



PROVINCIA di TRENTO



COMUNE di CALDES

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE 2024
NORMATIVA e CARTOGRAFICA
RENDICONTAZIONE URBANISTICA
1° ADOZIONE

agosto 2024



STUDIO TECNICO

Arch. Italo Bertolini

38020 MONCLASSICO (TN)

Via di Fassa, 37D

tel 0463 89 73 80

mob. 338 8874462

e-mail: italo.bertolini17@gmail.com - italo.bertolini@archiworldbec.it Cod. Fisc. BRT TLI 51B17 D302F P.IVA 00009448887

In collaborazione con



art&craft studio di architettura

arch. Daniele BERTOLINI

38020 PELLIZZANO(Tn) Via Nazionale, 57 tel.+39.0463.751797 info@artandcraft.it

SOMMARIO

1. PREMESSA	- 6 -
2. IL CONTESTO DEL RAPPORTO AMBIENTALE.....	- 6 -
2.1 La definizione del mandato valutativo e la procedura di approvazione del Piano	- 6 -
2.2 Il gruppo di valutazione, gli strumenti utilizzati, le fonti informative	- 7 -
2.3 L'area geografica di riferimento.....	- 8 -
2.4 Verifica della presenza di siti della rete Natura 2000	- 9 -
3. SINTESI DEGLI OBIETTIVI E DEI CONTENUTI DEL PIANO.....	- 9 -
3.1 Il quadro di riferimento: il PTC, il PUP e i relativi rapporti ambientali	- 9 -
3.2 Obiettivi generali e contenuti del Piano, strumenti, soggetti coinvolti.....	- 10 -
4. IL CONTESTO AMBIENTALE, PAESAGGISTICO E TERRITORIALE.....	- 12 -
4.1 Le caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate	- 12 -
4.2 I risultati ambientali dei precedenti strumenti di pianificazione.....	- 15 -
5. VALUTAZIONE DEGLI OBIETTIVI, DELLE STRATEGIE E DELLE AZIONI DEL PIANO	- 15 -
5.1 Coerenza delle azioni con le strategie del PTC	- 15 -
5.2 Coerenza delle azioni con le strategie del PUP	- 18 -
5.3 Coerenza delle azioni con le strategie del PRG.....	- 18 -
5.4 Possibili effetti significativi delle azioni sull'ambiente e sul quadro paesaggistico e territoriale.....	- 19 -
5.5 Le azioni individuate e la stima degli impatti	- 22 -
5.6 Misure di mitigazione e compensazione	- 22 -
5.7 Effetti finanziari del Piano rispetto al bilancio dell'Amministrazione	- 22 -
5.8 Realizzabilità ed efficacia delle azioni di piano	- 23 -
6. DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE.....	- 23 -
6.1 Aree residenziali di variante e carico urbanistico	- 23 -
6.2 Scelte di Piano per le aree residenziali e motivazione dell'esclusione delle alternative.....	- 24 -
7. VERIFICA AUTOVALUTATIVA E COMPENSAZIONI PER LA RIDUZIONE DELLE AREE AGRICOLE DI PREGIO AI SENSI DELL'ART 38 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.P.	- 25 -
8. ELEMENTI PER IL MONITORAGGIO E LA VALUTAZIONE IN ITINERE DEL PIANO.....	- 26 -
8.1 Gli aspetti da valutare e monitorare, indicatori, modalità e tempistica del monitoraggio	- 26 -
8.2 Le informazioni richieste e le fonti informative	- 26 -
8.3 Azioni da intraprendere per limitare gli effetti negativi o garantire gli effetti positivi	- 26 -
9. VALUTAZIONE DEL PROCESSO DI CONSULTAZIONE	- 26 -
10. SINTESI DELLA VALUTAZIONE STRATEGICA	- 27 -

1. PREMESSA

Il presente documento costituisce l'elaborato di autovalutazione e rendicontazione urbanistica del Piano di Variante del PRG di Caldes previsto dall'art. 20 della L.p. 15/2015 e dal D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg., come modificato dal D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31 Leg., i quali stabiliscono che i PRG, nonché le relative varianti qualora possano avere effetti significativi sull'ambiente, sono sottoposti a rendicontazione urbanistica con l'obiettivo di verificare la coerenza rispetto al quadro di riferimento delineato dai piani sovraordinati: il Piano Territoriale di Comunità e il Piano Urbanistico Provinciale.

Il documento è stato elaborato in conformità all'Allegato III del citato D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. ("Linee guida per l'autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale") e all'allegato 2 della Deliberazione della Giunta Provinciale n. 349/2010 ("Indicazioni metodologiche per la rendicontazione urbanistica dei piani regolatori generali (PRG) e dei piani dei parchi naturali provinciali").

Questa rendicontazione è calibrata sulla portata della variante a cui si riferisce, la quale non si configura come una revisione generale del PRG vigente, non alterandone che marginalmente l'impostazione di fondo. Infatti, le modifiche introdotte a livello normativo sono di mero aggiustamento rispetto alle Norme di Attuazione vigenti, mentre le varianti cartografiche sono di carattere strettamente puntuale, volte a dare risposta ad esigenze immediate e contingenti difficilmente compatibili con le tempistiche di una revisione generale.

È anche importante rilevare che il presente Piano di variante va considerato in un'ottica unitaria, e quindi complementare, rispetto alla recente variante non sostanziale approvata dalla Giunta provinciale in data 7.10.2022 ed entrata in vigore il 14.10.2022, la quale consisteva nell'adeguamento alla L.p. 15/2015 e al relativo Regolamento di attuazione del 2017 e soprattutto prevedeva lo stralcio di numerose aree edificabili residenziali e produttive e la revoca di previsioni urbanistiche che comportano vincoli preordinati all'espropriazione.

2. IL CONTESTO DEL RAPPORTO AMBIENTALE

2.1 La definizione del mandato valutativo e la procedura di approvazione del Piano

Il Piano di Variante al PRG del Comune di Caldes è stato redatto in base agli obiettivi dichiarati nell'avviso di data 26 aprile 2023 pubblicato ai sensi dell'art. 37 della legge urbanistica, che si riportano testualmente:

- *Il PRG sarà adeguato alle nuove disposizioni e normative emanate dalla Provincia Autonoma di Trento che implicano ricadute in materia urbanistica sul territorio comunale;*
- *Saranno riconsiderate le aree a servizi pubblici in base alle mutate esigenze ed eventualmente introdotte delle nuove, laddove sia necessario riqualificare e potenziare l'offerta di servizi alla cittadinanza e al turista;*
- *Ai sensi dell'art. 45, comma 4 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 saranno prese in esame richieste di stralcio da parte dei proprietari di aree destinate all'insediamento qualora tali stralci non compromettano, in maniera evidente, l'assetto urbanistico della zona e non creino problematiche tali da danneggiare la volontà edificatoria dei confinanti;*
- *saranno valutate richieste pervenute da parte di privati, compatibilmente con la pianificazione sovraordinata nazionale e provinciale, ivi compresa la Carta di Sintesi della Pericolosità della Provincia autonoma di Trento;*

- Saranno corretti eventuali errori materiali cartografici e normativi emersi in questi ultimi anni;
- Saranno valutate idee per la valorizzazione del territorio;
- Saranno prese in esame proposte ed idee per salvaguardare il patrimonio storico, architettonico e ambientale presente nel Comune di Caldes.

Sulla base di tali obiettivi è stata elaborata una prima bozza della variante in stretto contatto con l'Amministrazione comunale 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 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 e nel paesaggio. Non si è tuttavia tralasciato di valutare i possibili effetti delle azioni di piano su altri importanti indicatori quali aria, acqua, biodiversità, attività umane ecc.

Per quanto riguarda i rischi naturali, la tematica è stata affrontata sistematicamente nell'elaborato relativo alla verifica delle penalità determinate dalla Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP) sulle nuove previsioni urbanistiche, sulla base dei riferimenti cartografici e normativi desunti dalla CSP di cui al Capo IV delle Norme di Attuazione del PUP, approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1317 del 4 settembre 2020 e dal suo primo aggiornamento approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1748 di data 29 settembre 2023. Le disposizioni della CSP prevalgono rispetto a qualsiasi contenuto del PRG per tutti gli aspetti relativi alla tutela idrogeologica del territorio.

In merito alla procedura di approvazione del Piano, essa segue quella indicata dalla legislazione urbanistica provinciale per le varianti ordinarie al PRG, ed in particolare dall'art. 39 della L.p. 15/2015.

2.2 Il gruppo di valutazione, gli strumenti utilizzati, le fonti informative

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 e le conseguenti scelte di Piano in riferimento alla situazione ambientale dei luoghi interessati.

Gli aspetti relativi ai potenziali rischi idrogeologici sono stati approfonditi da un geologo professionista.

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

- 1) Banca dati del Servizio Statistica della PAT
- 2) Piano Urbanistico Provinciale (PUP)
- 3) Sistema informativo ambiente e territorio SIAT
- 4) Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche (PGUAP) e Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP)
- 5) Banca dati aree protette PAT

La normativa di riferimento per la stesura della rendicontazione urbanistica è quella citata in premessa.

2.3 L'area geografica di riferimento

Il Comune di Caldes comprende il tratto finale della bassa Val di Sole che va dal Comune di Terzolas fino al confine della Comunità della Val di Non. È formato dalle frazioni di Caldes (sede comunale), Samoclevo, San Giacomo, Cassana, Tozzaga, Bordiana e Bozzana. L'estensione complessiva è pari a 20,76 kmq; il numero di abitanti è pari a 1.106 unità (dati al 01 gennaio 2024), per una densità di 57,23 ab/kmq.

L'ampia fascia altitudinale, che va dai circa 550 m sul fondovalle a Bozzana fino ai 2.400 m di cima Vese sul versante vallivo in sinistra Noce, dà forma ai diversi sistemi ambientali che caratterizzano il paesaggio: quello di fondovalle, con la stretta fascia dei prati falciabili semipianeggianti che costeggiano il Noce; alla destra orografica del torrente, esposta a settentrione, il bosco ricopre il ripido versante che costituisce le pendici settentrionali del Monte Peller; in sinistra orografica, esposta a meridione, la fascia di mezzacosta è pressoché totalmente occupata dalle colture intensive a meletto, intervallate dai centri abitati che si distribuiscono lungo la SS42 che solca longitudinalmente la valle; a questa segue la fascia del bosco misto di conifere e latifoglie, al di sopra della quale si estendono i pascoli e prati di monte fin oltre il limite della vegetazione, in un ambiente tipicamente alpestre dove i segni dell'antropizzazione in rapporto alla vastità del territorio sono molto rari.

L'economia locale si basa in gran parte sull'agricoltura specializzata ed in special modo sulla melicoltura, anche se negli ultimi anni si va affermando uno sviluppo turistico a bassa intensità fondato sul binomio agricoltura-patrimonio storico, che sta almeno in parte riscattando la zona da una condizione di marginalità rispetto agli intensi flussi turistici che caratterizzano la Val di Sole.

Il centro storico della frazione capoluogo Caldes è caratterizzato da un'edilizia rustico-signorile di pregio, racchiusa attorno alla piazza principale e lungo le direttrici che da essa si diramano. Gli edifici presentano fronti con interessanti portali in pietra e bifore, come ad esempio casa Fattarsi, casa Lorengo, palazzo Manfroni ed altri fabbricati contraddistinti in genere da un importante prospetto verso la strada o la piazza e una parte retrostante con fienili e orti, a rimarcare il legame con il contesto agricolo. In posizione decentrata spicca la mole severa di Castel Caldes, la cui costruzione risale al 1230, quando il Vescovo Gerardo concesse ad Arnoldo di Cagnò il permesso di costruire una residenza fortificata appena fuori l'abitato. Nel corso dei secoli il Castello si sviluppò notevolmente con i signori Thun del ramo di Caldes, feudatari della zona e della vicina Val di Rabbi. La cinquecentesca cappella che si affaccia sul cortile del maniero fu affrescata nel 1620 da Elia Naurizio. Nel 1880 la famiglia Thun cedette il castello alla famiglia Malanotti di Caldes. In anni recenti La Provincia Autonoma di Trento ha acquisito il complesso ed intrapreso un attento restauro ed ora il Castello è visitabile e sede di mostre. Ad ovest del paese si trova la chiesa cimiteriale di San Rocco edificata nel 1510/12, impreziosita all'interno da un altare ligneo attribuito a Simone Lenner. Slanciato ed elegante il campanile con cuspide piramidale in pietra.

Altro notevole complesso architettonico fortificato presente sul territorio è la Rocca di Samoclevo, situata a quasi 1.000 metri di altitudine a monte dell'omonima frazione, in posizione dominante sull'intero tratto inferiore della valle e strettamente connessa al sottostante castello in un sistema unitario di difesa destinato al controllo del territorio circostante e dei traffici verso il Passo del Tonale. Il semplice impianto originale duecentesco constava di una torre quadrangolare al centro di un recinto fortificato. Attorno al mastio sorgevano il palazzo e la cappella gotica, dotata di una piccola area cimiteriale. Le strutture della Rocca di Samoclevo, pur collocate in un contesto paesaggistico di notevole suggestione, si presentano attualmente

allo stato di rudere, soprattutto a causa delle asportazioni di materiali dalla torre e dalla cortina muraria riutilizzati per l'edificazione dell'annessa abitazione rurale ottocentesca.

Tra le strutture turistico-ricreative presenti nel paese di Caldes c'è il complesso sportivo delle Contre in riva al torrente Noce, attrezzato con un centro rafting, campi da tennis, calcio, basket e volley, un'area per feste campestri, un bar e un parco.

Dal luglio 2023 il Comune di Caldes è entrato a far parte della rete dei "Borghi più belli di Italia", riconoscimento conferito dall'omonima associazione nata nel 2002 all'interno della Consulta del turismo dell'ANCI.

2.4 Verifica della presenza di siti della rete Natura 2000

Sul territorio del Comune di Caldes non sono presenti siti appartenenti alla rete Natura 2000:

3. SINTESI DEGLI OBIETTIVI E DEI CONTENUTI DEL PIANO

3.1 Il quadro di riferimento: il PTC, il PUP e i relativi rapporti ambientali

La pianificazione a livello di PTC per la Valle di Sole a tutt'oggi si limita al *Documento preliminare del PTC* approvato dall'Assemblea di Comunità il 4 agosto 2014 e ai piani stralcio delle Aree produttive e del Commercio.

Il Documento preliminare consiste essenzialmente nell'analisi dei punti di forza e delle criticità del territorio comunitario, con una serie di proposte operative volte a consolidare i punti di forza e a ridurre le criticità. Agli effetti di questa rendicontazione rileva in particolare la tabella di sintesi che al paragrafo 5.3 del Documento preliminare riassume le strategie individuate per ogni area tematica oggetto di approfondimento e l'allegato *Autovalutazione del Documento preliminare del PTC* che, seppure con i limiti dovuti alla propedeuticità del documento, analizza al capitolo 4 il contesto ambientale, paesaggistico e territoriale della Comunità con focus su Aria, Acqua, Suolo, Biodiversità, Paesaggio, Rifiuti, Popolazione, Turismo, Trasporti, Energia.

Dei piani stralcio del PTC, quello delle Aree produttive non interessa il Comune di Caldes, dove non sono localizzate aree di livello provinciale, mentre quello del Commercio non produce effetti significativi ai fini della presente Variante, in quanto riguarda la localizzazione di una GSV nel Comune di Malé e tratteggia un quadro di riferimento generale sostanzialmente privo di valenze ambientali per le aree destinate al commercio sul territorio comunitario.

A fronte del contesto frammentario del PTC, assai più definito è ovviamente il quadro di riferimento per la pianificazione subordinata tracciato dal PUP, con particolare riferimento all'assetto territoriale e paesaggistico delineato dalla cartografia del Piano e all'indicazione degli indirizzi e strategie di ordine sia generale che specifico per ogni singola comunità di valle (allegato E).

Gli indirizzi strategici generali stabiliti dal PUP ai quali si deve uniformare la pianificazione locale sono quelli volti a rafforzare e valorizzare l'*identità* dei luoghi, conseguire la *sostenibilità* ambientale e delle risorse, consolidare l'*integrazione* del territorio nel contesto nazionale ed europeo, rafforzare la *competitività* economica.

Le strategie vocazionali per la Comunità della Valle di Sole indicate nell'Allegato E sono:

- 1) *integrare le politiche di sviluppo turistico, legate in particolare ai poli sciistici, con la promozione dei parchi naturali (Parco nazionale dello Stelvio e Parco naturale Adamello - Brenta) nonché con gli altri settori economici, al fine di*

valorizzare le risorse culturali, segnate da castelli, residenze nobiliari, forti, chiese, musei, ambientali e paesaggistiche secondo modelli di allargamento delle stagioni turistiche anche nel periodo estivo;

- 2) organizzare la gerarchia delle reti infrastrutturali, incrementando l'intermodalità e il potenziamento del trasporto pubblico (anche ferroviario), per risolvere gli inconvenienti dovuti alle punte di flusso turistico;
- 3) qualificare gli insediamenti artigianali nonché riorganizzare le relative aree in particolare per rispondere alle esigenze produttive di raggruppamenti di aziende e/o consorzi;
- 4) perseguire una equilibrata ed efficiente distribuzione dei poli per servizi e terziario, per un'utenza dimensionalmente variabile in relazioni ai flussi turistici;
- 5) perseguire un uso sostenibile delle risorse forestali e montane, ricercando l'adeguata connessione tra attività produttive e territorio.

I punti di forza e debolezza del territorio, parimenti descritti nell'Allegato E, sono:

Punti di forza:

Il territorio della Val di Sole è tipicamente alpino, con una bassa valle dove permane una agricoltura specializzata e una media valle dove si concentrano le funzioni urbane, di supporto anche alle attività turistiche.

La popolazione, numericamente modesta, dopo un decremento nei primi decenni del dopoguerra appare stabile, con aumenti localizzati in alcuni centri della media valle, determinati forse più dalle politiche urbanistiche che dalle opportunità di lavoro.

La varietà e la ricchezza ambientale sostengono una intensa attività turistica, sia estiva che invernale. Le stazioni sciistiche invernali, i parchi naturali, i centri termali di Peio e Rabbi, il centro culturale di Castel Caldes, le opportunità di svolgimento di sport fluviali, di escursioni, di attività sportive costituiscono un quadro di opportunità da valorizzare ed integrare con attività agricole tradizionali, produzioni tipiche, iniziative culturali.

Il prolungamento della ferrovia Trento - Malé fino a Fucine, nel comune di Ossana, può costituire l'ossatura di una mobilità locale sostenibile, integrata dalla pista ciclabile non solo per le funzioni ricreative e turistiche.

La presenza di attività industriali garantisce una significativa occupazione e va sostenuta tenendo conto della specificità del contesto, puntando alla integrazione degli insediamenti con l'ambiente da un lato e con le altre attività dall'altro. Un ruolo economico importante, anche in termini occupazionali, è svolto dalle piccole e medie aziende artigianali.

Punti di debolezza:

Alcuni centri appaiono particolarmente deboli dal punto di vista demografico, in particolare Rabbi, decentrato e privo di significative attività produttive e turistiche, e Caldes, composto da alcuni centri all'imbocco della valle.

L'offerta di servizi e opportunità urbane appare limitata, coerentemente con la dimensione demografica. Deve pertanto essere ben strutturato l'accesso ai servizi della vicina Val di Non.

La qualificazione dell'attività turistica deve evitare una ulteriore espansione della residenza secondaria, puntando al recupero dell'esistente, che in alcuni casi assume la dimensione dei grandi complessi ricettivi.

Va evitata la perdita dell'immagine tradizionale del sistema insediativo, sia contenendo lo sviluppo lineare lungo il fondovalle sia recuperando il patrimonio edilizio storico e tradizionale, evitando la saldatura degli insediamenti abitati di Malè e Croviana, di Cusiano e Pellizzano e di Cogolo e Celledizzo.

3.2 Obiettivi generali e contenuti del Piano, strumenti, soggetti coinvolti

Gli obiettivi da conseguire, gli strumenti utilizzati ed i soggetti coinvolti nella redazione del Piano di Variante sono elencati ai precedenti paragrafi 2.1 e 2.2.

I punti di partenza per la definizione dei contenuti e del perimetro di azione del Piano sono stati:

- Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Caldes, ivi compresa l'ultima variante non sostanziale approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1783 di data 7.10.2022.

Relativamente a quest'ultima variante, essa consisteva nell'adeguamento alle modifiche intervenute nella legislazione urbanistica provinciale con particolare riferimento all'entrata in vigore della L.p. 15/2015 e del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale emanato con D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, oltre all'introduzione di alcune varianti puntuali per lo stralcio di aree edificabili ex art. 45, comma 4, della L.p. 15/2015 e di previsioni urbanistiche che comportano vincoli preordinati all'espropriazione.

- Le istanze pervenute in seguito all'avviso pubblico di avvio della procedura di variante al PRG di Caldes e le varianti di pubblico interesse proposte dal Comune. Le istanze accolte sono state recepite con l'inserimento di varianti puntuali in cartografia, talvolta con specifici riferimenti normativi con rinvio alle Norme di Attuazione.
- La necessità di limitati adeguamenti alla legislazione provinciale, che hanno comportato alcune modeste revisioni delle Norme di Attuazione.

Si illustrano di seguito per sommi capi i contenuti del Piano, che consistono essenzialmente nell'introduzione di una serie di varianti cartografiche puntuali e di alcune modeste revisioni delle Norme di Attuazione:

a) Varianti cartografiche puntuali

Le varianti puntuali introdotte sono in totale 43, sostanzialmente riconducibili (al di là delle singole specificità e motivazioni) alle seguenti tipologie:

- n. 15 varianti di pubblico interesse proposte dall'Amministrazione comunale, anche a seguito di richieste private, di cui 9 che comportano lo stralcio di vincoli preordinati all'espropriazione (art. 48 della L.p. 15/2015); la maggior parte di queste varianti sono state introdotte a seguito di una riorganizzazione complessiva delle aree destinate a parcheggio e a verde pubblico, sia di nuova introduzione che relative a previsioni vigenti ma che l'Amministrazione ritiene superate;
- n. 1 variante relativa a stralcio di area edificabile ai sensi dell'art. 45, comma 4, della L.p. 15/2015;
- n. 5 varianti relative alla riclassificazione di edifici in centro storico, in quanto per diversi motivi si ritengono venuti meno o non più riscontrabili gli elementi per l'attribuzione degli edifici alla categoria in essere;
- n. 5 varianti in accoglimento di altrettante richieste di aree edificabili per prima casa, valutate (cap. 6 di questo elaborato) alla luce dei principi enunciati dall'art. 18 della L.P. 15/2015 sulla limitazione del consumo di suolo; le richieste sono state valutate anche nell'ottica del mantenimento della popolazione residente sul territorio; tali varianti vanno considerate anche in relazione al fatto che nella recente variante non sostanziale al PRG entrata in vigore il 14.10.2022 sono stati operati stralci di aree residenziali per 14.535 mq, che sommati ai 1.074 mq della presente variante portano il totale a ben 15.609 mq di stralcio;
- n. 3 varianti in accoglimento di altrettante richieste di ampliamento di aree produttive esistenti per necessità di sviluppo di attività economiche già insediate sul territorio; in questi casi le richieste di variante sono state valutate, oltre che nel merito, anche nell'ottica dell'interesse pubblico, attribuendo da questo punto di vista grande importanza allo sviluppo dell'imprenditoria locale; va anche rilevato che con la presente variante un'ampia area produttiva (7.504 mq) è stata ricondotta a residenziale causa cessazione di attività (vedi punto successivo); come per il punto precedente, si consideri inoltre che

nella variante non sostanziale al PRG del 2022 sono stati operati stralci di aree produttive per un totale di 1.621 mq;

- n. 7 varianti consistenti nella trasformazione residenziale di aree produttive; le aree sono state assoggettate a vincolo di prima casa;
- n. 3 varianti per riconversione di area residenziale con obbligo di lottizzazione ad area soggetta a progetto convenzionato ex art. 84 L.p. 15/2005, in quanto di superficie < 2500 mq; una delle aree viene contestualmente leggermente ampliata e assoggettata a vincolo di prima casa;
- n. 2 varianti per regolarizzazione di edifici insistenti su aree urbanistiche non compatibili; si tratta di una presa d'atto di situazioni di fatto, sostanzialmente assimilabile a correzione di errore materiale.
- n. 2 varianti per correzione di errore materiale;

Le varianti introdotte sono elencate in numerazione progressiva e descritte in dettaglio nella Relazione illustrativa al Piano, alla quale si rinvia.

Altre istanze pervenute da soggetti privati sono state stralciate in sede di esame preliminare in quanto non ritenute coerenti dal punto di vista insediativo o paesaggistico con il vigente PRG, altre in quanto in conflitto con una visione di sviluppo sostenibile del territorio, altre in quanto in contrasto con la normativa della pianificazione sovraordinata.

b) Varianti normative

Come già sopra ricordato, con la variante non sostanziale al PRG del 2022 si era già provveduto ad adeguare le Norme di Attuazione alla L.p. 15/2015, al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale emanato con D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg e più in generale alla normativa sovraordinata. Il presente Piano di variante si limita pertanto ad introdurre alcuni aggiustamenti relativi a:

- disciplina delle aree agricole non PUP, in conseguenza della conversione cartografica delle Aree agricole di interesse primario E101_P e Aree agricole di interesse secondario E102_P in Aree agricole pregiate di rilevanza locale E_109 e Aree agricole di rilevanza locale E100, in adeguamento alla Legenda standard;
- aggiornamento elenco delle aree edificabili stralciate ai sensi dell'art. 45, comma 4, della L.p. 15/2015;
- aggiornamento elenco aree residenziali per prima casa ai sensi dell'art. 87, comma 4, della L.p. 15/2015;
- eventuali precisazioni o correzioni di refusi riscontrati nell'articolato vigente.

Le varianti normative risultano dall'elaborato del testo di raffronto delle Norme di Attuazione.

4. IL CONTESTO AMBIENTALE, PAESAGGISTICO E TERRITORIALE

4.1 Le caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate

Il contesto ambientale e paesaggistico generale del territorio di pertinenza del Comune di Caldes è stato sinteticamente delineato al paragrafo 2.3.

Per la descrizione del contesto ambientale e paesaggistico delle aree interessate dal Piano di variante, poiché le varianti al PRG descritte al precedente paragrafo 3.2 intervengono puntualmente su aree circoscritte senza alterare in modo significativo le caratteristiche del contesto generale, si riporta una sintesi schematica del quadro ambientale delle Valli di Sole, Peio e Rabbi risultante dal documento *Autovalutazione del Documento preliminare del PTC*, resa attraverso l'utilizzo degli indicatori ritenuti più rilevanti e rappresentativi. Nel successivo paragrafo 5.4 verranno valutati gli effetti significativi che le azioni di Piano determinano sul contesto ambientale e l'incidenza sulle criticità rilevate.

ARIA	
Giudizio sintetico	Eventuali criticità
<p>I dati rilevati da parte delle centraline fisse di monitoraggio più vicine al territorio della Comunità presentano risultati sostanzialmente buoni e l'indice di monitoraggio si è mantenuto costantemente su valori accettabili negli ultimi anni a fronte di un netto miglioramento nel dato riguardante il superamento dei limiti normativi da parte degli inquinanti principali.</p> <p>Dati specifici per il territorio preso in considerazione non sono disponibili, ma si segnala l'impegno della Comunità in progetti volti a contenere le emissioni, come quello riguardante l'installazione di filtri antiparticolato su camini datati e particolarmente inquinanti.</p>	<p>La mancanza di un monitoraggio puntuale sul territorio della Valle di Sole potrebbe nascondere eventuali criticità specifiche.</p>

ACQUA	
Giudizio sintetico	Eventuali criticità
<p>Lo stato ecologico dei corpi idrici fluviali risulta essere per la maggioranza "BUONO"; il giudizio migliore è stato ottenuto dal Torrente Noce Valle del Monte. Tutti i corpi idrici monitorati hanno raggiunto lo stato chimico "BUONO".</p> <p>Il livello di funzionalità dei corsi d'acqua esaminati è risultato essere buono, tranne per l'asta principale del fiume Noce che ha ottenuto un giudizio di funzionalità mediocre. Si evidenzia che le limitazioni della funzionalità ecosistemica non sempre sono imputabili alla presenza di pressioni antropiche e di opere di artificializzazione, ma in alcuni casi possono essere legate soprattutto alle peculiarità territoriali ed ambientali in cui scorre il corso d'acqua esaminato. Il trattamento delle acque reflue assicura l'abbattimento dell'inquinamento dell'85%.</p>	<p>Il torrente Noce è influenzato dall'attività antropica e pertanto la funzionalità ecosistemica appare penalizzata, più che dalle caratteristiche naturalistico-ambientali del territorio, da fattori come gli interventi di artificializzazione della sezione, gli scarichi in alveo e lo sfruttamento a scopo irriguo e idroelettrico.</p>

SUOLO	
Giudizio sintetico	Eventuali criticità
<p>Il territorio della Comunità è sostanzialmente integro ed occupato da aree a bosco, pascolo e ghiacciai, con limitatissime zone insediate che si concentrano prevalentemente lungo le aste fluviali del fondovalle.</p> <p>Oltre il 95% del territorio presenta un rischio idrogeologico assente o moderato, le superfici che risultano essere a rischio elevato o molto elevato (0,16%) si trovano lungo le aste fluviali dei Torrenti Noce, Noce Bianco e Rabbies.</p>	<p>Le criticità riguardano l'avanzamento del bosco e l'abbandono delle aree agricole marginali sia a valle che in quota. Inoltre si registra un abbandono dei pascoli di alta montagna per minore interesse all'alpeggio e un'elevata parcellizzazione delle proprietà agricole.</p>

BIODIVERSITA'	
Giudizio sintetico	Eventuali criticità
<p>La Val di Sole è un'area con una buona ricchezza di biodiversità di specie animali e vegetali. Sul territorio ricadono parte del Parco Nazionale dello Stelvio e del Parco naturale Adamello-Brenta; diversi habitat prioritari Natura 2000 sono rappresentati nelle aree SIC e ZPS. Nel 2015 si è costituita la Rete di Riserve Alto Noce, mentre è in programma la creazione del Parco fluviale del Noce.</p>	<p>Allo stato attuale non sono ancora stati definiti i corridoi ecologici per l'interconnessione tra le varie aree di protezione naturalistica.</p>

PAESAGGIO	
Giudizio sintetico	Eventuali criticità

<p>La valle di Sole è caratterizzata da un paesaggio suggestivo e da una marcata ricchezza ambientale. La presenza di una forte circolazione idrica, caratterizzata da fiumi di rara bellezza, accresce ulteriormente il valore paesaggistico rendendolo unico nel panorama delle valli alpine. La forte espansione edilizia sviluppatasi dopo gli anni sessanta (in particolare nel settore produttivo) ha modificato di molto il paesaggio urbano.</p>	<p>Uno degli aspetti importanti su cui dovrà lavorare la pianificazione territoriale riguarda le azioni per evitare i fenomeni di saldatura degli abitati, oltre alla riqualificazione delle aree insediative. Dovranno inoltre essere dettate delle linee di indirizzo per salvaguardare e valorizzare il patrimonio edilizio tradizionale, sia nei centri storici che nel territorio sparso, a testimonianza di un valore identitario che ha contribuito a segnare qualitativamente la storia locale.</p>
--	---

RIFIUTI	
Giudizio sintetico	Eventuali criticità
<p>Il sistema di raccolta differenziata in Val di Sole negli ultimi anni ha visto la nascita dei CRM dislocati in tutti i Comuni. Sistema virtuoso per qualità dei risultati, ottenendo soprattutto nelle località più piccole e meno turistiche picchi di raccolta differenziata oltre il 70%.</p>	<p>Le maggiori difficoltà si riscontrano nella gestione della raccolta differenziata presso residence e condomini turistici, derivato perlopiù dal massiccio turn over e dal modello multiproprietà, diffusamente presente nelle località turistiche in quota. Si segnala comunque l'impegno della Comunità in progetti volti a migliorare la raccolta nelle località turistiche.</p>

POPOLAZIONE	
Giudizio sintetico	Eventuali criticità
<p>Come per il resto della popolazione italiana, quella residente in Valle di Sole, sta subendo un generale processo di invecchiamento e questo inciderà sulla società con effetti sulla spesa previdenziale, sanitaria e assistenziale. Contribuisce ad attenuare il fenomeno la componente di immigrazione straniera. Le condizioni socio-economiche, come nelle altre valli del Trentino, sono al momento in grado di contrastare efficacemente lo spopolamento della montagna.</p>	

TURISMO	
Giudizio sintetico	Eventuali criticità
<p>Il turismo costituisce la più importante fonte di occupazione e guadagno della Valle di Sole. L'offerta è diversificata e di qualità, la domanda si mantiene su buoni livelli. I punti di attrazione sono molteplici e in gran parte connessi alla natura e allo sport. La situazione della ricettività appare migliore per gli alberghi che per altre strutture ricettive, sia per quanto riguarda la qualità, sia per tasso di occupazione dei posti letto.</p>	<p>Le seconde case e gli alloggi privati possono risultare un elemento critico per il settore turistico. I tassi di occupazione risultano notevolmente più bassi rispetto alle strutture alberghiere, con il rischio che si verifichino situazioni di scarsa cura degli edifici.</p>

TRASPORTI	
SINTESI	Eventuali criticità
<p>La mobilità in Valle di Sole ha molteplici sfaccettature. Accanto alle innumerevoli iniziative innovative e di successo, si rileva tuttavia un elevato potenziale ancora inespresso. La rete stradale è integrata dalla linea ferroviaria e dalla pista ciclabile, che offrono ampie potenzialità di sviluppo, oltre a diverse iniziative gestionali (bicibus, Dolomiti express, skibus e soprattutto trasporto extraurbano) che disegnano un sistema di mobilità sostenibile integrato e intermodale tra i diversi mezzi di trasporto (privato, pubblico e bicicletta).</p>	<p>Alcune sovrapposizioni tra i servizi di trasporto pubblico. Mobilità privata motorizzata in aumento nonostante le molteplici iniziative di mobilità alternativa.</p>

ENERGIA	
Giudizio sintetico	Eventuali criticità
<p>Abbondante dotazione di indicazioni strategiche e programmatiche su scala provinciale e una discreta attività locale con azioni ed iniziative puntuali. Interesse per orientare la produzione da fonti rinnovabili utilizzando la filiera del legno.</p>	<p>Poca disponibilità di dati sulla produzione e sui consumi aggregati su scala di comunità</p>

Potenzialità idroelettrica minore da verificare. Discreto ricorso ad interventi di efficientamento energetico sugli edifici. Buona sensibilità locale verso la tematica energetica e desiderio di operare in rete tra Comuni.	Scarso utilizzo del fotovoltaico.
---	-----------------------------------

4.2 I risultati ambientali dei precedenti strumenti di pianificazione

Gli aspetti da approfondire rispetto ai risultati dei precedenti strumenti di pianificazione sono essenzialmente quelli rappresentati dagli indicatori individuati al paragrafo precedente, in misura più o meno approfondita a seconda dell'incidenza esercitata sugli stessi dalle azioni di piano.

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

Uno degli obiettivi principali della rendicontazione dello strumento urbanistico in esame è quello di assicurare la rispondenza delle azioni di piano alle strategie individuate dalla pianificazione sovraordinata, in particolare per quanto attiene la lettura dei valori del territorio in termini di sostenibilità ambientale. Valgono come riferimento e termine di confronto "esterno" gli indirizzi del PTC e, per gli aspetti ivi non considerati, il quadro strutturale del Piano Urbanistico Provinciale. Come termine di confronto "interno" valgono le linee strategiche tracciate dal vigente PRG.

Alla verifica di coerenza sviluppata di seguito, vi è da premettere che le modifiche al PRG che costituiscono il Piano di variante sono di fatto di modesta entità, connaturate ad ogni mutamento della destinazione urbanistica dei luoghi ed in ogni caso non sono tali da incidere, sia per la ridotta dimensione delle aree interessate, sia per la modestia delle variazioni proposte, né sullo stato né sulla qualità delle risorse naturali.

5.1 Coerenza delle azioni con le strategie del PTC

Come già accennato, il *Documento preliminare del PTC* consiste essenzialmente nell'analisi dei punti di forza e delle criticità del territorio della Comunità della Valle di Sole, con una serie di proposte operative (strategie) volte a consolidare i punti di forza e a ridurre le criticità. L'*Autovalutazione del Documento preliminare del PTC* riporta al paragrafo 5.3 una tabella di sintesi delle strategie individuate per ogni area tematica oggetto di approfondimento da parte del Documento preliminare, che si riporta di seguito integralmente aggiungendo in terza colonna una valutazione in forma sintetica della coerenza del Piano di variante rispetto agli indirizzi strategici del PTC.

MACROTEMA	STRATEGIA	SINTESI ANALISI DI COERENZA
1 IDENTITA'	Valorizzare le attività umane e la specificità dei luoghi presenti nella Comunità, per consolidare un'economia sinergica tra turismo, agricoltura e artigianato.	Il Piano di variante è nel suo insieme coerente con le strategie di consolidamento dell'identità territoriale, in particolare laddove le proposte di variante comportano l'incremento delle aree destinate a prima casa, a fronte della diminuzione delle aree genericamente residenziali. Vanno in direzione del consolidamento di un'economia sinergica tra turismo, economia e artigianato le varianti che prevedono il potenziamento delle attività produttive già insediate, al fine di rafforzare l'imprenditoria locale e la diversificazione dell'economia locale, fondata prevalentemente sulla melicoltura. Il consolidamento dell'agricoltura, attività per la quale è particolarmente vocato il territorio di Caldes, si concretizza mediante il significativo incremento delle aree agricole per una superficie complessiva pari a 29.583 mq, ai quali si aggiungono 16.156 mq di aree insediative (residenziali e produttive) stralciate con la variante non sostanziale 2022 e ricondotte all'uso

		agricolo.
2 SOSTENIBILITA'	Gestire in maniera oculata il territorio, recuperando e riconvertendo il patrimonio edilizio esistente. Incentivare il radicamento locale al fine di contenere l'abbandono della montagna. Mantenere e tutelare le aree agricole ed i prodotti di qualità.	Il Piano di variante è nel suo insieme coerente con le strategie volte alla sostenibilità delle scelte pianificatorie. Nessuna variante interessa siti della Rete Natura 2000. L'incremento complessivo delle aree agricole è complessivamente pari a 29.583 mq, ai quali si aggiungono 16.156 mq di aree insediative stralciate con la variante non sostanziale 2022 e ricondotte all'uso agricolo. L'incremento delle aree agricole di pregio art. 38 del PUP è pari a 193 mq. Quanto al consumo di suolo, è previsto un incremento della capacità edificatoria rispetto al PRG in vigore di 7.459 mq, risultanti da: +5.915 mq per aree residenziali (solo per prima casa, al fine di incentivare il radicamento locale e contenere l'abbandono della montagna), +2.618 mq per aree produttive e -1074 mq di stralcio aree residenziali. Tenuto conto dello stralcio di aree edificabili per 16.156 mq ex art. 45 L.p. 15/2015 operato con la variante 2022 non sostanziale, il bilancio finale è pari a un totale di 8.697 mq di riduzione di aree destinate all'insediamento.
3 COMPETITIVITA' E INTEGRAZIONE	Garantire un'economia locale basata su una sostenibilità ambientale-sociale-culturale organizzata in rete.	Il Piano di variante è nel suo insieme coerente con le strategie volte al rafforzamento della competitività e dell'integrazione con gli altri territori. In particolare, le varianti che comportano l'incremento delle aree residenziali per prima casa e l'ampliamento di aree per attività produttive già insediate sono finalizzate a frenare l'esodo della popolazione residente verso territori confinanti ben più appetibili dal punto di vista dei servizi e delle opportunità (es Malé). Vanno nella medesima direzione ed incidono positivamente sulla qualità territoriale anche le varianti di pubblico interesse che, viste nel loro insieme, puntano alla riorganizzazione complessiva delle aree destinate alla viabilità, al parcheggio e al verde pubblico.
4 PAESAGGIO	Valorizzare opportunamente il paesaggio, elemento cardine della pianificazione, al fine di ottenere un vantaggio competitivo e valore aggiunto per l'offerta territoriale.	Il Piano di variante è nel suo insieme coerente con le strategie volte alla valorizzazione del paesaggio, in particolare le varianti che comportano il considerevole incremento delle aree agricole per una superficie complessiva pari a 29.583 mq, ai quali si aggiungono 13.660 mq di aree insediative stralciate con la variante non sostanziale 2022 e ricondotte all'uso agricolo.
5 AREE AGRICOLE	Incentivare la creazione di sinergie tra il settore agricolo e quello turistico. Aumentare le superfici agricole disponibili per le aziende solandre.	Il Piano di variante è nel suo insieme coerente con le strategie che puntano all'aumento delle aree agricole disponibili. A seguito delle modifiche introdotte dal Piano si ha infatti un incremento delle aree agricole di una superficie complessiva pari a 29.583 mq, oltre ai 16.156 mq di aree insediative (residenziali e produttive) stralciate con la variante non sostanziale 2022 e ricondotte all'uso agricolo. Inoltre, per effetto della variante la superficie complessiva delle superfici agricole di pregio del PUP aumenta di 193 mq.
6 PARCO FLUVIALE, RETI ECOLOGICHE E AMBIENTALI, INVARIANTI	Salvaguardare le qualità ambientali del territorio della Comunità, individuando nel fiume Noce l'elemento nevralgico del territorio.	Il Piano di variante è nel suo insieme coerente con le strategie di salvaguardia delle qualità ambientali del territorio. Si consideri a questo proposito in particolare la variante 7 S. Giac, relativa ad un'ampia fascia prativa (32.161 mq) situata a valle della frazione S. Giacomo in fregio al torrente Noce, che interessa anche l'ambito di protezione fluviale lungo la riva sinistra del corso d'acqua; l'area, utilizzata fino a pochi anni orsono come discarica di inerti, è stata recentemente bonificata e riconvertita all'uso agricolo. La variante formalizza tale situazione, fornendo un segnale in termini di individuazione del Noce quale elemento nevralgico della qualità ambientale del territorio
7 MOBILITA'	Favorire la nascita di una mobilità integrata migliorando quelle reti, già in parte disponibili, che contraddistinguono la Comunità da altri ambiti montani. Realizzare un sistema capace di attrarre turisti e	La riorganizzazione complessiva delle aree destinate a parcheggio e alla viabilità - sia mediante nuove previsioni sia di stralcio di previsioni esistenti che l'Amministrazione ritiene superate - può incidere positivamente sulla qualità territoriale anche in termini

	garantire qualità della vita.	di miglioramento dell'offerta turistica.
8 TURISMO	Sviluppare politiche di governance più improntate alla definizione del prodotto territoriale che alla promozione.	Il Piano di variante non presenta contenuti direttamente correlati a tematiche riguardanti il settore turistico; tuttavia la riorganizzazione complessiva delle aree destinate a parcheggio e a verde pubblico - sia mediante nuove previsioni sia di stralcio di previsioni esistenti che l'Amministrazione ritiene superate - può incidere positivamente sulla qualità territoriale e quindi sulla capacità di penetrazione dell'offerta turistica.
9 AREE SCIABILI	Integrare il comparto turistico dello sci con le opportunità socio-culturali del fondovalle, per rispondere alle richieste dell'"apres-ski" e sostenere l'economia minore presente nei paesi.	Il Piano di variante non interessa le aree sciabili, non presenti sul territorio comunale.
10 IMPIANTI DI FONTI RINNOVABILI INTERCOMUNALI	Definire una programmazione energetica che assicuri una ricaduta omogenea dei costi e dei benefici, capace di coniugare il benessere dei cittadini e la preservazione dell'habitat futuro.	Il Piano di variante non presenta contenuti relativi a impianti di fonti rinnovabili intercomunali. Va tuttavia rilevato che la riduzione complessiva della capacità edificatoria prevista cumulativamente dalla variante non sostanziale 2022 e dalla presente variante 2024 non può che agire positivamente in termini di risparmio energetico e di spinta alla riqualificazione dell'esistente.
11 COMMERCIO	Favorire il presidio, il mantenimento e la competitività delle imprese locali ed incentivare la creazione di "centri commerciali diffusi".	Il Piano di variante non presenta contenuti relativi a tematiche riguardanti il commercio.
12 INFRASTRUTTURE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE	Individuare azioni correttive ed azioni di razionalizzazione coniugando le esigenze dell'utenza alle disponibilità economiche del territorio.	Il Piano di variante è ininfluenza rispetto al sistema delle infrastrutture e dei servizi di livello sovracomunale.
13 AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO	Riqualificazione delle aree produttive, in particolare quelle posizionate lungo le direttrici del flusso turistico.	Il Piano di variante prevede la trasformazione residenziale di un'estesa area produttiva (1-7 Cal). Ciò comporta indubbi benefici in merito alla riqualificazione dell'area, situata a Caldes lungo la direttrice di accesso al centro storico e al castello. Il Piano prevede inoltre l'ampliamento di due aree produttive a beneficio di altrettante attività già insediate (6 Sam e 3 Toz) e l'introduzione di una terza, nella frazione Tozzaga (11 Toz). Tali varianti sono finalizzate a rafforzare la competitività dell'imprenditoria locale e la diversificazione dell'economia locale, fondata prevalentemente sulla melicoltura.
14 PATRIMONIO STORICO-ARCHITETTONICO	Valorizzazione culturale del patrimonio architettonico storico, anche attraverso una maggiore sensibilizzazione del valore identitario dei manufatti.	Il Piano introduce n. 5 varianti relative alla riclassificazione di edifici ricadenti in ambito centro storico. N. 1 variante (15 Cal) concerne la correzione di un errore materiale con riclassificazione da R2 a R4 di un edificio demolito; n. 2 varianti (16 Cal e 3 Sam) interessano altrettanti edifici oggetto di recente ristrutturazione con demolizione autorizzata dalla CUP, per i quali si modifica la categoria di intervento da R2 a R3; n. 2 varianti (2 Sam e 1 S. Giac) riguardano edifici in condizioni statiche precarie e con caratteristiche architettoniche tali per cui, visti anche i punteggi assegnati nelle schede di classificazione, non si ritiene sussistano i presupposti per il mantenimento nella categoria del risanamento conservativo e per i quali si procede pertanto alla modifica della categoria di intervento da R2 a R3.
15 PATRIMONIO ABITATIVO, EDILIZIA PUBBLICA ED AGEVOLATA	Valorizzazione/riuso del patrimonio edilizio esistente ed attivazione "Fondo di Housing Sociale Trentino".	Il Piano di variante è nel suo insieme coerente con le strategie volte alla valorizzazione e al riuso del patrimonio edilizio esistente, in quanto la riduzione complessiva della capacità edificatoria prevista cumulativamente dalla variante non sostanziale 2022 e dalla presente variante 2024 costituisce un incentivo al riuso del patrimonio abitativo esistente.

La verifica di coerenza con gli indirizzi strategici del PTC appare sotto ogni aspetto sostanzialmente positiva, oppure neutra ove il Piano è ininfluenza rispetto alle tematiche indicate.

In termini di analisi SWOT le modifiche introdotte dalla Variante comportano variazioni positive sia per i punti di forza che per quelli di debolezza individuati dal *Documento preliminare del PTC* per ogni area tematica.

5.2 Coerenza delle azioni con le strategie del PUP

La coerenza relativamente agli obiettivi strategici indicati dal PUP quali cardini del processo di pianificazione a tutti i livelli del territorio trentino (Identità-Sostenibilità-Competitività-Integrazione) è già stata verificata nel paragrafo precedente, nelle forme in cui tali obiettivi sono stati declinati a livello locale dal *Documento preliminare del PTC*.

Per quanto attiene invece agli indirizzi strategici individuati dal PUP specificamente per la Comunità della Valle di Sole nell'Allegato E (vedi paragrafo 3.1), questi si riportano integralmente nella seguente tabella, valutando in seconda colonna in forma sintetica la coerenza del Piano di Variante rispetto ad essi.

STRATEGIA	SINTESI ANALISI DI COERENZA
Integrare le politiche di sviluppo turistico, legate in particolare ai poli sciistici, con la promozione dei parchi naturali (Parco nazionale dello Stelvio e Parco naturale Adamello - Brenta) nonché con gli altri settori economici, al fine di valorizzare le risorse culturali, segnate da castelli, residenze nobiliari, forti, chiese, musei, ambientali e paesaggistiche secondo modelli di allargamento delle stagioni turistiche anche nel periodo estivo.	Il Piano di Variante, pur in considerazione dell'entità limitata delle modifiche proposte, è nel suo insieme coerente con le strategie volte allo sviluppo del prodotto "territorio" attraverso l'integrazione fra il turismo e gli altri settori economici. Va in questa direzione la trasformazione residenziale di un'estesa area produttiva (1-7 Cal). L'operazione comporterà la riqualificazione dell'area, situata a Caldes a ridosso del centro storico lungo la direttrice che collega la chiesa cimiteriale di San Rocco a Castello, e quindi la valorizzazione del percorso e dei punti salienti che lo caratterizzano. Inoltre il Piano di variante è coerente con le strategie volte alla valorizzazione del paesaggio, in particolare laddove si consideri il considerevole incremento delle aree agricole per una superficie complessiva pari a 29.583 mq, ai quali si aggiungono 16.156 mq di aree insediative (residenziali e produttive) stralciate con la variante non sostanziale 2022 e ricondotte all'uso agricolo. In definitiva, la valorizzazione integrata del settore dei beni culturali e del paesaggio agricolo punta ad uno sviluppo turistico complementare all'offerta basata sullo sci da discesa che prevale nei poli turistici forti della Valle di Sole, ponendosi non in competizione ma in sinergia con i territori contermini.
Organizzare la gerarchia delle reti infrastrutturali, incrementando l'intermodalità e il potenziamento del trasporto pubblico (anche ferroviario), per risolvere gli inconvenienti dovuti alle punte di flusso turistico.	Il Piano di Variante non interessa l'organizzazione delle reti infrastrutturali presenti sul territorio comunale.
Qualificare gli insediamenti artigianali nonché riorganizzare le relative aree in particolare per rispondere alle esigenze produttive di raggruppamenti di aziende e/o consorzi	Il Piano di Variante prevede l'ampliamento di due aree produttive a beneficio di altrettante attività già insediate (6 Sam e 3 Toz) e l'introduzione di una terza, nella frazione Tozzaga (11 Toz). Tali varianti sono finalizzate a rafforzare la competitività dell'imprenditoria locale e la diversificazione dell'economia locale, fondata prevalentemente sulla melicoltura.
Perseguire una equilibrata ed efficiente distribuzione dei poli per servizi e terziario, per un'utenza dimensionalmente variabile in relazioni ai flussi turistici.	Il Piano di Variante non produce effetti diretti sul sistema dei servizi e del terziario.
Perseguire un uso sostenibile delle risorse forestali e montane, ricercando l'adeguata connessione tra attività produttive e territorio.	Il Piano di Variante non produce effetti diretti sul sistema delle risorse forestali e montane.

La verifica di coerenza con gli indirizzi strategici del PUP per la Comunità della Valle di Sole appare sostanzialmente positiva, oppure neutra ove il Piano è ininfluente rispetto alle strategie indicate.

In termini di analisi SWOT le modifiche introdotte dalla Variante comportano variazioni positive sia per i punti di forza che per quelli di debolezza descritti nell'Allegato E e riportati integralmente al paragrafo 3.1.

5.3 Coerenza delle azioni con le strategie del PRG

Il Piano di Variante risulta del tutto conforme alle linee strategiche ed operative tracciate dal PRG vigente, anche in considerazione della portata limitata delle modifiche rispetto all'impianto complessivo dello strumento, la cui stesura originaria risale al 2005. È in ogni caso interessante osservare che da allora si è andata introducendo progressivamente una più marcata sensibilità per le tematiche riguardanti in senso lato

la sostenibilità, il consumo di suolo, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Ciò è certamente il risultato dei vincoli indotti dalla pianificazione di livello superiore, ed in special modo dalla legge urbanistica del 2015 e dal PUP 2008 ai quali il PRG si è adeguato con la variante non sostanziale del 2022; tuttavia è innegabile che anche le Amministrazioni comunali che si sono succedute negli ultimi anni abbiano maturato una nuova consapevolezza culturale in tal senso e – solo per fare qualche esempio - guardato con occhi nuovi all'importanza del paesaggio e del cospicuo patrimonio storico-culturale presente per la “costruzione” di un'identità territoriale fondata su valori solidi. Da questo punto di vista ha rivestito un ruolo fondamentale il restauro del complesso monumentale di Castel Caldes e la presa di coscienza del notevole valore culturale del centro storico, che ha portato nel 2023 Caldes a far parte della rete dei “Borghi più belli di Italia”, prestigioso riconoscimento assegnato dall'omonima associazione costituita all'interno della Consulta del turismo dell'ANCI.

La valorizzazione di Castel Caldes e del centro storico del borgo (come anche dei nuclei storici delle altre frazioni e della Rocca di Samoclevo) si pongono quindi come cardini dell'integrazione fra turismo e agricoltura specializzata quale fattore decisivo dello sviluppo. Questa variante al PRG, sia nella concezione di fondo che con alcune scelte mirate, si muove consapevolmente lungo queste linee di tendenza.

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

Vengono di seguito valutati i possibili esiti delle azioni di Piano sull'ambiente e sul quadro paesaggistico e territoriale. Le tabelle sono analoghe a quelle riportate al precedente paragrafo 4.1 (desunte dall'*Autovalutazione del Documento preliminare del PTC*), con l'aggiunta in terza colonna di una valutazione in forma sintetica dei possibili effetti significativi che le azioni di Piano determinano sul contesto ambientale relativamente a ciascun indicatore ambientale e l'incidenza sulle criticità rilevate.

ARIA		
Giudizio sintetico	Eventuali criticità	Possibili effetti delle azioni di Piano
I dati rilevati da parte delle centraline fisse di monitoraggio più vicine al territorio della Comunità presentano risultati sostanzialmente buoni e l'indice di monitoraggio si è mantenuto costantemente su valori accettabili negli ultimi anni a fronte di un netto miglioramento nel dato riguardante il superamento dei limiti normativi da parte degli inquinanti principali. Dati specifici per il territorio preso in considerazione non sono disponibili, ma si segnala l'impegno della Comunità in progetti volti a contenere le emissioni, come quello riguardante l'installazione di filtri antiparticolato su camini datati e particolarmente inquinanti.	La mancanza di un monitoraggio puntuale sul territorio della Valle di Sole potrebbe nascondere eventuali criticità specifiche.	La riduzione complessiva della capacità edificatoria prevista cumulativamente dalla variante non sostanziale 2022 e dalla presente variante 2024 agisce positivamente in termini di contenimento delle emissioni, comportando benefici per la qualità dell'aria.

ACQUA		
Giudizio sintetico	Eventuali criticità	Possibili effetti delle azioni di Piano

<p>Lo stato ecologico dei corpi idrici fluviali risulta essere per la maggioranza "BUONO"; il giudizio migliore è stato ottenuto dal Torrente Noce Valle del Monte. Tutti i corpi idrici monitorati hanno raggiunto lo stato chimico "BUONO". Il livello di funzionalità dei corsi d'acqua esaminati è risultato essere buono, tranne per l'asta principale del fiume Noce che ha ottenuto un giudizio di funzionalità mediocre. Si evidenzia che le limitazioni della funzionalità ecosistemica non sempre sono imputabili alla presenza di pressioni antropiche e di opere di artificializzazione, ma in alcuni casi possono essere legate soprattutto alle peculiarità territoriali ed ambientali in cui scorre il corso d'acqua esaminato. Il trattamento delle acque reflue assicura l'abbattimento dell'inquinamento dell'85%.</p>	<p>Il torrente Noce è influenzato dall'attività antropica e pertanto la funzionalità ecosistemica appare penalizzata, più che dalle caratteristiche naturalistico-ambientali del territorio, da fattori come gli interventi di artificializzazione della sezione, gli scarichi in alveo e lo sfruttamento a scopo irriguo e idroelettrico.</p>	<p>La variante 7 S. Giac produce effetti positivi sullo stato ecologico del sistema fluviale del torrente Noce. La variante comprende un'ampia fascia prativa situata a valle della frazione S. Giacomo in fregio al torrente Noce (32.161 mq), interessando anche l'ambito di protezione fluviale lungo la riva sinistra del corso d'acqua; l'area, utilizzata fino a pochi anni orsono come discarica di inerti, è stata recentemente bonificata e riconvertita all'uso agricolo. La variante formalizza tale situazione, fornendo un segnale in termini di individuazione del Noce quale elemento nevralgico della qualità ambientale del territorio</p>
--	--	---

SUOLO		
Giudizio sintetico	Eventuali criticità	Possibili effetti delle azioni di Piano
<p>Il territorio della Comunità è sostanzialmente integro ed occupato da aree a bosco, pascolo e ghiacciai, con limitatissime zone insediate che si concentrano prevalentemente lungo le aste fluviali del fondovalle. Oltre il 95% del territorio presenta un rischio idrogeologico assente o moderato, le superfici che risultano essere a rischio elevato o molto elevato (0,16%) si trovano lungo le aste fluviali dei Torrenti Noce, Noce Bianco e Rabbies.</p>	<p>Le criticità riguardano l'avanzamento del bosco e l'abbandono delle aree agricole marginali sia a valle che in quota. Inoltre si registra un abbandono dei pascoli di alta montagna per minore interesse all'alpeggio e un'elevata parcellizzazione delle proprietà agricole.</p>	<p>L'elaborato relativo alla valutazione del rischio idrogeologico generato dalle nuove previsioni urbanistiche analizza nel dettaglio le problematiche in materia, non evidenziando peraltro criticità significative. La riduzione complessiva della capacità edificatoria prevista cumulativamente dalla variante non sostanziale 2022 e dalla presente variante 2024 consente di ritenere sostanzialmente soddisfatti gli indirizzi enunciati nell'art. 18 della L.p. 15/2015 sulla limitazione del consumo di suolo.</p>

BIODIVERSITA'		
Giudizio sintetico	Eventuali criticità	Possibili effetti delle azioni di Piano
<p>La Val di Sole è un'area con una buona ricchezza di biodiversità di specie animali e vegetali. Sul territorio ricadono parte del Parco Nazionale dello Stelvio e del Parco naturale Adamello-Brenta; diversi habitat prioritari Natura 2000 sono rappresentati nelle aree SIC e ZPS. Nel 2015 si è costituita la Rete di Riserve Alto Noce, mentre è in programma la creazione del Parco fluviale del Noce.</p>	<p>Allo stato attuale non sono ancora stati definiti i corridoi ecologici per l'interconnessione tra le varie aree di protezione naturalistica.</p>	<p>Il Piano di Variante non produce effetti significativi sulla biodiversità. Le aree interessate dal Piano non interferiscono con siti della Rete Natura 2000.</p>

PAESAGGIO		
Giudizio sintetico	Eventuali criticità	Possibili effetti delle azioni di Piano
<p>La valle di Sole è caratterizzata da un paesaggio suggestivo e da una marcata ricchezza ambientale. La presenza di una forte circolazione idrica, caratterizzata da fiumi di rara bellezza, accresce ulteriormente il valore paesaggistico rendendolo unico nel panorama delle valli alpine. La forte espansione edilizia sviluppatasi dopo gli anni sessanta (in particolare nel settore produttivo) ha modificato di molto il paesaggio urbano.</p>	<p>Uno degli aspetti importanti su cui dovrà lavorare la pianificazione territoriale riguarda le azioni per evitare i fenomeni di saldatura degli abitati, oltre alla riqualificazione delle aree insediative. Dovranno inoltre essere dettate delle linee di indirizzo per salvaguardare e valorizzare il patrimonio edilizio tradizionale, sia nei centri storici che nel territorio sparso, a testimonianza di un valore identitario che ha contribuito a segnare qualitativamente la storia locale.</p>	<p>Riguardo all'assetto paesaggistico dei luoghi, il Piano si inserisce nel quadro di riferimento tracciato dal PRG e non ne modifica gli indirizzi strategici e le linee operative. La riduzione della capacità edificatoria prevista cumulativamente dalla variante non sostanziale 2022 e dalla presente variante 2024 rispetto al dimensionamento residenziale del PRG 2005 costituisce un freno all'espansione edilizia ed al consumo di suolo. Va in direzione di una valorizzazione del paesaggio il considerevole incremento delle aree agricole per una superficie complessiva pari a 29.583 mq, ai quali si aggiungono 16.156 mq di aree insediative (residenziali e</p>

		<p>produttive) stralciate con la variante non sostanziale 2022 e ricondotte all'uso agricolo.</p> <p>Le varianti di riclassificazione da R2 a R3 di 4 edifici situati in centro storico, verificato lo stato effettivo dei manufatti, non sono tali da contraddire il principio della salvaguardia del patrimonio edilizio tradizionale.</p> <p>La regolarizzazione dello stato di fatto residenziale di un'estesa area ex produttiva non più utilizzata come tale a seguito della cessazione delle attività insediate situata a ridosso del centro storico di Caldes ha effetti positivi in termini di riqualificazione dell'area e di valorizzazione anche paesaggistica della direttrice che collega la chiesa cimiteriale di San Rocco a Castello passando per il centro storico dell'abitato.</p>
--	--	--

RIFIUTI		
Giudizio sintetico	Eventuali criticità	Possibili effetti delle azioni di Piano
<p>Il sistema di raccolta differenziata in Val di Sole negli ultimi anni ha visto la nascita dei CRM dislocati in tutti i Comuni.</p> <p>Sistema virtuoso per qualità dei risultati, ottenendo soprattutto nelle località più piccole e meno turistiche picchi di raccolta differenziata oltre il 70%.</p>	<p>Le maggiori difficoltà si riscontrano nella gestione della raccolta differenziata presso residence e condomini turistici, derivato perlopiù dal massiccio turn over e dal modello multiproprietà, diffusamente presente nelle località turistiche in quota.</p> <p>Si segnala comunque l'impegno della Comunità in progetti volti a migliorare la raccolta nelle località turistiche.</p>	<p>Il Piano di variante non produce effetti significativi sul sistema di produzione, raccolta e smaltimento dei rifiuti.</p>

POPOLAZIONE		
Giudizio sintetico	Eventuali criticità	Possibili effetti delle azioni di Piano
<p>Come per il resto della popolazione italiana, quella residente in Valle di Sole, sta subendo un generale processo di invecchiamento e questo inciderà sulla società con effetti sulla spesa previdenziale, sanitaria e assistenziale. Contribuisce ad attenuare il fenomeno la componente di immigrazione straniera.</p> <p>Le condizioni socio-economiche, come nelle altre valli del Trentino, sono al momento in grado di contrastare efficacemente lo spopolamento della montagna.</p>		<p>Le varianti volte al soddisfacimento della richiesta per prima casa e quelle che mirano a promuovere l'iniziativa privata per il sostegno ed il rilancio dell'economia locale vanno nella direzione del contrasto allo spopolamento della montagna, fenomeno che a Caldes è ancora attuale (si vedano a questo proposito i punti di debolezza indicati nell'Allegato E del PUP riguardo alle strategie vocazionali per la Comunità della Valle di Sole).</p>

TURISMO		
Giudizio sintetico	Eventuali criticità	Possibili effetti delle azioni di Piano
<p>Il turismo costituisce la più importante fonte di occupazione e guadagno della Valle di Sole.</p> <p>L'offerta è diversificata e di qualità, la domanda si mantiene su buoni livelli. I punti di attrazione sono molteplici e in gran parte connessi alla natura e allo sport.</p> <p>La situazione della ricettività appare migliore per gli alberghi che per altre strutture ricettive, sia per quanto riguarda la qualità, sia per tasso di occupazione dei posti letto.</p>	<p>Le seconde case e gli alloggi privati possono risultare un elemento critico per il settore turistico. I tassi di occupazione risultano notevolmente più bassi rispetto alle strutture alberghiere, con il rischio che si verifichino situazioni di scarsa cura degli edifici.</p>	<p>La valorizzazione integrata del settore dei beni culturali e del paesaggio agricolo perseguita dal Piano di variante punta ad uno sviluppo turistico complementare all'offerta basata sullo sci da discesa che prevale nei poli turistici forti della Valle di Sole, ponendosi non in competizione ma in sinergia con i territori contermini.</p>

TRASPORTI		
Giudizio sintetico	Eventuali criticità	Possibili effetti delle azioni di Piano
La mobilità in Valle di Sole ha molteplici sfaccettature. Accanto alle innumerevoli iniziative innovative e di successo, si rileva tuttavia un elevato potenziale ancora inespresso. La rete stradale è integrata dalla linea ferroviaria e dalla pista ciclabile, che offrono ampie potenzialità di sviluppo, oltre a diverse iniziative gestionali (bicibus, Dolomiti express, skibus e soprattutto trasporto extraurbano) che disegnano un sistema di mobilità sostenibile integrato e intermodale tra i diversi mezzi di trasporto (privato, pubblico e bicicletta).	Alcune sovrapposizioni tra i servizi di trasporto pubblico. Mobilità privata motorizzata in aumento nonostante le molteplici iniziative di mobilità alternativa	Il Piano di variante non produce effetti significativi sul sistema dei trasporti di livello locale o di valle.

ENERGIA		
Giudizio sintetico	Eventuali criticità	Possibili effetti delle azioni di Piano
Abbondante dotazione di indicazioni strategiche e programmatiche su scala provinciale e una discreta attività locale con azioni ed iniziative puntuali. Interesse per orientare la produzione da fonti rinnovabili utilizzando la filiera del legno. Potenzialità idroelettrica minore da verificare. Discreto ricorso ad interventi di efficientamento energetico sugli edifici. Buona sensibilità locale verso la tematica energetica e desiderio di operare in rete tra Comuni.	Poca disponibilità di dati sulla produzione e sui consumi aggregati su scala di comunità Scarso utilizzo del fotovoltaico.	Il Piano di variante non produce effetti significativi sul sistema di produzione e consumo dell'energia.

5.5 Le azioni individuate e la stima degli impatti

Date le caratteristiche delle modifiche introdotte dal Piano di Variante, non si individuano impatti di particolare impegno sotto il profilo ambientale o paesaggistico-territoriale di tipo diretto, indiretto o cumulativo. Costituisce un'eccezione positiva la riduzione della capacità edificatoria prevista cumulativamente dalla variante non sostanziale 2022 e dalla presente variante 2024, con il parallelo incremento delle aree agricole.

Nessuna variante presuppone interventi soggetti a Valutazione di Impatto Ambientale.

5.6 Misure di mitigazione e compensazione

Non essendo attesi significativi impatti del Piano sotto il profilo ambientale o paesaggistico territoriale, non sono previste misure di mitigazione e compensazione.

5.7 Effetti finanziari del Piano rispetto al bilancio dell'Amministrazione

Non vi sono nel Piano nuove previsioni per la realizzazione di infrastrutture o attrezzature pubbliche che richiedano una specifica previsione di spesa, ad eccezione della realizzazione di nuovi parcheggi pubblici ed aree a verde pubblico, i cui costi potranno essere programmati nel tempo. Le nuove aree edificabili, peraltro limitate alla realizzazione di prime case, essendo situate in corrispondenza di zone già infrastrutturate non necessitano dell'esecuzione di opere di urbanizzazione.

5.8 Realizzabilità ed efficacia delle azioni di piano

Le varianti cartografiche sono immediatamente attuabili a partire dall'entrata in vigore del Piano; le varianti normative e di adeguamento alla legislazione provinciale, pur di portata alquanto limitata, porteranno un contributo di chiarezza che non potrà che aumentare l'efficacia delle previsioni urbanistiche.

6. DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

6.1 Aree residenziali di variante e carico urbanistico

La tabella seguente riporta un riepilogo delle variazioni della superficie insediativa delle aree residenziali e le conseguenti variazioni del carico urbanistico a seguito delle previsioni urbanistiche di variante. La tabella non tiene conto delle varianti ininfluenti rispetto al carico urbanistico, come ad esempio le varianti 1-5-7 Cal che prevedono il cambio di destinazione urbanistica da aree produttive ad aree residenziali sulle quali insistono edifici già esistenti o le varianti 4 Sam e 2 S Giac relative alla regolarizzazione di edifici già esistenti.

VARIANTE	INCREMENTO Sf mq	RIDUZIONE Sf mq	VARIAZIONE Sf mq	INDIC E Uf mq/mq	INCREMENTO Sun mq	RIDUZIONE Sun mq	VARIAZIONE Sun mq
2 Cal *	+484			0,45	+217,80		
4 Cal *	+26			0,45	+11,70		
6 Cal *	+240			0,45	+108,00		
10 Cal *	+1.097			0,45	+493,65		
5 Sam *	+706			0,45	+317,70		
7 Sam		-1.074		0,45		-483,30	
1 Toz *	+900			0,45	+405,00		
2 Toz *	+968			0,45	+435,60		
9 Toz *	+1.174			0,45	+528,30		
10 Toz *	+320			0,45	+144,00		
TOTALE	+5.915	-1.074	+4.841		+2.661,75	-483,30	+2.178,45

*= varianti per aree residenziali per prima casa

Dalla tabella risulta che la superficie insediativa delle aree destinate alla residenza aumenta complessivamente di 4.841 mq, corrispondente ad un aumento di capacità edificatoria espressa in Sun di 2.178,45 mq.

Va sottolineato che con la recente variante non sostanziale al PRG entrata in vigore il 14.10.2022 sono stati operati stralci di aree residenziali per un totale di 14.535 mq, che sommati ai 1.074 mq della presente variante portano il totale a 15.609 mq di stralcio. La netta prevalenza di stralci di aree residenziali rispetto

alle nuove superfici introdotte consente di rimanere ampiamente all'interno del dimensionamento residenziale fissato dal PRG 2005.

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

L'opportunità di inserimento delle nuove aree edificabili è stata attentamente valutata alla luce dei principi enunciati dall'art. 18 della L.P. 15/2015 (*Limitazione del consumo di suolo*). La casistica delle nuove aree residenziali (vedi tabella del precedente paragrafo), è la seguente:

- le varianti contrassegnate in tabella da asterisco sono relative a nuove aree residenziali volte al soddisfacimento del fabbisogno abitativo ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera e) della legge e perciò coerentemente riservate a "prima casa" con specifico riferimento normativo riportato in cartografia e relativo rinvio alle NdA, subordinando gli interventi al possesso da parte del richiedente dei requisiti richiesti (art. 87, comma 4 della medesima L.P. 15/2015). Due di esse provengono peraltro dallo stralcio di parte di un'area sportiva (2Toz) e dalla destinazione produttiva (9 Toz) e perciò destinate comunque all'urbanizzazione. La superficie di nuove aree residenziali per prima casa è pari complessivamente a 5.915,00 mq, rappresentando la totalità delle nuove superfici residenziali.
- Le varianti 2 Cal, 4 Cal e 6 Cal sono relative a nuove superfici residenziali frutto di regolarizzazione e modesti ampliamenti di un'area contigua ex produttiva, riconvertita con la presente variante al PRG ad area residenziale in considerazione dello stato di fatto e della cessazione delle attività insediate. L'intera area ex produttiva - ora residenziale per effetto della variante - ivi comprese le superfici in ampliamento pari a 750 mq, sono vincolate a prima casa, con specifico riferimento normativo riportato in cartografia e relativo rinvio alle NdA.
- La variante 10 Toz consiste nell'ampliamento di 320 mq di un'area residenziale di nuova espansione esistente, con corrispondente riduzione della previsione a parcheggio pubblico. L'area, unitamente alla proprietà confinante di proprietà del medesimo privato richiedente la variante, viene vincolata a prima casa; anche in questo caso l'area era destinata comunque all'urbanizzazione.

In ogni caso le aree 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 infrastrutturazioni e senza ulteriori costi pubblici di gestione;
- immediata prossimità con aree già destinate all'insediamento, evitando la frammentazione territoriale;
- assenza di vincoli preordinati stabiliti dal PUP;
- assenza di vincoli di tutela idrogeologica stabiliti dalla Carta di Sintesi della Pericolosità o, se presenti, studio di compatibilità;

Per le richieste accolte è stata inoltre accertata l'assenza di soluzioni alternative, ed in particolare:

- la mancanza sul mercato immobiliare di aree disponibili e/o vincolate alla destinazione residenziale per prima casa;
- il notevole costo sul mercato immobiliare delle aree edificabili libere da vincolo prima casa, che limita le possibilità di investimento da parte di soggetti finanziariamente deboli quali sono tipicamente quelli alla ricerca di spazi per prima casa;
- l'assenza di volumi disponibili per la trasformazione in prima casa, sia all'interno dell'insediamento storico che nelle aree residenziali già urbanizzate.

7. VERIFICA AUTOVALUTATIVA E COMPENSAZIONI PER LA RIDUZIONE DELLE AREE AGRICOLE DI PREGIO AI SENSI DELL'ART 38 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.P.

Come risulta dal riepilogo riportato nella tabella seguente, a seguito delle previsioni urbanistiche di variante la superficie complessiva delle aree agricole di pregio ex art. 38 delle Norme di Attuazione del PUP e art. 27 bis delle Norme di Attuazione del PRG aumenta complessivamente 193 mq. Il bilancio è pertanto positivo, per effetto dell'introduzione di nuove superfici che compensano le riduzioni come prescritto dall'art. 38, comma 7, lett. b), delle Norme di Attuazione del PUP.

COMPUTO DELLE AREE AGRICOLE DI PREGIO DI VARIANTE

VARIANTE	INCREMENTO Sf mq	RIDUZIONE Sf mq	VARIAZIONE Sf mq
10 Cal		-1.097	
11 Cal	+519		
12 Cal	+771		
TOTALE	+1.290	-1.097	+193

La superficie di area agricola di pregio in aumento è dovuta allo stralcio di una previsione per strada locale e di un parcheggio pubblico, ricondotte ad area agricola di pregio ex art. 38 PUP in analogia alle aree circostanti di cui condividono le medesime caratteristiche.

La superficie di area agricola in diminuzione è dovuta all'introduzione di un'area residenziale di completamente vincolata a prima casa, con specifico riferimento normativo riportato in cartografia e nelle NdA. L'area è situata in adiacenza ad un'area residenziale di nuova espansione, costituendone di fatto un ampliamento verso est. Essendo già dotata delle opere di urbanizzazione non vi è necessità di consumo di suolo per infrastrutturazioni e costi pubblici per la realizzazione e gestione delle opere.

Per le richieste di prima casa è stata inoltre accertata l'assenza di soluzioni alternative, ed in particolare:

- la mancanza sul mercato immobiliare di aree disponibili e/o vincolate alla destinazione residenziale prima casa;
- il notevole costo sul mercato immobiliare delle aree edificabili libere da vincolo prima casa, che limita le possibilità di investimento da parte di soggetti finanziariamente deboli quali sono tipicamente quelli alla ricerca di spazi per prima casa;
- l'assenza di volumi disponibili per la trasformazione in prima casa, sia all'interno dell'insediamento storico che nelle aree sature anche a causa dell'estrema frammentazione della proprietà.

8. ELEMENTI PER IL MONITORAGGIO E LA VALUTAZIONE IN ITINERE DEL PIANO

8.1 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 e neppure profili di incoerenza con la pianificazione a livello di PTC e PUP, 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, comma 4, della L.p. 15/2015), e la periodica revisione dello strumento urbanistico comunale, che presuppone in media una variante 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.

8.2 Le informazioni richieste e le fonti informative

Il Piano di Variante, come del resto il PRG vigente, si basa su una cartografia georeferenziata GIS aggiornata, trattata con gli strumenti informatici derivanti dall'applicazione della simbologia individuata mediante dati cartografici in formato shapefile. Pertanto si rende immediatamente leggibile il contenuto urbanistico quanto alla situazione attuale come alle potenzialità future. È possibile inoltre disporre di una cartografia informatizzata in grado di individuare puntualmente e con rapidità le certificazioni di destinazione urbanistica.

8.3 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.

9. 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;
- confronti tra il tecnico incaricato e il geologo professionista per le valutazioni di carattere idrogeologico relative alle nuove previsioni urbanistiche;
- confronti tra il geologo professionista ed i Servizi provinciali competenti in materia di sicurezza del territorio;
- 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 alla cartografia, la compatibilità con i vincoli, l'interpretazione delle norme vigenti.

La popolazione e le varie organizzazioni in rappresentanza di interessi collettivi sono state informate mediante l'Avviso preliminare di avvio della procedura di variante al PRG del Comune di Caldes ai sensi

dell'articolo 37, comma 1, della L.p. 2015/15. Le istanze pervenute sono state discusse in riunioni informali promosse dall'Amministrazione comunale con i singoli censiti interessati, senza che siano stati redatti specifici documenti di osservazioni o richieste.

In ogni caso, considerata la portata ridotta del Piano per quanto concerne tematiche di pubblico interesse, il coinvolgimento della comunità è avvenuto spontaneamente e senza obiezioni sostanziali all'impostazione che l'Amministrazione ha adottato per la valutazione delle richieste e il relativo inserimento negli elaborati.

La bozza di Piano è stata infine illustrata e discussa con il Consiglio comunale, nel corso della serata convocata appositamente per l'adozione preliminare.

10. SINTESI DELLA VALUTAZIONE STRATEGICA

Il Comune di Caldes ha inteso procedere alla redazione di un Piano di variante al PRG ai sensi dell'art. 39 della L.p. 15/2015 con gli obiettivi principali di adeguare il proprio strumento urbanistico alle modifiche intervenute nella legislazione provinciale in materia di urbanistica, valutare il recepimento delle istanze pervenute dai censiti a seguito dell'Avviso preliminare di avvio di procedura di variante pubblicato ai sensi dell'art. 37 della legge urbanistica e inserire nuove previsioni proposte dall'Amministrazione comunale per ragioni di pubblico interesse.

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 Documento preliminare del PTC) e lo stesso PRG in vigore.

Le varianti che costituiscono i contenuti del Piano si suddividono in:

- Varianti puntuali cartografiche
- Varianti normative

L'analisi conoscitiva del contesto ambientale, paesaggistico e territoriale all'interno del quale si colloca il Piano di variante è stata condotta mediante sopralluoghi diretti sul territorio ed attingendo ai contenuti degli elaborati del PRG in vigore, al quadro ambientale risultante dal documento *Autovalutazione del Documento preliminare del PTC* e infine all'assetto territoriale e paesaggistico rappresentato dalla cartografia del PUP.

Le varianti che hanno comportato l'introduzione di nuove aree residenziali, per la totalità finalizzate al soddisfacimento di fabbisogni abitativi per "prima casa" ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera e), della L.p. 15/2015, sono state sottoposte alle verifiche previste dall'art. 18, comma 1 bis, della L.p. 15/2015 medesima.

Le varianti che hanno comportato la riduzione di aree agricole di cui all'art. 38 del PUP sono state sottoposte ad autovalutazione e sono state messe in atto le misure di compensazione previste dalla normativa. È stato accertato che nessuna variante interessa altre invariati del PUP e ambiti della Rete Natura 2000. Nessuna variante implica altresì interventi soggetti a Valutazione di Impatto Ambientale.

I profili di rischio idrogeologico generati dalle nuove previsioni urbanistiche sono stati valutati in collaborazione con un geologo professionista, il quale ha redatto uno specifico elaborato.

È stata verificata con esiti positivi la coerenza delle scelte di piano con le strategie individuate dal Documento preliminare del PTC per il territorio della Valle di Sole.

È stata valutata la coerenza delle scelte di piano con gli indirizzi di ordine generale stabiliti dal PUP e con le strategie vocazionali individuate specificamente per la Valle di Sole all'Allegato E. I riscontri anche in questo caso sono risultati significativamente positivi.

È stata anche valutata la coerenza interna con il PRG in vigore, verificando come le scelte operate dal Piano di Variante risultino sostanzialmente conformi all'impianto dello strumento urbanistico.

Sono stati analizzati i possibili effetti significativi delle azioni di piano sull'ambiente e sul quadro paesaggistico e territoriale, valutando l'incidenza delle varianti sugli indicatori ambientali ritenuti più rappresentativi, senza riscontrare criticità apprezzabili.

Le scelte di piano hanno determinato un aumento della capacità edificatoria a destinazione residenziale rispetto al PRG in vigore, totalmente vincolata ad interventi per prima casa, tenuto anche conto della significativa riduzione di aree residenziali operate ai sensi dell'art. 45, comma 4, della L.p. 15/2915 con la variante non sostanziale al PRG entrata in vigore il 14.10.2022. Il Piano di variante risulta pertanto coerente con gli orientamenti della legge urbanistica provinciale in merito alla riduzione del consumo di suolo.

Sono state fornite indicazioni di massima per il controllo dell'attuazione del Piano e delle dinamiche indotte dalle azioni in fase attuativa.

Le scelte tecniche sono state supportate dal confronto costante con gli organismi preposti a livello provinciale e comunale. Per quel che concerne la concertazione e la partecipazione, è stato evidenziato un coinvolgimento attivo e proficuo dell'Amministrazione comunale e dei singoli censiti.

In conclusione, si ritiene che il Piano di Variante al PRG del Comune di Caldes, pur nella sua portata ridotta, possa concorrere a conseguire l'equilibrio territoriale, ad ottimizzare l'utilizzo delle risorse nel rispetto dei valori identitari e paesaggistici, a contribuire al rilancio dell'economia locale e a rafforzare la competitività.