

**Provincia Autonoma di Trento**  
**COMUNE DI ALA**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**



**VARIANTE N. 1/2023**

**RENDICONTAZIONE URBANISTICA**  
**ADOZIONE DEFINITIVA**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**  
**Ing. Nicola Passamani**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA**  
**geom. LUCIANO BALDI**

**IL TECNICO**  
**dott. arch. GIORGIO CAMPOLONGO**

Rovereto, Novembre 2023

Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione	n. 9 dd.13.04.2023
Parere PAT, Conferenza di Pianificazione	verbale n. 7/2023 dd.11.07.2023
Adottato definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione	n. dd.
Approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione	n. dd.

***In vigore dal***

## RENDICONTAZIONE URBANISTICA

La presente rendicontazione viene integrata in ogni sua parte, sia descrittiva che di contenuto, in modo da dare risposta al parere espresso dalla Conferenza di pianificazione, verbale n.7/2023 dd. 11/07/2023.

### 1. PREMESSA

La Rendicontazione Urbanistica è una attività di autovalutazione dei Piani Regolatori Generali (PRG) che verifica ed esplicita, su scala locale, le coerenze con la valutazione strategica del Piano Urbanistico Provinciale (PUP), dei Piani Territoriali di Comunità (PTC) e dei piani di settore richiamati nelle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale e dalla Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (Legge provinciale per il governo del territorio).

La relazione è stata elaborata tenendo conto dei *“Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi”* di cui all'Allegato 2 e *delle Appendici 1, 3 e 5 delle “linee guida per l'autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale”* e si riferisce alla revisione urbanistica al Piano Regolatore Generale del comune di Ala.

Preme evidenziare che l'obiettivo di questa Variante sia la valorizzazione di un contesto paesaggistico locale che porta con sé molteplici caratteristiche territoriali che sempre lo hanno caratterizzato. Questa Variante viene attuata a seguito dell'approvazione dell'ultima Variante ai Centri storici approvata nel 2022 a firma dell'arch. Giorgio Losi al fine di poter ottenere un Piano completo e aggiornato su tutti i campi a dimostrazione dell'attenzione che sia l'Amministrazione che i privati hanno verso il Governo e la Gestione dei propri territori.

Si ritiene comunque opportuno precisare che questa rendicontazione rappresenta un elaborato complementare alla Relazione illustrativa e gli altri allegati del PRG e che sotto il profilo operativo, in considerazione dei contenuti specifici e pressoché puntuali della variante, nel processo di verifica si è ritenuto opportuno operare una semplificazione sulla struttura del rapporto ambientale, assumendo un numero più contenuto di indicatori sintetici, che risultassero cogenti e mirati alla portata della Variante in itinere.

### 2. IL CONTESTO DEL RAPPORTO AMBIENTALE

L'Amministrazione comunale ha ravvisato nel soggetto competente a redigere la rendicontazione urbanistica lo stesso progettista del Piano di Variante. La conoscenza diretta dei luoghi e i momenti di confronto e di analisi dei documenti con l'Ufficio tecnico comunale e con la Giunta hanno consentito di valutare in maniera ottimale le istanze avanzate dai censiti in riferimento alla situazione ambientale dei luoghi interessati.

Gli strumenti e le fonti utilizzati per l'analisi sono stati:

- Piano Territoriale della Comunità Vallagarina (PTC)
- Piano Urbanistico Provinciale (PUP)
- Sistema informativo ambiente e territorio (SIAT)
- Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP)
- Banca dati aree protette PAT
- Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente (APPA)
- Particelle gravate ad uso civico

In merito alla procedura di approvazione la Variante si prefigura con iter ordinario ai sensi dall'art. 37 della L.P. 15/2015. Si vuole precisare che la Variante in itinere nelle intenzioni dell'Amministrazione comunale va ricondotta all'interno di un aggiornamento puntuale e mirato dell'impianto redatto con la Variante generale approvata nel 2019.

Sulla base degli obiettivi dichiarati in relazione, valutate le osservazioni dei censiti e le loro richieste, è stata elaborata una prima bozza della Variante e di seguito si è proceduto alla stesura definitiva della proposta progettuale riguardante la cartografia e le Norme di Attuazione. Parallelamente al procedere del lavoro, è stata analizzata la coerenza del Piano con il quadro di riferimento autovalutativo definito dai piani sovraordinati, verificando la rispondenza degli obiettivi e delle strategie agli indirizzi stabiliti dal PTC e dal PUP e valutando contestualmente la compatibilità delle modifiche con il quadro ambientale da questi delineato. Data la natura e il tipo delle varianti introdotte, i principali fattori ambientali interessati dal Piano sono stati individuati nel consumo di suolo, nel paesaggio, nel patrimonio storico-architettonico.

### L'AREA GEOGRAFICA DI RIFERIMENTO

Il comune di Ala è posto tra una quota di 140 e 2160 metri e s.l.m. ed occupa un vasto territorio della porzione più meridionale della Vallagarina, ai confini con la provincia di Verona.

Articolato nelle frazioni di S. Cecilia, Chizzola, Villetta, Serravalle, S. Margherita, S. Lucia, Marani, Ala, Pilcante, Ronchi, Sdruzzinà, Segà di Ala in parte adagate sulle due sponde del fiume Adige ed in parte ubicate lungo la Valle dei Ronchi, il comune si conferma essere uno dei più popolosi della Vallagarina (il terzo), nonostante a partire dal 2013 si sia registrata una lieve ma costante tendenza allo spopolamento.

Le cartografie di piano rappresentano tutto il territorio comunale e sono state elaborate con sistemi GIS adottando gli standard grafici dettati dalla PAT.

La base catastale attualmente utilizzata risulta non aggiornata rispetto alle più recenti elaborazioni intraprese dal servizio Catasto. Spazialmente la lieve difformità generale permette comunque l'analisi ai vincoli sovraordinati creando marginali sovrapposizioni apparenti in alcuni casi. La risoluzione della rappresentazione cartografica prevede un rifacimento pressoché totale delle aree del PRG e

l'amministrazione intende porre seguito a questa operazione in un secondo momento, inquadrando questa Variante all'interno di un aggiornamento puntuale dell'impianto redatto con la Variante generale 2019.

### VERIFICA DELLA PRESENZA DEI SITI DELLA RETE NATURA 2000

Il territorio comunale di Ala è interessato da numerosi siti della rete Natura 2000, ambiti collocati sia sul fondovalle sia lungo i versanti montani periferici, in particolare si segnalano le seguenti zone protette:

#### *Adige* - Codice: IT3120156 - Area: 14.1 – ZSC / ZPS / Riserva Naturale Provinciale

Nuclei isolati di ambienti ripari residui a stretto contatto col fiume, con relitti di vegetazione ripariale a prevalenza di salice bianco e vegetazione erbacea palustre della parte mediana della grande valle alpina del fiume Adige. Raccolte di acqua temporanee collegate alla falda.

#### *Campobrun* - Codice: IT3120017 - Area: 426.2 – ZSC / Riserva Naturale Provinciale

Al buon contingente di specie endemiche si unisce un cospicuo numero di rarità floristiche ad areale prevalentemente prealpino ed orientale. La naturalità è elevata. Il sito è di rilevante interesse nazionale e/o provinciale per la presenza e la riproduzione di specie animali in via di estinzione, importanti relitti glaciali, esclusive e/o tipiche delle Alpi.

#### *Monte Zugna* - Codice: IT3120114 - Area: 1692.9 - ZSC

Il paesaggio suggestivo e selvaggio, unito alla presenza di alcune specie rare (legate soprattutto ai prati aridi), rappresentano gli elementi di maggior pregio del sito. Il sito è di rilevante interesse nazionale e/o provinciale per la presenza e la riproduzione di specie animali in via di estinzione, importanti relitti glaciali, esclusive e/o tipiche delle Alpi. Presenza storica di invertebrati legati a condizioni di grande naturalità delle faggete.

#### *Monti Lessini – Piccole Dolomiti* - Codice: IT3120172 - Area: 4336.4 – ZSC

Area a naturalità elevata che rappresenta il limite occidentale di numerose specie a gravitazione orientale. E' presente un significativo gruppo di specie endemiche. Il sito è di rilevante interesse nazionale e/o provinciale per la presenza e la riproduzione di specie animali in via di estinzione, importanti relitti glaciali, esclusive e/o tipiche delle Alpi. Presenza di invertebrati legati a boschi maturi e integri di latifoglie, con alcune specie floristiche di rilievo. Nei boschi montano-mesofili sono tra l'altro assai diffusi il tasso e l'agrifoglio. Nella parte più ad ovest estese aree pascolive tuttora regolarmente gestite con alpeggio di bovini.

#### *Monti Lessini Nord* - Codice: IT3120098 - Area: 792.2 – ZPS

Sito assai selvaggio e poco antropizzato. Boschi freschi di discreta qualità (abetine, boschi di latifoglie pregiate con tasso), con alcune presenze floristiche di rilievo. Presenza di invertebrati prioritari propri di boschi di faggio molto integri.

*Piccole Dolomiti* - Codice: IT3120099 - Area: 1228.9 - ZPS

Area a naturalità elevata che rappresenta il limite occidentale di numerose specie a gravitazione orientale. E' presente un significativo gruppo di specie endemiche. Il sito è di rilevante interesse nazionale e/o provinciale per la presenza e la riproduzione di specie animali in via di estinzione, importanti relitti glaciali, esclusive e/o tipiche delle Alpi. Presenza di invertebrati legati a boschi maturi e integri di latifoglie.

*Talpina – Brentonico* - Codice: IT3120150 - Area: 241.4 – ZSC

Area con prati in parte aridi e boschetti termofili su substrato calcareo. Mosaico di ambienti con muretti, siepi, vigneti, prati da sfalcio. Presenza di orchidee ed altre specie termofile che rendono il sito significativo anche dal punto vegetazionale.

### **3. SINTESI DEGLI OBIETTIVI E DEI CONTENUTI DEL PIANO**

#### **II QUADRO DI RIFERIMENTO: RAPPORTO CON IL PUP/PTC**

Il rapporto ambientale tiene conto delle azioni in atto nonché delle previsioni contenute nella variante urbanistica oggetto di valutazione, riferite al contesto ambientale specifico ed al sistema di programmazione territoriale delineato dal PUP (invarianti, sistema infrastrutturale, insediativo, etc.), dalla Carta di sintesi della pericolosità CSP, dai Piani di Settore, e dalla Rete Natura 2000, nonché dal Piano Territoriale della Comunità.

#### **OBIETTIVI E CONTENUTI PRINCIPALI DEL PRG**

I contenuti della nuova variante recante gli obiettivi che si intende perseguire, riportati anche nell'Avviso del Sindaco ai sensi del comma 1, dell'art. 37 della L.P. 4 agosto 2015 n.15 pubblicato in data 16 settembre 2021, sono stati integrati con altri aspetti emersi nel corso dell'elaborazione del Piano, in particolare gli argomenti trattati in estrema sintesi si possono riassumere in:

- Verifica e aggiornamento dimensionamento residenziale
- Varianti di interesse pubblico proposte dall'Amministrazione e dall'Ufficio Tecnico;
- Varianti di iniziativa privata, osservazioni accolte;
- Piani attuativi e permessi di costruire convenzionati
- La reiterazione dei vincoli di natura espropriativa
- Previsioni decadute non realizzate;
- Richieste di stralcio aree ai sensi del comma 4 dell'art. 45 della L.P.15/2015
- Modifiche aree produttive del settore secondario di livello locale
- Valorizzazione e promozione turistica di alcune Malghe della Lessinia
- Correzione errore materiale convenuto nella Variante PGTIS approvata nel 2022;

- Cambi di Coltura - Bonifiche Agrarie
- Aree agricole
- Adeguamento dei siti inquinati bonificati (SIB), potenzialmente inquinati (SPI) e non contaminati (SNC)
- Stralcio delle discariche di inerti e stralcio parziale dell'area estrattiva in loc. Valfredda.
- Aggiornamento e integrazione delle Norme tecniche di Attuazione con integrazione delle stesse con quelle approvate del PGTIS 2022;
- Verifica degli usi civici

Tutte le richieste risultate non pertinenti rispetto agli obiettivi della variante non sono state accolte ed è possibile trovare una tabella sintetica delle osservazioni nella relazione illustrativa allegata.

Le osservazioni pervenute nel periodo di deposito del piano sono state verificate sia sotto il profilo tecnico-urbanistico sia in termini di coerenza con i sopradescritti obiettivi di Piano.

#### **4. IL CONTESTO AMBIENTALE PAESAGGISTICO E TERRITORIALE**

##### **LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI DEL TERRITORIO**

La particolare posizione geografica di Ala, a metà strada fra Trento e Verona, la presenza di efficaci collegamenti viari, di efficienti infrastrutture e servizi sociali, sanitari, sportivi, culturali, etc. rendono la città attrattiva da un punto di vista abitativo. Inoltre, la storia secolare di Ala depone per una comunità attiva e coesa, come testimoniano le numerose associazioni culturali, sportive e ricreative che vi operano creando una rete di opportunità per tutti i residenti, dai ragazzi agli anziani.

Da sempre il territorio alense basa la sua economia principalmente sulle attività agricole, artigianali, commerciali, produttive, di autotrasporto e su qualche struttura zootecnica.

Il paesaggio conserva caratteri marcatamente rurali che confermano questa particolare vocazione territoriale, basta infatti uno sguardo, anche superficiale, a questo tratto di Vallagarina per rendersi immediatamente conto di come la coltura della vite sia uno dei fattori trainanti di un'economia che affonda le sue radici in un'antica tradizione.

Sotto gli aspetti paesaggistico ed ambientale il territorio presenta assetti e caratteri articolati che variano con il variare dell'altitudine.

La valle dell'Adige, anche nel tratto che attraversa il territorio del comune di Ala, presenta una sezione trasversale ad "U", ed un fondovalle aperto e dolcemente adagiato, caratteristici comuni a molte valli alpine principali. Le valli secondarie hanno invece sezioni a V, profondamente incise dall'erosione delle acque e caratterizzate da forti pendenze.

Il Fiume Adige è sicuramente l'emergenza naturalistica più importante, ma è solo uno degli elementi di un ecosistema, quello fluviale, che deve essere mantenuto il più possibile integro e sano e rappresenta un "corridoio" naturalistico che garantisce la biodiversità. Un fiume è tutto il territorio che, con esso, scambia materia ed energia.

I principali nuclei abitati sono disposti lungo i versanti in forma accentrata, definita dalla compattezza del tessuto edilizio che ha lasciato libero l'intorno territoriale per uno sfruttamento di tipo agricolo. Attorno alla viticoltura sono nate numerose realtà produttive che si sono sviluppate a partire dal forte retroterra di conoscenze storicamente sedimentate nella cultura materiale del luogo, ma hanno anche saputo applicare con sapienza le più moderne tecniche di trasformazione dei loro prodotti, tanto da raggiungere punte di eccellenza di rilevanza nazionale.

L'economia di Ala risente in maniera significativa anche della presenza della presenza delle grandi infrastrutture di servizio, come l'autostrada ed il relativo casello che, però risulta localizzato in una posizione non ottimale. Tali infrastrutture hanno favorito la nascita di una rete di piccole e medie aziende che si sono sviluppate nei settori dell'industria, dell'artigianato e del commercio, guadagnando una apprezzata presenza sui mercati grazie a prodotti di qualità.

Il fondovalle ricco di risorse e di facile percorribilità ha visto il formarsi di un sistema insediativo che nel tempo si è rinforzato dando luogo a forme urbane complesse ed autonome quali i centri di Rovereto, Ala, Avio e Mori; nel corso degli anni ogni amministrazione comunale, pur nel rispetto del quadro programmatico delineato dal PUP, ha pianificato lo sviluppo del proprio territorio in maniera diversa e articolata.

### **I RISULTATI AMBIENTALI DEI PRECEDENTI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE**

Rispetto alla rendicontazione elaborata per la Variante generale 2019 non risultano aspetti particolari da approfondire. I risultati emersi dagli indicatori individuati in misura più o meno approfondita a seconda dell'incidenza esercitata sono gli stessi individuati dalle azioni di Piano anche di questa procedura di Variante. Si sottolinea che la presente Variante risulta essere a tutti gli effetti un procedimento di ulteriore definizione degli aspetti già portati ad approvazione con la precedente Variante generale 2019.

## **5. VALUTAZIONE DEGLI OBIETTIVI, DELLE STRATEGIE E DELLE AZIONI DEL PIANO**

L'identificazione degli obiettivi ambientali di riferimento è avvenuta confrontando i contenuti della Variante con gli indirizzi strategici del Piano Urbanistico Provinciale, del PTC e dall'analisi della Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP). Si è tratta di una valutazione degli Indicatori cartografici (Map Overlay) che nascono dalla sovrapposizione di due o più carte, attraverso l'incrocio di tematismi propri degli aspetti fisici e strutturali del territorio, con le previsioni di piano.

### **5.1 Coerenza delle azioni con le strategie del PTC**

Con la presente Variante è stata verificata la coerenza con il Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina che ha prodotto uno stralcio in materia di:

- Aree agricole e agricole di pregio
- Aree produttive del settore secondario di livello provinciale
- Reti ecologiche e ambientali e aree di protezione fluviale

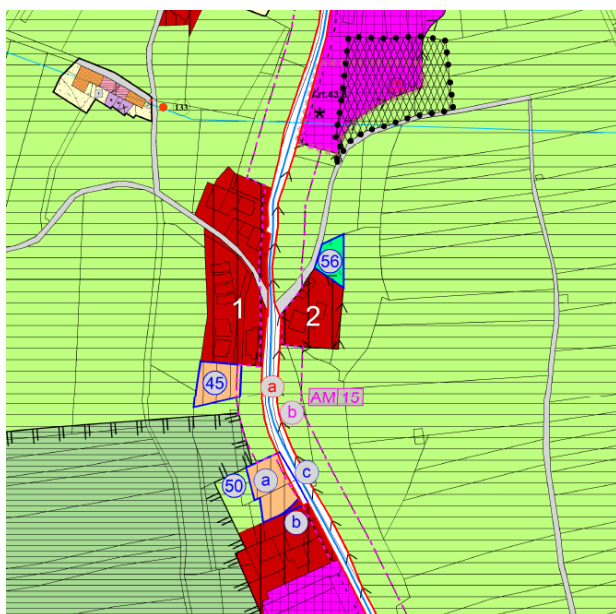


### Aree agricole e agricole di pregio

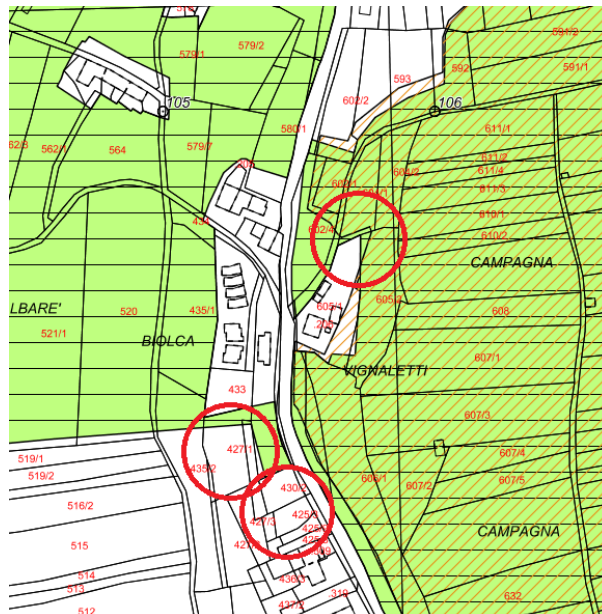
Dal punto di vista conformativo di invariante, per le aree agricole di pregio (art. 38 PUP), non risultano interferenze e pertanto il PRG risulta compatibile sia col PUP che con il PTC, si segnala comunque che alcune aree agricole di pregio presenti nel PRG non trovano riscontro sia nel PTC che nel PUP che risulta adeguato e coincidente allo stesso Piano territoriale nell'individuazione delle aree.

In adozione definitiva una sola area agricola "normale" (art.37 PUP) è coinvolta in una modifica per esigenze strettamente necessarie alla risoluzione di una puntuale richiesta a cui si è ritenuto corretto dare accoglimento.

Var. Privati 45-50-56



Estratto PTC

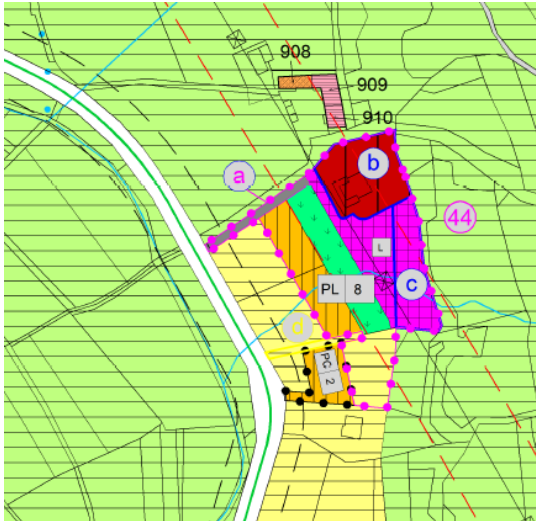


Var. Privati 45-50 escluse dal pregio sia dal PUP che dal PTC.

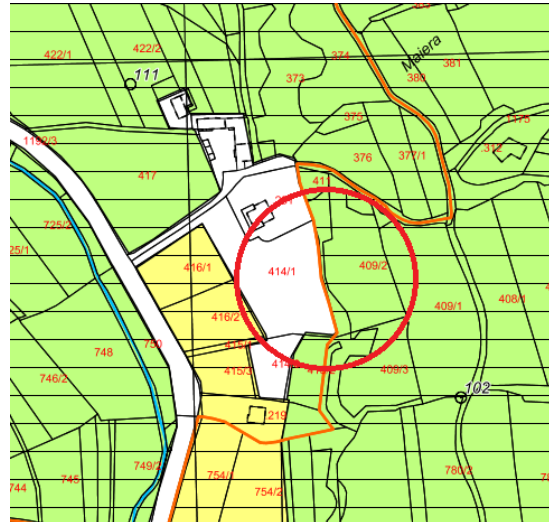
Var. Privati 56 in minima parte ricadente ma sembra chiara l'intenzione di esclusione della particella, riconducendo la sovrapposizione ad una mancata definizione a livello catastale.

La stessa considerazione è da ritenersi legittima anche per la sovrapposizione minimale agli ambiti fluviali di interesse paesaggistico.

Ridefinizione PL 8, Var. Privati 44 (PRG)

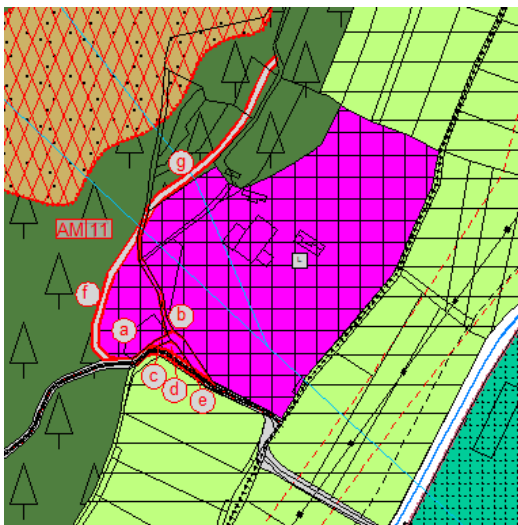


Estratto PTC



Var. Privati 44 escluse dal pregio sia dal PUP che dal PTC. Per la parte 44 d, in adozione definitiva viene ripristinata l'area agricola "normale" (art. 37).

Var. Amministrazione AM 11

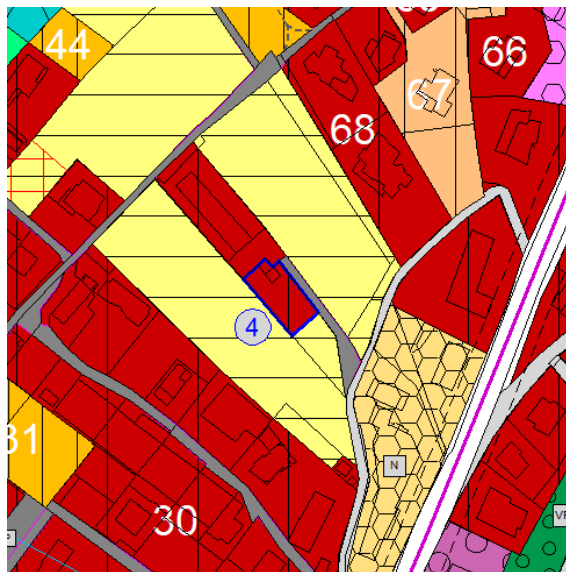


Estratto PTC

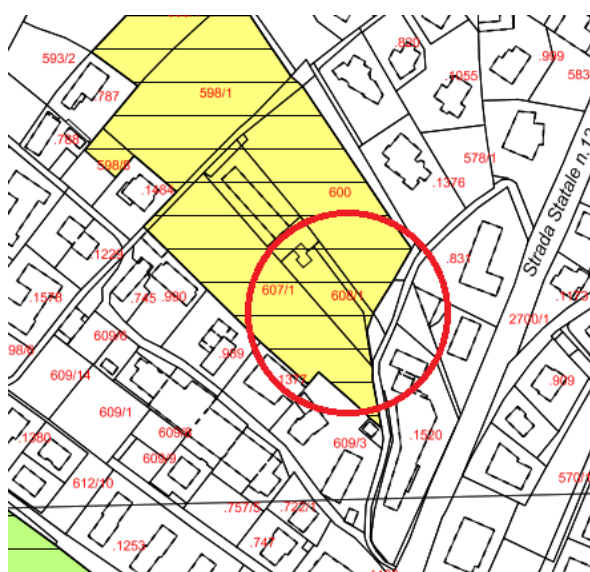


Var. Amministrazione AM 11 escluse dal pregio sia dal PUP che dal PTC.

Var. Privati 4



estratto PTC



Var. Privati 4. Si è ritenuto necessario accogliere la richiesta del privato per correggere la mancata individuazione del fabbricato (p.ed. 608/1) in area residenziale consolidata e garantire al tempo stesso una parte di pertinenza all'immobile.

#### Aree produttive del settore secondario di livello provinciale

Non si segnalano interferenze invece sulle aree produttive del settore secondario di livello provinciale mentre per quelle di livello locale si rimanda al paragrafo 5.2 di analisi sul PRG

#### Reti ecologiche e ambientali e aree di protezione fluviale

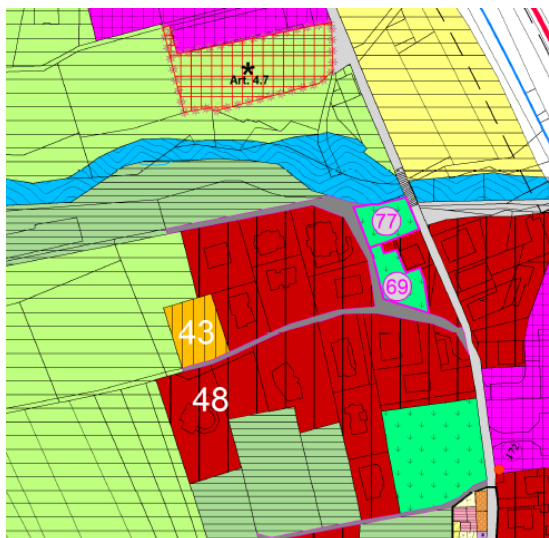
Per i possibili effetti significativi delle azioni sull'ambiente e sul quadro paesaggistico e territoriale si rimandano le considerazioni al paragrafo 5.4 della presente rendicontazione.

Per le Reti ecologiche e ambientali e aree di protezione fluviale si segnala che la modifica a Cambio di Coltura CC 21 interessata agli ambiti fluviali di interesse ecologico (Z321), precedentemente descritta in prima adozione, viene stralciata in adozione definitiva.

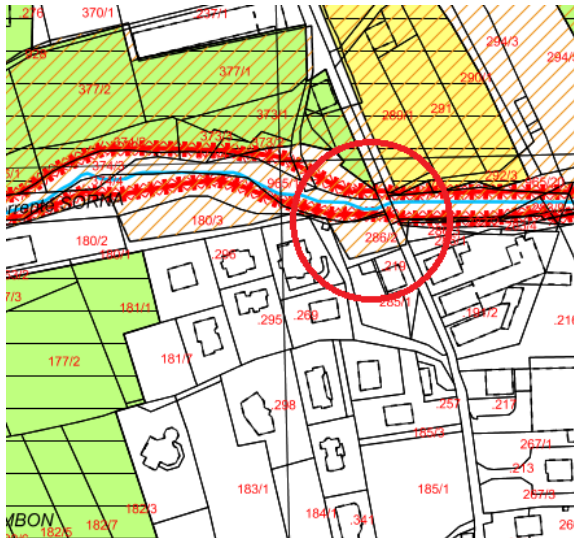
Per gli ambiti fluviali di interesse paesaggistico (Z329) insistono alcuni adeguamenti sui siti non contaminati segnalati dal Servizio APPA (Varianti SI 1 - SI 2 - SI 3) ma essendo quest'ultimi sia un adeguamento concordato che un vincolo di recupero ambientale si è proceduto al recepimento senza particolari prescrizioni.



Estratto PRG

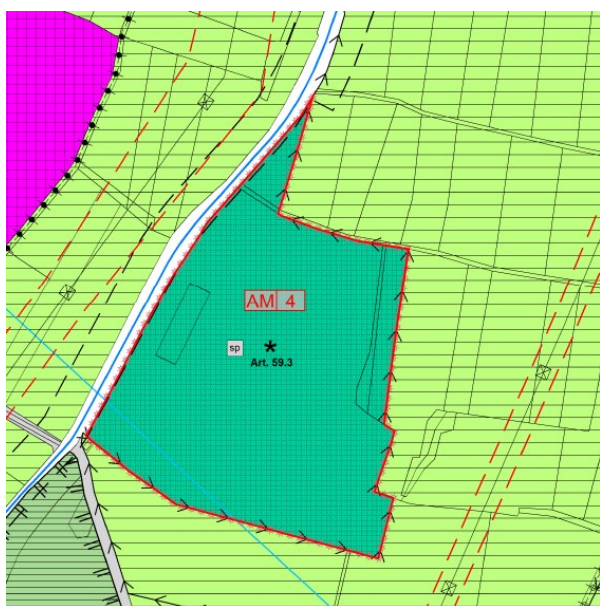


Estratto PTC

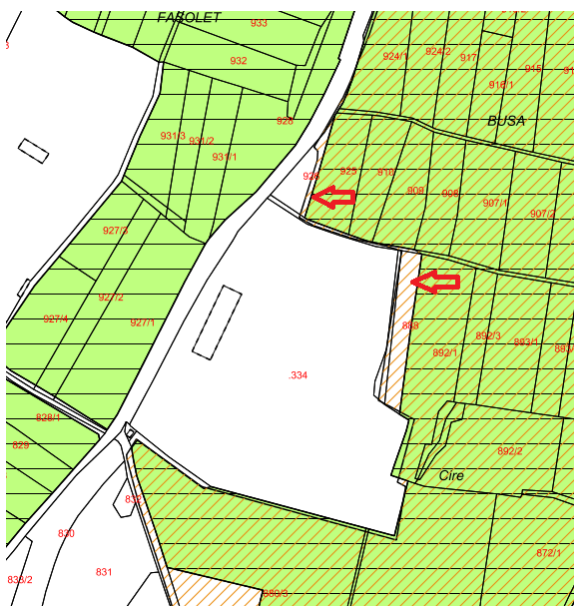


Stralcio area edificabile: Var 77 in favore del verde privato, ambiti fluviali di interesse paesaggistico.

Estratto PRG



Estratto PTC

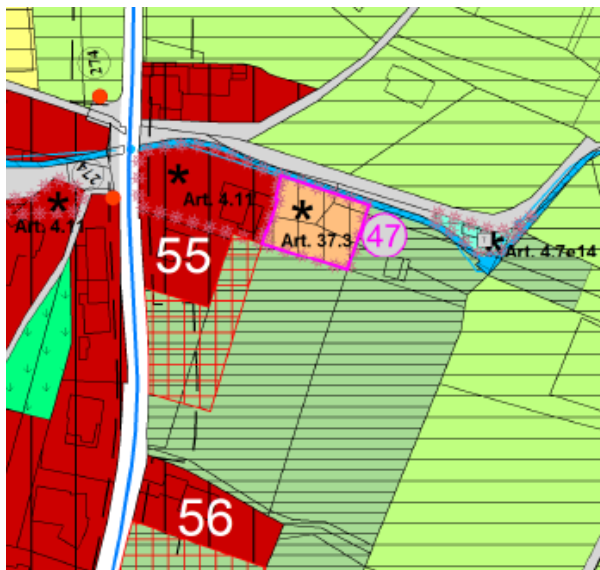


Trasformazione area: AM 04, marginalmente interessata agli ambiti fluviali di interesse paesaggistico

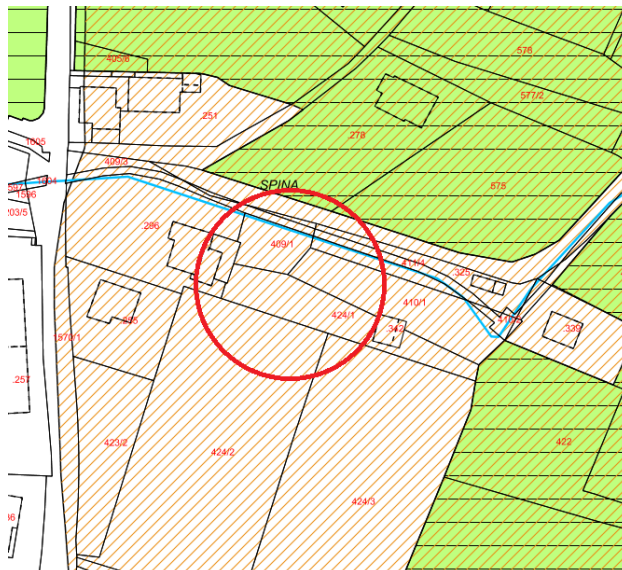
La modifica da “Attrezzature pubbliche sportive” ad “Area per servizi privati” con specifico riferimento normativo si è resa necessaria per aggiornare la destinazione da pubblica a privata in quanto l’area a kartodromo è stata venduta ad un gestore privato nel 2022.

Nuovo lotto residenziale di completamento, Var 47, interessato agli ambiti fluviali di interesse paesaggistico.

Estratto PRG

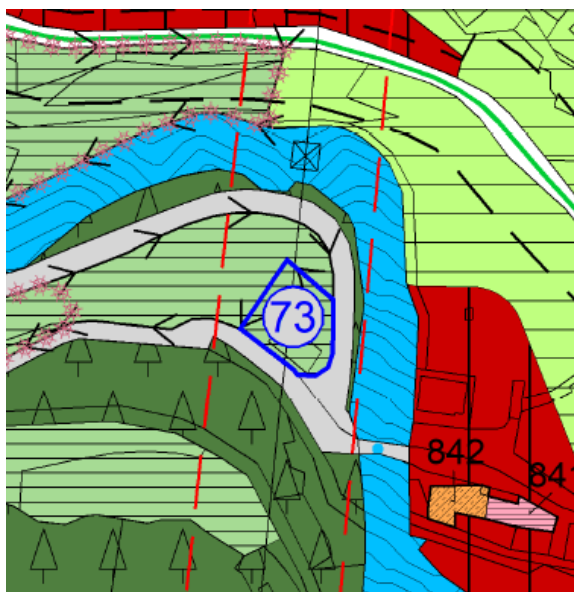


Estratto PTC

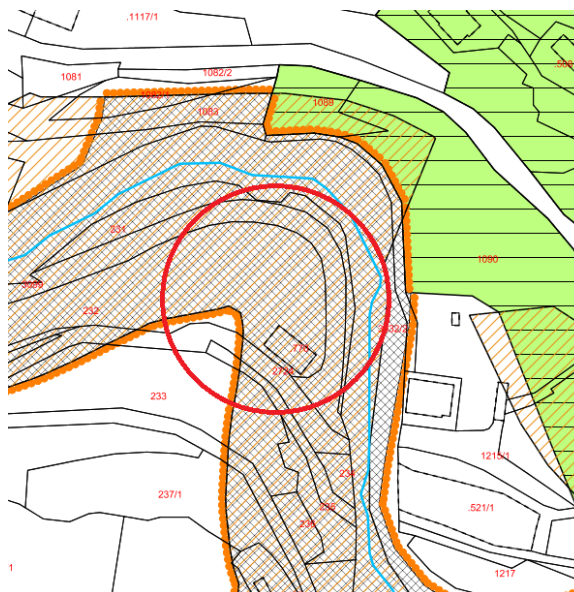


Preme evidenziare come l'area individuata è stata normata con specifico riferimento normativo (art. 37, c.3) per fare espresso riferimento alle prescrizioni descritte all' art. 4 delle norme d'attuazione del PTC della Vallagarina.

Estratto PRG



Estratto PTC



Var 73 privati - Stralcio area residenziale consolidata in ambiti fluviali di interesse paesaggistico.

Il bordo arancione più spesso, nell'estratto del PTC si riferisce alla compresenza degli ambiti fluviali ecologici di livello mediocre.



Stralcio area residenziale di espansione in PL 4 - AM 7 a, con stralci alla viabilità di progetto (AM b) e di potenziamento per l'accesso all'area (AM c).

## VERIFICA DI COERENZA CON I SITI DELLA RETE NATURA 2000

Schede insediamenti storici isolati interessate alla modifica: 940-941, 942-943, 946, 928-929

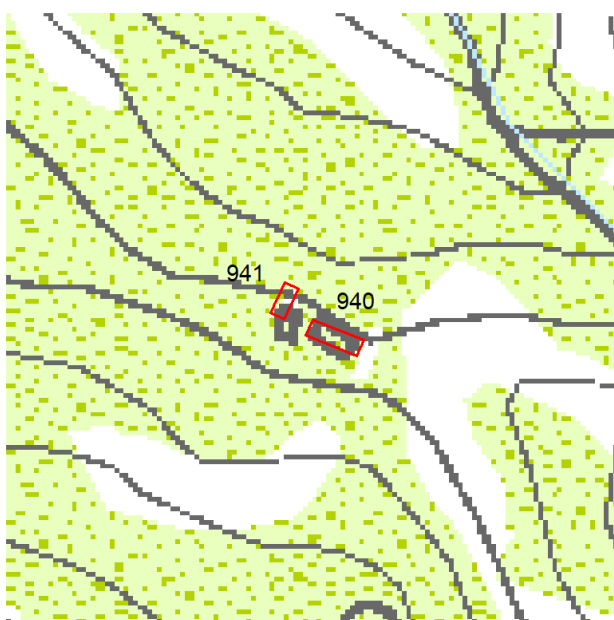
I beni ambientali sono rappresentati arealmente nel sistema ambientale del PRG vigente.

Per i possibili effetti significativi delle azioni sull'ambiente e sul quadro paesaggistico e territoriale, si veda il paragrafo 5.4 della rendicontazione.

Estratto Reti ecologiche e ambientali PUP



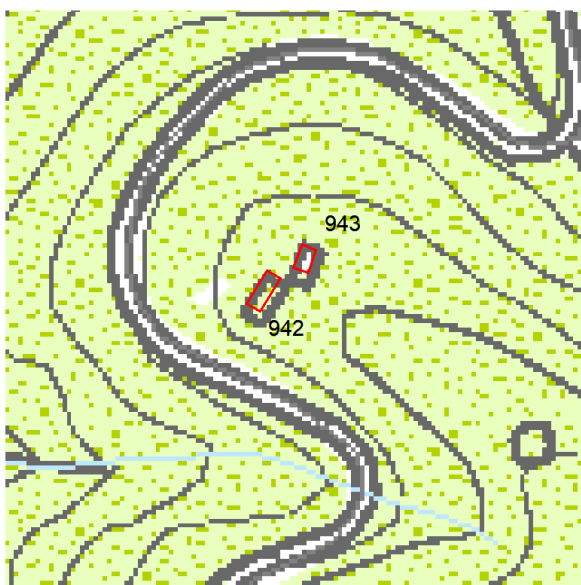
*Località Fratte schede 928 -929*



*Località Cornafessa schede 940 - 941*



*Località Boldera scheda 946*



*Località Segà*

### VERIFICA DI COERENZA CON L'INQUADRAMENTO STRUTTURALE

Le verifiche non hanno evidenziato interferenze delle previsioni di piano rispetto alle reti infrastrutturali o alle invarianti indicate dalla cartografia del PUP.

### VERIFICA DI COERENZA CON LA CARTA DEL SISTEMA INSEDIATIVO DEL PUP

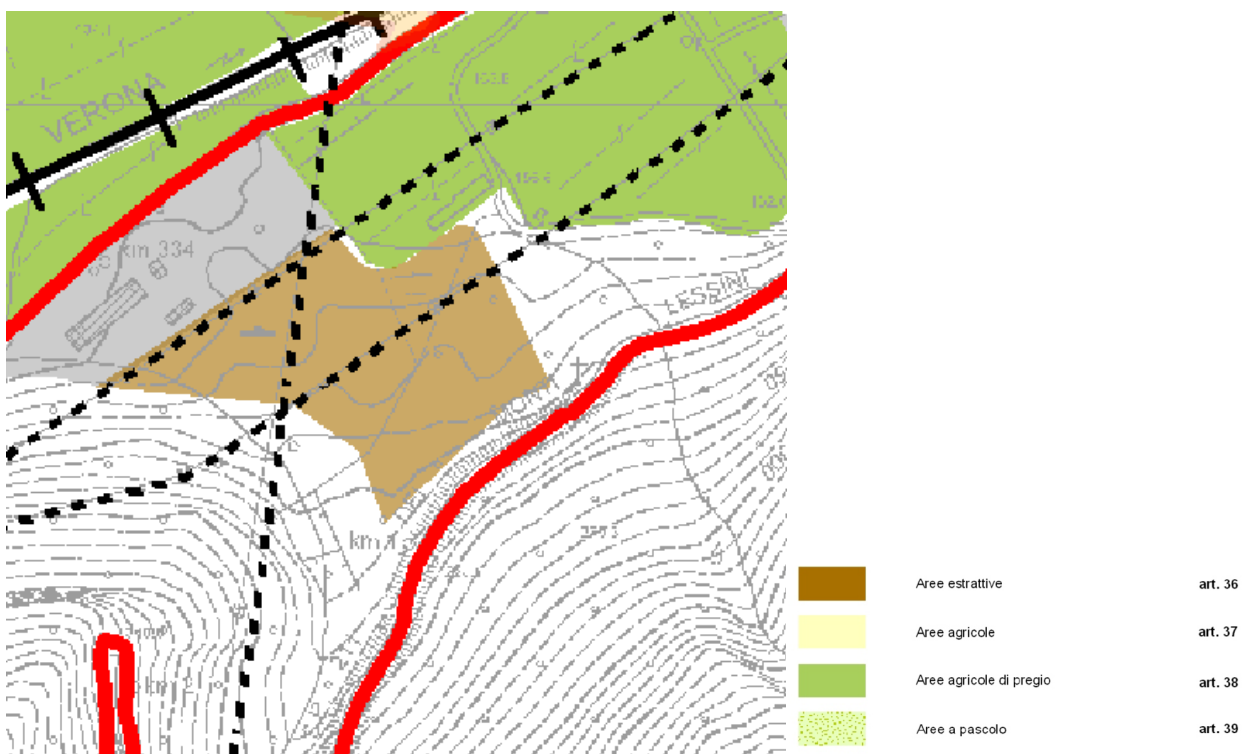
Le verifiche hanno evidenziato una sola interferenza riferita allo stralcio parziale dell'area estrattiva a



Sdruzzinà in loc. Valfredda:  
Estratto PRG



Estratto Carta del Sistema Insediativo e Reti Infrastrutturali PUP



L' area estrattiva è stato rettificata in cartografia in loc. Valfredda secondo quanto approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 2354 del 16 dicembre 2022 per effetto della richiesta di stralcio parziale da parte dell'Amministrazione comunale.

### VERIFICA DI COERENZA CON LA CARTA DEL PAESAGGIO DEL PUP

I contenuti del Piano risultano coerenti con le indicazioni della carta del paesaggio del PUP.

### VERIFICA DI COERENZA CON LA CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE DEL PUP

I contenuti del Piano risultano complessivamente coerenti con i principi del PUP in materia di aree di tutela paesaggistica; ogni intervento trasformativo ricadente in tali aree dovrà ottenere il preventivo parere da parte della CPC.

### **5.3 Coerenza delle azioni con le strategie del PRG**

In coerenza con la disciplina vigente la presente Variante al PRG ha preso in considerazione la verifica e il confronto delle proposte di modifica al PRG vigente da parte sia dei privati che le richieste dell'Amministrazione comunale. Inoltre si è colta l'occasione per aggiornare cartograficamente i perimetri delle Discariche, aree estrattive, le aree agricole bonificate e quanto altro introdotto in questi anni a seguito dell'approvazione della ultima Variante al PRG vigente.

- Verifica e aggiornamento dimensionamento residenziale
- Varianti di interesse pubblico proposte dall'Amministrazione e dall'Ufficio Tecnico;
- Varianti di iniziativa privata, osservazioni accolte;
- Piani attuativi e permessi di costruire convenzionati
- La reiterazione dei vincoli di natura espropriativa
- Previsioni decadute non realizzate;
- Richieste di stralcio aree ai sensi del comma 4 dell'art. 45 della L.P.15/2015
- Modifiche aree produttive del settore secondario di livello locale
- Valorizzazione e promozione turistica di alcune Malghe della Lessinia
- Correzione errore materiale convenuto nella Variante PGTIS approvata nel 2022;
- Cambi di Coltura - Bonifiche Agrarie
- Aree agricole
- Adeguamento dei siti inquinati bonificati (SIB), potenzialmente inquinati (SPI) e non contaminati (SNC)
- Stralcio delle discariche di inerti e stralcio parziale dell'area estrattiva in loc. Valfredda.
- Aggiornamento e integrazione delle Norme tecniche di Attuazione con integrazione delle stesse con quelle approvate del PGTIS 2022;
- Verifica degli usi civici

### ***Verifica e aggiornamento dimensionamento residenziale***

Ai sensi dell'art. 30 del PUP, "*determinazione del fabbisogno residenziale*" si rimanda ai paragrafi 6.1 e 6.2, evidenziando comunque che preso atto di quanto calcolato nella Variante vigente e nelle modifiche apportate nella Variante in essere risulta in sintesi un saldo positivo in cui le superfici e le metrature delle aree stralciate superano le nuove previsioni.

### ***Varianti di interesse pubblico proposte dall'Amministrazione e dall'Ufficio Tecnico***

Si veda la relazione per la descrizione dettagliata.

### ***Varianti di iniziativa privata, osservazioni accolte***

Si veda la relazione per la descrizione dettagliata.

### ***La reiterazione dei vincoli di natura espropriativa***

La variante ha affrontato anche le tematiche relative alla reiterazione dei vincoli di natura espropriativa secondo le indicazioni contenute nell'art. 48 della L.P. 4 agosto 2015, n.15, verificando l'effettiva attuazione delle previsioni urbanistiche relative alla realizzazione delle opere e degli interventi pubblici e la necessità reale di reiterazione dei vincoli espropriativi, prevedendo lo stralcio delle previsioni non più attuali o non strettamente necessarie ed individuando delle aree e delle modalità alternative all'esproprio per il reperimento delle aree eventualmente necessarie al rispetto dello standard urbanistico.

### ***Previsioni decadute non realizzate;***

Il Piano di Lottizzazione PL4 (VAR AM 7) previsto dalla Vigente Pianificazione è scaduto in quanto non è stata attivata entro i termini previsti e pertanto non essendoci le condizioni per procedere con una possibile reiterazione o una valida alternativa concordata con l'Amministrazione si presente variante prevede che la destinazione diventi Area Agricola di interesse locale. Se vi sarà ancora l'interesse di prevedere in quell'area una possibilità edificatoria sarà aggiornabile solo mediante un accordo urbanistico tra privato e Amministrazione.

### ***Richieste di stralcio aree ai sensi del comma 4 dell'art. 45 della L.P.15/2015 (modifiche stralciate in adozione definitiva)***

Relativamente alle aree residenziali trasformate in aree agricole o in aree a verde privato a seguito di specifica richiesta dei proprietari, l'ufficio tecnico comunale ha verificato e confermato il non utilizzo dell'indice edificatorio.

Per tali aree, dopo l'approfondimento richiesto dalla conferenza di pianificazione si è valutata l'opportunità di stralciare le aree introdotte in prima adozione con specifico richiamo normativo all'art. 4 comma 5 delle norme di attuazione, in riferimento alla trasformazione urbanistica ed edilizia.

Dopo una attenta analisi delle richieste pervenute si è convenuto con l'ufficio tecnico di stralciare tali previsioni, in quanto le richieste non esplicitavano la richiesta di inedificabilità decennale ai sensi del comma 4 dell'art. 45 della L.P.15/2015.

### **Modifiche aree produttive del settore secondario di livello locale**

Le variazioni AM 3 (parti a b) ricadevano tra le aree produttive di livello provinciale declassate dal PTC a livello locale, l'amministrazione con queste modifiche intende localizzare due aree civili amministrative, una esistente e l'altra di progetto. Trattasi dell'area denominata "ex Pasqualini" – Da produttiva locale a destinazione aree per servizi pubblici in parte esistenti ed in parte di progetto (art. 57); L'area acquisita dall'amministrazione nel 2022 verrà adibita alla prossima realizzazione del nuovo cantiere comunale e del nuovo edificio polifunzionale, sede della protezione civile, con localizzazione dei vigili del fuoco e del soccorso alpino.

Tra le modifiche si segnalano le seguenti note ulteriori:

AM\_11 L'estensione dell'area produttiva nasce principalmente da una richiesta da parte dell'Amministrazione pubblica per un aggiornamento sullo stato di fatto dell'area con nuova perimetrazione dell'Area Produttiva locale e inserimento strada locale esistente in quanto sull'area Bellamoli vi è la necessità di regolarizzare e riorganizzare la viabilità comunale che accede all'area produttiva, e che prosegue sul versante boscato di proprietà prevalentemente comunale. L'area viene puntualmente descritta in relazione, a cui si fa rimando.

VAR\_34 stralciata in adozione definitiva.

VAR\_42 La trasformazione dell'area produttiva ad area di completamento viene ricondotta all'interno di un piano di riqualificazione (RU 2) e va incontro alla opportunità di stralciare un'attività poco compatibile per la vicinanza ai centri abitati, in favore di funzioni più affini al suo collocamento strategico. In particolare si prevede una destinazione mista (già prevista nelle norme sulle aree residenziali) prevalentemente commerciale al piano terra e residenziale al piano superiore, oltre che la cessione utile per la creazione di un marciapiede che colleghi i due nuclei storici di Chizzola e Villetta

Le localizzazioni delle aree produttive multifunzionali sono a supporto di alcune principali attività quali autotrasporti e relativi spazi per la logistica (VAR\_67 e 7), e rimessaggio Camper (VAR11) che noi accogliamo positivamente purché rimangano all'interno della perimetrazione vigente senza interessare nuove riduzioni di area a bosco.

### **Valorizzazione e promozione turistica di alcune Malghe della Lessinia**

La variante si pone come obiettivo principale la Valorizzazione Paesaggistica e Gestione del Territorio mediante l'inserimento di una specifica normativa ad integrazione della disciplina vigente legata agli insediamenti storici isolati. Per alcune malghe presso le località Cornafessa, Fratte, Sega e Boldera, al fine di scongiurare l'abbandono/perdita dell'immobile e promuoverne un reale recupero edilizio, sociale e funzionale, è ammessa oltre all'attività già ammessa a scopo silvo-pastorale, agricolo, l'attività di ristorazione purché gestita da imprenditori o società. Le opere di urbanizzazione primaria non sono a carico dell'Amministrazione comunale e non dovranno provocare alterazioni ai caratteri paesaggistico ambientali del contesto. Le malghe individuate sono individuate con scheda n. 928-929-940-941-942-943-946 e trovano specifico riferimento normativo nelle schede sopracitate. Preme evidenziare che esse insistono su aree a pascolo, al di fuori delle aree Rete Natura 2000 (ZSC), risultando "ritagliate" rispetto al tematismo del PUP. In merito alla gestione degli spazi di pertinenza dovranno essere gestiti come da disciplina vigente e nel rispetto del contesto paesaggistico in cui si inseriscono.

Si veda il paragrafo 5.4 per ulteriori informazioni su possibili effetti significativi delle azioni sull'ambiente e sul quadro paesaggistico e territoriale.

### ***Correzione errore materiale convenuto nella Variante PGTIS approvata nel 2022;***

Richiamata l'attuazione del nuovo PRG Centro Storico di Ala approvato il 2022 si evidenzia che in sede di variante è stato corretto solo un errore materiale presente in cartografia ove attualmente uno spazio libero del centro storico era stato disegnato come strada esistente, comprendendo un manufatto accessorio esistente. (Var AM 17 a - b)

### ***Cambi di Coltura - Bonifiche Agrarie***

Negli anni sono state concesse Bonifiche agrarie che non sono ancora state riportate all'interno delle cartografie vigenti. Con questa Variante l'Amministrazione comunale coglie l'occasione anche a seguito delle richieste specifiche di alcuni privati di riportare negli elaborati oggetto di variante tali modifiche.

Si prende atto di quanto autorizzato dagli uffici di competenza e pertanto viene adeguata la rappresentazione cartografica.

Richieste accolte e confermate in adozione definitiva:

CC 02-03-04-08-09-10-13-17 (a b c d e) -18-22

Richieste di cambio di destinazione da area a bosco a aree agricole locali (E109) e di pregio (E104). Rispetto alla prima adozione la modifica CC 4 viene proposta nelle aree agricole di pregio invece che tra le aree agricole locali mentre le CC 9 e CC 17 e vengono ridefinite marginalmente nella loro perimetrazione a seguito delle osservazioni.

Richieste stralciate in adozione definitiva:

CC 01-05-07-12-19-20-21

Ripristino aree boscate vigenti a causa della mancata fine lavori degli interventi concessi dal Servizio Foreste.

### ***Aree Agricole***

La maggior parte delle aree sottoposte a cambio di coltura non essendo espressamente segnalate tra quelle individuate dal PTC o dal PUP si è operata la scelta di posizionarle tra quelle di livello locale mentre sono state ricondotte nel pregio solo quelle più in prossimità ad aree maggiormente definite.

All'art 38 comma 2 del PUP:

*Le aree agricole di pregio sono caratterizzate, di norma, dalla presenza di produzioni tipiche nonché da un particolare rilievo paesaggistico, la cui tutela territoriale assume un ruolo strategico sia sotto il profilo*

*economico-produttivo che paesaggisticoambientale, tenuto conto della normativa comunitaria relativa alla protezione delle indicazioni geografiche e delle denominazioni d'origine dei prodotti agricoli e alimentari.*

Tenendo presente la definizione stessa del pregio, la scelta di ricondurre la maggior parte delle aree tra quelle agricole locali è anche motivata dal fatto che molti degli interventi vanno a ricadere in zone impervie o isolate che si vanno ad innestare totalmente all'interno di aree boscate senza avere interconnessioni dirette con altre aree agricole di pregio mentre per la modifica CC 4, in adozione definitiva, si è valutato di modificarla in agricola di pregio perché maggiormente riconducibile ad aree prossime, oltre che possedere caratteristiche dal punto di vista paesaggistico-ambientale ammissibili.

La compensazione delle aree agricole è da intendersi all'interno delle destinazioni del PRG di Ala, visto che come dichiarato in precedenza non è stata coinvolta alcuna area di pregio rinvenibile nella pianificazione sovraordinata mentre per le aree agricole "normali" è avvenuto un solo cambio di destinazione, già descritto nel paragrafo di coerenza con il PTC.

Per quanto concerne le aree agricole in generale, il bilancio è ampiamente positivo, così come evidenziato nella seguente tabella di raffronto tra le aree vigenti e quelle di variante aggiornate per l'adozione definitiva:

CODICE	ZONA PRG	SUPERFICI (mq) PRG VIGENTE (2019)		SUPERFICI (mq) PRG VARIANTE ADO DEF (2023)	NOTE
			<b>DIFFERENZA (mq)</b>		
E103	AGRICOLA (PUP)	568.456	455	568.911	aree agricole "normali" da PRG compensate con saldo positivo
E104	AGRICOLA DI PREGIO (PUP)	7.997.106	16.112	8.013.218	aree agricole di pregio da PRG compensate con saldo positivo
E109	AGRICOLA LOCALE	1.189.207	153.311	1.342.518	Cambi coltura e stralci discariche inerti

Di seguito le variazioni operate sulle aree agricole riscontrabili anche nei codici V100-V110 degli shape allegati nel sistema GPU:



TIPOLOGIA VAR	N.VAR	DEST.VAR	DESTINAZIONE VIGENTE	DESTINAZIONE DI PROGETTO
Privati	4	B101	AREA AGRICOLA (E103)	RESIDENZIALE CONSOLIDATA (B101)
Privati	41 a	E109	AGRICOLA LOCALE (E109)	STRALCIATA IN ADOZIONE DEFINITIVA
Privati	42 b	H101/Z512	AGRICOLA LOCALE (E109)	VERDE PRIVATO (H101) in RU 2 (Z512)
Privati	44 d	E103	AREA AGRICOLA (E103)	STRALCIATA IN ADOZIONE DEFINITIVA
Privati	45	B103	AGRICOLA DI PREGIO (E104)	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)
Privati	47	B103/Z602	AGRICOLA LOCALE (E109)	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)/SPEC.RIF.NORM (art. 37.3)(Z602)
Privati	50 a	B103	AGRICOLA DI PREGIO (E104)	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)
Privati	50 b	B101	AGRICOLA DI PREGIO (E104)	RESIDENZIALE CONSOLIDATA (B101)
Privati	50 c	F501	AGRICOLA DI PREGIO (E104)	STRADA DI TERZA CATEGORIA (F501)
Privati	56	H101	AGRICOLA DI PREGIO (E104)	VERDE PRIVATO (H101)
Privati	68	E103	BOSCO (E106)	AREA AGRICOLA (E103)
Privati	73	E109	RESIDENZIALE CONSOLIDATA (B101) / SPECIFICO RIF. NORM. (ART.4.6) (Z602)	AGRICOLA LOCALE (E109)
Amministrazione	AM 5 b c	E106	BOSCO (E106)	STRALCIATE IN ADOZIONE DEFINITIVA
Amministrazione	AM 7 a	E109	RESIDENZIALE NUOVA ESPANSIONE (C101) IN PL 4 (Z504)	AGRICOLA LOCALE (E109)
Amministrazione	AM 11 d	D104	AGRICOLA DI PREGIO (E104)	PRODUTTIVA LOCALE (D104)
Amministrazione	AM 11 e	F601/F419	AGRICOLA DI PREGIO (E104)	STRADA LOCALE ESISTENTE (F601) / PERCORSO PEDONALE PROGETTO (F419)
Amministrazione	AM 12 a	F306	AGRICOLA LOCALE (E109) / AREE ESTRATTIVE (L108)	PARCHEGGIO DI PROGETTO (F306)
Amministrazione	AM 18 b	F306	AGRICOLA LOCALE (E109)	PARCHEGGIO DI PROGETTO (F306)
Amministrazione	AM 20	F306	AGRICOLA LOCALE (E109)	PARCHEGGIO DI PROGETTO (F306)
Cambio Coltura	CC 1	E106	BOSCO (E106)	STRALCIATA IN ADOZIONE DEFINITIVA
Cambio Coltura	CC 2	E109	BOSCO (E106)	AGRICOLA LOCALE (E109)
Cambio Coltura	CC 3	E109	BOSCO (E106)	AGRICOLA LOCALE (E109)
Cambio Coltura	CC 4	E104	BOSCO (E106)	AGRICOLA DI PREGIO (E104)
Cambio Coltura	CC 5	E106	BOSCO (E106)	STRALCIATA IN ADOZIONE DEFINITIVA
Cambio Coltura	CC 7	E106	BOSCO (E106)	STRALCIATA IN ADOZIONE DEFINITIVA
Cambio Coltura	CC 8	E109	BOSCO (E106)	AGRICOLA LOCALE (E109)
Cambio Coltura	CC 9	E104	BOSCO (E106)	AGRICOLA DI PREGIO (E104)
Cambio Coltura	CC 10	E109	BOSCO (E106)	AGRICOLA LOCALE (E109)
Cambio Coltura	CC 12	E106	BOSCO (E106)	STRALCIATA IN ADOZIONE DEFINITIVA
Cambio Coltura	CC 13	E109	BOSCO (E106)	AGRICOLA LOCALE (E109)
Cambio Coltura	CC 17 a	E104	BOSCO (E106)	AGRICOLA DI PREGIO (E104)

Cambio Coltura	CC 17 b	E104	BOSCO (E106)	AGRICOLA DI PREGIO (E104)
Cambio Coltura	CC 17 c	E104	BOSCO (E106)	AGRICOLA DI PREGIO (E104)
Cambio Coltura	CC 17 d	E104	BOSCO (E106)	AGRICOLA DI PREGIO (E104)
Cambio Coltura	CC 17 e	E109	BOSCO (E106)	AGRICOLA LOCALE (E109)
Cambio Coltura	CC 18	E109	BOSCO (E106)	AGRICOLA LOCALE (E109)
Cambio Coltura	CC 19	E106	BOSCO (E106)	STRALCIATA IN ADOZIONE DEFINITIVA
Cambio Coltura	CC 20	E106	BOSCO (E106)	STRALCIATA IN ADOZIONE DEFINITIVA
Cambio Coltura	CC 21	E109	BOSCO (E106)	STRALCIATA IN ADOZIONE DEFINITIVA
Cambio Coltura	CC 22	E109	BOSCO (E106)	AGRICOLA LOCALE (E109)
Siti/Discariche	SI 7	E109	DISCARICA DI INERTI (L101)	STRALCIO (L101) / AGRICOLA LOCALE (E109)
Siti/Discariche	SI 8	E109	DISCARICA DI INERTI (L101)	STRALCIO (L101) / AGRICOLA LOCALE (E109)

### ***Adeguamento dei siti inquinati bonificati (SIB), potenzialmente inquinati (SPI) e non contaminati (SNC)***

Si veda la relazione per la descrizione dettagliata.

### ***Stralcio delle discariche di inertici e stralcio parziale dell'area estrattiva in loc. Valfredda.***

Si veda la relazione per la descrizione dettagliata.

### **Verifica degli usi civici**

La verifica è resa in coerenza con la deliberazione della G.P. n. 1479 dd. 19 luglio 2013; "il provvedimento (allegato-procedura) dispone che l'Amministrazione comunale promotore della variazione urbanistica verifichi l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera o all'intervento che siano meno penalizzanti e onerose per i beni gravati di uso civico e motivi la scelta pianificatoria dandone espressamente atto nella deliberazione di prima adozione dello strumento urbanistico."

Le variazioni apportate derivano dalla presa d'atto dello stato reale dei luoghi e per le nuove previsioni l'amministrazione comunale ha puntualmente verificato l'insussistenza di soluzioni alternative che siano meno penalizzanti e onerose per i beni gravati da uso civico e le ha poi confermate secondo il principio del beneficio per la collettività.

In sintesi le modifiche che si segnalano gravate ad uso civico sono le seguenti:

- AM11a, AM11f, AM12a, AM12b, SI 9.

Per quanto riguarda le modifiche AM 11 (a-f) si tratta di una presa d'atto sulla reale conformazione dei luoghi, la parte (a - b,c,d non gravate) è attualmente a disposizione come pertinenza della attività produttiva in loco. La strada (parte f – e,g non gravate) è stata realizzata dal privato con la finalità di viabilità ad uso pubblico locale. In relazione è presente la documentazione storica autorizzativa e urbanistica sulla origine della situazione attuale. Per le aree coinvolte alle modifiche è stato presentato uno studio di compatibilità in adozione definitiva.



Per le modifiche AM 12 (a-b) la localizzazione di un parcheggio di progetto (a) si ritiene compatibile per la finalità pubblica dell'intervento mentre la strada d'accesso (b) risulta già esistente. La modifica SI 9 è interessata allo stralcio parziale dell'area estrattiva in accordo con i servizi competenti della PAT, la destinazione omogenea ad area agricola locale sottostante non subisce variazione, se non per la parte individuata a parcheggio di progetto. Per le aree coinvolte alla e modifiche è stato presentato uno studio di compatibilità in adozione definitiva.

Si rimanda all'apposito allegato elaborato per la Variante per ulteriori dettagli.

## **5.4 Possibili effetti significativi delle azioni sull'ambiente e sul quadro paesaggistico e territoriale**

### AMBITI FLUVIALI

Per le varianti che interessano gli ambiti fluviali di interesse paesaggistico ed ecologico, la rendicontazione viene integrata esplicitando gli effetti delle modifiche delle zonizzazioni.

#### **NTA PTC VALLAGARINA - ART. 4 – AREE DI PROTEZIONE FLUVIALE: AMBITO PAESAGGISTICO.**

- 1. Nelle aree caratterizzate da un elevato valore paesaggistico, si prescrivono azioni finalizzate alla salvaguardia e valorizzazione dei caratteri naturali e degli originali aspetti fisici del territorio.*
- 2. Gli interventi ammissibili dalla pianificazione subordinata devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri paesaggistici:*
  - 2.1. I progetti per la costruzione di nuovi edifici o relativi agli edifici esistenti dovranno essere estesi anche alle aree pertinenziali al fine di mitigare visivamente i manufatti. La progettazione del verde dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone uguali a quelle prevalenti nel contesto. Dovrà essere privilegiato l'impiego di materiali e tecniche costruttive tradizionali evitando, quindi, finiture con effetti riflettenti e colorazioni sgargianti.*
  - 2.2. Le opere d'infrastrutturazione, gli attraversamenti delle vie d'acqua (ponti, passerelle, viadotti stradali o ferroviari, elettrodotti, gasdotti etc.) devono essere evitati nelle aree caratterizzate da un'accentuata integrità dell'ambiente naturale e in quelle che presentano elevati valori storico-testimoniali come particolari tipi di colture (grano saraceno, avena, segale, orzo, etc.), terrazzamenti, sentieri, cesure, sistemi di irrigazione, etc.; particolare attenzione deve essere posta al fine di non alterare i "segni" degli antichi letti del fiume Adige (paleoalvei).*
  - 2.3. La scelta tipologica delle strutture di attraversamento deve essere attentamente valutata in relazione ai caratteri contestuali specifici al fine di proteggere l'integrità dell'alveo e limitare l'impatto in elevazione rispetto alle quinte visive, nell'ottica comunque di assicurare l'inserimento paesaggistico delle nuove opere in un contesto extraurbano dove è opportuno evitare strutture stilisticamente ridondanti.*
  - 2.4. Le nuove infrastrutture viarie (strade, piste ciclopedonali e sentieri) dovranno essere realizzate in modo da evitare il più possibile le opere d'arte; se la tipologia dell'opera lo permette, si dovranno impiegare tecniche costruttive tradizionali, materiali naturali del luogo e fondi permeabili.*
  - 2.5. Per le infrastrutture aeree i pali di sostegno, in zone con copertura vegetale d'alto fusto, non dovranno superare l'altezza delle piante del contesto in cui vengono realizzate; le colorazioni devono essere di tipo mimetico e diversificate a seconda della copertura vegetale e degli sfondi. E' sconsigliato l'impiego di sostegni a traliccio.*
  - 2.6. In presenza di opere di sistemazione idraulica e idraulico-forestale di valore storico-testimoniale, gli interventi devono tendere alla loro conservazione, recupero e valorizzare. Per le opere di recente realizzazione, qualora gli interventi risultino tecnicamente possibili e compatibili con le finalità di*

*difesa idrogeologica, dovrà essere valutata l'eventuale opportunità di riqualificazione ambientale dei manufatti, anche attraverso tecniche di ingegneria naturalistica.*

*2.7 Sia i nuovi interventi sia le manutenzioni straordinarie dovranno contemperare già in fase di progettazione esigenze paesaggistiche e di tutela degli ambienti acquatici.*

*2.8 Nelle aree demaniali devono essere perseguite azioni coordinate ed unitarie volte alla salvaguardia e alla valorizzazione dei valori paesaggistici ed ambientali nonché delle relazioni ecologiche con in sistema fluviale.*

Le modifiche che interessano aree di protezione fluviale: ambito paesaggistico sono:

- Var 47 - da agricola locale a residenziale di completamento art. 37.3
- Var 73 - da residenziale consolidato ad agricola locale
- Var 77 - da residenziale consolidata a verde privato
- Var AM 7 a - da residenziale nuova espansione in PL 4 ad agricola locale

La modifica Var 73 è interessata anche alle aree di protezione fluviale: ambito ecologico – valenza mediocre.

Si precisa che attualmente il PRG, adeguato al PTC, individua nel sistema ambientale sia le aree di protezione fluviale di interesse ecologico che di interesse paesaggistico normandole attraverso l'art. 75 "Aree di protezione fluviale – Ambito di interesse ecologico, ambito di interesse paesaggistico".

La norma prevede esplicito riferimento agli articoli delle norme d'attuazione del PTC,

estratto commi 2 e 3 art. 75 Nta:

*2. Negli ambiti di interesse ecologico, sono consentiti gli interventi ammessi dall'art. 3 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina (PTC).*

*3. Negli ambiti di interesse paesaggistico, sono consentiti gli interventi ammessi dall'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina (PTC).*

Per la sola variante 47 si è applicato uno specifico riferimento normativo rafforzativo a tutela delle prescrizioni del PTC, visto l'aggravio antropico nel proporre una nuova destinazione residenziale di completamento.

Si sottolinea che l'accoglimento della richiesta fa fronte ad una richiesta di prima abitazione, in adiacenza ad altra area residenziale consolidata, e vista la compresenza di penalità rilevanti della Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP) è stato richiesto uno specifico studio di compatibilità (allegato in adozione definitiva) per dare risposta alle criticità presenti, tra cui la coerenza con le norme del PTC.

Per le modifiche 73, 77 e AM 7 a si esprime un miglioramento sotto il profilo del carico antropico nello stralcio di aree residenziali sottoposte ad ambiti fluviali paesaggistici ed ecologici (per la sola Var 73).

Sia la destinazione a verde privato che la destinazione agricola locale si ritengono più inclini alla tutela perseguita nelle norme del PTC, evitando nuovi interventi di infrastrutturazione, potenzialmente impattanti su tali aree, permettendo il mantenimento di una maggior naturalità delle aree coinvolte.

## MALGHE DELLA LESSINIA

Gli interventi specificati nella catalogazione degli insediamenti storici isolati, schede n. 928, 929, 940, 941, 942, 943 e 946, malghe della Lessinia, vanno a promuoverne il recupero edilizio, sociale e funzionale ammettendo anche l'attività di ristorazione, specificando che le opere di urbanizzazione primaria non sono a carico dell'Amministrazione comunale e non dovranno provocare alterazioni ai caratteri paesaggistico ambientali del contesto.

Si sottolinea che attualmente il territorio della Lessinia accoglie un numero molto elevato di turisti ed escursionisti in tutto l'arco dell'anno e questo ha comportato una presenza sul territorio di parcheggi di attestazione già oggi disponibili, in loc. Fittanze, Villaggio S. Rocco, S. Michele, Busa della Maja e Segà, che attualmente soddisfano una dotazione adeguata e che si stima sufficiente anche per supportare il futuro l'utilizzo delle Malghe oggetto di proposta. Inoltre l'accesso alle Malghe (alcune utilizzate altre in stato di abbandono ma sempre emozionanti alla vista) avviene anche dai percorsi escursionistici a piedi o attraverso le strade forestali ad uso esclusivo delle proprietà e rimarrà tale anche a seguito del nuovo utilizzo delle stesse, senza prevedere nuovi tracciati.

Di seguito si esaminano alcuni aspetti positivi e alcune potenziali criticità con le relative strategie per mitigarne gli effetti, tenendo presente che l'impatto ambientale dipenderà dalle specifiche circostanze e dalle pratiche adottate.

### **Aspetti Positivi:**

- **Conservazione Culturale:**

Il recupero delle malghe, anche con finalità di ristorazione, può contribuire alla conservazione della cultura locale e delle tradizioni e la loro gestione attiva può influenzare positivamente l'equilibrio ecologico attraverso anche il mantenimento delle aree a pascolo circostanti, rendendo tali strutture delle attrattive per fruire maggiormente del territorio montano.

- **Riqualificazione del Territorio:**

Il recupero delle malghe, sia per finalità agricole che di ristorazione, può portare alla riqualificazione di aree rurali, contribuendo alla valorizzazione del paesaggio e alla prevenzione dell'abbandono delle zone montane.

- **Sostenibilità Economica:**

L'attività di malga può essere gestita in modo sostenibile, contribuendo all'economia locale e mantenendo occupazione nelle zone di alta montagna.

- **Valorizzazione dei prodotti locali**

Promuovere e sostenere l'utilizzo e la commercializzazione di prodotti che provengono da una "filiera corta" associata alle tradizioni culinarie locali può avere diversi benefici, inclusi quelli economici, sociali e ambientali.

- **Biodiversità:**

In alcune situazioni, il pascolo gestito e la cura del territorio circostante può influenzare positivamente la biodiversità locale, contribuendo al mantenimento di prati alpini e habitat unici.

## **Potenziale criticità e strategie di mitigazione:**

- **Alterazione dell'habitat e impatto visivo:**

La creazione di nuove infrastrutture come strade e parcheggi può alterare gli habitat naturali, minacciando la flora e la fauna locali. Questo è particolarmente rilevante in zone di alta quota, dove gli ecosistemi sono spesso più delicati, influenzando anche negativamente sull'estetica del paesaggio, specialmente in luoghi di valore paesaggistico elevato.

### **Strategia di mitigazione:**

Come dichiarato in precedenza non si stima la necessità di nuove strade di accesso o di parcheggi di assestamento ma qualora in futuro ve ne fosse esigenza per mitigare gli impatti ambientali delle strade e dei parcheggi, sarà fondamentale adottare pratiche sostenibili, implementando misure di conservazione del suolo, utilizzando tecniche di mitigazione dell'erosione, adottando soluzioni di drenaggio compatibili con l'ambiente circostante.

- **Inquinamento atmosferico:**

Maggiori flussi di visitatori potrebbero contribuire all'inquinamento atmosferico, specialmente se vi fosse un aumento del traffico veicolare importante. Le emissioni provenienti da veicoli possono influenzare negativamente la qualità dell'aria.

### **Strategia di mitigazione:**

Si suggerisce in caso di comprovata necessità di promuovere attività di gestione del traffico e della viabilità che riducano al minimo l'impatto ambientale attraverso uno studio completo e pianificatorio.

- **Gestione delle risorse naturali:**

Maggiori flussi di visitatori potrebbero incidere sull'approvvigionamento delle risorse naturali come acqua ed energia.

### **Strategia di mitigazione:**

Sarà doveroso, in fase di future progettazioni, definire strategie per la gestione sostenibile delle risorse naturali, considerando l'adozione di tecnologie "green" per l'energia elettrica o sistemi di raccolta dell'acqua piovana per la gestione delle aree a pascolo circostanti, senza incidere sugli acquedotti per le attività agricole correlate.

- **Raccolta e Smaltimento dei Rifiuti:**

Maggiori flussi di visitatori, congiuntamente ad una attività di ristorazione possono generare una maggior quantità di rifiuti.

### **Strategia di mitigazione:**

La definizione di un sistema per la gestione responsabile dei rifiuti generati dai rifugi potrebbe includere il riciclo, il compostaggio e la minimizzazione dei rifiuti non riciclabili. Inoltre, l'educazione e la sensibilizzazione dei visitatori e degli operatori locali sono importanti per promuovere comportamenti sostenibili e virtuosi nelle aree di montagna.

Con specifico riferimento alle Malghe Boldera, Cornafessa e Segà, alla luce dell'effettiva distanza dalla zona di Rete Natura 2000 più prossima, eventuali interventi, piani, progetti, iniziative ed eventi

caratterizzanti edifici e loro pertinenze e l'area a pascolo non necessiteranno di essere sottoposti alla procedura di valutazione di incidenza ambientale. Per quanto riguarda invece la Malga Fratte, collocata a circa 200 metri dal limite orientale della Zona Speciale di conservazione (ZSC) cod. IT3120147 "Monti Lessini Ovest", non potendo escludere a priori eventuali incidenze significative a carico di habitat e delle specie della sopraccitata area protetta, preme segnalare che per eventuali iniziative dovrà essere attivata ex-ante la procedura di valutazione di incidenza ambientale più appropriata, ai sensi della normativa provinciale vigente, ovvero ai sensi dell'art. 39 della Legge Provinciale 23 maggio 2007, n.11 e del corrispondente regolamento attuativo approvato con il Decreto del Presidente della Provincia 3 novembre 2008, n. 50-157/Leg.

### TUTELA DELL'ARIA ED AGENTI FISICI (Matrice Rumore)

Come segnalato dalla conferenza di pianificazione si specifica che in materia di salvaguardia dagli effetti causati dal rumore:

- Le varianti n.6 a e 6 b vengono stralciate in adozione definitiva.
- Le Varianti 7 e 67 strettamente collegate, sono due specifiche richieste in merito all'utilizzo dell'area per fini multifunzionali a servizio anche della attrezzatura alberghiera presente, da cui si sono ricavate le aree oggetto di variante.
- Per la variante 13 si ritiene migliorativa la modifica in quanto si propone il declassamento da area produttiva multifunzionale ad area agricola locale, creando di fatto un'area maggiormente efficace per la mitigazione dell'inquinamento acustico nei confronti delle abitazioni limitrofe.
- In merito alla Variante AM 03 (a e b) area "Ex Pasqualini" si dichiara che la CLASSE VI, Aree esclusivamente industriali nella Classificazione Acustica del territorio comunale, risulta potenzialmente compatibile sotto il profilo acustico in quanto l'Amministrazione vuole collocare la sede della protezione civile e il cantiere comunale, attività altrettanto inclini a livelli di rumorosità rilevanti. L'area è stata stralciata dalle aree produttive di livello provinciale dal Piano stralcio del PTC della Vallagarina e non si evidenzia particolare criticità viste le funzioni previste, anzi una eventuale collocazione in altra sede potrebbe portare maggiori interferenze nel tessuto urbano.

Sarà cura dell'Amministrazione rivedere la Classificazione Acustica del territorio comunale anche alla luce delle scelte conformative di declassamento del PTC, che di fatto pongono tali aree in un nuovo contesto rispetto all'impianto della zonizzazione acustica vigente che attualmente fa riferimento alle aree produttive provinciali non più attuali.

### **5.5 Coerenza delle azioni sulla Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP)**

Gli aspetti relativi ai potenziali rischi idrogeologici sono stati approfonditi in appositi elaborati allegati alla documentazione di Variante. Si rimanda pertanto all'elaborato relazionale di analisi sulla "Valutazione CSP" (Carta di Sintesi della Pericolosità) e alle tavole contraddistinte dalla sigla "CSP".

## 6. DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PIANO

### 6.1 Dimensionamento residenziale del PRG vigente e di variante

Ai sensi dell'art. 30 del PUP, "*determinazione del fabbisogno residenziale*" si evidenzia comunque che preso atto di quanto calcolato nella Variante vigente e nelle modifiche apportate nella variante in essere risulta in sintesi un saldo positivo, anche in adozione definitiva, in cui le superfici e le metrature delle aree stralciate superano le nuove previsioni.

#### Aree di espansione

Non sono previste nuove aree di espansione mentre viene stralciata un'area di espansione in lottizzazione (PL4), segnalata dalla VAR\_AM 7 a per 6.963 mq.

#### Aree di completamento

Previsioni di aree di completamento non realizzate vengono stralciate a verde privato: Nello specifico sono le VAR\_2, VAR\_43a, per un totale di 1.779 mq. AM 19 a, segnalata come errore materiale viene stralciata dal residenziale di completamento in favore del riconoscimento a strada privata per 165 mq.

AM16a, AM16b, AM16e, AM16f vengono stralciate in favore di destinazioni di pubblica utilità come parcheggi di progetto, strada locale e verde pubblico per un totale di 2.562 mq

Le nuove aree di completamento aggiunte sono la VAR 42a, area ricondotta in uno specifico piano di riqualificazione urbana (RU 2), trasformata da produttiva locale per 2.321 mq mentre vengono individuati 3 nuovi lotti di completamento (Var privati 45-47-50a) per un tot 2.808 mq.

Di seguito una tabella riassuntiva delle modifiche aggiornate per la adozione definitiva delle aree di completamento e di espansione oggetto del dimensionamento:

N.VAR	DEST.VAR	mq aggiunti	mq stralciati	DESTINAZIONE VIGENTE	DESTINAZIONE DI PROGETTO
2	H101		566	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	VERDE PRIVATO (H101)/ STRALCIO inedificabilità (Z610) in adozione definitiva
42 a	C101/Z602	2.321		PRODUTTIVA LOCALE (D104)	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)/ STRALCIO SPEC. RIFER. NORM. (ART.37.3) (Z602)
43 a	H101		1.669	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	VERDE PRIVATO (H101) /STRALCIO inedificabilità (Z610) in adozione definitiva

45	B103	872		AGRICOLA DI PREGIO (E104)	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)
47	B103/Z602	898		AGRICOLA LOCALE (E109)	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)/SPEC. RIFER. NORM. (ART.37.3) (Z602) - MODIFICA COMMA
50 a	B103	1.038		AGRICOLA DI PREGIO (E104)	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)
AM 7 a	E109		6.963	RESIDENZIALE NUOVA ESPANSIONE (C101) IN PL 4 (Z504)	AGRICOLA LOCALE (E109)
AM 16 a	F306		151	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	PARCHEGGIO DI PROGETTO (F306)
AM 16 b	F601		1.682	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	STRADA LOCALE ESISTENTE (F601)
AM 16 e	F306		396	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	PARCHEGGIO DI PROGETTO (F306)
AM 16 f	F302		484	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	VERDE PUBBLICO DI PROGETTO (F302)
AM 19 a	H106		165	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	STRADA PRIVATA (H106) - modificata in adozione definitiva

5.129		RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	AGGIUNTE
	5.113	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B103)	STRALCIATE
	6.963	RESIDENZIALE NUOVA ESPANSIONE (C101)	STRALCIATE

**Previsioni stralciate di espansione = 6.963 mq**

$6.963 \text{ mq} * (I_e) 2 = 13.926 \text{ mc} * 27\% (VI) = 10.166 \text{ mc}$  **VOLUME NETTO STIMATO**

Al fine della comparazione con i nuovi parametri edilizi che si riferiscono a superfici e volumi netti, per le previsioni con Indice di edificabilità (Ie) si applica la procedura per la conversione degli indici, pertanto al volume lordo di mc 13.926 corrisponde circa una stima di mc 10.166 netti (con VI-27%).

**Previsioni stralciate di completamento = 5.113 mq**

$5.113 \text{ mq} * (uf \text{ max}) 0,54 = 3520 \text{ (SUN)} * 2,7 (h) = 7.455 \text{ mc}$  **VOLUME NETTO STIMATO**



**Nuove previsioni di completamento = 5.129 mq**  
 $5.129 \text{ mq} * (uf \text{ max}) 0,54 = 2.985 \text{ (SUN)} * 2,7 \text{ (h)} = 7.478 \text{ mc}$  **VOLUME NETTO STIMATO**  
**Nuove previsioni (mc) – previsioni stralciate (mc) = 7.478 mc – 10.166 mc – 7.455 mc**  
**= -10.143 mc**

### **PRG Vigente 2019**

Se si considera che la potenzialità del PRG 2019 vigente è stata quantificata in circa 74.600 mc (aree di espansione calcolate + stima delle potenzialità inesprese nelle aree di completamento), considerato che la volumetria media per alloggio è pari a 255 mc. si ottiene:

$$74.600:255 = 293 \text{ potenziali nuovi alloggi residui Variante 2019}$$

### **PRG Variante 2023**

$$74.600 - 10.143 = 64.457 \text{ mc la previsione di Variante.}$$

$$64.457:255 = 252 \text{ potenziali nuovi alloggi residui Variante 2023}$$

Gli alloggi stimati che si vanno a perdere al netto delle variazioni in aggiunta è di 41 alloggi portando la nuova previsione a 252 per le nuove unità abitative stimate come residui potenziali.

Il dimensionamento si ritiene coerente anche in considerazione degli interventi aggiuntivi attivabili sugli edifici storici (tra cui le sopraelevazioni art. 105 della L.P. 15/2015) nonché dalle potenzialità derivanti dalle aree residenziali consolidate.

## **6.2 Scelte di Piano per le aree residenziali e motivazione dell'esclusione delle alternative**

L'opportunità di inserimento delle nuove aree edificabili, pur in un contesto di riduzione complessiva della capacità edificatoria, è stata attentamente valutata alla luce dei principi enunciati nella delibera di Giunta Provinciale 1281/2006, considerando anche l'art. 18 della L.P. 15/2015 (sulla limitazione del consumo di suolo). Delle numerose richieste di nuove aree destinate agli insediamenti residenziali ne sono state infatti accolte solo 3 lotti più l'aggiunta di un piano di riqualificazione che permette il recupero dei volumi presenti in funzione residenziale, tutte volte al soddisfacimento del fabbisogno abitativo ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera e) della legge e perciò coerentemente riservate a prima abitazione, subordinando gli interventi



al possesso da parte del richiedente dei requisiti richiesti dalla legge (art. 87, comma 4 della medesima L.P. 15/2015).

Le aree inserite nella variante, riviste in adozione definitiva, sono state valutate compatibili con l'individuazione in quanto posseggono i requisiti minimi in base ai quali poter essere dichiarate edificabili, quali:

- essere poste all'interno di zone già servite dalle opere di urbanizzazione, quindi senza necessità di nuovo consumo di suolo per infrastrutture e senza ulteriori costi pubblici di gestione;
- immediata prossimità con aree già destinate all'insediamento, evitando la frammentazione territoriale;
- essere coerenti con le invarianti del PUP e i contenuti conformativi del PTC, in particolar modo individuando lotti non condizionati alla presenza di aree agricole di pregio degli strumenti sovraordinati.
- il favorire la rigenerazione urbana delle aree insediate, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e di densificazione (art. 18 L.P. 15/2015 comma 1 punto a). E' il caso specifico del piano di riqualificazione RU 2.

Per le richieste accolte è stata inoltre accertata l'assenza di soluzioni alternative, ed in particolare si è riscontrata una certa scarsità sul mercato immobiliare di aree disponibili e/o vincolate alla destinazione residenziale prima casa. Inoltre il notevole costo sul mercato immobiliare delle aree edificabili libere da vincolo prima casa limita le possibilità di investimento da parte di soggetti finanziariamente deboli quali sono tipicamente quelli alla ricerca di spazi per prima casa.

### **6.3 Verifica degli standard urbanistici**

Di seguito viene aggiornato il calcolo degli standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968 e dell'art. 10 del RUEP partendo dal rapporto ambientale elaborato dalla Variante 2019, di cui questa Variante è a tutti gli effetti un procedimento mirato di affinamento degli obiettivi già delineate in precedenza.

Il comune di Ala alla data del 31.12.2017 ha fatto registrare una popolazione residente pari a 8.887 abitanti mentre gli ultimi dati disponibili al 01.01.2023 (fonte Istat) fanno registrare una lieve flessione abitativa portando i residenti a 8.806 abitanti.

Il dimensionamento residenziale viene ricalcolato secondo le indicazioni provinciali riportate

nella circolare del 23.06.2006 n. 1281 (interpolazione lineare rettificata con la serie storica dei residenti) che ha stabilito il trend di crescita decennale della popolazione alense (2014-2024) pari a + 60 ab/anno, corrispondente ad un valore a fine periodo di 9.570 abitanti nelle previsioni della Variante 2019. Vista la flessione registrata si rivede la stima al 2024 applicando i 60 ab/anno per i soli anni rimanenti, ottenendo così una stima di 8.926 abitanti.

La verifica delle aree a servizi è effettuata in rapporto agli standard stabiliti dal DM 1444/68 che stabilisce le quantità minime per abitante.

<b>DATI PRG VIGENTE e DI VARIANTE</b>			<b>STANDARD URBANISTICI D.M. 1444/68 su stima di 8.926 ab.</b>	
descrizione tipologia aree	PRG vigente (mq)	PRG 2023 (mq)	mq./abitante DM 1444/68	Tot. mq. standard
Totale attrezzature pubbliche di livello locale (F1 - F2)	254.145	232.905	15,5	138.911
<u>così suddivise:</u>				
scuole esistenti e di progetto	41.495	34.982	4,5	40.329
attrezzature civili amministrative - socio- sanitarie, religiose, ecc esistenti e di progetto	26.846	42.612	2	17.924
verde pubblico esistente e di progetto e aree sporive	171.954	141.461	9	80.658
aree cimiteriali	13.850	13.850		

aree a parcheggio esistenti e di progetto (F3)	52.927	57.523	2,5	22.405
---	--------	--------	-----	--------

TOTALE F1+F2+F3	307.072	290.428	18	172.260
-----------------	---------	---------	----	---------

Quindi in base al carico demografico stanziale tendenziale (8.926 ab. al 2024) e alle superfici a servizio pubblico (esistenti e di progetto) è possibile dedurre gli standard di servizio attesi. La verifica evidenzia su scala comunale una dotazione di qualità (circa 32,5 mq/ab) ben superiore

a quelli minimi previsti (18,00 mq/ab).

Unico parametro che in previsione risulta essere leggermente sottodimensionato è quello relativo alle attrezzature scolastiche tuttavia lo standard si può ritenere soddisfatto se si tiene conto anche della disponibilità generale di attrezzature civili amministrative potenzialmente recuperabili anche in funzione di esigenze culturali e scolastiche.

Si evidenzia che per la verifica è stata assunta la dotazione minima di 18,00 mq per abitante insediato/insediabile indicata dal DM 1444/68 per le zone A, B e C, nonostante il decreto preveda, per i comuni con popolazione prevista  $\leq 10.000$  abitanti, come quello di Ala, una dotazione minima inderogabile di 12,00 mq per abitante.

Esaminando il rapporto ambientale della Variante 2019, che copre le previsioni fino al 2024, emerge un resoconto positivo per tutte le frazioni nella dotazione di verde pubblico/sportivo e di parcheggi. Avendo soppesato le modifiche mirate della Variante in itinere si dichiara che la dotazione mantiene un resoconto positivo per tutte le frazioni, in quanto vi è un aumento dei parcheggi individuati, a fronte di un singolo stralcio nell'abitato di Ala (Var AM 14 di 1.785 mq), e l'area sportiva "kartodromo" (Var AM 4), estesa 32.400 mq, passata ai servizi privati non incide negativamente sugli standard richiesti, visto l'ampio margine presente per le aree a verde pubblico e sportive dell'abitato di Ala. Si segnalano due nuove aree a verde pubblico di progetto a Chizzola (Var AM 1 – AM16 f) per un totale di 1850 mq.

Tra le attrezzature scolastiche stralciate c'è da segnalare l'area a Ronchi (Var AM 2 di 6.513 mq) che è stata riportata all'interno delle strutture civili amministrative in quanto più coerente con le finalità di utilizzo dell'area attrezzata pubblica.

Le aree "Ex Pasqualini" (Var AM 3 a - b) incidono per 16.433 mq sul bilancio positivo delle attrezzature pubbliche.

## **7. ELEMENTI PER IL MONITORAGGIO E LA VALUTAZIONE IN ITINERE DEL PIANO**

### **7.1 Gli aspetti da valutare e monitorare, indicatori, modalità e tempistica del monitoraggio**

Non essendo emerse nel corso della valutazione particolari criticità in merito agli effetti del Piano sull'ambiente e sul quadro paesaggistico e territoriale, si ritiene che non vi siano aspetti da monitorare o valutazioni in itinere sull'attuazione del Piano, se non quelli relativi al consumo di suolo. Da questo punto di vista le eventuali istanze di inedificabilità delle aree da comunicare annualmente all'Amministrazione (art. 45 della LP 15/2015), e la periodica revisione dello strumento urbanistico comunale, che presuppone in media una variante sostanziale ogni 5-10

anni, possono rappresentare una scansione temporale sufficiente per valutare il grado di attuazione della pianificazione e la congruità delle previsioni sul dimensionamento residenziale.

## **7.2 Le informazioni richieste e le fonti informative**

Il Piano di Variante, è redatto conforme alla legenda standard della PAT, pertanto si rende immediatamente leggibile il contenuto urbanistico. Preme evidenziare invece che la base catastale, la stessa utilizzata per la Variante 2019, risulta datata e da aggiornare con un rifacimento cartografico ex novo che sarà cura dell'Amministrazione provvedere a realizzare non appena possibile con un adeguamento tecnico a seguito della chiusura di questo procedimento.

## **7.3 Azioni da intraprendere per limitare gli effetti negativi o garantire gli effetti positivi**

Per l'individuazione di effetti attualmente non prevedibili prodotti dalla Variante e la messa in atto di eventuali azioni correttive si ritiene sufficiente richiamare la necessità di un costante coordinamento fra le figure di controllo che sono preposte dalla normativa vigente.

# **8. VALUTAZIONE DEL PROCESSO DI CONSULTAZIONE**

Nel periodo di stesura del presente Piano di Variante sono stati effettuati numerosi incontri e consultazioni finalizzati all'assunzione di pareri e proposte. Si sono svolti in particolare:

- confronti tra il tecnico incaricato e il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio provinciale in merito;
- ai contenuti tecnici del Piano e all'adeguamento del PRG alla normativa provinciale e alla nuova disciplina approvata nel 2022 inerente al PGTIS;
- confronto con i tecnici del Servizio Appa della Provincia Autonoma di Trento in merito alla revisione dei perimetri delle Discariche e Siti inquinanti;
- confronti tra il tecnico incaricato e la Giunta comunale, in merito alle istanze pervenute al Comune a seguito dell'Avviso preliminare di avvio della procedura di variante, per verificarne la coerenza con gli obiettivi in materia di programmazione e pianificazione urbanistica dell'Amministrazione;
- confronti tra il tecnico incaricato e l'Ufficio Tecnico comunale per le diverse tematiche attinenti la cartografia, la compatibilità con i vincoli, l'interpretazione delle norme in essere.

La popolazione e le varie organizzazioni in rappresentanza di interessi collettivi sono state informate mediante l'Avviso preliminare di avvio della procedura di Variante. Le istanze pervenute sono state discusse e i singoli censiti sono stati informati di eventuali interferenze, in particolare sotto il profilo idrogeologico per alcune modifiche accolte che si segnalano nell'allegato di valutazione della CSP.

## 9. SINTESI DELLA VALUTAZIONE STRATEGICA

Il Comune di Ala ha inteso procedere alla redazione di un Piano di Variante al PRG con gli obiettivi principali di intervenire su modifiche di carattere puntuale e mirato attraverso anche il recepimento delle istanze pervenute dai censiti a seguito dell'avviso preliminare di avvio di procedura di variante, con iter procedurale ordinario, pubblicato ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015.

La stesura del Piano è avvenuta nel contesto normativo della legislazione urbanistica provinciale vigente (L.P. 5/2008, L.P. 15/2015 e Regolamento urbanistico-edilizio provinciale) ed assumendo come quadro di riferimento gli strumenti di indirizzo sovraordinati (PUP e PTC) e lo stesso PRG in vigore.

L'analisi conoscitiva del contesto ambientale, paesaggistico e territoriale all'interno del quale si colloca la Variante è stata condotta mediante sopralluoghi diretti sul territorio ed attingendo anche ai contenuti della Relazione illustrativa al PRG in vigore e dei piani sovraordinati PUP e PTC.

È stato accertato che alcune variazioni ricadono nelle aree di protezione fluviale senza alterarne il carico antropico, se non per la modifica 47 a cui è stata assegnato uno specifico riferimento normativo per l'attuazione degli interventi.

Tra le interferenze con le invarianti del PUP, a parte l'adeguamento localizzativo sull' area estrattiva in loc. Valfredda (SI 9) non si segnalano ulteriori considerazioni.

Per le aree produttive del settore secondario di livello provinciale non si segnalano interferenze né con il PTC che con il PUP.

Mentre per le aree agricole "normali" (art. 37 PUP) si evidenzia solo una interferenza minimale con il PTC/PUP per la correzione di una mancata individuazione localizzativa. Per le aree agricole di pregio (art. 38 PUP) è stata confermata la coerenza con i PUP, oltre che con il PTC della Vallagarina non andando ad incidere sulle aree di pregio individuate dalla pianificazione sovraordinata.

Con la presente Variante è utile sottolineare che le aree agricole hanno subito un notevole aumento a fronte dei cambi di coltura derivanti dalle bonifiche autorizzate e che in generale le modifiche che hanno interessato le aree agricole all'interno del PRG sono auto compensate sia da quest'ultime, che dagli stralci di aree richieste dai privati.

Nessuna variante implica interventi soggetti a Valutazione di Impatto Ambientale.

I profili di rischio idrogeologico generati dalle nuove previsioni urbanistiche sono stati valutati sia

cartograficamente con apposite tavole che in un allegato relazionale presente nella documentazione allegata alla Variante.

Le scelte di piano hanno comportato una riduzione complessiva della capacità edificatoria rispetto al dimensionamento residenziale del PRG in vigore. Tale riduzione risulta coerente con gli orientamenti della legge urbanistica provinciale in merito alla riduzione del consumo di suolo.

Le scelte tecniche sono state supportate anche dal confronto con i vari servizi competenti in materia della Provincia.

## **10. CONCLUSIONE**

Si ritiene che la Variante al PRG del Comune di Ala non comporti modifiche sostanziali rispetto al quadro già delineato dalla Variante generale 2019 e non presenti elementi tali da produrre effetti significativi sull'ambiente.