



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PUNTUALE SOSTANZIALE AL PRG

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
RENDICONTAZIONE URBANISTICA

PRIMA ADOZIONE
OTTOBRE 2024

Progettista:
dott. pianificatore territoriale Cesare Benedetti

1°adozione
Delibera Cons. Com.
n. 43 dd. 04/11/2024

2°adozione
Delibera Cons. Com.
n. dd. / /

Adozione definitiva
Delibera Giunta Prov.le
n. dd. / /

Timbri



Indice

RELAZIONE ILLUSTRATIVA	2
PREMESSA	2
OBIETTIVI DELLA VARIANTE	2
<u>Adeguamento cartografico in località “Cirò”</u>	3
<u>Variante n°1 in località “Cirò”</u>	5
<u>Variante n°2 in località “La Parra”</u>	8
RENDICONTAZIONE URBANISTICA	10
PREMESSA	10
SINTESI DELLE VARIAZIONI	10
COERENZA ESTERNA E INTERNA DEL PRG	11
VERIFICA DELLA COERENZA DELLE SCELTE URBANISTICHE RISPETTO ALLE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI CONSUMO DI SUOLO INTRODOTTE DALL’ART. 18 DELLA L.P. N.15/2015	15
VERIFICA STANDARD URBANISTICI AI SENSI DEL D.M. 1444/68	16

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

La presente variante ha come obiettivo quello di introdurre alcune modifiche puntuali allo strumento urbanistico per dare risposta a delle necessità sia pubbliche che di aziende private ben insediate nel territorio comunale di Predaia.

L'articolo 37 della L.P. 15/2015 prevede, nell'illustrare il procedimento di formazione del PRG, l'obbligo da parte del Comune di emanare un Avviso Preliminare alla cittadinanza in cui vengono indicati gli obiettivi che si intendono perseguire con specifica variante al Piano. Tale documento deve ottenere adeguata pubblicità e nel periodo dei 30 giorni di pubblicazione chiunque può presentare proposte non vincolanti a fini collaborativi in ordine alla pianificazione territoriale locale. Secondo la procedura citata (art.37 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15), la Giunta Comunale ha provveduto in data 05.09.2024 con la deliberazione degli obiettivi di variante (all. delib. n. 178) e con la pubblicazione dell'avviso di avvio della fase preliminare all'adozione delle varianti (prot. n. 17291), indicando l'intervallo temporale stabilito per la presentazione delle proposte (07.09.2024 – 07.10.2024) e la relativa procedura per la loro trasmissione.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Prima di procedere con l'analisi puntuale di ciascuna variante, si riportano – integralmente – i contenuti dell'allegato alla deliberazione n°178 del 05.09.2024, che illustrano gli obiettivi che la Variante al PRG Predaia intende perseguire.

- ❖ La prima variante riguarda la modifica di un'area in località "Cirò", attualmente soggetta secondo il PRG in vigore a "Discarica inerti" in "Impianti Tecnologici"; Tale modifica è resa necessaria per dar seguito agli accordi stabiliti con la sottoscrizione di un accordo di programma inerente la realizzazione dell'infrastruttura tecnologica di innovazione – Trentino Datamine (TDM), tra vari attori pubblici e privati e pubblicato sul BUR in data 19 ottobre 2023 sul n. 42;
- ❖ La seconda variante, collegata alla prima in quanto facente parte di un progetto complessivo con il datacenter (di cui alla variante precedente), riguarda la possibilità di realizzare in un'area attualmente a bosco un cosiddetto "Campus", composto da dei piccoli volumi seminterrati con funzioni polifunzionali, Ristoro/Bar e di servizio per la visita turistica dei percorsi minerari (turismo della "Vecchia Miniera");
- ❖ La terza variante riguarda la modifica di un'area di circa 2 ettari attualmente con destinazione Verde Pubblico in area Agricola locale in località "Larseti" a Vervò;
- ❖ La quarta ed ultima variante riguarda l'inserimento di un'area adibita a parcheggio pubblico a Segno in prossimità del centro commerciale "La Parra".

La relazione prosegue analizzando puntualmente le modifiche introdotte in variante.

Nel secondo capitolo del presente documento viene illustrata la rendicontazione urbanistica e vengono presentate le opportune valutazioni pianificatorie.

Adeguamento cartografico in località “Cirò”

Come indicato nella delibera n°178 del 05.09.2024, la prima modifica al PRG Predaia presa in esame riguarda la modifica di un'area in località “Cirò”, alla p.f. 1469 C.C. Torra, attualmente soggetta secondo il PRG in vigore a “Discarica inerti”. La proposta di modifica del PRG prevede l'introduzione di una nuova area da identificare come “Impianti Tecnologici” per dar seguito agli accordi stabiliti con la sottoscrizione di un accordo di programma inerente la realizzazione dell'infrastruttura tecnologica di innovazione – Trentino Datamine (TDM), tra vari attori pubblici e privati e pubblicato sul BUR in data 19 ottobre 2023 sul n. 42.

L'area individuata con specifico perimetro di variante e con codice AD_n° ricostruisce, sulla base dei progetti e della documentazione trasmessa, l'area che definisce gli interventi di competenza di Trentino Datamine nell'ambito del bando PNRR, che prevedono la realizzazione di edifici nei quali saranno collocate apparecchiature impiantistiche ed uffici a servizio del datacenter.

La modifica cartografica, ai sensi dell'art.44 comma 1 della L.P. 15/2015, è da considerarsi una rettifica cartografica di adeguamento delle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica. Il comma 1 recita infatti che *“I comuni e le comunità procedono tempestivamente d'ufficio all'adeguamento delle rappresentazioni grafiche e degli altri elaborati a seguito dell'approvazione di piani, di programmi e di progetti che costituiscono varianti agli strumenti urbanistici ai sensi di previsioni legislative o dell'avvenuta realizzazione di opere concernenti infrastrutture per la mobilità di potenziamento o di progetto.”*

La modifica cartografica alle destinazioni di zona del PRG vigente illustrata nell'immagine che segue è definita da tre sottovarianti: AD_01, AD_02 e AD_03, riguardanti tre distinti cambi categoria di intervento:

- AD_01 = passaggio da area a discarica inerti a infrastruttura tecnologica “T.7”;
- AD_02 = passaggio da area improduttiva a infrastruttura tecnologica “T.7”;
- AD_03 = passaggio da area a bosco a infrastruttura tecnologica “T.7”.

Il presente adeguamento non viene analizzato nel documento di verifica tra le modifiche cartografiche e i gradi di penalità definiti dalla Carta di Sintesi della Pericolosità.



Variante n°1 in località “Cirò”

La seconda modifica alla cartografia di piano, ha come obiettivo quello di promuovere una riqualificazione territoriale integrata con il progetto della nuova infrastruttura, favorendo l'introduzione di alcuni servizi di pubblica utilità a supporto dello sviluppo del centro. La proposta di modifica, individuata con i perimetri di variante e codice V_1.n°, prevede dunque la modifica della p.f. 1469 C.C. Torra, prevedendo l'estensione dell'area individuata come “Impianti Tecnologici” e l'introduzione di due specifici riferimenti normativi che ne determinano funzioni e indirizzi progettuali sulla base delle progettualità definite a seguito degli accordi stabiliti con la sottoscrizione di un accordo di programma inerente la realizzazione dell'infrastruttura tecnologica di innovazione – Trentino Datamine (TDM), tra vari attori pubblici e privati e pubblicato sul BUR in data 19 ottobre 2023 sul n. 42. L'area interessata, infatti, pur essendo fuori dall'ambito PNRR, è ricompresa nell'accordo di programma sottoscritto dai differenti stakeholder. Sull'area sono previsti alcuni servizi quali la realizzazione di un campus e di uno spazio Reception con il fine di accogliere i futuri visitatori alle gallerie storiche dove veniva estratto l'Ittiolo. L'insieme di questi interventi, come disciplinati nella specifica normativa, ha come finalità quello di valorizzare il luogo e la sua peculiarità, nonché l'attività del datacenter come centro di ricerca e produzione.

La modifica cartografica alle destinazioni di zona del PRG vigente illustrata nell'immagine che segue è definita da tre sottovarianti: V_1.01, V_1.02 e V_1.03, V_1.04, riguardanti tre distinti cambi categoria di intervento:

- V_1.01 = passaggio da area a discarica inerti a infrastruttura tecnologica “T.7”;
- V_1.02 = passaggio da area a elevata integrità a infrastruttura tecnologica “T.7”;
- V_1.03 = passaggio da area a bosco a infrastruttura tecnologica “T.7”.

La variante V_1.04 prevede infine il passaggio da area a bosco a verde privato. L'area, a ridosso della strada comunale in potenziamento, consentirà la possibilità ad autovetture private e a noleggio per i visitatori dell'area di sostare brevemente e poter invertire la marcia di percorrenza.



A completamento delle modifiche cartografiche interessate per l'area in località "Cirò" vengono introdotti con perimetro di variante V_1.05 e V_1.06 i già citati specifici riferimenti normativi, disciplinati all'art.68 delle Norme Tecniche di Piano e il perimetro di variante V_1.07, che prevede lo stralcio del perimetro di difesa paesaggistica non più coerente e conforme alla nuova destinazione futura dell'area.

Le proposte di variazione cartografica sono individuate nei due estratti che seguono.

Segue l'elenco delle modifiche alle norme tecniche per l'attuazione delle variazioni in località "Cirò":

- Art. 79 - Impianti tecnologici e depuratore
 - o Integrazione al comma 1 della lettera k, che individua una categoria di impianti tecnologici più coerente con il Datacenter;
 - o Introduzione comma 3 riguardante la possibilità di realizzare gli interventi di infrastrutturazione e di edificazione necessari purché a soddisfacimento di un interesse pubblico;
 - o Introduzione comma 4 riguardante la possibilità, previo accordo, di realizzazione delle opere di cui al comma 3 anche ad opera di privati.
- Art. 68 – Aree soggette a specifico riferimento normativo
 - o Introduzione del riferimento normativo Srn.17, a sua volta distinto in Srn.17 A e Srn.17 B





Variante n°2 in località “La Parra”

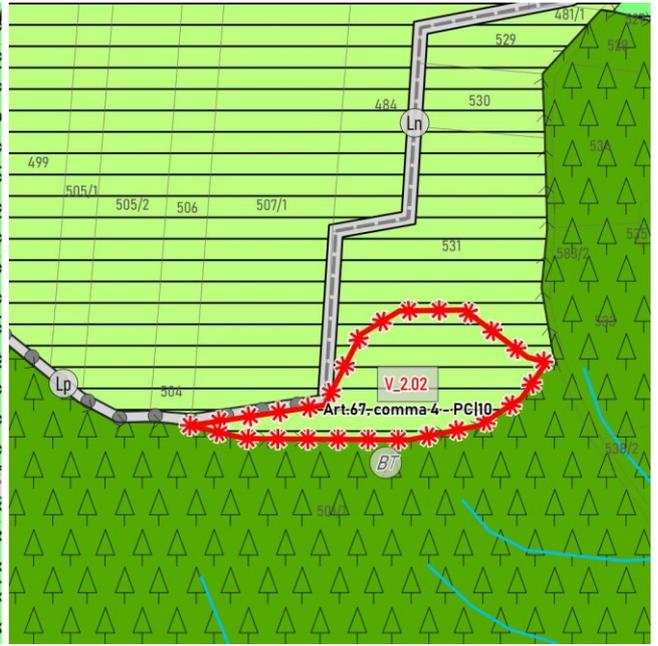
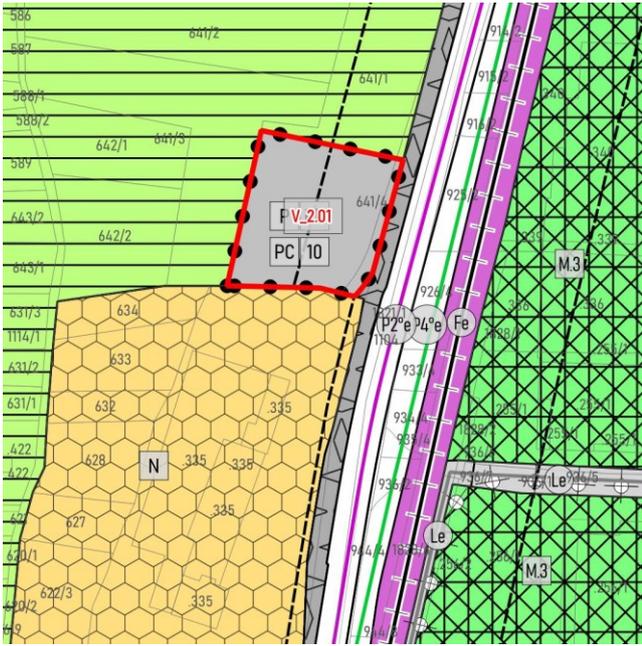
La seconda variante riguarda l’inserimento di un’area da destinare a parcheggio pubblico in prossimità del centro commerciale “La Parra”, alla p.f. 641/5 in C.C. Segno e uno “sfrido” in p.f. 641/4 intercluso tra l’area proposta a variazione e le infrastrutture della viabilità. L’area, avente come destinazione area agricola di pregio del PUP, è localizzata in una zona molto scoscesa, inaccessibile per la coltivazione, a nord della zona commerciale esistente. La proposta di modifica della cartografia di piano che si propone prevede una nuova previsione urbanistica a parcheggio pubblico a raso, con l’obiettivo di migliorare il “contesto” di accesso all’area commerciale, integrandolo con adeguati servizi pubblici a supporto della sosta e degli esercizi commerciali. La proposta di previsione di una struttura a servizio igienico-sanitari nasce dall’osservazione di alcune pratiche che negli ultimi hanno visto il sottopasso che dall’area commerciale giunge alle campagne tra gli abitati di Segno e Mollaro come quel luogo riparato e nascosto dove espletare i propri bisogni fisiologici, andandolo inevitabilmente a degradare rendendolo un luogo dove le condizioni di salubrità non sono sempre accettabili. In accordi con l’amministrazione, l’operazione urbanistica che si andrebbe dunque a compiere riguarda la previsione di un Progetto convenzionato (PC|10) che impegna il proprietario, la Coletti Commerciale s.a.s, alla realizzazione del nuovo parcheggio pubblico e la realizzazione della struttura per i servizi igienico-sanitari. Come contropartita, l’amministrazione si propone di concedere, nel piano sottostante il parcheggio a raso, la possibilità di realizzare un deposito a servizio delle attività private legate all’esercizio commerciale. Ai sensi dell’art.38, comma 7, lett. b) delle Norme Tecniche di Attuazione del PUP, la nuova previsione urbanistica, pur trattandosi di un’area non coltivabile per le proprie caratteristiche del suolo, comporta l’erosione di area agricola di pregio del PUP, che pertanto necessita, ai fini del bilanciamento comunale, di una congrua compensazione. Viene pertanto individuata nelle varianti al piano anche il perimetro di compensazione, individuato con uno specifico riferimento normativo che rimanda alla disciplina attuativa del progetto convenzionato PC|10.

La modifica cartografica alle destinazioni di zona del PRG vigente illustrata nell’immagine che segue è definita da due sottovarianti: V_2.01, V_2.02:

- V_2.01 (p.f. 641/4/5 C.C. Segno) = passaggio da area agricola di pregio a area a parcheggio pubblico di progetto con introduzione del perimetro di progetto convenzionato PC|10;
- V_2.02 (p.f. 236 C.C. Mollaro) = passaggio da area a bosco a area agricola di pregio con introduzione di uno specifico riferimento normativo rimandante alla disciplina attuativa del PC|10.

Segue l’elenco delle modifiche alle norme tecniche per l’attuazione delle variazioni V_2.01 e V_2.02:

- Art. 67 – Progetti convenzionati previsti dal PRG Predaia
 - o Introduzione del PC|10 – Parcheggio convenzionato Via Nazionale adiacente al centro commerciale “La Parra”



RENDICONTAZIONE URBANISTICA

PREMESSA

Il presente capitolo ha come obiettivo quello di analizzare le modifiche proposte a Variante al PRG, valutando il perseguimento degli obiettivi prefissati dell'allegato alla deliberazione n°178 del 05.09.2024, la coerenza – interna e esterna - delle trasformazioni in previsione rispetto allo sviluppo territoriale, le verifiche in merito alle disposizioni dell'art. 18 della L.P. n.15/2015 e la verifica degli standard urbanistici ai sensi del D.M. n.1444/68.

Si precisa che la presente variante non ha come oggetto la revisione normativa, lo stralcio o l'introduzione di aree residenziali, siano esse sature, di completamento o di espansione. Non si è pertanto provveduto con l'elaborazione delle verifiche in merito al dimensionamento residenziale.

SINTESI DELLE VARIAZIONI

Si presenta la sintesi delle variazioni introdotte con la presente variante, andando a precisare quali obiettivi attesi sono stati interessati dalle modifiche e quali sono stati sospesi, ritirati.

OBIETTIVO	TESTO (all. delb. n°178 del 05.09.2024)	AZIONE	DOCUMENTI PRG/NOTE
01	La prima variante riguarda la modifica di un'area in località "Cirò", attualmente soggetta secondo il PRG in vigore a "Discarica inerti" in "Impianti Tecnologici"; Tale modifica è resa necessaria per dar seguito agli accordi stabiliti con la sottoscrizione di un accordo di programma inerente la realizzazione dell'infrastruttura tecnologica di innovazione – Trentino Datamine (TDM), tra vari attori pubblici e privati e pubblicato sul BUR in data 19 ottobre 2023 sul n. 42.	INTRODOTTA NEL PRG	Il primo obiettivo è stato introdotto nello strumento urbanistico attraverso la modifica normativa e cartografica. Ai sensi dell'art. 44 della L.P. n°15/2015 la modifica viene individuata come "rettifica cartografica di adeguamento delle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica".
02	La seconda variante, collegata alla prima in quanto facente parte di un progetto complessivo con il datacenter (di cui alla variante precedente), riguarda la possibilità di realizzare in un'area attualmente a bosco un cosiddetto "Campus", composto da dei piccoli volumi seminterrati con funzioni polifunzionali, Ristoro/Bar e di servizio per la visita turistica dei percorsi minerari (turismo della "Vecchia Miniera").	INTRODOTTA NEL PRG	Il secondo obiettivo è stato introdotto nello strumento urbanistico attraverso la modifica normativa e cartografica. Individuato con varianti V_1.n°, viene raffrontato con la CSP.
03	La terza variante riguarda la modifica di un'area di circa 2 ettari attualmente con destinazione Verde Pubblico in area Agricola locale in località "Larseti" a Vervò.	STRALCIATA	Le richieste riguardanti il terzo obiettivo non sono state introdotte per effetto dell'annullamento della

			richiesta pervenuta da parte dell'ente ASUC che ha ritirato la domanda di variante riguardante la modifica in località "Larseti" di una proprietà con oggi una previsione di verde pubblico.
04	La quarta ed ultima variante riguarda l'inserimento di un'area adibita a parcheggio pubblico a Segno in prossimità del centro commerciale "La Parra".	INTRODOTTA NEL PRG	Il quarto obiettivo è stato introdotto nello strumento urbanistico attraverso la modifica normativa e cartografica. Individuato con varianti V_2.n°, viene raffrontato con la CSP.

COERENZA ESTERNA E INTERNA DEL PRG

Coerenza esterna

Ai sensi del comma 2 dell'art. 20 – Valutazione dei Piani della L.P. n.15/2015, la proposta di modifica ai piani regolatori generali deve essere supportata da una preventiva verifica di coerenza tra le proposte di modifica dello strumento con le indicazioni strategiche e di indirizzo individuate alla scala sovralocale, dunque attraverso la lettura del PTC o, se non approvati, del PUP.

Per quanto concerne la coerenza esterna non si ravvisano nelle variazioni al PRG delle difformità rispetto a quelli che sono gli sviluppi territoriali della comunità Val di Non. L'accoglimento del primo obiettivo relativo alla variante riguardante l'introduzione in cartografia del nuovo Datacenter e le indicazioni normative e cartografiche relative alle varianti V_01.n° risultano conformi alle richieste espresse evidenziate dai sottoscrittori dell'accordo di programma e relativi progetti in merito alla realizzazione dell'infrastruttura tecnologica di innovazione – Trentino Datamine (TDM), pubblicato sul BUR in data 19 ottobre 2023 sul n. 42.

Coerenza interna

L'amministrazione di Predaia ha avviato, successivamente ad una prima stagione di pianificazione volta all'unificazione dei 5 comuni amministrativi di Coredo, Taio, Tres, Smarano e Vervò (unificazione 01.01.2015), una seconda stagione finalizzata al recepimento delle richieste della cittadinanza e alla programmazione di alcuni interventi di natura pubblica e non solo per assicurare, nei prossimi anni, un nuovo sviluppo territoriale. In particolare, negli ultimi due anni si sono avviate, parallelamente, tre varianti al Piano Regolatore Generale.

- Una prima, di natura più articolata e complessa, in corso di approvazione (prima adozione con deliberazione C.C. n.24 di data 29/05/2024) che ha come obiettivo quello di introdurre il nuovo sistema unificato di pianificazione attraverso il sistema denominato "PRGDIG" (Piani Regolatori Generali DIGitali), con l'obiettivo di raccogliere le differenti istanze da parte della cittadinanza per dare risposta alle differenti questioni di sviluppo del territorio;
- Una seconda, di finalità pubblica, in corso di approvazione (prima adozione con deliberazione C.C. n.30 di data 30/07/2024) che ha come obiettivo quello di introdurre, puntualmente solamente in alcune specifiche zone, le opportune modifiche cartografiche e normative per assicurare un nuovo sviluppo pubblico;

- Una terza, la presente, finalizzata invece a dare risposta ad alcune, limitate e puntuali, “questioni” urbanistiche di natura privata e mista pubblico/privata.

Sotto gli aspetti più tecnici, la seconda variante e la presente, proponendosi come varianti specifiche/puntuali, non hanno come obiettivo la revisione generale dello strumento di governo del territorio. Pertanto, vanno a intervenire attraverso modifica nei soli punti espressi dagli obiettivi deliberati dalla Giunta Comunale.

Sarà compito della revisione generale del piano, concluse queste procedure, introdurre nella cartografia e nella normativa le modifiche che queste, in approvazione, hanno disegnato.

Le due varianti però non si limitano unicamente a dare risposta agli obiettivi espressi che l'amministrazione ha deliberato. Entrambe le varianti infatti integrano, alle varianti identificate con codice shape V100, alcune piccole correzioni per errore materiale, che vengono individuate con lo shape V110 e che riguardano le non rispondenze della cartografia in vigore tra Sistema Insediativo e Infrastrutturale e la cartografia del PRGIS, il Piano Regolatore Generale Insediamenti Storici. Questi due stralci sono stati elaborati durante la prima stagione di piani per il Comune di Predaia e si portano ancora oggi alcune lievi difformità nei perimetri dei centri storici e, pertanto, in alcuni tematismi. Pertanto, la seconda e la terza variante urbanistica del sopracitato elenco riportano, integralmente e in forma identica, tutte le difformità che sono emerse con la digitalizzazione del piano e con l'unificazione degli shape di lavoro.

Queste variazioni, ai sensi dell'art. 44 comma 3 della L.P. n.15/2015 sono da considerarsi rettifiche e correzione di errori materiali presenti nelle rappresentazioni grafiche e negli altri elaborati del PRG.

Per questo tipo di variazioni non viene prodotta la cartografia di raffronto che si concentra, invece, sulle modifiche della variante propria.

Si riporta, nelle pagine seguenti, un estratto della relazione illustrativa della variante per opere pubbliche approvata con deliberazione C.C. n. 38 di data 30/09/2024 e che individua, al capitolo “UNIFICAZIONE DEI TEMATISMI DI PIANO”, gli errori segnalati con lo shape V110.

UNIFICAZIONE DEI TEMATISMI DI PIANO

Le variazioni sopracitate, attinenti sia ai tematismi ricondotti alla cartografia del Sistema Insediativo e Ambientale del Piano Regolatore Generale (PRG) che alla cartografia del Piano Regolatore Generale degli Insediamenti Storici (PRGIS), hanno comportato una verifica generale alla rispondenza cartografica e alle indicazioni contenute nei due strumenti.

In primo luogo è stata condotta una verifica dei perimetri dei Centri storici (Cod. shape: A101 e A102) che nella pianificazione vigente presentano, in alcune porzioni di territorio, perimetri discordanti. In questi casi sono state apportate le modifiche alla cartografia di piano e sono state identificate con shape V110 segnalandole come errori materiali.

In secondo luogo è stata condotta una verifica dei perimetri riferiti ad alcune destinazioni di zona e ai vincoli nelle aree del centro storico, dove si è riscontrata una difformità tra le rappresentazioni individuate nella cartografia di PRG e quella del PRGIS. In particolare, si è riscontrato che nelle tavole del PRG sono stati individuati alcuni elementi grafici che sono stati rettificati o stralciati in conformità alla pianificazione del PRGIS. Anche per questi casi sono state apportate le modifiche nella cartografia di piano e sono state identificate con shape V110 segnalandole come errori materiali.

Per quanto riguarda infine il sistema vincolistico del territorio, data la recente entrata in vigore del PRGIS (DGP 255 dd. 25/2/2022) sono state riportate le perimetrazioni contenute in questo strumento urbanistico, integrando i file shape idonei con le ulteriori indicazioni contenute negli shape del PRG per il territorio esterno agli insediamenti storici.

Le integrazioni e l'unificazione dei tematismi riguardanti i vincoli di tutela del patrimonio storico, architettonico e culturale, trattandosi di un sostanziale aggiornamento, non sono individuati in cartografia.

Si riportano nella tabella sottostante le variazioni per errore materiale sopracitate. La codifica V110 è così definita:

EM_	=	<i>Errore Materiale</i>
COD SHAPE (es: F301)	=	<i>riferito al file shape che è stato stralciato/corretto</i>
(n°)	=	<i>riferito al numero di serie</i>

CORREZIONE PERIMETRI CENTRI STORICI E ADEGUAMENTO ZONIZZAZIONI: CORREZIONI PER ERRORE MATERIALE			
Cod. V110	C.C	Particelle C.	Nota
EM_A101(01)	Coredo	.451	Rettifica del perimetro del centro storico in conformità alle indicazioni del PRGIS, che ne esclude la porzione evidenziata. La zonizzazione, che invece rimane invariata, già prevedeva nel PRG la porzione indicata come area residenziale satura B1.
EM_A101(02)	Coredo	.451	Rettifica del perimetro del centro storico in conformità alle indicazioni del PRGIS, che ne esclude la porzione evidenziata. La zonizzazione, che invece rimane invariata, già prevedeva nel PRG la porzione indicata come area residenziale satura B1.
EM_A101(03)	Coredo	2315	Stralcio porzione di area interna al centro storico individuata nel PRGIS e conferma del perimetro indicato nel PRG. La destinazione di zona, analoga per entrambi gli strumenti urbanistici, rimane invariata a viabilità locale esistente (F601).
EM_A101(04)	Coredo	112	L'area, esterna al CS per il PRGIS e interna al CS per il PRG (dunque senza destinazione urbanistica), viene individuata come area interna al CS. La nuova destinazione A401 va a completare la porzione di area riprofilata all'interno del CS.
EM_A101(05)	Coredo	256 257 2325	L'area, esterna al CS per il PRGIS e interna al CS per il PRG (dunque senza destinazione urbanistica), viene individuata come area esterna al CS. Le nuove destinazioni E103 e E109 completano la porzione di area riprofilata all'esterno del perimetro CS.
EM_A101(06)	Coredo	.540	

PRG Comune di Predaia – Variante (NS) 2024

		2305	L'area, esterna al CS per il PRGIS e interna al CS per il PRG (dunque senza destinazione urbanistica), viene individuata come area interna al CS. Le nuove destinazioni F601 e A401 completano la porzione di area riprofilata all'interno del perimetro CS.
EM_A101(07)	Coredò	.84/2	L'area, esterna al CS per il PRGIS e interna al CS per il PRG (dunque senza destinazione urbanistica), viene individuata come area esterna al CS. La nuova destinazione B1 va a completare la porzione di area riprofilata all'esterno del perimetro CS.
EM_A101(08)	Smarano	1604	Stralcio porzione di area centro storico individuata nel PRG e conferma del perimetro indicato nel PRGIS (le destinazioni di zona rimangono invariate).
EM_A101(09)	Torra	1478/2	Conferma del perimetro individuato nel PRG e stralcio porzione indicata nel PRGIS (ricadendo fuori dai perimetri del centro storico, si confermano le zonizzazioni del PRG).
EM_A101(10)	Vervò	.131 2126/2	Stralcio porzione di area centro storico individuata nel PRG e conferma del perimetro indicato nel PRGIS (le destinazioni di zona rimangono invariate).
EM_A102(01)	Taio	.590	Correzione cartografica del perimetro di centro storico isolato e del relativo edificio in R2 (scheda n.140) in conformità alla più precisa perimetrazione definita in cartografia PRG.
RISPONDEZZA TRA ZONIZZAZIONI PRG E PRGIS INTERNE AI CENTRI STORICI: CORREZIONI PER ERRORE MATERIALE			
Cod. V110	C.C	Particelle C.	Nota
EM_B103(01)	Priò	.75 1096	Stralcio dell'area residenziale di completamento prevista da PRG all'interno del perimetro del centro storico e conferma dell'area libera del centro storico con percorso pedonale prevista dal PRGIS
EM_E106(01)	Torra	1194/1 1195	Stralcio della zona a bosco prevista da PRG all'interno del perimetro del centro storico e conferma dell'area libera del centro storico prevista dal PRGIS
EM_F301(01)	Taio	.209	Stralcio della previsione indicata nella cartografia del PRG a verde pubblico VP e conferma della previsione indicata del PRGIS (edificio classificato in R3, scheda n. 133 e area del centro storico).
EM_F301(02)	Dermulo	.133 181/1 182/4 187/7 187/8 188/2 190/1	Stralcio della previsione indicata nella cartografia del PRG e conferma della pianificazione indicata del PRGIS che prevede una differente area a VP e individua un campo sportivo e un tracciato pedonale.
EM_F301(03)	Priò	3 61 1068/2 1069 1071 1087/5 133/1 133/2 134/1 135 138/3 139/1 139/2	Stralcio della previsione indicata nella cartografia del PRG e conferma della pianificazione indicata del PRGIS che prevede una differente area a VP.
EM_F601(01)	Tavon	.8 1676	Stralcio della previsione di viabilità locale esistente in PRG e conferma della pianificazione indicata del PRGIS che prevede, per la p.ed .8, la destinazione ad area libera per il centro storico.
EM_F601(02)	Torra	1477	Stralcio della previsione di viabilità locale esistente in PRG e conferma della pianificazione indicata del PRGIS che prevede, per la pp.ff. 1477, la destinazione ad area libera per il centro storico ed un tracciato pedonale esistente.
EM_F601(03)	Torra	1477	Stralcio tracciato residuo della viabilità locale esistente e assegnazione a nuova destinazione a bosco in adeguamento alla correzione per errore materiale con codice EM_F601(02).
EM_F601(04)	Tres	2533/1	Stralcio viabilità locale esistente in PRG e conferma della pianificazione individuata nel PRGIS in coerenza con la conformazione dello spazio libero del centro storico (servizi, viabilità e verde pubblico, parco urbano, ecc).
EM_F601(05)	Tuenetto	.47 884 885	Stralcio della previsione di viabilità locale esistente in PRG e conferma della pianificazione indicata del PRGIS che prevede, per la p.ed .47 e la pp.ff. 884, la destinazione ad area libera per il centro storico.
EM_F602(01)	Vion	1794	

18

PRGComunedì Predaia – Variante (NS) 2024

		1803	Stralcio della previsione di viabilità in potenziamento prevista dal PRG e conferma della tipologia esistente come indicato nel PRGIS.
EM_F801(01)	Priò	.1/2	Stralcio dell'area cimiteriale individuata nel PRG e ridefinizione dei perimetri in conformità alla previsione del PRGIS.
		.44	
		60/3	
EM_F801(02)	Tres	.16	Stralcio dell'area cimiteriale individuata nel PRG e ridefinizione dei perimetri in conformità alla previsione del PRGIS.
		.39	
		14/2	
		2554/1	

VERIFICA DELLA COERENZA DELLE SCELTE URBANISTICHE RISPETTO ALLE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI CONSUMO DI SUOLO INTRODOLTE DALL'ART. 18 DELLA L.P. N.15/2015

Per quanto riguarda la valutazione della variante nel rispetto delle indicazioni prefissate all'art.18 della L.P. n.1572015, ai fini di una coerenza del piano nel rispetto della limitazione del consumo di suolo, si afferma che la presente variante non produce effetti negativi sul territorio.

Viene di seguito presentata una sintesi delle questioni che interessano il consumo di suolo.

V_01.n°

La variante presso la località "Cirò" interessa un'ampia porzione di territorio pari a circa 6.120mq con destinazione vigente a bosco, ora ricondotta a area per infrastrutture tecnologiche "T.7". A questo valore, va inoltre sommata la superficie che da area bosco passa alla destinazione di zona di verde privato, pari a circa 1.270mq. Complessivamente, l'area di interesse ricopre una superficie pari a circa 7.400mq.

Rispetto al tema del consumo di suolo, occorre comunque precisare che:

- L'area di 1.270mq sarà necessaria per la realizzazione di un allargamento stradale a finalità pubblica per la sosta – breve - di autovetture private e a noleggio per visitatori dell'area e per l'inversione della marcia di percorrenza.
- L'area a bosco trasformata in area per infrastrutture tecnologiche "T.7" identificata con riferimento normativo rimandante alle disposizioni stabilite all'Art.17 B interessa un'ampia parte di superficie da riqualificare a verde e introduce, con la realizzazione di due strutture seminterrate, una SUN complessiva pari a 380mq (280mq per il centro polifunzionale e 100mq per l'area con funzione di reception/sala accoglienza), pari ad una percentuale che si attesta a circa il 6%. Vista la finalità pubblica e il beneficio che la realizzazione delle due strutture potrebbe portare alla comunità non si ravvisa la realizzazione dei due edifici polifunzionali come elementi lesivi il consumo di suolo del territorio di Predaia.
- L'area, nel suo complesso, è interessata da numerosi cantieri che nel tempo e in questo momento storico stanno ridefinendo/modificando il terreno e il suo stato ecologico. I cantieri di realizzazione del Datacenter e le numerose attività legate al complesso delle Cave di San Romedio hanno già alterato il territorio, che potrà essere ripristinato unicamente a conclusione della messa dimora dei differenti cantieri in corso. In questa profonda trasformazione, l'impatto generato per la realizzazione di 380mq in due strutture seminterrate non può che essere minimale. Non si ravvisano altresì elementi del paesaggio o elementi di fragilità ecologica tali da bloccare la variante e, nel complesso, parti del progetto del Datacenter già approvato. Non si ravvisano, infine, eventuali ulteriori possibilità di dislocazione dei servizi vista la funzione degli stessi e la loro destinazione d'uso. La realizzazione della stessa SUN in altro contesto sarebbe pertanto maggiormente nocivo al territorio in quanto necessiterebbe di nuove infrastrutturazioni di collegamento e nuove cantierizzazioni ai danni di ulteriore territorio (dunque senza

sfruttare gli interventi e i relativi cantieri già in corso di realizzazione per il progetto del Datacenter). La dislocazione, infine, produrrebbe un esito sicuramente meno efficace rispetto agli obiettivi che sostanziano la scelta di progettare i due volumi.

V_02.n°

La variazione lungo la SS.43 in prossimità dell'area commerciale "La Parra" prevede lo stralcio di una porzione pari a circa 1.625mq di area con destinazione di zona area agricola di pregio del PUP. Come già dichiarato, la variante prevede, ai sensi di Legge, una compensazione, individuata in cartografia con variazione V_2.02 in un'area attualmente a bosco vincolato che per conformazione e configurazione bene si presterebbe ad un cambio coltura per il recupero del fondo ad agricolo.

La variante, indipendentemente dalla compensazione, va a generare consumo di suolo, andando però a produrre differenti esternalità positive grazie alla realizzazione del parcheggio pubblico. Il beneficio pubblico, infatti, come già precisato consiste nella realizzazione, ad opera dell'investimento privato, di una nuova area a servizio parcheggio a raso in ottica di miglioramento dell'ingresso dell'area commerciale. Inoltre, la realizzazione sempre su finanziamento privato, dell'area con funzione a servizio per gli utenti del luogo, con l'obiettivo di limitare i fenomeni di degrado e di condizioni igieniche insalubri. Il consumo di suolo per la realizzazione dell'intervento, inoltre, riguarda una parte di versante a ciglio strada con una pendenza che nel tempo lo ha reso incolto e non più utilizzato a fini agricoli. E' pertanto da considerare consona e opportuna la localizzazione della previsione in quella specifica area piuttosto che in altre aree prossime alle attività commerciali. L'intero comparto è infatti attorniato dalle aree agricole di pregio e una eventuale differente previsione andrebbe generare effetti maggiori in termini di consumo di suolo rispetto a quelli che la presente variante, limitatamente, produce.

VERIFICA STANDARD URBANISTICI AI SENSI DEL D.M. 1444/68

Per quanto riguarda la verifica degli standard urbanistici si precisa che la presente variante non produce stralci di aree con destinazione ricadente nelle categorie di verifica degli standard ai sensi di Legge.

Pertanto:

A – Aree per istruzione

Non sono interessate dalla presente variante

B – Attrezzature di interesse comune

Non sono interessate dalla presente variante

C – Verde pubblico

Non sono interessate dalla presente variante

D – Parcheggi pubblici

La variante V_2.01 prevede un aumento della dotazione vigente di 1.625mq