

**COMUNE DI MORI**  
VIA SCUOLE 2  
38065 MORI (TN)  
PIVA 00148560220  
C.F. 00124030222

DATA:

DICEMBRE 2024

PROGETTO:

**VARIANTE AL P.R.G. 2015**  
*p.ed. 848, p.ed. 497, p.f. 1060/1, p.f. 1062/1, p.f.*  
*1061/3, 1081/3, p.f. 5228, p.f. 1089/7*  
*C.C. MORI, via G. Battisti.*

ELABORATO:

**RENDICONTAZIONE URBANISTICA**

SEAT – SERVIZIO EDILIZIA AMBIENTE E TERRITORIO

arch. GIANFRANCO BAROZZI

## RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Riferimenti normativi

Disposizioni regolamentari di applicazione della *direttiva 2001/42/CE*, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente,  
ai sensi dell'*art. 11 della L.P. 15 dicembre 2004, n. 10*,

Elaborata i sensi del *D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg*  
così come modificato dal *D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg*  
successivamente modificato dal *D.P.P. n. 17-92/Leg. di data 27 agosto 201*

## Sommario

|      |                                                                                    |    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | ASPETTI NORMATIVI E PROCEDURALI GENERALI.....                                      | 4  |
| 1.1  | Il Piano Guida (PL73). Premesse .....                                              | 4  |
| 1.2  | Riferimenti normativi europei.....                                                 | 4  |
| 1.3  | Riferimenti normativi provinciali .....                                            | 5  |
| 1.4  | Autovalutazione degli strumenti di pianificazione: ambito di applicazione .....    | 6  |
| 1.5  | La conduzione del processo di Rendicontazione urbanistica.....                     | 7  |
| 1.6  | Verifica dell'assoggettabilità alla procedura di Rendicontazione urbanistica ..... | 7  |
| 1.7  | Verifiche preliminari di ordine generale.....                                      | 9  |
| 2.   | DEFINIZIONE E VALUTAZIONE DELLA "LOGICA" DI VARIANTE .....                         | 11 |
| 2.1  | Analisi del PRG vigente (2015). Valutazioni delle criticità .....                  | 11 |
| 2.2  | La "logica" di variante del Piano Guida .....                                      | 12 |
| 2.3  | La valutazione degli obiettivi di variante.....                                    | 12 |
| 2.4  | <i>Le proposte operative del Piano Guida</i> .....                                 | 13 |
| 3.   | CONGRUENZA CON I PIANI SOVRAORDINATI (PUP, PTC, CSP) .....                         | 17 |
| 3.1. | Verifica del grado di coerenza con il PUP .....                                    | 17 |
| 3.2  | Incidenza sui siti e le zone della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS).....               | 17 |
| 3.3  | Trasformazione delle aree agricole e delle aree agricole di pregio del PUP .....   | 17 |
| 3.4  | Grado di coerenza con la Carta del Paesaggio .....                                 | 17 |
| 3.4  | Compatibilità con la Carta di sintesi della pericolosità (CSP) .....               | 18 |
| 3.5  | Assoggettabilità dei progetti alla procedura di verifica o di VIA .....            | 18 |
| 3.6  | Verifica del grado di coerenza con il PTC (2019).....                              | 18 |
| 4.   | CONGRUENZA CON IL PRG VIGENTE (VARIANTE 2015) .....                                | 20 |
| 5.   | SINTESI DEL PROCESSO DI RENDICONTAZIONE URBANISTICA.....                           | 23 |
| 5.1  | Verifica della Coerenza Esterna del Piano Guida (Variante al PRG2015) .....        | 23 |
| 5.2  | Conclusioni. Dichiarazioni di sintesi.....                                         | 24 |
|      | ALLEGATO 1 - .....                                                                 | 25 |
|      | Norma specifica del P.L. 73 (ridefinita) .....                                     | 25 |

## 1. ASPETTI NORMATIVI E PROCEDURALI GENERALI

### 1.1 *Il Piano Guida (PL73). Premesse*

Il Piano Guida in fase di valutazione intende assumere il valore di contestuale Variante puntuale al PRG del Comune di Mori vigente (2015) ed è finalizzato ad orientare in maniera organica e funzionale l'insediamento residenziale dell'area posta tra l'abitato di Mori e la frazione di Tierno, comprendente il compendio immobiliare afferente alla cosiddetta "Casa del Medico", contraddistinta dalle p.ed. 497, p.ed. 848, p.f. 1060/1 in C.C. Mori, e i lotti posti a nord-est delle pp.edd. sopra elencate, individuati dalle p.f. 1062/1, p.f. 1081/3 e 1061/3 in C.C. Mori.

A seguito dell'annullamento della IV Variante al P.R.G. del Comune di Mori - entrata in vigore il 24.12.2021 - si è intrapresa la redazione di un Piano Guida avente contestuale valore di variante al PRG 2015 (ai sensi dell'art. 49, comma 4, L.P. 15/2015), al fine di legittimare le modifiche all'assetto pianificatorio che, in linea con i contenuti previsionali della Variante 2021 già oggetto di condivisione, consentono lo sviluppo delle aree sopra elencate in un quadro razionale e coerente con le finalità espresse dall'Amministrazione.

L'art. 20 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 - Valutazione dei piani - prevede che le Varianti ai Piani Regolatori comunali siano sottoposte, all'interno delle procedure di loro formazione, ad una verifica degli effetti ambientali significativi prodotti dalle modifiche apportate.

Il processo di pianificazione, pertanto, potrà essere integrato con la procedura di **rendicontazione urbanistica**. Il D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg. definisce la "rendicontazione urbanistica" come l'attività di autovalutazione dei piani regolatori generali, che verifica ed esplicita, su scala locale, le coerenze con la valutazione strategica del piano urbanistico provinciale, dei piani territoriali delle comunità e dei piani di settore richiamati dalle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale o dalla legge provinciale di governo del territorio.

### 1.2 *Riferimenti normativi europei*

L'obiettivo della **Direttiva Europea 2001/42/CE** del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, definita **"Valutazione Ambientale Strategica"**, è quello di *garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che (...) venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente* (art. 1). A tale fine, la Direttiva individua le tipologie di piani e programmi da assoggettare a valutazione ambientale (art. 3).

### 1.3 Riferimenti normativi provinciali

La **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, introdotta dalla **Direttiva 2001/42/CE**, viene recepita in sede provinciale attraverso le disposizioni regolamentari approvate con **D.P.P. d.d. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg** (*Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10*), modificate in seguito dal **D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg** e dal **D.P.P. n. 17-92/Leg. d.d. 27 agosto 2012**.

La VAS è finalizzata alla preventiva valutazione degli effetti degli strumenti di pianificazione e di programmazione sull'ambiente. Basata sul principio di prevenzione, la valutazione strategica ha l'obiettivo di integrare le verifiche ambientali all'atto dell'elaborazione e adozione di piani e programmi. Si configura dunque come una procedura che accompagna l'iter decisionale, al fine di garantire una scelta ponderata tra le possibili alternative - alla luce degli indirizzi di piano e dell'ambito territoriale in cui si opera.

Con il **D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg.** è stato modificato il regolamento provinciale in materia di valutazione strategica, integrandolo in particolare con le Linee guida per l'autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale.

Il regolamento, le relative Linee guida e le Indicazioni metodologiche – queste ultime approvate dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 349 del 26 febbraio 2010 – danno attuazione al disegno urbanistico complessivo, delineato dal nuovo PUP e dalla Riforma istituzionale, puntando ad assicurare la coerenza tra i diversi livelli di pianificazione – PUP - Piani territoriali delle comunità, Piani Regolatori Comunali e Piani dei parchi naturali.

Rispetto a questo quadro di riferimento, la **legge urbanistica provinciale n. 1/2008** ha declinato la valutazione strategica dei piani come autovalutazione, in quanto attività non separabile dal progetto di piano, al fine dell'integrazione di tutte le considerazioni, in primo luogo ambientali, nel processo di pianificazione territoriale nonché al fine di assicurare la semplificazione del procedimento e la non duplicazione degli atti. In pratica, la valutazione strategica è condotta direttamente dal soggetto deputato all'adozione del piano o del programma, ed è costruita insieme allo stesso, come elemento integrante e funzionale alle scelte contenute nella pianificazione. Le procedure previste dalla normativa provinciale in materia di VAS sono le seguenti:

- *verifica di assoggettabilità;*
- *valutazione ambientale strategica o VAS;*
- *rendicontazione urbanistica*

#### **1.4 Autovalutazione degli strumenti di pianificazione: ambito di applicazione**

L'ambito di applicazione, relativamente al settore della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, è specificato dal comma 1 dell'articolo 6 della L.P. 4 marzo 2008, n. 1, precisando che l'autovalutazione è sempre richiesta per i seguenti piani:

- a) il piano urbanistico provinciale, i piani territoriali delle comunità e i piani o programmi di settore richiamati dalle norme di attuazione del PUP (ad esempio: piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali, piano provinciale della mobilità, piano energetico ambientale provinciale) o dalla legge urbanistica provinciale;
- b) i piani regolatori generali dei comuni e i piani dei parchi naturali provinciali che, nel rispetto delle modalità definite dalle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale, effettuano l'autovalutazione in forma di rendicontazione urbanistica e di verifica di coerenza rispetto alla valutazione strategica del piano territoriale della comunità;
- c) le varianti dei piani territoriali delle comunità, dei piani regolatori generali e dei piani dei parchi nei casi previsti dalle norme del piano urbanistico provinciale (articolo 38, comma 7, trasformazione di aree agricole di pregio; articolo 35, comma 5, ampliamento delle aree sciabili);
- d) le varianti dei piani elencati ai precedenti punti a) e b) se sottoposte a valutazione di incidenza per gli effetti diretti o indiretti su siti e zone della rete Natura 2000;
- e) le varianti dei piani elencati ai precedenti punti a) e b) sono parimenti sottoposti a valutazione strategica o a rendicontazione urbanistica, qualora possano avere effetti significativi sull'ambiente.

L'autovalutazione-rendicontazione è sempre richiesta quando la variante al PRG riguarda:

- siti e zone della rete Natura 2000 che richiedono la valutazione d'incidenza;
- trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle NTA del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle NTA del PUP;
- ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle NTA del PUP;
- opere e interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di VIA.

Sono escluse dalla valutazione strategica o dalla rendicontazione urbanistica:

- a) i piani attuativi disciplinati dal capo IX del titolo II della legge provinciale n. 1 del 2008, eccettuati i piani di cui all'articolo 38, comma 5, della medesima legge provinciale;
- b) le rettifiche degli errori materiali;
- c) le modifiche delle disposizioni concernenti le caratteristiche edilizie e i dettagli costruttivi degli interventi;
- d) le varianti - anche relative agli insediamenti storici - afferenti alla localizzazione o alla realizzazione di opere e di interventi, qualora i relativi progetti non siano sottoposti alla procedura di verifica o di valutazione dell'impatto ambientale ai sensi della legge provinciale n. 28 del 1988 e del relativo regolamento di esecuzione;

- e) le modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinata per i quali è già stata svolta l'autovalutazione o la procedura di verifica rispetto alle possibili alternative;
- f) le varianti a carattere conformativo, anche ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo o di asservimento, per opere già contemplate dai piani sovraordinati per i quali è già stata svolta l'autovalutazione o la procedura di verifica, o per la reiterazione del vincolo stesso;
- g) le varianti o le modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alla disciplina concernente gli insediamenti storici, il dimensionamento degli alloggi per tempo libero e vacanze, nonché il patrimonio edilizio tradizionale esistente.

### **1.5     *La conduzione del processo di Rendicontazione urbanistica***

Ai fini della presente procedura di Rendicontazione urbanistica i soggetti interessati sono i seguenti:

- Soggetto estensore della relazione di rendicontazione urbanistica: corrisponde ai professionisti incaricati della redazione del Piano Guida oggetto di analisi.
- Soggetto competente: è individuato nel Consiglio comunale per quanto riguarda l'approvazione del Piano Guida e la contestuale adozione della Variante puntuale al PRG;
- Struttura organizzativa competente: corrisponde al servizio competente alla redazione della Variante al PRG, ovvero il Servizio Urbanistica del Comune di Mori.

### **1.6     *Verifica dell'assoggettabilità alla procedura di Rendicontazione urbanistica***

Il ricorso alla procedura di "Rendicontazione urbanistica" o di "Verifica di assoggettabilità" è finalizzata a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e a contribuire ad integrare, mediante considerazioni ambientali, l'atto di elaborazione e di adozione della variante al PRG.

La presente procedura di **rendicontazione urbanistica**, redatta ai sensi del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg., da ultimo modificato con D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg., si colloca all'interno del procedimento relativo alla valutazione del Piano Guida che assume valore di variante rispetto ai contenuti del PRG vigente (2015).

La valutazione strategica e la rendicontazione urbanistica, basandosi sul principio di prevenzione, hanno l'obiettivo di integrare le verifiche ambientali all'atto dell'elaborazione e adozione di piani e programmi: la VAS, e in questo caso la Rendicontazione urbanistica, si configurano dunque come delle procedure che accompagnano l'iter decisionale, al fine di garantire una scelta ponderata tra le possibili alternative, alla luce degli indirizzi di piano e dell'ambito territoriale in cui si opera, e insieme una ragionevole certezza sull'attuazione delle previsioni urbanistiche che risultano verificate a priori sotto i diversi profili.

Va detto, preliminarmente, che le previsioni del suddetto Piano attuativo intervengono in maniera puntuale sull'assetto del territorio urbanizzato compreso tra l'abitato di Mori e la frazione di Tierno – interessando unicamente ambiti interni o prossimo all'insediamento attuale – e sono incentrate esclusivamente sul compendio immobiliare afferente alla cosiddetta "Casa del Medico" (p.ed. 497, p.ed. 848, p.f. 1060/1) e sui lotti posti a nord-est della stessa (p.f. 1062/1, p.f. 1081/3 e 1061/3).

Verificati il quadro normativo di riferimento e gli obiettivi della rendicontazione urbanistica, le disposizioni provinciali operano una differenziazione tra le varianti assoggettabili a rendicontazione e quelle che, considerata la portata delle modifiche introdotte, ne sono esenti. Tale differenziazione fa riferimento alla natura e al numero delle varianti previste ed in particolare alle porzioni di territorio sulle quali esse insistono. La normativa in tal senso specifica (Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n.15/68/Leg), che non sono soggette a procedura di rendicontazione le Varianti per opere pubbliche e le varianti, le cui modifiche ricadono in ambiti consolidati (compresi, come in questo caso, i centri storici), qualora i relativi progetti non siano sottoposti a VIA - Valutazione d'Impatto Ambientale. Si intende con questo che non sono soggette a rendicontazione le varianti che comportano specifiche e singole modifiche al piano – nei limiti di cui sopra – avendo con particolare riferimento singole modifiche degli abitati consolidati o degli insediamenti storici nonché le varianti per opere pubbliche (art.3bis del regolamento provinciale, al comma 8, lett. d).

Nel caso invece di varianti che comportano una molteplicità di modifiche del piano in vigore, ai sensi dell'articolo 3 del regolamento provinciale, comma 3, lett. a) e b), le stesse sono soggette a verifica di assoggettabilità per determinare gli eventuali effetti sull'ambiente e quindi all'eventuale necessità di provvedere alla rendicontazione urbanistica. In tal caso in corrispondenza **dell'appendice 1 delle Linee guida** si trova uno schema di riferimento da seguire per predisporre il documento di verifica.

Pur trovandoci per entità delle previsioni del Piano guida nella fattispecie delle varianti PRG di limitata entità sopradescritte, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mori ha correttamente richiesto un documento di approfondimento, che espliciti e verifichi la coerenza delle scelte pianificatorie con i piani sovraordinati ed in particolare con il PTC - Piano territoriale della comunità, approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1343 d.d. 06.09.2019.

Il presente documento, per le finalità stabilite dalla legislazione provinciale sarà parte integrante dell'eventuale provvedimento di adozione consiliare della Variante puntuale mutuata dal Piano Guida al PRG 2015 vigente e le conclusioni in esso contenute dovranno essere assunte ed esplicitate nel provvedimento di deliberazione consiliare.

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

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

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

a) la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;

b) l'ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP.

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

La "rendicontazione urbanistica", è una delle procedure previste dalla legislazione provinciale in materia di Valutazione ambientale strategica e si attua solo qualora il piano o programma rientri nei casi disciplinati dal comma 1 dell'art. 3 del regolamento di esecuzione. Ne consegue che per gli altri casi, fatti salve le previsioni di esclusione contemplate dal comma 8 dell'art. 3bis del regolamento di esecuzione, la necessità di avviare o meno la procedura rendicontazione urbanistica dipende dall'esito della verifica di assoggettabilità redatta secondo le disposizioni contenute nell'ALLEGATO II del regolamento di esecuzione, e sarà finalizzata a valutare gli eventuali effetti ambientali significativi prodotti dalle scelte urbanistiche previste, nonché il grado di coerenza con la pianificazione sovraordinata (PUP) e con le linee strategiche della pianificazione locale (PTC e PRG).

### **1.7 Verifiche preliminari di ordine generale**

Si riportano qui di seguito gli esiti delle verifiche preliminari delle eventuali condizioni che impongono la redazione della rendicontazione urbanistica (Rapporto Ambientale) ai sensi dell'art. 20 della LP 4 agosto 2015, n.15 e del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n.15/68/Leg.

L'obbligo di redazione del rapporto ambientale è previsto nel caso in cui le opere oggetto di variante urbanistica:

1. interessano i siti e le zone della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS) e/o richiedono la redazione della Valutazione di Incidenza;
2. riguardano opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale VIA;
3. comportano la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;
4. comportano l'ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP.

In funzione delle disposizioni citate si può verificare come - nel loro insieme - le azioni previste dal Piano Guida oggetto di valutazione con valenza di Variante al PRG 2015:

1. NON interessano i siti e le zone della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS) e/o richiedono la redazione della Valutazione di Incidenza;
2. NON riguardano opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale VIA;
3. NON comportano la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;
4. NON comportano l'ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP;

## **2. DEFINIZIONE E VALUTAZIONE DELLA "LOGICA" DI VARIANTE**

### **2.1 Analisi del PRG vigente (2015). Valutazioni delle criticità**

#### ***PL 155 – Via G. Battisti, Tierno.***

Il comparto della Casa del Medico, compreso fra Via G. Battisti e via della Cooperazione, strada consortile che permette di accedere alla p.ed. 1171 C.C. Mori e ai fondi adiacenti, presenta la forma di un triangolo suddiviso in due porzioni di estensione pressoché equivalente. L'area su cui insistono i manufatti tutelati ex D.Lgs 42/2004, tra i quali l'edificio conosciuto come "Casa del Medico" con annesso parco/giardino, è individuata quale centro storico; l'area che comprende l'edificio a confine con via della Cooperazione, ancorché nei fatti tutt'uno con la precedente, è invece ricompresa in un ambito oggetto del piano attuativo P.L. 155, con destinazione residenziale e uno sviluppo di 7.400 mc (le 2,60 mc/mq), dei quali 1/3 a residenza ordinaria e i restanti 2/3 a residenza speciale. Il PRG prevede inoltre la cessione di un collegamento di larghezza di 10,00 m sul lato sud della p.f.1062/1 per 1.442 mq al fine di garantire la possibilità di realizzare una pista ciclabile.

Nella scheda del P.L. 155 della Variante 2015 si supponeva che il rigoroso restauro della Casa del Medico – all'epoca di proprietà della Causa Pia Battisti – sarebbe stato funzionale a un futuro convalescenziario/ricovero per il clero e la restante area edificabile avrebbe potuto assumere una destinazione prevalentemente sociale. Tali presupposti sono venuti meno con l'avvenuta compravendita dell'immobile storico e il successivo avvio della riqualificazione della "Casa del Medico" come residenza privata unifamiliare. Rimane ferma l'opportunità di un restauro filologico della villa e alla riqualificazione dell'area consolidando le volumetrie esistenti anche mediante la demo-ricostruzione di volumi incongrui, destinando a parco privato i circa 5.000 mq di terreno circostante.

#### ***PL 73 – Via della Terra Nera, Mori***

In riferimento alla scheda P.L. 73, comparto compreso fra via della Cooperazione e la viabilità di attraversamento extraurbano prevista dal PRG in fregio alla caserma dei Vigili del fuoco, le norme indicano le cessioni da prevedere a carico dei lottizzanti e fissano gli indici urbanistici: obiettivo dell'amministrazione pubblica è ottenere la proprietà della p.f. 1081/3 C.C. Mori, contigua alla caserma dei Vigili del fuoco; per contro sono resi edificabili 6.000 mq sulla p.f. 1062/1 C.C. Mori.

Non vi sono elementi funzionali che colleghino lo sviluppo delle aree in parola a quello delle pertinenze della "Casa del Medico". Si ritiene pertanto che il P.L. 73 possa, così come era nella Variante 2021, essere limitato al tratto a nord di via della Cooperazione e, analogamente, le due porzioni in cui è artificiosamente suddiviso l'ambito di pertinenza della "Casa del Medico" possano trovare maggior compiutezza nell'integrazione tra loro. Gli equilibri economici derivanti dalle destinazioni di zona possano comunque essere garantiti a livello complessivo se governati, così come si propone, da una programmazione unitaria quale quella proposta con il Piano guida.

## 2.2 *La "logica" di variante del Piano Guida*

L'analisi dei comparti di lottizzazione P.L. 73 e P.L. 155 ha evidenziato una serie di aspetti perfettibili; in particolare la sopravvenuta possibilità di disporre di un interlocutore unico per quanto riguarda entrambi gli ambiti originariamente assoggettati a lottizzazione consente di dare forma a una visione complessiva e quindi anche di introdurre e disciplinare esigenze anche di dettaglio dell'Amministrazione già nella pianificazione generale.

L'area costituita dalle p.ed. 497, p.ed. 848 e p.f. 1060/1 può essere considerata come un ambito unitario che trova compimento con il risanamento conservativo della "Casa del Medico", ormai sostanzialmente concluso, il restauro della chiesetta e il prossimo intervento volto a riqualificare le aree pertinenziali anche attraverso il recupero in chiave filologica del parco e della c.d. depandance.

Il piano guida con valenza di variante di PRG proposto, in coerenza con gli indirizzi della Variante al PRG 2021 decaduta, opera un riassetto di entrambe le previgenti aree di lottizzazione n. 73 e n. 155 e definisce ambiti omogenei di ampio respiro.

Si ritiene che l'assetto proposto consenta di garantire tutti gli elementi di interesse pubblico previsti dalla pianificazione 2015. In buona sostanza si prevede che la cessione delle aree per attrezzature al Comune e la realizzazione di strada, parcheggio e ciclabili possa conseguentemente prendere avvio in tempi rapidi e, parimenti, possa cominciare la costruzione del co-housing, necessità fortemente espressa dalla comunità.

## 2.3 *La valutazione degli obiettivi di variante*

Il piano considera le specificità del contesto - prioritariamente la presenza edificio storico denominato "casa del medico" e relativo giardino pertinenziale – e il soddisfacimento delle esigenze di interesse generale che si sono evidenziate, ovvero:

- la risoluzione delle problematiche di accessibilità all'area;
- la necessità pubblica di mettere in collegamento le diverse parti dell'urbanizzato;
- la necessità di dotare l'area delle necessarie opere di urbanizzazione;
- la necessità di potenziare la vicina caserma dei VVFF.
- 

Il piano attuativo ha cercato di temperare le diverse esigenze sopraelencate e, in sede di variante, contempla le seguenti previsioni:

- la realizzazione della strada di accesso alla nuova area residenziale;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico;
- la cessione di aree per destinate a verde pubblico per la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale;
- la cessione di aree per la futura strada in fregio alla prevista bretella viabilistica;
- la cessione di un'area il per servizi pubblici per potenziare la caserma dei VVFF;

- l'eliminazione dell'area di espansione prima prevista in luogo dell'attuale verde privato della Casa del Medico (ex PL 155) e lo spostamento delle relative potenzialità all'interno del PL 73, che è stato quindi ampliato verso sud-est.

Le superfici di cui è prevista la cessione al Comune sono così descritte:

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| Area per Servizi ed Attrezzature Pubbliche                            | 2.000 mq  |
| Due tratti di ciclopedonale                                           | 320+627mq |
| Parcheggio pubblico in superficie                                     | 350 mq    |
| Infrastrutture stradali di progetto (in p.f. 1062/1 e in p.f. 1061/3) | 1.372 mq  |

## **2.4 Le proposte operative del Piano Guida**

L'analisi dei comparti di lottizzazione P.L. 73 e P.L. 155 ha evidenziato una serie di aspetti perfetibili; in particolare l'odierna possibilità di disporre di un interlocutore unico per quanto riguarda entrambi gli ambiti assoggettati a lottizzazione consente da un lato di poter introdurre talune esigenze dell'Amministrazione già nella pianificazione, dall'altro di poter dare forma a una visione complessiva già nella pianificazione generale.

L'area costituita dalle p.ed. 497, p.ed. 848 e p.f. 1060/1 può essere considerata come un ambito unitario, che trova un compimento attraverso il risanamento conservativo della "Casa del Medico", ormai sostanzialmente concluso, il restauro della chiesetta e il prossimo intervento volto a riqualificare l'area pertinenziale anche attraverso il recupero in chiave filologica del parco e della c.d. depandance.

Si propone quindi un Piano Guida con valenza di variante di PRG che, in coerenza con gli indirizzi della Variante al PRG 2021 decaduta, operi un riassetto di entrambe le previgenti aree di lottizzazione n. 73 e n. 155 e definisca ambiti di ampio respiro.

Si ritiene che l'assetto proposto consenta di garantire tutti gli elementi di interesse pubblico previsti dalla pianificazione, fornendo talune puntualizzazioni e consentendo uno sviluppo delle aree private scevro da complessità amministrative.

In sostanza si prevede che la cessione delle aree per attrezzature al Comune e la realizzazione di strada e ciclabili possano prendere avvio in tempi rapidi e, parimenti, possa partire la costruzione del co-housing, rispondendo a una necessità espressa dalla comunità.

Alla luce di quanto esposto si propone la condivisione dei seguenti punti fondamentali di revisione delle previsioni contenute nell'attuale PRG:

- a) Il compendio della "Casa del Medico/Depandance" – seppure in cartografia di PRG 2015 suddivisa in due zone distinte – è realtà la cui unitarietà va preservata in quanto elemento fondativo del principio insediativo degli edifici di pregio ivi presenti; è il presupposto di una azione di riqualificazione di valenza urbana prima ancora che edilizia. Si ritiene sia quindi opportuno

stralciare la previsione di area di espansione ex art. 26, assegnando alla porzione c.d. dependance la destinazione a verde privato con uno specifico riferimento normativo che disciplini gli interventi sugli edifici dismessi in p.ed. 848 C.C. Mori (a confine con la p.f. 5228), per i quali si prevede la possibilità di ristrutturazione anche mediante demo-ricostruzione e con ampliamento massimo del 10% della SUN esistente, mantenendo la collocazione attuale e tuttavia consentendo la realizzazione di autorimesse e depositi interamente interrati secondo un rapporto di utilizzo in interrato (RUI) dell'area non superiore al 60% e previa posa di uno strato di terreno vegetale di almeno 40 cm. A intervento effettuato il soprassuolo dovrà essere opportunamente rinverdito.

Si prevedono inoltre:

- b) Il trasferimento della volumetria dell'area di espansione del Co-housing assegnata dal PRG 2015 al lotto della Casa del Medico (P.L. 155) presso l'area del P.L. 73, opportunamente ridefinita, dando così forma a un'area edificabile omogenea più ampia della precedente e tuttavia capace di esprimere una consistenza edilizia che non eccede la somma dei previgenti P.L. 73 e P.L. 155, individuando conseguentemente un unico ambito da assoggettare a pianificazione attuativa, ciò in coerenza con taluni indirizzi già oggetto di condivisione all'epoca della stesura della Variante 2021.
- c) La ridefinizione dell'ambito di piano guida al fine di ricomprendervi sia la p.f. 1061/3, fondo insiste lungo via Battisti che può consentire la definizione di percorsi e assetti viabilistici prima non considerati recentemente acquisito del proponente, sia parte della contigua p.f. 1089/7 di proprietà comunale.
- d) La realizzazione e cessione a titolo gratuito di un percorso ciclabile di larghezza 3 metri e superficie 320 mq lungo il confine sud della p.f. 1060/1, percorso tra il resto funzionale a creare un collegamento ciclopedonale tra via Battisti e il nuovo insediamento P.L. 73.
- e) La realizzazione e cessione a titolo gratuito di un parcheggio pubblico di superficie pari a 350 mq da individuare presso la p.f. 1061/3, demandane l'individuazione puntuale al piano attuativo che procederà inoltre all'individuazione della viabilità pubblica di accesso al medesimo da via Battisti e quindi a quella di accesso all'ambito edificabile.
- f) La realizzazione e cessione a titolo gratuito di una pista ciclabile lungo il confine a sud della p.f. 1062/1 per una larghezza di 5 metri e una superficie di 609 mq funzionale a creare un collegamento ciclopedonale tra via della Cooperazione e l'ambito della nuova viabilità di attraversamento extra urbano di progetto del PRG.
- g) La cessione a titolo gratuito della parte della p.f. 1062/1 e del tratto della 1061/3 aventi destinazione PRG "Infrastrutture stradali di progetto – Categoria V", in coerenza con le indicazioni cartografiche, per una superficie complessiva di 1372 mq.

- h) La determinazione per il tratto stradale oggetto di cessione di fasce di rispetto in riferimento alla tabella 11 allegata alle Norme tecniche di attuazione del PRG (non meno di 10 m) nella misura cautelativa di 15 m.
- i) La cessione di parte della pp.ff. 1081/3, 1062/1 C.C. Mori con destinazione ad area per servizi e attrezzature, per una superficie complessiva di 2.000 mq.
- j) Quanto alla viabilità di accesso, in ossequio alla prescrizione disposta dalla Commissione urbanistica comunale nella seduta del 19 dicembre 2023, si assume la seguente disposizione normativa: "La viabilità di accesso al P.L. 73 dovrà essere realizzata ex novo, e la proprietà ha la facoltà di decidere se realizzare sia la strada insistente sulla p.f. 1060/1 (larghezza totale viabilità e pista ciclabile pari a 9,00 metri) sia quella sulla p.f. 1062/1 e 1061/3 oppure optare solo per quest'ultima se direttamente connessa alla viabilità pubblica e realizzare sulla p.f. 1060/1 solo il percorso ciclo/pedonale di larghezza pari a 3,00 metri. Nel caso vengano realizzate entrambe le nuove strade, particolare attenzione dovrà essere posta nello sbocco della nuova viabilità su via Battisti con un arretramento della proprietà esistente a favore di un innesto in sicurezza della nuova strada privata sulla viabilità pubblica."
- k) A livello infrastrutturale, nel piano attuativo saranno puntualmente definiti i tracciati della nuova viabilità pubblica e privata nonché del parcheggio pubblico. Nell'eventualità di interessamento di tratti ricadenti in aree non specificamente destinate all'insediamento, a mente dell'art. 3, comma 6, delle NTA, le destinazioni di zona di PRG potranno essere spostate nel rispetto delle quantità.

Gli indici edificatori, pur calcolati in funzione dell'applicazione dell'indice fondiario/territoriale, a maggior chiarezza saranno in norma esplicitati direttamente in contingenti di metri quadri di Sun.

In merito al tema del contenimento del consumo di suolo e del fabbisogno abitativo si specifica che il prospettato trasferimento della volumetria dell'area di espansione del Co-housing assegnata dal PRG 2015 al lotto della Casa del Medico (P.L. 155) presso l'area del P.L. 73, in termini quantitativi non eccede le previsioni dei previgenti P.L. 73 e P.L. 155, in coerenza con le scelte già operate e verificate nel dimensionamento residenziale della Variante PRG 2021. È stata infatti eliminata l'area di espansione residenziale prima prevista sulla p.f. 1060/1 (ex P.L. 155) e le relative volumetrie hanno trovato ricollocazione nel P.L.73, sulla p.f. 1062/1.

La previsione è coerente alle recenti disposizioni in materia di contenimento del consumo di suolo introdotte dall'art. 18 della LP 4 agosto 2015 n.15 che prevedono che le nuove aree destinate agli insediamenti residenziali e ai relativi servizi risultano ammessi solo se, con la valutazione dello strumento di pianificazione territoriale prevista dall'articolo 20 della LP 4 agosto 2015 n.15, sono dimostrati:

- il necessario soddisfacimento del fabbisogno abitativo;
- la coerenza con il carico insediativo massimo definito per quel territorio.

Pertanto le due condizioni sopra richiamate risultano verificate.

Il **Rapporto ambientale** elaborato dall'Ufficio Urbanistica della Comunità di Valle e dal Servizio Edilizia Ambiente e Territorio del Comune di Mori in occasione della redazione della Variante PRG 2021 ha effettuato un'attenta verifica del 'Dimensionamento residenziale' del PRG, assumendo un arco temporale di 10 anni entro il quale le previsioni del piano regolatore si possono ritenere aggiornate ed attendibili.

La prefigurazione del numero degli abitanti a fine periodo (2018-2027) indica un numero a fine periodo di 10.486 abitanti (incremento medio di circa 64 abitanti anno).

Si considera quindi una potenzialità edificatoria (SUN) con destinazione residenziale (o per funzioni compatibili quali commercio, attività di servizio, etc.) complessiva di mq 26.737, calcolata sommando le aree di completamento stimate ancora disponibili (SUN 11.984), le aree di espansione già pianificate e non ancora edificate (SUN 11.776) e quelle di nuova espansione aggiunte dalla Variante 2021 (SUN 2.977). Le potenzialità espresse (circa 267 nuovi alloggi), sono sostanzialmente allineate rispetto alle proiezioni di piano che ammontano a fine del decennio di riferimento a circa 247 alloggi.

In queste valutazioni quantitative il Rapporto ambientale comprende ovviamente i piani attuativi, che definiscono nel dettaglio le previsioni del piano di governo del territorio. Tra i più significativi, per ampiezza, contenuti, strategicità e complessità delle relazioni, si segnala quello contraddistinto come PL 73, descritto nelle sue finalità e strategie generali, congruenti alla presente formulazione del Piano guida.

La ridefinizione dell'ambito del PL. 73 consente di dare forma a un'area edificabile omogenea più ampia della precedente da assoggettare a pianificazione attuativa e un ambito già pianificato non comporta alcuna erosione del territorio aperto a vocazione agricola. L'estensione dell'ambito inserito nel piano attuativo agisce infatti su aree destinate a verde privato e verde. L'area per Servizi ed attrezzature del PL. 73 originario - presente in prossimità della sede dei VV.FF. - è riconvertita per circa metà della superficie in Verde privato.

Per dare attuazione a quanto sopra si propone un piano guida che introduca nella pianificazione generale le modifiche necessarie. In concreto ciò trova riscontro in:

- proposta cartografica allegata;
- ridefinizione della norma PL. 73;
- introduzione nell'articolato normativo di una fattispecie puntuale in riferimento alle zone a verde privato.

### 3. CONGRUENZA CON I PIANI SOVRAORDINATI (PUP, PTC, CSP)

Determinazione dei possibili effetti significativi dell'attuazione del Piano Guida con conseguente Variante puntuale al PGR 2015 in rapporto ai contenuti dei piani gerarchicamente sovraordinati.

| <i>Piano / Effetto</i>                           | <i>ALTO</i> | <i>BASSO</i> | <i>NULLO</i> |
|--------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| <i>Piano Urbanistico Provinciale (PUP)</i>       |             |              |              |
| <i>Carta di sintesi della pericolosità (CSP)</i> |             |              |              |
| <i>Piano Stralcio (PTC)</i>                      |             |              |              |

#### 3.1. Verifica del grado di coerenza con il PUP

La verifica del grado di coerenza della variante al PRG prospettata con il quadro delineato dalla pianificazione di grado sovraordinato (PUP Sistema strutturale e reti ecologiche e ambientali, Carta di sintesi geologica, Carta del paesaggio, Carta delle risorse idriche ecc.) ha dato esito positivo.

In dettaglio:

#### 3.2 Incidenza sui siti e le zone della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS)

Le varianti puntuali tracciate dal Piano Guida con valenza di Variante al PRG vigente non interferiscono con le forme di tutela previste per le aree SIC e ZPS della Rete Natura 2000.

#### 3.3 Trasformazione delle aree agricole e delle aree agricole di pregio del PUP

Le varianti introdotte non comportano una erosione del territorio agricolo individuato dal PUP e disciplinato dagli artt. 37 e 38 delle Norme di Attuazione.

#### 3.4 Grado di coerenza con la Carta del Paesaggio

Si deve, in primis, sottolineare che la classificazione del paesaggio operata dal PUP costituisce solo un primo livello di valutazione paesaggistica del territorio provinciale e che la legislazione urbanistica provinciale demanda ai piani territoriali di comunità il compito di dettagliare in modo puntuale la classificazione del paesaggio definita, a più ampia scala, dal PUP, individuando, ove necessario, le opportune forme di tutela e di valorizzazione.

Le indicazioni metodologiche contenute nella carta del paesaggio sono fondamentali per l'individuazione di eventuali elementi di criticità paesaggistica delle previsioni o per l'individuazione delle eventuali possibili azioni di mitigazione.

La valutazione dell'incidenza delle modifiche urbanistiche che il Piano Guida introduce in riferimento alla Carta del Paesaggio ha dato esito positivo, in quanto le modifiche dell'assetto urbanistico

prospettate, che agiscono in un contesto urbanizzato, non sono rilevanti a fini paesaggistici e non incidono sulla continuità, fisica e percettiva, del paesaggio rurale. In rapporto al tema dell'integrità del paesaggio rurale, non vi è alcuna previsione di incremento dell'uso di nuovo suolo in quanto l'ambito della variante è già oggetto di pianificazione e trasformazione.

### 3.4 *Compatibilità con la Carta di sintesi della pericolosità (CSP)*

La valutazione preventiva della pericolosità consente di affermare che le previsioni urbanistiche della variante prospettata sono compatibili con le disposizioni della Carta della Pericolosità in quanto ricadono in ambito P1, con penalità trascurabili o assenti.

Le trasformazioni urbanistiche previste (per caratteristiche di utilizzazione) sono perfettamente compatibili con le locali condizioni di pericolo e non ricadono in aree di particolare tutela.

### 3.5 *Assoggettabilità dei progetti alla procedura di verifica o di VIA*

Con riferimento ai contenuti nella tabella A del Decreto del Presidente della Giunta provinciale 22 novembre 1989, n. 13-11/Leg. "Regolamento di esecuzione della legge provinciale 29 agosto 1988, n. 28 Disciplina della valutazione dell'impatto ambientale e ulteriori norme di tutela dell'ambiente" modificata con Delibera della G.P. n. 625/2010 ed in seguito aggiornata nell'agosto 2013, si è potuto verificare che nessuno tra gli interventi previsti dal Piano Guida risulta soggetto alle procedure di verifica e di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

### 3.6 *Verifica del grado di coerenza con il PTC (2019)*

Il PUP fornisce gli scenari di riferimento, sia ambientali sia socio-economici, per orientare gli obiettivi strategici da perseguire negli strumenti urbanistici della Comunità e verificarne le linee d'azione rispetto alle implicazioni territoriali. I principi cardine del PTC sono mutuati dal PUP e rappresentano i pilastri del processo urbanistico avviato con il Documento preliminare.

Il documento provinciale sottolinea la necessità di ***indagare il rapporto tra l'area urbana di Rovereto e il contesto di valle*** che deve essere *basato sul controllo della concentrazione delle attività di livello sovracomunale nell'area urbana e della diffusione della residenza*. Per questo il Piano ha indagato, anche in relazione alle reti viarie ed ai nodi connettivi, le problematiche specifiche in materia di espansioni urbanizzative dei centri urbani della Valle.

Lo ***sviluppo della mobilità***, che punta quasi esclusivamente su veicoli privati, determina uno dei fattori più incisivi sul deficit ambientale" della Comunità e, in generale della Provincia, con una crescente domanda d'infrastrutturazione viaria. Non solo, tale crescita provoca anche una problematica alterazione del tradizionale sistema di distribuzione dei servizi e delle attrezzature produttive e terziarie, causando sempre più selettivi processi di concentrazione.

Le indicazioni provinciali sono state approfondite e declinate dal Piano stralcio del PTC in scala di *area vasta*. Il PTC, in quanto strumento di pianificazione di livello intermedio posto tra il Piano Urbanistico

Provinciale ed i Piani Regolatori Generali dei Comuni, assume una forte responsabilità nell'assunzione delle strategie e delle politiche di sviluppo.

Il Documento preliminare del PTC ha indicato alcune azioni strategiche nel Quadro Logico di seguito riportato; si evidenziano i tematismi più attinenti ai contenuti del Piano Guida in oggetto.

| ASSE        | STRATEGIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | OBIETTIVI                                                                                                                                                                             |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Urbanistica | <p>Ridefinire i rapporti urbanistici e paesaggistici tra aree urbanizzate e aree libere, ponendo la massima attenzione ai "margini" dell'urbanizzato e alla delimitazione e localizzazione di nuove aree edificabili;</p> <p>Abbatte i confini derivanti dalla zonizzazione urbanistica creando "permeabilità" tra le diverse "zone";</p> <p>Promuovere, attraverso i piani regolatori comunali, il riordino e la riqualificazione dei tessuti insediativi degradati (edifici, spazi collettivi, reti, etc.) favorendo interventi di ristrutturazione, riqualificazione, rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana;</p> <p>Limitare il più possibile il consumo di territorio libero;</p> | <p>Indagare l'evoluzione del paesaggio urbano e naturale individuando i contesti di particolare valore nonché quelli degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione;</p> |

Il Piano Guida considera le strategie sopra definite e le specificità del contesto - prioritariamente la salvaguardia e la valorizzazione dell'edificio storico denominato "casa del medico" con relativo giardino pertinenziale.

L'area costituita dalle p.ed. 497, p.ed. 848 e p.f. 1060/1 può essere considerata come un ambito unitario, che trova un compimento attraverso il risanamento conservativo della "Casa del Medico, il restauro della chiesetta e il prossimo intervento volto a riqualificare l'area pertinenziale anche attraverso il recupero in chiave filologica del parco.

Il compendio della "Casa del Medico e dependance" – seppure in cartografia di PRG suddivisa in due zone distinte - è realtà la cui unitarietà va preservata in quanto elemento fondativo del principio insediativo degli edifici di pregio ivi presenti, presupposto di una azione di riqualificazione di valenza urbana prima ancora che edilizia.

Si ritiene che l'assetto proposto consenta di garantire tutti gli elementi di interesse pubblico previsti dalla pianificazione, fornendo talune puntualizzazioni e consentendo uno sviluppo razionale delle aree private.

Parallelamente il Piano Guida mira al soddisfacimento delle esigenze di interesse generale che si sono evidenziate, ovvero:

- la risoluzione delle problematiche di accessibilità all'area;
- la necessità pubblica di mettere in collegamento le diverse parti dell'urbanizzato;
- la necessità di dotare l'area delle necessarie opere di urbanizzazione.

Il piano attuativo ha cercato di contemperare le diverse esigenze sopraelencate e, in sede di variante, contempla le seguenti previsioni:

- la realizzazione della strada di accesso alla nuova area residenziale;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico;
- la cessione di aree per destinate a verde pubblico per la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale;
- la cessione di aree per la futura strada in fregio alla prevista bretella viabilistica;
- la cessione di un'area il per servizi pubblici per potenziare la caserma dei VVFF;

Le proposte avanzate nel Piano Guida appaiono coerenti alle strategie individuate dal PTC, in ordine ai seguenti tematismi:

- promuovere il riordino e la riqualificazione dei tessuti insediativi degradati (edifici e spazi collettivi) favorendo interventi di riqualificazione e rifunionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- creare "permeabilità" tra le diverse "zone", abbattendo i confini derivanti dalla zonizzazione urbanistica, con una implementazione dei percorsi (viabilistici e ciclo-pedonali);
- ridefinire i rapporti urbanistici e paesaggistici tra aree urbanizzate e aree libere, ponendo la massima attenzione ai "margini" dell'urbanizzato e alla delimitazione e localizzazione di nuove aree edificabili;

#### **4. CONGRUENZA CON IL PRG VIGENTE (VARIANTE 2015)**

Verifica del grado di coerenza del Piano Guida con il quadro delineato dal PRG vigente (Variante 2015). La verifica di coerenza è stata rivolta ai singoli sistemi che compongono il piano regolatore vigente ovvero il sistema insediativo e infrastrutturale e quello paesaggistico, con la finalità di verificare gli effetti prodotti dalle singole modifiche proposte dal Piano Guida in esame.

Le tabelle di sintesi riportate evidenziano i tematismi indagati, rispetto all'assetto urbanistico del PRG vigente.

| <b>VERIFICA DI COERENZA RISPETTO AL QUADRO DELINEATO DAL PRG IN VIGORE</b> |                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Elementi del PRG sottoposti a verifica                                     | Effetti ambientali connessi alle azioni del Piano Guida |

|                                                                      |                                                                                                                                                                 | POSITIVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | NEGATIVO |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>PRG</b><br>Tutela e recupero<br>del patrimonio storico            | Il Piano Guida conferma<br>l'impostazione del piano vigente in<br>materia di patrimonio storico tutela e<br>valorizzazione del patrimonio storico<br>culturale. | L'area costituita dalle p.ed.<br>497, p.ed. 848 e p.f. 1060/1 è<br>considerata come un<br>ambito unitario, che trova un<br>compimento attraverso il<br>risanamento conservativo<br>della "Casa del Medico", il<br>restauro della chiesetta e il<br>futuro intervento di<br>riqualificazione dell'area<br>pertinenziale attraverso il<br>recupero in chiave filologica<br>del parco annesso.                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| <b>PRG</b><br>Sistema insediativo<br>Residenziale                    | Modifiche conformi<br>dimensionamento residenziale<br>(residenziale) del PRG in vigore e<br>della Variante PRG 2021                                             | Il prospettato trasferimento<br>della volumetria dell'area di<br>espansione del Co-housing<br>assegnata dal PRG 2015 al<br>lotto della Casa del Medico<br>(P.L. 155) presso l'area del<br>P.L. 73, in termini quantitativi<br>non eccede<br>complessivamente le<br>previsioni dei previgenti P.L.<br>73 e P.L. 155, in coerenza<br>con le scelte già operate nel<br>dimensionamento<br>residenziale della Variante<br>PRG 2021.<br><br>L'area di espansione<br>residenziale prima prevista<br>sulla p.f. 1060/1 è stata<br>eliminata (ex P.L. 155) e le<br>relative volumetrie hanno<br>trovato ricollocazione nel<br>P.L.73, sulla p.f. 1062/1. |          |
| PRG<br>Sistema insediativo<br>Produttivo<br>Commerciale<br>Ricettivo | Il Sistema insediativo<br>Produttivo/Commerciale/Ricettivo<br>non è interessato dalla Variante del<br>Piano Guida                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |

| <b>VERIFICA DI COERENZA RISPETTO AL QUADRO DELINEATO DAL PRG IN VIGORE</b> |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Elementi del PRG sottoposti a verifica                                     | Effetti ambientali connessi alle |

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | azioni del Piano Guida                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | POSITIVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | NEGATIVO |
| <b>PRG</b><br>Sistema infrastrutturale               | Il Piano Guida il soddisfacimento delle esigenze di interesse generale in tema di viabilità, ovvero la risoluzione delle problematiche di accessibilità all'area, la necessità pubblica di mettere in collegamento le diverse parti del territorio urbanizzato, la necessità di dotare l'area delle necessarie opere di urbanizzazione. | Il piano attuativo contempera le diverse esigenze avanzate dall'Amministrazione con le seguenti previsioni:<br><br>la realizzazione della strada di accesso alla nuova area residenziale;<br><br>la cessione di aree per destinate a verde pubblico per la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale;<br><br>la cessione di aree per la futura strada in fregio alla prevista bretella viabilistica<br><br>Infrastrutture stradali di progetto (in p.f. 1062/1 e in p.f. 1061/3) sup.1.372 mq   |          |
| PRG<br>Sistema ambientale                            | Gli interventi previsti non interessano le aree soggette alle diverse forme di salvaguardia (SIC, ZPS, Biotopi, Riserve locali ecc.) previste, a vari livelli, dalla legislazione vigente.                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |
| PRG<br>Dotazione di servizi e attrezzature pubbliche | Il Piano Guida apporta modifiche migliorative alla dotazione di servizi e attrezzature pubbliche.                                                                                                                                                                                                                                       | Il Piano Guida prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico, la cessione di aree per destinate a verde pubblico e per la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale, la cessione di un'area per servizi pubblici destinata al potenziamento della caserma dei VVFF;<br><br>Superfici in cessione a Comune di Mori:<br><br>Area Servizi ed Attrezzature Pubbliche 2.000 mq<br><br>Verde pubblico e due tratti di ciclopedonale 929 mq<br><br>Parcheggio pubblico in superficie 350 mq |          |

## 5. SINTESI DEL PROCESSO DI RENDICONTAZIONE URBANISTICA

### 5.1 Verifica della Coerenza Esterna del Piano Guida (Variante al PRG2015)

Rispetto alla pianificazione sovraordinata, si è potuto riscontrare che nel loro insieme le azioni promosse dal Piano Guida non interferiscono con il "Sistema strutturale del PUP" ed in particolare con l'articolato sistema delle invarianti, rappresentativo dell'insieme dei valori strutturali del territorio trentino che il piano intende tutelare.

Mediante sovrapposizione tra le aree oggetto di variante e la cartografia dei diversi sistemi attraverso i quali è articolato il PUP si è potuta verificare:

- la coerenza delle previsioni con il sistema delle tutele ambientali, riportate negli elaborati relativi al "Sistema delle tutele paesistiche del PUP";
- la coerenza con la Carta del Paesaggio del PUP in quanto sono interessati ambiti già ricompresi nel perimetro dell'edificato esistente;
- la non interferenza delle azioni promosse dal Piano Guida con il sistema delle Reti ecologiche ed ambientali segnalate e tutelate dal PUP.

Si ribadisce la completa estraneità degli ambiti oggetto di variante rispetto alla perimetrazione delle aree appartenenti alla rete Natura 2000 (SIC - Siti di interesse Comunitario e ZSC Zone Speciali di Conservazione).

Rispetto ai temi relativi alla sicurezza idrologica rappresentati dalla Carta delle Risorse Idriche si è potuto inoltre verificare l'estraneità delle singole varianti urbanistiche nei confronti delle Zone di Rispetto e di Protezione Idrogeologica.

Le previsioni del Piano Guida sono coerenti ad alcune delle strategie operative indicate nel II Documento preliminare del PTC, mutate dai documenti di sintesi del PUP che riguardano la Vallagarina.

Anche per quanto riguarda gli effetti cumulativi prodotti dalle singole azioni di trasformazione si evidenzia che il Piano Guida non introduce modificazioni di rilievo.

## 5.2 Conclusioni. Dichiarazioni di sintesi

La verifica di assoggettabilità ha evidenziato che le azioni promosse dal Piano Guida con valenza di Variante puntuale al PRG vigente non producono effetti significativi sul quadro pianificatorio locale e provinciale.

In termini di coerenza interna, ovvero rispetto alla pianificazione sovraordinata, si è verificato che le modifiche alla destinazione urbanistica introdotte non insistono sul sistema delle Invarianti (Area agricole del PUP) e non insistono sul sistema delle Reti ecologiche del PUP.

Per quanto riguarda la sicurezza idrogeologica del territorio, le varianti introdotte sono state sottoposte ad una preventiva verifica di compatibilità con la Carta di sintesi della pericolosità con esito positivo.

Con riferimento all'assoggettabilità delle opere previste alla procedura di verifica e di valutazione di impatto ambientale (VIA), si è verificato che le varianti apportate al PRG non rientrano nelle categorie previste dalla normativa vigente per l'attivazione della procedura di valutazione d'impatto ambientale.

Rispetto al quadro strategico delineato dal piano regolatore vigente si è potuto rilevare la coerenza del Piano Guida – con l'introduzione di alcuni elementi migliorativi – rispetto agli obiettivi e le linee strategiche della pianificazione locale. Il Piano Guida legittima le modifiche all'assetto pianificatorio già condiviso nella Variante 2021 e consente lo sviluppo delle aree oggetto di variante in un quadro razionale e coerente con le finalità espresse dall'Amministrazione. In particolare si riprende dalla Variante 2021 l'indirizzo di considerare in modo congiunto lo sviluppo di due piani di lottizzazione distinti – il PL 73 e il PL 155 - introdotti *dalla Variante 2015, demandando ad attuazione diretta le aree residue*.

Il procedimento di autovalutazione – incentrata sulla verifica preliminare circa la compatibilità ambientale e territoriale delle azioni introdotte – ha evidenziato come le previsioni urbanistiche del Piano Guida risultino pienamente compatibili con le strategie e gli obiettivi del Piano Urbanistico Provinciale e del PTC.

Rispetto al numero di modifiche introdotte dal Piano Guida al PRG ed in considerazione della loro portata rispetto al quadro ambientale di riferimento, si può ritenere che lo stesso, non richieda ulteriori approfondimenti rispetto alla procedura di Rendicontazione urbanistica. Le previsioni urbanistiche del Piano Guida non producono infatti effetti negativi sul quadro paesaggistico ambientale previsto dalla pianificazione sovraordinata ed in particolare dal PUP (carta del paesaggio, tutele paesaggistiche e reti ecologiche Ambientali) e non si pongono in contrasto con la pianificazione di settore rappresentata in particolare dalla CSP e dalla Carta delle risorse idriche.

Sulla scorta delle azioni di verifica intraprese, delle motivazioni addotte, delle azioni correttive e dei vincoli introdotti nella norma specifica del Piano attuativo si ritiene che dall'attuazione delle previsioni puntuali oggetto della presente variante al PRG del Comune di Mori, non scaturiranno effetti significativi sull'ambiente.

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

**ALLEGATO 1 -**  
**Norma specifica del P.L. 73 (ridefinita)**

**P.L. 73 - Via Battisti, Tierno, Mori.**

**LOCALIZZAZIONE e CARATTERISTICHE URBANISTICO-AMBIENTALI**

Il comparto, situato a Tierno, è compreso fra via G. Battisti e la viabilità di progetto a collegamento di Mori con l'Altopiano di Brentonico.

**OBIETTIVI, CRITERI DI INTERVENTO**

Obiettivo del piano è quello di ottenere la proprietà di parte della p.f. 1081/3 e di parte della p.f. 1062/1 C.C. Mori con destinazione ad area per servizi e attrezzature, una fascia della larghezza di 10 m della p.f. 1062/1 e una fascia di 6 m della 1061/3 con destinazione infrastrutture stradali di progetto, nonché due tratti di percorso ciclopedonale per garantire la continuità di percorso nel verde pubblico, da via Battisti fino a via della Terra Nera.

A carico dei lottizzanti è prevista la realizzazione e cessione del collegamento ciclo/pedonale di larghezza 5 m sul lato est della p.f. 1062/1 (mq 627) e di quello sul lato sud/est di larghezza 3,00 metri della p.f. 1060/1 (320 mq).

Il nuovo P.L. prevede a carico del lottizzante la realizzazione e la cessione di un parcheggio pubblico di superficie pari a 350 mq, la cui collocazione potrà essere stabilita in sede di progettazione definitiva presso la p.f. 1061/3, e della relativa viabilità di accesso da via Battisti, a proseguimento della quale potrà quindi essere realizzata la viabilità di accesso all'ambito edificabile, limitando pertanto gli innesti su via Battisti a uno solo. Detta viabilità potrà essere realizzata su area a infrastrutture viabilistiche. Il Piano di lottizzazione dovrà disciplinare l'entità delle cessioni presso la p.f. 1061/3 C.C. Mori alla luce degli approfondimenti progettuali.

Per contro sulla p.f. 1062/1 C.C. Mori sono resi edificabili mq 8.841 con un indice  $U_f$  pari a 0,52 mq/mq. Il 29% della SUN dovrà essere destinato ad alloggi protetti per categorie deboli (anziani, giovani coppie, giovani madri, ecc.) o per co-housing; è altresì ammessa la realizzazione di parcheggi interrati.

La Superficie da cedere al Comune:

2.000 mq Area per Servizi ed Attrezzature Pubbliche

947 mq di verde pubblico (comprensivi dei due tratti di ciclopedonale)

350 mq di parcheggio pubblico in superficie

1.372 mq di Infrastrutture stradali di progetto (parte della p.f. 1062/1 e della p.f. 1061/3)

## **ELEMENTI SPECIFICI DI VIABILITÀ**

- 1) Preliminarmente al deposito del Piano di lottizzazione dovrà essere effettuato uno studio riguardo alla possibilità di realizzare un unico ingresso per il nuovo PL 73 e per i civici 19A (palazzine B-C-D-E-F) del cartiglio 69 tenendo conto dell'attuale ingresso da Via G. Battisti e con il fine di garantire la sicurezza della circolazione.
- 2) Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere un miglioramento all'accessibilità e alla sicurezza dell'intersezione dell'attuale ingresso ai civici 33-39 di Via G. Battisti, strada chiusa laterale che scende parallela alla p.f. 1060/1 C.C. Mori che presenta uno sbocco caratterizzato da visibilità ridotta, valutando la cessione o comunque l'asservimento dell'area necessaria oltre a quanto già previsto in riferimento alla p.f. 1060/1 C.C. Mori.
- 3) Il Piano di lottizzazione non dovrà pregiudicare il collegamento tra la SP 3 e relativa ciclabile e Via della Cooperazione né introdurre limiti progettuali circa la possibilità di realizzazione della nuova bretella.

## **PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Uf mq/mq           | 0,52  |
| H edificio max (m) | 12,50 |
| H facciata max (m) | 11,75 |
| Numero di piani    | 5     |

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

La tipologia degli edifici sarà articolata nello stile e nella forma dell'architettura moderna.

## **MODALITA' ATTUATIVE**

Gli effetti del Piano Attuativo sono soggetti alle previsioni dell'art. 54 della L.P. 15/2015 e all'art. 6 del RUEP.

I contenuti del piano attuativo devono uniformarsi alle previsioni di cui all'art. 5 del RUEP.

Sono inoltre da prevedere:

- frazionamento approvato relativo al sedime di terreno ceduto al comune;
- perizia asseverata per stabilire il valore del terreno ceduto al Comune;
- le garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere e dichiarazione di pubblica utilità da parte dell'amministrazione comunale per le opere e gli interventi previsti nel piano attuativo.
- Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate prima dell'inizio della costruzione dei nuovi edifici; gli edifici con destinazione a co-housing non potranno trovare realizzazione differita rispetto agli edifici residenziali.

Si riporta quindi il testo di puntualizzazione da recepire ad integrazione dell'art. 5 bis delle N.T.A.:

*"Gli edifici dismessi della p.ed. 848 C.C. Mori (a confine con la p.f. 5228), insistenti su un'area a verde privato, potranno essere recuperati ed ampliati per un massimo di un 10% della SUN esistente, mantenendo la collocazione attuale.*

*È ammesso l'ampliamento e la nuova costruzione di autorimesse interrato, nonché la realizzazione di depositi interrati. È previsto un rapporto di utilizzo in interrato (RUI) dell'area non superiore al 60%. Il*

*nuovo volume interrato dovrà essere ricoperto da uno strato di terreno vegetale di almeno cm 40. Ad intervento effettuato il soprasuolo dovrà essere opportunamente rinverdito."*