatto dall'Amministrazione comunale, sono stati messi a conoscenza delle tematiche e delle procedure legate alla rendicontazione urbanistica e sono stati invitati ad esprimere pareri e proposte, nonché a dare contributi al processo rendicontativo. Il dibattito è sempre stato costruttivo e molteplici sono stati i contributi apportati al processo autovalutativo, toccando anche gli aspetti relativi alle varianti puntuali proposte in questa Variante 2014.

In particolare i temi trattati e le indicazioni avute, anche a conforto delle varianti puntuali proposte dall'Amministrazione comunale in territorio urbanizzato ed aperto, hanno sempre teso alla valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico ed edilizio esistente e alla tesaurizzazione di tutte le risorse che il territorio offre.

Fra i vari temi trattati si sono esaminate le seguenti problematiche:

La conservazione e la coltivazione delle aree agricole in funzione del mantenimento del territorio e del paesaggio costruito tradizionale. Particolare attenzione è stata dedicata alle aree a Parco, alle aree boscate e al loro avanzamento, alle aree agricole di pregio e alle aree agricole di PUP e per quanto riguarda il territorio del Comune di Predazzo si è condiviso l'impegno dell'Amministrazione comunale a valorizzare il patrimonio edilizio storico unitamente alla salvaguardia del patrimonio edilizio rurale.

Molto peso si è dato alla valorizzazione dell'ambiente rurale e del suo patrimonio edilizio ritenendo positivo ai fini della conservazione del paesaggio un equilibrato contenimento del bosco con recupero di ambiti territoriali un tempo vocati all'agricoltura.

Condiviso è stato il recupero del patrimonio edilizio storico al fine di mantenere saldo il rapporto fra territorio costruito e territorio non costruito e di recuperare e riqualificare le aree agricole unitamente al patrimonio edilizio insediato.

Particolare attenzione si è espressa affinché potesse essere garantito un uso corretto delle risorse idriche, che costituiscono patrimonio inestimabile per le generazioni future, e vi sia una salvaguardia degli invarianti naturali, culturali e della tradizione, nonché degli ambienti significativi espressi dal PUP.

Molti dei temi su menzionati trovano risposta nelle varianti puntuali della Variante 2014, che peraltro sono state condivise anche dal mondo contadino e dai locali portatori di interessi ambientali. L'Amministrazione comunale ha comunque fatte proprie tutte quelle argomentazioni e quegli spunti che, pur esulando dal contesto delle varianti puntuali proposte, costituiscono patrimonio prezioso per le scelte urbanistiche che andranno a sostanziare le prossime varianti al PRG

## **Cartografia**

A supporto della rendicontazione urbanistica nonché della verifica di assoggettabilità, si allegano alla presente relazione quattro tavole tematiche la **TAV.1A I-A** e la **TAV.2A I-A** in scala 1:5000 per l'autovalutazione riferita ad invariants e ambienti significativi e la **TAV.1A P** e la **TAV.2A P** in scala 1:5000 per l'autovalutazione riferita alla carta di sintesi della pericolosità che mettono a confronto la totalità delle varianti ed in particolare le 2 varianti puntuali della Variante 2014 soggette a rendicontazione con quanto previsto dal PUP.

Le aree interessate dalla totalità delle varianti puntuali ed in particolare dalle 2 varianti puntuali della Variante 2014, soggette a rendicontazione, sono evidenziate da un perimetro color rosso con inserito il numero della variante su campo grigio cerchiato in color rosso che si ripetono e si richiamano nelle varie cartografie della Variante 2014. Cartograficamente si ribadisce quanto sopra esposto: c'è congruenza e/o corrispondenza fra le destinazioni d'uso delle aree oggetto di variante nella Variante 2014 e le corrispettive destinazioni del sistema insediativo ed infrastrutturale, nonché delle indicazioni e dei contenuti della carta del paesaggio, della carta delle tutele paesistiche e della carta di sintesi della pericolosità del PUP.

## **Sintesi della rendicontazione urbanistica**

Le 2 varianti della Variante 2014 soggette a rendicontazione escludono in prospettiva l'insorgere di effetti ambientali significativi. Le ragioni delle scelte che sostanziano le 2 varianti mirano a soddisfare la domanda di ricettività turistico alberghiera, con l'obiettivo di arricchire l'offerta lavorativa, di rendere stabile la popolazione sul territorio comunale e di accrescere la redditività conformemente alle aspettative d'ambiente. Inoltre alcune varianti tendono a migliorare e a valorizzare la situazione dell'ambiente e del paesaggio tenendo in considerazione la vitale azione e presenza dell'uomo e della collettività all'interno del territorio comunale. Tutto l'indotto derivante dall'attuazione delle varianti puntuali cresce e si sviluppa nell'equilibrio delle urbanizzazioni, delle attrezzature e dei servizi esistenti, nei limiti dettati dal PUP, senza consumo di territorio agricolo di pregio o agricolo previsto dal PUP stesso.

### **Integrazioni a seguito delle osservazioni contenute nella Verifica di coerenza del piano adottato rispetto al piano urbanistico provinciale e delle osservazioni dei privati.**

Facendo riferimento ai contenuti di quanto segue al titolo “Rendicontazione urbanistica”, si correggono le destinazioni indicate a pag. 10 relative alle varianti puntuali **n. 18** e **n. 27**.

In merito alla variante **n. 23** che porta ad una riduzione di 896,88 mq dell’Area agricola di pregio, si precisa che la suddetta riduzione è giustificata dal fatto che trattasi di un’area a destinazione residenziale ordinaria per l’edilizia abitativa agevolata – prima casa che risponde pertanto a quanto disposto dall’art.38, comma 6, lett. b) delle norme di attuazione del PUP. In merito all’area oggetto della variante **n. 22**, che per il PUP sarebbe un’area agricola di pregio, ma che per le sue caratteristiche il Servizio agricoltura non ritiene tale, viene modificata in area a verde privato conformemente all’area adiacente; tale modifica porta ad una riduzione di ulteriori 896,63 mq di Area agricola di pregio del PUP.

Inoltre si precisa che la consistenza planimetrica delle suddette aree, pari a complessivi 1793,51 mq, è compensata, ai sensi dall’art.38, comma 7, lett. b), con 1434,81 mq ( pari all’80% di 1793,51 mq) di quota parte dell’area della variante **n. 25**, la cui consistenza è pari a mq 5938; la suddetta area, essendo stata assoggettata a cambio di coltura consentito dal Servizio foreste e fauna della PAT e essendo stata oggetto di atto concessorio specifico rilasciato dal Comune, può essere trasformata in area agricola di pregio, conformemente alla adiacente area agricola di pregio sita a sud, modificando con ciò la destinazione a pascolo proposta in prima adozione e quindi consentendo la compensazione su proposta.

### **Breve descrizione delle varianti oggetto di integrazione e/o di modifica soggette a rendicontazione e a verifica di assoggettabilità**

Va precisato che le **3 varianti** riguardanti edifici isolati di interesse storico, non sono soggette a rendicontazione urbanistica ai sensi dell’art. 3bis, comma 8, lettere c) e d), del D.P.P. 14.09.2006, n.15-68/Leg., in quanto la modifica della tipologia d’intervento degli edifici, le prescrizioni particolari relative agli interventi e la sistemazione degli spazi di pertinenza degli edifici si configurano come modifiche delle disposizioni concernenti le caratteristiche edilizie e i dettagli costruttivi degli interventi sugli edifici e/o la realizzazione di opere e di interventi sul tessuto urbano in Centro storico che non prevedono progetti da sottoporre a procedura di verifica o di VIA ai sensi della L.P. n.28/1988 e del relativo regolamento di esecuzione.

La variante **n.2**, che individua un’area periferica e di risulta destinata ad un insediamento tecnologico per la produzione di biogas da canalizzare alla vicina centrale di teleriscaldamento, ciò a precisazione di una norma del PRG (art.18 – Aree per impianti per attrezzature tecnologiche) che consentirebbe l’insediamento ovunque sul territorio ed ora ad hoc modificata, **non è soggetta a**

**rendicontazione urbanistica ai sensi dell'art. 3bis, comma 8, lettere e) e f), del D.P.P. 14.09.2006, n.15-68/Leg.**, in quanto dettate da piani, programmi o progetti costituenti varianti ai piani regolatori in forza di legge o dell'avvenuta esecuzione di opere concernenti infrastrutture da potenziare o progettate.

La variante **n. 1** consiste nella modifica di destinazione d'uso da area per attrezzature sportive ad area a verde pubblico di alcune pp.ffa. di proprietà comunale in località Fontanelle;

La variante **n. 3** consiste nel modificare con norma le modalità attuative (PC 4) e i tempi di attuazione di un'area alberghiera esistente a Bellamonte;

Le varianti **n. 4, n. 5 e n. 6** sono analoghe e consistono nella modifica di destinazione d'uso da area a bosco ad area a pascolo in quanto le aree oggetto di variante trovano a supporto un cambio di coltura consentito dal Servizio foreste e fauna della PAT e un conseguente atto concessorio specifico rilasciato dal Comune.

Il gruppo di varianti su indicato, nel modificare le modalità attuative o le destinazioni d'uso urbanistico originarie in aree agricole o in aree destinate a pascolo, e che risultano essere coerenti con quelle indicate dal PUP come appare dalle tavole di autovalutazione, rendono più efficace la riduzione d'impatto e riducono gli effetti significativi sull'ambiente. Da ciò segue che le suddette varianti, in totale **3 varianti, non debbano essere sottoposte a rendicontazione urbanistica ai sensi dell'art. 3, commi 3 e 4, del D.P.P. 14.09.2006, n.15-68/Leg.**

### **Sintesi della rendicontazione urbanistica per la seconda adozione definitiva**

Le varianti puntuali della Variante 2014, anche a seguito delle minimali modifiche ed integrazioni introdotte nella seconda adozione definitiva, escludono in prospettiva l'insorgere di effetti ambientali significativi e non si scostano dalle scelte e dalle motivazioni che le hanno promosse, ovvero il recupero e la valorizzazione del territorio urbanizzato ed aperto, la soddisfazione del fabbisogno abitativo di prima casa e/o il consolidamento dei nuclei familiari esistenti, la rivalutazione e la incentivazione delle attività agricole dell'area pedemontana con conseguente recupero dell'agricoltura nelle aree agricole di pregio e di PUP, il potenziamento delle attività produttivo artigianali e l'integrazione delle attività produttive del settore terziario con conseguente sviluppo delle attività artigianali e terziarie presenti sul territorio hanno lo scopo e l'obiettivo di arricchire l'offerta lavorativa, rendere stabile la popolazione sul territorio comunale e accrescere la redditività. Rimane sempre valida la tendenza a migliorare e a valorizzare le condizioni paesaggistico-ambientali purchè integrabili ed integrate con la presenza dell'uomo all'interno del territorio comunale. Si conferma in generale che nella Variante, con riferimento anche alle ultime modifiche, lo sviluppo e la crescita dell'impianto urbano e delle attrezzature e servizi rimangono equilibrati e non vanno a confliggere con il territorio aperto e in particolare con quello destinato alle aree agricole di pregio e del PUP; rimane confermato l'impegno

dell'Amministrazione a perseguire anche il recupero di quel territorio che in passato era vocato all'agricoltura ed ora giace abbandonato.

**Modifiche integrative a seguito delle osservazioni contenute nella lettera del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio dd. 29/05/2015 prot. S013-2015-287574.**

Nel fare riferimento ai contenuti della lettera su citata in titolo, si prende atto del giudizio positivo complessivo espresso dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in merito alle modifiche apportate negli elaborati di piano adottati in seconda adozione definitiva.

Si fa poi presente che per quanto riguarda la cartografia sono state recepite le indicazioni in merito alla variante **n.2**, modificando l'area per impianti tecnologici - Biogas [T|B] in area agricola di rilevanza locale con giustapposizione del reticolo riferito ad impianti agricoli per attività compatibili [AA] (biogas) e alla variante **n.23**, modificando il piano attuativo di appartenenza da PAS7 (piano a fini speciali) a PC5 (progetto convenzionato) in ottemperanza ai commi 5bis e 5ter dell'art.42 della LP 1/2008.

In merito alla normativa si sono apportate le modifiche richieste all'art. 19 precisando con incisi specifici le modalità insediative delle nuove attività zootecniche anche nelle aree agricole del PUP e nelle aree agricole di pregio e unificando gli interventi sugli edifici esistenti in area agricola ed aventi destinazione diversa da quella agricola inserendo un inciso di precisazione nel settimo capoverso dell'articolato generale e conseguentemente stralciando e aggiornando i riferimenti negli articoli 19.3, 19.4 e 19.5.

A conclusione dell'iter amministrativo si può affermare che le varianti puntuali della Variante 2014, anche a seguito delle minimali modifiche ed integrazioni introdotte nelle modifiche integrative richieste con lettera dd. 29/05/2015 prot. S013-2015-287574 dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio a seguito della seconda adozione definitiva, escludono in prospettiva l'insorgere di effetti ambientali significativi e non si scostano dalle scelte e dalle motivazioni che le hanno promosse.

**Elaborati costitutivi della Rendicontazione urbanistica relativa alla Variante 2004 al PRG:**

**Relazione tecnica - Rendicontazione urbanistica**

**Cartografia**

Autovalutazione - Invarianti ed ambienti significativi - scala 1:5.000

TAV.1A I-A

TAV.2A I-A

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

TAV.1A P

TAV.2A P

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO

dott. arch. SERGIO NICCOLINI

INSCRIZIONE ALBO N° 236

