

PROVINCIA DI TRENTO
COMUNE DI CAVALESE

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE 2021

Art. 55 - L.P. 6/2020

procedura di Variante non sostanziale di cui all'Art.39, comma 3, della LP.15/2015

RELAZIONE

Prima Adozione – Delibera del Consiglio Comunale	n.	di	data 28.12.2021
Adozione Definitiva – Delibera del Consiglio Comunale	n.	di	data
Approvazione – Delibera della Giunta Provinciale	n.	di	data
Pubblicazione BUR	n.	di	data

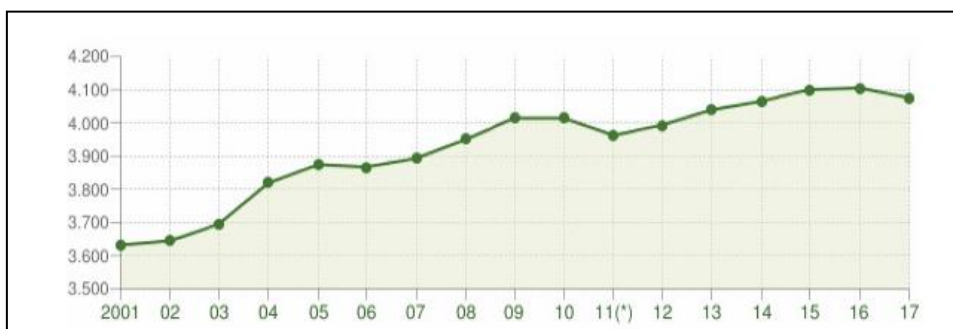


1. IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE (FABBISOGNO DI RESIDENZA ORDINARIA)

La Variante 2018 al PRG, adottata in via definitiva dal Commissario ad acta con delibera n.1 dd. 6.3.2020 e in corso di approvazione definitiva da parte della Giunta Provinciale, ha introdotto un aggiornamento al dimensionamento residenziale del PRG redatto nel 2007, secondo le indicazioni contenute nella Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 e approvato in via definitiva con delibera di GP n.642 dd.14.03.2008.

Con la Variante 2018, analizzando i dati demografici dal 2001 al 2017, si è studiato l'incremento della popolazione residente e si è valutata la dinamica della composizione e della struttura della popolazione residente:

Anno	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media nucleo familiare	Densità demografica
2001	3.632	-	-	-	-	-
2002	3.645	+13	+0,36%	-	-	-
2003	3.695	+50	+1,37%	1.612	2,28	-
2004	3.819	+124	+3,36%	1.676	2,27	-
2005	3.874	+55	+1,44%	1.695	2,28	-
2006	3.867	-7	-0,18%	1.710	2,25	-
2007	3.893	+26	+0,67%	1.707	2,27	-
2008	3.950	+57	+1,46%	1.744	2,26	-
2009	4.014	+64	+1,62%	1.774	2,25	-
2010	4.014	0	0,00%	1.771	2,26	-
2011	3.962	-52	-1,30%	1.781	2,22	-
2012	3.993	+31	+0,78%	1.758	2,26	-
2013	4.039	+46	+1,15%	1.769	2,28	88,5
2014	4.065	+26	+0,64%	1.793	2,26	89,3
2015	4.100	+35	+0,86%	1.816	2,25	90,0
2016	4.105	+5	+0,12%	1.832	2,23	90,4
2017	4.075	-30	-0,73%	1.831	2,22	90,1



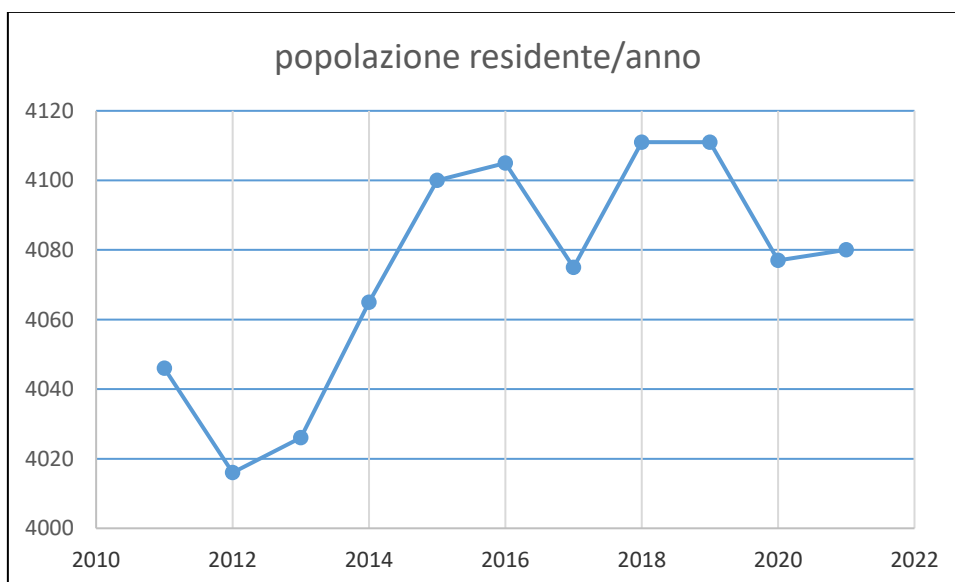
Cavalese risulta da un punto di vista demografico in crescita costante, anche se modesta, come evidenziano il grafico e la tabella riportati. E analogamente risulta costante la dimensione del nucleo familiare (poco superiore a 2,2 membri/fam) almeno fino al 2012, poi in calo.

Con la Variante attuale, redatta ai sensi dell'Art.55 della LP.6/2020, vengono aggiornati i dati demografici facendo riferimento al **decennio 2011-2021 (ottobre)**:

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CAVALESE
Variante 2021 - Art. 55 LP.6/2020

<u>anno</u>	<u>Popolazione residente</u>	<u>Aumento/ diminuzione %</u>	<u>numero famiglie</u>	<u>numero medio comp.</u>
2011	4046		1781	2,27
2012	4016	-0,75	1758	2,28
2013	4026	+0,25	1769	2,28
2014	4065	+0,97	1793	2,27
2015	4100	+0,86	1816	2,26
2016	4105	+0,12	1832	2,24
2017	4075	-0,74	1831	2,23
2018	4111	+0,88	1862	2,21
2019	4111	0,00	1881	2,19
2020	4077	-0,83	1878	2,17
2021	4080	<u>+0,07</u>	1876	<u>2,17</u>
		0,08 (media)		2,23 (media)

Dati della popolazione nel decennio 2011-31.10.2021 forniti dall'ufficio anagrafe di Cavalese.



Dall'analisi dei dati demografici forniti dal servizio anagrafe comunale e delle valutazioni svolte dal Servizio Statistica della PAT sulle dinamiche demografiche recenti e future, è stata valutata

un'ipotesi "plausibile" di proiezione lineare per il 2030 dei dati dell'ultimo decennio di riferimento (2011-2021) con un incremento della popolazione pari circa allo 0,1%:

residenti nel 2011 (pari a 4.080) x 0.1% (incremento annuo) $\approx$ 4,1 abitanti/anno

Quindi nel 2030 sarebbe ipotizzabile una popolazione residente pari a circa $4.080 + 10 \cdot 4,1 = 4.121$ residenti.

Dal Servizio Statistica della PAT è stato comunicato che la proiezione della popolazione residente nel Comune di Cavalese per il **2030** è pari a **4.176** e per il **2031** è pari a **4.186**.

Teniamo questo dato come punto di partenza per ulteriori valutazioni e consideriamo l'incremento di popolazione nel decennio 2021-2030 pari:

4.176-4.080 = 96 nuovi residenti

mentre i nuclei famigliari previsti per il decennio indicato sono pari a:

4176 nuovi residenti / 2,17 componenti per famiglia = 1924 nuclei famigliari (+48 rispetto al 2021)

Per la definizione del numero medio dei componenti della famiglia si è fatto riferimento alla valutazione condotta dal Servizio Statistica della PAT sulla riduzione costante del numero medio dei componenti della famiglia, dalle quali è possibile ipotizzare che nel 2030 il numero medio dei componenti la famiglia sia pari o inferiore a **2,17**, partendo dai dati relativi al decennio precedente, in costante calo, e pari a 2,17 sia nel 2020 che nel 2021.

La **Tav I.30** (Servizio statistica della PAT) *Famiglie e convivenze, componenti delle famiglie e delle convivenze e componenti per famiglia* nell'anno 2019, per comunità di valle e comune (<http://www.statweb.provincia.tn.it>) evidenzia che, pur con una media di 2,2 componenti per nucleo famigliare, il valore di 2,1 componenti per nucleo famigliare sia già stato raggiunto dai Comuni di Capriana, Daiano e Varena, mentre Valfloriana ha toccato addirittura l'1,9. E' quindi plausibile l'ipotesi di ulteriori diminuzioni nel prossimo decennio.

TAV. I.30 – Famiglie e convivenze, componenti delle famiglie e delle convivenze e componenti per famiglia nell'anno 2019, per comunità di valle e comune

Val di Fiemme

Comuni	Famiglie	Componenti delle famiglie	Componenti per famiglia	Convivenze	Componenti delle convivenze
Capriana	274	584	2,1	-	-
Carano	459	1.066	2,3	1	1
Castello-Molina di Fiemme	1.044	2.318	2,2	1	1
Cavalese	1.881	4.101	2,2	3	11
Daiano	313	660	2,1	-	-
Panchià	363	827	2,3	-	-
Predazzo	2.025	4.490	2,2	3	38
Tesero	1.276	2.978	2,3	1	21
Valfloriana	247	462	1,9	-	-
Varena	404	842	2,1	-	-
Ziano di Fiemme	753	1.767	2,3	1	3
Comunità di Valle	9.039	20.095	2,2	10	75

Come previsto dalla delibera di GP n.1281 dd.23.6.2006, si deve considerare anche che una quota delle famiglie attuali sarà interessata dal fenomeno dell'erosione del numero medio dei suoi componenti secondo la formula:

$$\approx 20\% * (4176/2.17) - 1876 \approx \mathbf{20\% \text{ di } 48 \approx 10 \text{ nuovi nuclei famigliari}}$$

Vanno fatte però ulteriori considerazioni per addivenire ad un calcolo del più probabile numero di famiglie residenti a Cavalese nel 2030, come una valutazione sulle aziende che operano e che opereranno a Cavalese e dei nuovi residenti in loco per motivi lavorativi, nonché qualche riflessione sull'incidenza della popolazione straniera.

A Cavalese ci sono diverse imprese attive in vari settori, dalle costruzioni all'agricoltura, silvicoltura e pesca, dall'attività manifatturiera al commercio, dalle attività di ristorazione e alloggio alla sanità e istruzione, oltre alle attività immobiliari, finanziarie, assicurativi, servizi alle imprese, agenzie viaggi, trasporto, ...

I dati degli addetti nelle varie aziende di Cavalese sono riportati in **ALLEGATO 1** (dati 2018 forniti da ASIA a dicembre 2021) e dimostrano come il numero degli addetti delle varie unità locali di Cavalese sia rilevante rispetto al numero totale degli addetti delle varie unità locali dell'intera Comunità di Val di Fiemme.

Per fare qualche esempio:

Nell' *industria del legno, della carta e stampa*, gli addetti totali in Comunità sono 280, di cui 51 a Cavalese (18%), nel settore delle *Costruzioni*, su un totale di 939 addetti in Comunità, 170 sono a Cavalese (18%), nel settore della *Sanità*, su 123 addetti, 39 sono a Cavalese (32%), nel settore delle *attività finanziarie e assicurative*, su 200 addetti, 71 sono a Cavalese (36%), nel settore delle *attività legali, contabili,...* su 235 addetti totali, 83 sono a Cavalese (35%), ecc....

E' poi ovviamente rilevante, nel panorama delle attività locali, il settore dei *servizi di alloggio e ristorazione*: su 1366 addetti totali in Comunità di Fiemme, ben 352 sono a Cavalese (26%). Il settore turistico rimane il settore trainante a Cavalese e mostra negli ultimi anni un andamento costante.

Questi i dati inviati dall'Ufficio Commercio di Cavalese, che evidenziano un leggero incremento solo delle attività agrituristiche, negli ultimi 3 anni:

DATI INDICATIVI ATTIVITA' COMUNE CAVALESE			
TIPOLOGIA ATTIVITA'	2019	2020	2021
ESERCIZI COMMERCIALI	106	105	102
PUBBLICI ESERCIZI (RISTORANTI-BAR-PIZZERIE) coprese attività stagionali	42	43	42
ESERCIZI ALBERGHIERI (ALBERGHI - GARNI' - RTA) comprese attività stagionali	25	25	25
ESERCIZI EXTRALBERGHIERI (AFFITTACAMERE - CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE - B&B)	11	10	11
ATTIVITA' AGRITURISTICA	8	9	10

Per quanto riguarda le previsioni urbanistiche relative alle attività economiche-produttive con possibili rilevanti effetti sul sistema insediativo, indicate nella Variante 2018 (in corso di approvazione) sono due ed è significativo che entrambe siano legate al territorio ed alla trasformazione dei prodotti agro-silvo-pastorali della valle.

La prima riguarda il potenziamento dell'area della centrale di teleriscaldamento (*Bioenergia Fiemme*) per rendere possibile lo sviluppo completo della filiera del cippato, la seconda riguarda il riutilizzo di un'area destinata ad attività floro-vivaistica, compatibile con la destinazione d'uso agricola: la dismissione dell'attività preesistente permette l'insediamento di una consolidata azienda locale che opera nella filiera agro-alimentare (*Il maso dello speck*).

Le nuove attività, soprattutto per quanto riguarda il secondo caso, potrebbero attirare lo spostamento di cittadini di altre località di val di Fiemme, della Provincia o addirittura di fuori, e ciò comporterebbe l'aumento della popolazione residente. Se nel caso della *Bioenergia Fiemme* si tratta di aumentare solo di poche unità il numero degli addetti, nel caso del *Maso dello speck* l'aumento del numero di addetti potrebbe essere più significativo.

Inoltre recentemente è stato realizzato a Molina un nuovo capannone destinato alla produzione di Pasta (*Pastificio Felicetti* di Predazzo). L'edificio, appena completato, darà lavoro a residenti in loco, ma si presume che le famiglie dei futuri dipendenti decideranno di stabilirsi anche a Cavalese, considerato il potere attrattivo del centro, dotato di strutture di servizio e scuole di ogni tipo.

Infine un ruolo rilevante per un possibile aumento della popolazione residente lo giocherà sicuramente la previsione di ampliamento e adeguamento dell'attuale OSPEDALE di Cavalese, che porterà come conseguenza (con riferimento al prossimo decennio, ovviamente non immediata) l'aumento di personale dipendente che dovrà stabilirsi in loco.

Si ipotizza dunque in modo cautelativo un aumento dei residenti a Cavalese per motivi lavorativi (compresi i residenti temporanei, cioè i dipendenti delle forze dell'ordine, gli insegnanti, i dipendenti dell'ospedale, ...) nel prossimo decennio pari ad almeno 25 nuclei famigliari /alloggi necessari.

Con riferimento poi alla popolazione straniera, nel decennio appena trascorso (2011-2021) Cavalese ha registrato incrementi di popolazione residente straniera ben maggiori che nella media del Comprensorio, che pure si presenta elevata.

A Cavalese - considerando solamente i dati anagrafici ufficiali – abbiamo che **i residenti stranieri, che rappresentavano nel 2005 il 5% della popolazione, al momento attuale hanno raggiunto la soglia del 10%** e la tendenza anche per il prossimo decennio è di crescita. Ammettendo che questa percentuale (che rappresenta solo la parte "emergente" di un fenomeno la cui entità rimane sommersa ed estremamente fluida) si mantenga inalterata, nei prossimi 10 anni potrebbe esserci la necessità di reperire diversi alloggi per l'incremento di residenti stranieri.

Ciò premesso, in un'ipotesi ragionevole e cautelativa, si è ritenuto opportuno considerare un correttivo di previsione decennale pari ad un incremento di almeno **10 nuclei famigliari/alloggi necessari**.

Fatte tutte queste premesse, ipotizziamo quanto segue:

(1924-1876) + 10 (per erosione fam) + 25 (per lavoro) + 10 (stranieri) = 93 nuovi nuclei famigliari
famiglie totali: 1.959

Fabbisogno residenziale per il decennio 2021-2030:

In seguito alle considerazioni svolte, è possibile affermare che, per l'aumento complessivo della popolazione residente/numero delle famiglie (**93 nuovi nuclei**), il **fabbisogno abitativo** risulta pari ad almeno **93 nuovi alloggi per il decennio 2021-2030**.

Dimensioni dell'alloggio e fabbisogno complessivo

Il calcolo del volume teorico destinato a ciascun nucleo familiare è stato calcolato in base ai criteri previsti nella Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 - Punto 9 - *Calcolo del volume teorico complessivo dei criteri e dati di base per il dimensionamento dei piani* e corrisponde al numero di alloggi destinati a residenza ordinaria moltiplicato per un volume convenzionale che definisce l'alloggio "tipo", il cui valore è verificato sulla base dell'edificazione recente e che può quindi essere considerato un dato caratteristico del territorio esaminato.

Dobbiamo innanzitutto ipotizzare un valore medio di cubatura di alloggio.

Se si considerano separatamente i dati relativi alle operazioni immobiliari in funzione dei loro promotori, tali valori subiscono notevoli variazioni: si nota che, nel caso di residenze ordinarie, il valore del volume medio varia fra i 320 mc. degli alloggi ITEA, i 400 mc. degli alloggi promossi da cooperative edilizie, i 700 mc. delle abitazioni realizzate da singoli privati (dove maggiore è l'incidenza di case unifamiliari) e i 270 mc. degli alloggi realizzati da società immobiliari, che possono soddisfare quella fascia di mercato rappresentata da chi, per lavoro o per scelta di vita, ha bisogno di abitazioni di dimensioni ridotte e con pertinenze contenute (single o giovani coppie). La media dei volumi delle abitazioni ordinarie così valutate è di circa 450 mc. Inoltre, sul campione di residenze considerato, si osserva la tendenza a realizzare delle volumetrie interrato importanti per collocarvi locali di tipo accessorio (garage, cantine, lavanderie, locali tecnici, ecc.) e la percentuale del volume interrato tende naturalmente a crescere, per compensazione, col diminuire della superficie degli alloggi. Tutto ciò considerato e tenendo conto che il PRG vigente fissa il taglio minimo di qualsiasi alloggio a 80 mq. (derogabile a 50 mq. solo in casi particolari), lo schema di calcolo per la determinazione della cubatura necessaria a soddisfare il fabbisogno abitativo è il seguente:

$$V_{mc} = V \times N \times c$$

dove:

V_{mc} = (volume medio convenzionale)

V = (volume per abitante)= 120 mc

N = (n. medio componenti del nucleo familiare)= 2.17 (v. considerazioni precedenti)

c = (coefficiente che tiene conto dei servizi e deriva dall'analisi dell'edificazione recente) = 1,9

$$V_{mc} = 120 \text{ mc} \times 2,17 \times 1,9 = 495 \text{ mc}$$

Il volume medio urbanistico per un alloggio di tipo ordinario è quindi ipotizzabile, senza gran margini di errore, in **500 mc**.

Il coefficiente di **1,9** risulta da una media di valori e varia da un minimo di 1,5, considerando il volume medio degli alloggi promossi da cooperative edilizie, e un massimo di 2,6, nel caso di residenze di singoli privati.

Il volume teorico complessivo è pertanto dato da:

$$V = 93 \text{ (n. alloggi ordinari)} \times 500 \text{ mc} = 46.500 \text{ mc}$$

Ai soli fini del dimensionamento del PRG, il volume viene convertito in SUN nel modo che segue:

$$\text{alloggio medio} = 500 \text{ mc} = \text{mq. } 130 \text{ (SUN)}$$

Il passaggio da volume (mc) a SUN (mq), ai soli fini del dimensionamento complessivo, ha tenuto conto della conversione applicata dalla L.P. 15/2015 e ss.mm., dove gli alloggi del conduttore d'azienda (pari a mc. 400) sono stati convertiti in mq. 120 di SUN. Applicando le dovute proporzioni, i 500 mc vengono "trasformati" in **130 mq** di SUN. Si ritiene tale dato sia adeguato ai fini per i quali viene utilizzato e cioè quello di stimare un fabbisogno residenziale teorico, un dato che si basa comunque su *valutazioni e proiezioni statistiche che richiedono un certo grado di approssimazione in quanto ci si deve riferire a valori medi*.

Il fabbisogno residenziale COMPLESSIVO è quindi determinato in **12.090 mq/46.500 mc**, così calcolati:

$$\text{n. } 93 \text{ (nuovi nuclei familiari)} * \text{mq. } 130 \text{ (Sun alloggio)} = 12.090 \text{ mq (Sun complessiva)}$$

$$\text{n. } 93 \text{ (nuovi nuclei familiari)} * \text{mc. } 500 \text{ (Volume alloggio)} = 46.500 \text{ mc (cubatura complessiva)}$$

Tale cubatura corrisponde al **FABBISOGNO ABITATIVO per RESIDENZA ORDINARIA** ipotizzato per i residenti nel Comune di Cavalese per il prossimo decennio 2021-2030.

Dimensionamento residenziale del PRG effettuato con Variante 2018 (dati forniti dal progettista incaricato della Variante 2018)

La Variante 2018 in corso di approvazione ha analizzato l'edificabilità residua del PRG e l'eventuale necessità di inserire/modificare alcuni lotti residenziali. Si tratta di modifiche di modesta entità rispetto alle volumetrie già pianificate e non ancora edificate a Cavalese e i dati sono integralmente riportati in **ALLEGATO 2** alla presente Relazione.

In particolare si osserva come le volumetrie pianificate e non ancora edificate (*volume potenziale*) a Cavalese siano pari a **56.000 mc in lotti residenziali e 35.995 mc in piani attuativi residenziali**, in prevalenza destinati a residenza ordinaria, per un **totale di 91.995 mc**.

Il volume potenziale di 91.995 mc è comprensivo di RT e RO.

Le specifiche modifiche apportate in Variante 2018 hanno incrementato di 10.900 mc le volumetrie previste dal PRG vigente (aumento dell'8%, mc tutti destinati a R.O, o meglio, a prima casa per residenti) e **non è stato modificato il contingente di alloggi per RT** fissati dal vigente Piano, **pari a 14.000 mc**.

Dall'esame delle volumetrie "necessarie" per soddisfare la richiesta di RO dovuta all'aumento demografico previsto per il 2030, pari a circa 46.500 mc, e da quelle a disposizione del PRG una volta approvato in via definitiva, pari a circa 92.000 mc, si evince che al momento il Piano soddisfa le necessità attuali e future.

Per quanto riguarda le volumetrie derivanti dalle possibilità di ampliamento e di sopraelevazione degli edifici esistenti, che sarebbero da "sommare" alle volumetrie sopra riportate, si è deciso di non tenerne conto, in quanto le potenzialità edificatorie sono legate a fattori quali la frantumazione della proprietà, l'intensità dell'edificazione nelle aree di completamento ormai sature, ecc... L'indeterminatezza di tali variabili ha impedito un preciso calcolo dei volumi potenzialmente insediabili e le volumetrie disponibili nelle aree libere sono ben al di sopra di quelle necessarie.

2. IL CARICO INSEDIATIVO MASSIMO

La L.P. 4 agosto 2015, n. 15 ha introdotto un nuovo elemento di valutazione per la definizione del dimensionamento residenziale: il carico insediativo massimo, inteso come il complesso delle esigenze urbanistiche determinate dagli insediamenti e dalle relative dotazioni territoriali di servizi e infrastrutture, ammissibili in un determinato territorio in relazione al suolo disponibile per le trasformazioni e alla tutela e valorizzazione delle invarianti.

Il carico insediativo massimo costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento residenziale dei PRG.

Nella Variante 2018 per la definizione del *carico insediativo massimo*, *carico antropico ed equilibrio territoriale*, si è fatto riferimento ai contenuti del PUP e alla "prima" valutazione condotta a livello provinciale per l'individuazione dei comuni nei quali introdurre una diversa disciplina tra la residenza ordinaria e la residenza per il tempo libero e le vacanze (articolo 18 sexies della L.P. 5 settembre 1991, n. 22 relativamente alla disciplina degli alloggi destinati a residenza).

L'indagine condotta dal Servizio Urbanistica della PAT per la definizione dei Comuni *che presentano una consistenza di alloggi per il tempo libero e vacanze ritenuta rilevante ai fini della tutela paesaggistico-ambientale e delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione*, introduce una definizione di "equilibrio territoriale" alla quale riferirsi:

si ha una situazione equilibrata quando le varie componenti rispettano i caratteri del territorio considerato.

Il Trentino è territorio alpino, boscato e rurale e questi caratteri identitari e queste invarianti si vogliono mantenere anche perché costituiscono la base di una delle maggiori risorse e cioè il turismo che questo cerca come caratteri di un ambiente a forte naturalità. Poiché per un insieme di ragioni (sicurezza, fruibilità, opportunità, ...) il territorio disponibile per gli insediamenti è molto limitato e corrisponde, escludendo l'alpe e il bosco, alle aree agricole, si è stabilito che il costruito non dovesse superare il territorio rurale ma che questo dovesse comunque essere maggiore di quello per conservare l'immagine di territorio rurale oltre che boscato e alpino.

Un'ulteriore indagine a cui fare riferimento è quella relativa alle percentuali di suolo effettivamente utilizzato in rapporto al suolo potenzialmente insediabile (Delibera della Giunta provinciale n. 1281 del 23.6.2006). Si tratta di una indagine condotta su tutto il territorio provinciale e che permette oggi di confrontare i dati tra i singoli territori. In questa indagine, finalizzata alla definizione dei criteri e dati di base per il dimensionamento residenziale dei PRG in rapporto al consumo di territorio, è stato assunto, come **limite di equilibrio**, il **25%** di territorio urbanizzato rispetto all'area fisicamente costruibile.

COMPRESORIO VALLE DI FIEMME	% URBANIZZATO	% LIBERO
CAPRIANA	15,75	84,25
CARANO	26,71	73,29
CASTELLO DI FIEMME	51,77	48,23
CAVALESE	37,25	62,75
DAIANO	26,53	73,47
PANCHIÀ	34,29	65,71
PREDAZZO	37,72	62,28
TESERO	31,33	68,67
VARENA	25,63	74,37
ZIANO DI FIEMME	41,60	58,40

Consumo di suolo Delib.GP.n.1281 dd.23.6.2006 – LIMITE DI EQUILIBRIO PARI AL 25%

Urbanizzato = centro storico + urbanizzato + area industriale

Libero = agricola primaria + agricola secondaria

Da questa prima valutazione, emerge che il Comune di Cavalese ha utilizzato meno del 50% del suolo potenzialmente trasformabile.

Da una verifica puntuale delle superfici delle singole destinazioni urbanistiche condotta sulla cartografia del PRG emerge quanto segue:

superficie del territorio comunale pianificata (PRG vigente):

- **Aree urbanizzate: 2.88%**

(comprensivo di centro storico, residenziale o misto, alberghiero, servizi, verde e parchi, viabilità e parcheggi, produttivo e commerciale)

- **Aree urbanizzabili: 7.54%**

(comprensivo di aree agricole e agricole di pregio)

- **Territorio aperto: 87,39%**

(comprensivo di aree a bosco, a pascolo, ad elevata integrità, SIC, ZPS)

Si rileva dunque che le **aree potenzialmente urbanizzabili** sono pari al **10.42%** del totale e che la situazione del territorio di Cavalese è equilibrata, in quanto le varie componenti in gioco rispettano i caratteri del territorio considerato.

3. IL RUOLO DEL PTC E GLI INDIRIZZI DEL PRG

In attesa del Piano Territoriale della Comunità, in riferimento alle scelte di piano (anche in funzione dei processi di autovalutazione) i limiti massimi di sostenibilità a cui fare riferimento nel PRG sono pertanto desumibili dal piano urbanistico provinciale e dalla filosofia delle più recenti leggi e provvedimenti provinciali in materia di urbanistica emanate dalla Provincia di Trento.

Il piano urbanistico provinciale (PUP) costituisce, pertanto, il riferimento strategico della pianificazione comunale in quanto determina il quadro normativo di riferimento e delinea l'insieme degli obiettivi da perseguire per favorire uno sviluppo del territorio provinciale, coerente con le tendenze economiche, ambientali e sociali in atto a livello internazionale ed equilibrato (rispetto alle disponibilità delle risorse locali).

Il PUP pone l'accento sui temi delle qualità dello sviluppo, della crescita equilibrata, dell'integrazione delle diverse vocazioni territoriali al fine di consentire alla Provincia di Trento di assumere, nell'insieme delle sue specificità, una configurazione attrattiva sia in termini economici, sia rispetto al patrimonio ambientale e naturale che la contraddistingue.

l'Allegato E del PUP, riporta, per i singoli territori, gli indirizzi e le strategie vocazionali intese come linee guida per la pianificazione locale e per la valutazione strategica dei piani.

Per quanto riguarda il territorio della Val di Fiemme, e nello specifico Cavalese, l'attenzione è puntata principalmente: 1. sull'uso sostenibile delle risorse forestali, connettendo il più possibile le attività produttive del territorio; 2. sull'integrazione tra sviluppo turistico e valorizzazione delle risorse culturali, ambientali e paesaggistiche; 3. sulla riqualificazione degli insediamenti artigianali.

Tra i punti di debolezza individuati in Allegato E ci sono l'elevata produzione edilizia indirizzata al settore turistico, che altera il mercato locale, e il fenomeno dell'espansione insediativa tra i vari centri abitati, che rischia di creare una continuità edilizia e una conseguente perdita di identità.

L'obiettivo della presente Variante, che è poi quello di incentivare il recupero di volumi esistenti da un punto di vista energetico e costruttivo-architettonico, permettendo il cambio d'uso in residenze per tempo libero e vacanze, non va a cozzare con le linee guida indicate dal PUP per la Comunità di Valle di Fiemme in materia di paesaggio.

Si tratta infatti di recuperi abitativi di volumi esistenti, che non vanno quindi a modificare i "confini" tra zone urbanizzate e spazi aperti, che vanno mantenuti per evitare la continuità edilizia tra una frazione e l'altra o tra un Comune e l'altro.

Si evidenzia inoltre che per la presente Variante è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità a rendicontazione urbanistica circa gli effetti significativi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 3, c. 4, del D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg. e ss.mm., e che la procedura di verifica di assoggettabilità ha portato a conclusioni tali da poter escludere che la Variante in questione possa avere effetti significativi sull'ambiente e che, quindi, non sia da sottoporre al processo di rendicontazione urbanistica.

4. DIMENSIONAMENTO DI RESIDENZA ORDINARIA (R.O.) E PERCENTUALE MASSIMA AMMESSA PER IL CAMBIO D'USO DEGLI EDIFICI ESISTENTI IN RESIDENZA TURISTICA (R.T.)

Dobbiamo stabilire il tetto massimo di cubatura disponibile per residenza turistica (RT) derivante dal cambio d'uso di edifici esistenti, alla quale andremo ad applicare una percentuale massima, stabilita assieme all'Amministrazione Comunale, sulla base di tutte le considerazioni fino ad ora svolte:

[dimensionamento residenziale, inteso come fabbisogno di residenza ordinaria espresso in cubatura fuori terra al 2021] x 20% (*) = metri cubi massimi autorizzabili da destinare a RT (residenza turistica)

20% x 46.500 mc = 9.300 mc MASSIMI da destinare a RT con cambio d'uso ai sensi dell'Art.55 LP.6/2020.

L'Amministrazione comunale di Cavalese, vista la ridotta entità delle cubature in gioco, ritiene che si possa ammettere il cambio d'uso da R.O. a R.T. di tutta la cubatura sopra indicata (9.300 mc).

Il cambio d'uso è comunque subordinato alla verifica della conformità urbanistica e dei 4 requisiti indicati dalla LP.6/2020:

- a. sono ammessi solo edifici esistenti alla data di entrata in vigore della LP.6/2020;
- b. ci deve essere riqualificazione energetica dell'immobile (raggiungimento della classe energetica superiore a quella obbligatoria);

- c. obbligo di riqualificazione architettonica e paesaggistica, con parere obbligatorio e vincolante della CPC;
- d. non sono ammessi al cambio d'uso edifici realizzati in aree vincolate a fabbisogno abitativo primario.

All'interno della Norme di Attuazione (vigenti -di cui alla Variante 2010- e adottate di cui alla Variante 2018) verrà inserito un articolo specifico di riferimento per questi interventi.

Nuovo comma 4 dell'Art.7.2 da inserire nelle NTA adottate – nuovo comma 4 dell'Art.6.2 da inserire nelle NTA vigenti:

Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della LP.6/2020 (06.08.2020) possono essere destinati ad alloggi per tempo libero e vacanze nel rispetto del contingente massimo fissato con delibera di Giunta Provinciale di cui all'Art.57 della LP.1/2008 (20% del fabbisogno di residenza ordinaria) e alle condizioni dell'Art.55 della LP.6/2020. Il Comune di Cavalese ha adottato specifica Variante al PRG con l'introduzione della cubatura massima disponibile per tale cambio d'uso, fissata in 9.300mc, del cui utilizzo verrà tenuto apposito registro in Ufficio Tecnico fino ad esaurimento del contingente ammesso.

() percentuale fissata dalla GP con delibera n.642 dd.14.3.2008.*

5. COMPATIBILITA' CON LE SCELTE FATTE DALLA VARIANTE AL PRG DEL 2007 (adeguamento alla LP.16/2005) E CON LE MODIFICHE EVENTUALMENTE APPORTATE IN VARIANTE 2018 (recepimento Art.130 LP.15/2015).

Verifiche sulla Variante di adeguamento alla LP.6/2005.

Esaminando la Relazione della Variante 2007 al PRG di adeguamento alla LP.6/2005, si evince che il volume teorico complessivo stimato all'epoca per soddisfare le necessità di residenza ordinaria (RO) era pari a **70.000 mc.** ai quali andava ad aggiungersi la quota destinata agli alloggi per il tempo libero e la vacanza (RT), calcolata in **14.000 mc.** (pari al 20% del contingente destinato a RO).

Il volume teorico complessivo, comprensivo quindi della quota parte di volumetria da destinare ad abitazioni per il tempo libero e vacanza era di 84.000 mc e pertanto, rispetto alla disponibilità residua del PRG in vigore nel 2005 e pari a 67.268 mc, "mancavano" complessivamente circa 16.700 mc.

Tenendo presente lo sviluppo temporale della pianificazione, lo sbilancio volumetrico di 16.700 mc. riguardava essenzialmente il quinquennio 2010-2015.

Stabilito che per soddisfare il fabbisogno complessivo di residenza al 2015 erano necessari ulteriori 16.700 mc (oltre al volume ancora disponibile), il piano doveva operare una scelta, bilanciando gli obiettivi del PRG di contenere l'espansione edilizia con lo spirito dell'articolo 18

sexies, il cui scopo era quello di limitare il fenomeno delle RT, ma anche di organizzare l'edilizia residenziale nel suo complesso in rapporto alle specifiche esigenze del territorio.

Pertanto, in considerazione della notevole disponibilità residua di volumetrie residenziali da attuare su aree già pianificate, e tenuto conto dell'obiettivo politico di favorire l'accesso alla prima casa, la Variante di adeguamento alla LP.6/2005 aveva stabilito che l'individuazione di nuove aree residenziali doveva essere finalizzata a soddisfare esclusivamente il fabbisogno di abitazioni primarie. Di conseguenza, le volumetrie residenziali da destinare a RT per il decennio 2005 -2015 erano ricomprese nelle volumetrie ancora disponibili, corrispondenti ad aree già pianificate.

Entrando più nel merito, la Variante stabiliva che la percentuale di RT - nella misura del 20% della volumetria urbanistica edificabile - venisse riconosciuta a tutti gli interventi di nuova costruzione di iniziativa privata. Tuttavia, l'applicazione di tale percentuale alle volumetrie di progetto non esauriva il contingente complessivo fissato (14.000 mc.), pertanto la Variante aveva previsto la possibilità di utilizzare la volumetria rimanente come incentivo e ulteriore sostegno alla politica di accesso alla prima casa, con l'intenzione di dare un valore di scambio alla residenza per il tempo libero, efficace per perseguire obiettivi di pubblica utilità. In questo senso, la residenza per il tempo libero veniva vista come uno strumento di *negoziiazione* fra Amministrazione Pubblica e iniziativa privata.

Posto che ad ogni intervento residenziale era riconosciuta la possibilità di destinare la quota percentuale massima del 20% della volumetria urbanistica edificabile per RT, la Variante prevedeva la possibilità di incrementare tale quota a condizione di realizzare la medesima volumetria complessiva (cioè ottenuta dalla percentuale concessa e dal suo incremento) per alloggi di tipo convenzionato (vale a dire a prezzo di cessione o di locazione concordato con l'ente pubblico).

Un'ultima considerazione va fatta sulle previsioni della Variante di adeguamento al PRG di Cavalese alla LP.6/2005 per quel che riguarda il patrimonio di *edilizia esistente mista* e la possibilità di trasformazione d'uso; in Variante 2010 è stata introdotta la possibilità di cambio d'uso degli edifici esistenti misti (residenziali e non) in RT distinguendo tra edifici con volume residenziale inferiore al 50% del totale (per i quali NON è ammesso il cambio d'uso in RT, ma solo in RO) e superiori (per i quali è ammesso) e la norma non è stata modificata dalla Variante 2018.

Verifiche rispetto alla L.P. 1/2008 art. 57 (disciplina degli alloggi destinati a residenza) in VARIANTE 2018

Con la Variante 2018 è stata fatta una valutazione complessiva del volume potenziale delle aree residenziali, paria a 120.100 mc (comprensivo della quota parte di volumetria da destinare a RT) a fronte di un volume potenziale del PRG vigente (calcolo 2010) equivalente a 109.200 mc, con un incremento di 10.900 mc (pari al 8% circa). L'incremento è stato dunque modesto e deriva da un'azione di riordino complessivo delle aree residenziali, che sono state aumentate di 21.950 mc e ridotte di 11.050mc.

Le previsioni residenziali introdotte con Variante 2018 riguardano esclusivamente la residenza ordinaria (nella fattispecie residenza "prima casa"), mentre non è prevista l'applicazione del contingente per alloggi per il tempo libero e vacanza. Rispetto alle previsioni della Variante 2010,

non è stato modificato il contingente di alloggi per il tempo libero e vacanze, pari a circa 14.000 mc., di cui solamente **3.300 mc sono stati già utilizzati** negli anni scorsi e annotati in apposito registro in UTC.

Verifiche rispetto all'Art.130 della LP.15/2015.

Con Variante 2018 l'Amministrazione NON ha introdotto modifiche/riduzioni al contingente per RT fissato dalla Variante di adeguamento alla LP.6/2005.

6. CONCLUSIONI

Il contingente assegnato con la presente Variante (9.300 mc) è utilizzabile per il cambio d'uso di edifici esistenti alla data di entrata in vigore della LP.16/2005 e per il cambio d'uso di edifici esistenti alla LP.6/2020, nonché a quello preesistente alla LP.16/2005, purché con destinazione NON residenziale.

Deve inoltre essere chiarito che il contingente stabilito con questa Variante si configura come diverso e distinto da quello definito dal Comune per la realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanze di cui all'Art.57, comma 3, della LP.1/2008 (**14.000 mc, di cui ancora disponibili 10.700**).

Per quanto riguarda infine le pratiche edilizie con richieste di cambio d'uso di edifici esistenti presentate dopo l'entrata in vigore della LP.6/2020 (agosto 2020), si sottolinea che sono state presentate in Comune le seguenti richieste, già autorizzate favorevolmente in CPC di Cavalese, ma non ancora rilasciate:

- 1) cambio d'uso in RT dell'ex *Hotel Maraval*, con una Sun progetto pari a 547,48 mq, per totali 6 alloggi RT;
- 2) cambio d'uso in parziale RT dell'ex *pensione Bellante*, in parte destinata già a residenza, in parte alberghiera e in parte commerciale; dei circa 589 mq di Sun progettati, però, circa 473 sono già residenziali.

Si evidenzia quindi che nel Comune di Cavalese non c'è un interesse esagerato nei confronti dei cambi d'uso degli edifici esistenti, nonostante le recenti leggi/decreti in materia di bonus energetici, forse anche conseguente la politica di contenimento della speculazione legata alle seconde case già avviata 20 anni fa e ormai consolidata; il contingente fissato con la presente Variante (**9.300mc**) per il cambio d'uso di edifici esistenti, unitamente al contingente fissato dalla Variante 2005 e confermato dalla Variante 2018 per la realizzazione di RT in lotti residenziali e/o derivanti da cambi d'uso di edifici non residenziali esistenti al 2005 (**14.000mc**), dovrebbe soddisfare le esigenze di residenza per tempo libero e vacanza (RT) dei prossimi 10 anni.

Trento, 20 dicembre 2021



ALLEGATO 1 – Tabella contenente il numero di unità locali e relativi addetti, suddivisi per attività economica, presenti sul territorio della Comunità Valle di Fiemme e nel Comune di Cavalese.

ALLEGATO 2 – Schema estratto dalla Relazione allegata alla Variante 2018 (in corso di approvazione) contenente le volumetrie residue del PRG.

ALLEGATO 3 – Schema estratto dalla Relazione allegata alla Variante 2018 (in corso di approvazione) contenente il calcolo delle superfici pianificate (insediativo e non).