



## Comune di Cavalese - Provincia di Trento

### Servizio Tecnico

Via F.lli Bronzetti, 2 - 38033 Cavalese  
Tel. 0462/237532 Fax 0462/237550  
e-mail: tecnico@comunecavalese.it



### RELAZIONE TECNICA

#### RETTIFICA ERRORI MATERIALI AL VIGENTE PRG ART. 44 L.P. 04.08.2015 n. 15

Premesso che con deliberazione di Giunta provinciale n. 1716 del 23.09.2022 è stata definitivamente approvata con modifiche e prescrizioni, la Variante Generale 2018 al piano regolatore generale del Comune di Cavalese. L'avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato sul BUR n. 39 di data 29.09.2022 e pertanto la variante risulta vigente a far data del 30.09.2022.

L'ufficio tecnico in sede di prima applicazione del nuovo strumento urbanistico, durante le istruttorie delle diverse pratiche edilizie, ha evidenziato una serie di errori e di incongruenze contenute nelle norme di attuazione nonché nelle cartografie di piano.

L'iter di elaborazione ed approvazione della Variante 2018 è stato lungo e complesso, caratterizzato dall'entrata in vigore della nuova Carta di pericolosità, dal cambio di Amministrazione con le nuove elezioni amministrative del 2020 e la necessità di nominare un commissario ad acta, la pandemia, tutti fattori che hanno obbligato a modificare e rimodificare parecchie volte gli elaborati costituenti il progetto di variante. La situazione sopra descritta e le tante richieste dei servizi provinciali di adeguamento e modifica del progetto di variante hanno generato una serie di errori materiali.

L'art. 44 della legge provinciale per il governo del territorio - L.P. 04.08.2015 n. 15 e ss.mm., specificatamente al co. 3 prevede che *la correzione di errori materiali presenti nelle norme di attuazione, nelle rappresentazioni grafiche e negli altri elaborati del PTC e del PRG è approvata, rispettivamente, dagli organi assembleari delle comunità e dei comuni. Previa comunicazione alla Provincia, le comunità e i comuni pubblicano gli atti che approvano le rettifiche nel Bollettino ufficiale della Regione.*

E' dunque intendimento procedere quanto prima alla correzione degli errori materiali ad oggi riscontrati al fine di sbloccare alcune iniziative edilizie di prima casa che nonostante l'avvenuta approvazione della Variante al PRG si trovano impossibilitati a ritirare il titolo edilizio.

Con la presente relazione parte integrante degli atti per la correzione di errori materiali, la sottoscritta in qualità di funzionario tecnico presso il servizio comunale di Cavalese espone gli errori oggetto di correzione.

**Con deliberazione di Consiglio comunale n. 45 del 27.12.2022 l'organo competente ha provveduto ad approvare la correzione degli errori materiali come meglio specificato nella delibera medesima e suoi allegati.**

**Con nota del 09.02.2023 pervenuta sub.n. 1924 Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio richiede alcuni chiarimenti ed integrazioni. Il presente documento rispetto a quello allegato alla delib.CC n. 45/2022 viene**

**modificato nelle parti evidenziate in rosso per adeguarlo alle osservazioni del servizio provinciale competente. Le modifiche non necessitano di riapprovazione da parte del Consiglio comunale.**

#### **Err.01 – Rettifica norma tecnica - Inserimento in norma al cap. 2, art. 2.1 co.5 del lotto r58**

Al capitolo 2, articolo 2.1 paragrafo 5 delle Norme di attuazione approvate viene riportata una tabella che elenca tutti i lotti edificabili nelle aree residenziali di completamento e di espansione.

Il lotto denominato r58, nuovo lotto edificabile, non compare nella tabella. Il lotto r58 è una nuova area edificabile in p.f. 34/3 C.C. Cavalese vincolata a “prima abitazione” è stata inserita già in fase di prima adozione e non è mai stata oggetto di osservazioni o parere contrario da parte di terze osservazioni o dalla PAT. Il rigo nella tabella è sempre stato presente, nell’ultima versione inviata al Servizio urbanistica per la definitiva approvazione con timbratura degli elaborati, è stato per errore cancellato il specifico rigo e dunque il riferimento in norma. A conferma di quanto sopra, il lotto è regolarmente rappresentato come edificabile in cartografia (tav.2.a) ed il documento PAT del 19/10/2021 prot.n.14891 lo approva esplicitamente, viene altresì richiamato all’art. 1.3 co. 5 delle NTA. Si provvede dunque con il presente procedimento, a correggere l’errore ed a inserire nelle norme il rigo che specifica i parametri urbanistici da rispettare in fase edificatoria.

Quanto sopra esposto è meglio rappresentato nel documento allegato 1.

#### **Err.02 - Rettifica norma tecnica – art. 4.5 lett.d) R2 – Risanamento conservativo, interventi ammessi**

All’articolo 4.5 che definisce e disciplina le categorie di intervento di cui all’art. 77 della L.P. n.15/2015 in particolare la lett.d) del risanamento conservativo, al paragrafo in cui vengono elencati gli *interventi ammessi* nell’ambito dei risanamenti con la Variante 2018 viene stabilito: [...] *sono possibili i seguenti interventi: rifacimento dei manti di copertura ; inserimento di abbaini o di finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti e di piccole finestre di sottogronda nel rispetto negli assetti originari di facciata, lievi modifiche di balconi e ballatoi purché compatibili con la tipologia edilizia [...].*

Con la variante 2018 viene inserita rispetto alla precedente versione dopo piccole finestre la locuzione “di sottogronda”. La previsione è da ricondursi ad un errore materiale dovuto a una non corretta lettura, della punteggiatura e senso della frase. La presenza del “;” fa capire che la previsione è legata dagli interventi ammessi per i manti di copertura, ma trattasi di una nuova frase ad oggetto i fori (fori di facciata, abbaini, finestre in falda) e piccole modifiche ai poggioli ed ai ballatoi... quindi interventi sull’intero involucro, facciata e copertura.

Appare insensato che si possano aprire abbaini, finestre in falda e piccole finestre solo nel sottogronda, quindi tutto a servizio di sottotetti e nessuna previsione per le facciate in generale. Se così fosse si genererebbe una situazione impari in cui i sottotetti potrebbero essere recuperati ad altro uso (abitativo) mentre i volumi sottostanti no. Si ricorda che molti edifici in centro storico sono oggi destinati a fienile o deposito, le cui facciate sono prive di forometria esistente. L’impossibilità di aprire nuove *piccole finestre nel rispetto degli assetti originari di facciata* renderebbe impossibile il recupero a scopo abitativo di detti volumi o ad altro uso che necessiti di un rapporto di aeroilluminazione minimo.

La norma generale della legge urbanistica provinciale art. 18 prevede che gli strumenti di pianificazione territoriale perseguono l’obiettivo della limitazione del consumo del suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile favorendo, anche prevedendo particolari misure di vantaggio, il riuso e la rigenerazione urbana delle aree insediate attraverso interventi di recupero urbanistico.

Con la rettifica del suddetto errore il paragrafo viene così riproposto rispetto alla variante approvata in sede di Giunta provinciale.

[...]

*Interventi ammessi:*

*Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro, sono possibili i seguenti interventi: rifacimento dei manti di copertura ; inserimento di abbaini o di finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti e di piccole finestre ~~di sottogrande~~ nel rispetto negli assetti originari di facciata, lievi modifiche di balconi e ballatoi purché compatibili con la tipologia edilizia; conservazione dei tamponamenti in legno pur inserendovi nuove aperture; lievi modifiche di portoni, porte esterne, finestre, solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originari non siano in pietra e sempre nel rispetto delle caratteristiche e della tipologia dell'edificio; rifacimento di collegamenti verticali (scale, rampe) preferibilmente nella stessa posizione, con materiali, tecniche e finiture tradizionali; demolizione parziale delle murature interne portanti al fine di adeguare il vecchio organismo edilizio alla nuova funzione, lievi modifiche alla quota dei solai compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori o di altri elementi esterni (balconi, ballatoi,.....); inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati, con materiali e tecniche tradizionali secondo le tipologie; inserimento di nuovi collegamenti verticali (ascensori); suddivisione verticale di singoli ambienti con soppalcature; recupero degli spazi inutilizzati dei sottotetti. [...]*

### **Err.03 – Rettifica cartografica - ripermetrazione della difesa paesaggistica.**

Per alcuni lotti per i quali è prevista la possibilità di nuova edificazione, non solo di tipo residenziale, inseriti con la Variante 2018 ma anche preesistenti, le superfici per intero o per loro parte, sono inserite anche in aree di difesa paesaggistica di cui all'art. 5.4 co.2 delle NTA che prevede: *Nelle aree di difesa paesaggistica, in quanto quadri rurali meritevoli di salvaguardia delimitati allo scopo nelle tavole 1ABCD e 2ABCD, vige il divieto di qualsiasi intervento di nuova costruzione edilizia e infrastrutturale, col vincolo al mantenimento dello stato attuale salvo l'esecuzione di opere dirette a migliorare ulteriormente la qualità di questi luoghi o a potenziarne i valori. [...]*

Il contemporaneo inserimento di un lotto in area edificabile ed in difesa paesaggistica è palesemente un errore materiale in quanto le due destinazioni sono incompatibili tra loro. Palesemente la questione è da ricondursi ad una mancata o non corretta ripermetrazione delle aree vincolate a difesa paesaggistica. I lotti interessati non sono mai stati oggetto di osservazioni o comunque di prescrizione finale o parere negativo da parte dei servizi provinciali competenti. Sono regolarmente inserite in cartografia come lotti edificabili e richiamati in norma.

Le situazioni sono dieci e rappresentate con cartografia vigente e di raffronto nell'allegato n.2, dove troviamo i dieci estratti numerati dal n. 01 al n. 10. Sono:

~~- STRALCIATO in quanto situazione risalente a piani precedentemente approvati - n.01 e n.02 - PLr1, si tratta di leggerissime modifiche di sovrapposizione identificate con 01 e 02. Il lotto edificabile era tale antecedentemente alla Variante 2018.~~

n. 03 – r58 (stesso dell'errore sopra ERR.01), nuovo lotto edificabile per prima abitazione a cui è rimasta sovrapposta la difesa paesaggistica. E' innegabile la volontà di rendere ed approvare l'edificabilità dell'area.

n. 04 – r50, nuovo lotto edificabile leggerissima ripermetrazione della difesa paesaggistica a coincidere i due confini di zona e vincolo.

n. 05 – r54, nuovo lotto edificabile per prima abitazione a cui è rimasta sovrapposta la difesa paesaggistica. E' innegabile la volontà di rendere ed approvare l'edificabilità dell'area.

n. 06 – r41, nuovo lotto edificabile per prima abitazione a cui è rimasta sovrapposta la difesa paesaggistica. E' innegabile la volontà di rendere ed approvare l'edificabilità dell'area.

n. 07 – r33, una porzione di forma rettangolare è rimasta all'interno della difesa paesaggistica come ben rappresentato negli estratti cartografici.

n. 08 – r42, lotto edificabile per prima abitazione a cui è rimasta sovrapposta la difesa paesaggistica. E' innegabile la volontà di rendere ed approvare l'edificabilità dell'area.

n. 09 – r45, lotto edificabile per prima abitazione a cui è rimasta sovrapposta la difesa paesaggistica. E' innegabile la volontà di rendere ed approvare l'edificabilità dell'area.

n. 10 – r51, lotto edificabile per prima abitazione a cui è rimasta sovrapposta la difesa paesaggistica. E' innegabile la volontà di rendere ed approvare l'edificabilità dell'area.

Con la rettifica degli errori materiali si provvede dunque ad inserire la corretta ripermimetrazione delle aree edificabili escludendole dal vincolo della difesa paesaggistica.

#### **Err.04 – istanza del 30.03.2022 prot.n. 5065, schedatura centro storico**

In occasione della correzione degli errori sopra descritti si intende rispondere alla domanda del 30.03.2022 prot.n. 5065 con la quale gli interessati evidenziano la mancata schedatura di una parte di volume della p.ed. 692 C.C. Cavalese, in particolare, si fa riferimento alla scheda di centro storico n. 487.

L'edificio è una casa sparsa di centro storico classificata nella categoria del risanamento conservativo R2.

L'oggetto della richiesta riguarda un volume catastalmente e di fatto parte integrante di una stessa p.ed., la cui scheda di classificazione della tipologia di intervento ma anche la tavola n. 2.4 dell'uso del suolo, ne perimetra solo una parte, tralasciando l'altra quota che rimane priva di classificazione.

E' ora intendimento dei proprietari procedere al recupero dell'immobile ma si trovano per parte di esso a non avere una esatta identificazione della tipologia di intervento ammessa. La richiesta è volta ad ottenere per la parte non censita, il vincolo della ristrutturazione. Per assegnare un vincolo diverso rispetto a tutto il resto del volume e dell'edificio, si ritiene necessario procedere con una valutazione tecnica tipica di una variante al PRG e non della presa d'atto di una correzione di errore materiale, e pertanto a parziale risposta della domanda, si estende lo stesso vincolo sull'intero sedime e volume. ~~La precisazione viene inserita all'interno delle note del foglio 2 della scheda n.487. Viene corretta la scheda di centro storico n. 487 correggendo l'areale di riferimento nel primo foglio della scheda, nella finestra cartografia.~~



IL RESPONSABILE  
SERVIZIO TECNICO COMUNALE  
Ing. Rossi Daniela

Documenti allegati:

Allegato n. 1 – Estratto delle NTA vigenti – raffronto – finale, art. 2.1

Allegato n. 2 – Estratti cartografici vigente e di raffronto, perimetro difesa paesaggistica

Allegato n. 3 – scheda n. 487 edificio sparso di centro storico corretta

Allegato n. 4 – Norme tecniche di attuazione finali complete