



PIANO REGOLATORE GENERALE
VALUTAZIONE DELLE REALTÀ D'USO CIVICO

VARIANTE GENERALE 2018

TESTO FINALE
[1° adozione]



*projects for and researches
into the alpine landscape*

- ☐ +39 320 0824792
- ☐ via E.Conci 74 - Trento 38123 - I
- ☐ cesare.micheletti@gmail.com
- ☐ cesare.micheletti@archiworldpec.it
- ☐ P.I. 01473730222

indice

0. INTRODUZIONE

- 0.1 *quadro di riferimento per la valutazione*
- 0.2 *caratteri della variante al PRG*

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- 1.1 *variazioni relative a beni soggetti ad uso civico*
- 1.2 *variazioni relative a proprietà collettive*
- 1.3 *raffronto sinottico delle variazioni*

2. RELAZIONE NORMATIVA

- 2.1 *raffronto fra disposizioni vigenti e modificate*

ALLEGATI CARTOGRAFICI

01. UC_VAR	BENI SOGG. USO CIVICO_TAV U1.A	A1++	1/5.000
02. UC_VAR	BENI SOGG. USO CIVICO_TAV U1.B	A1++	1/5.000
03. UC_VAR	BENI SOGG. USO CIVICO_TAV U1.C	A1++	1/5.000
04. UC_VAR	BENI SOGG. USO CIVICO_TAV U1.D	A1++	1/5.000
05. UC_VAR	BENI SOGG. USO CIVICO_TAV U2.A	A0	1/2.000
06. UC_VAR	BENI SOGG. USO CIVICO_TAV U2.B	A1	1/2.000
07. UC_VAR	BENI SOGG. USO CIVICO_TAV U2.C	A1	1/2.000
08. UC_VAR	BENI SOGG. USO CIVICO_TAV U2.D	A0	1/2.000

0. INTRODUZIONE

0.1 quadro di riferimento per la valutazione

Normativa La variante al PRG è soggetta alla valutazione delle realtà di uso civico coinvolte nella pianificazione. La valutazione è condotta ai sensi dell'Allegato 1 alla DGP 4 agosto 2006 n. 1600 *Nuove direttive per lo svolgimento dei procedimenti amministrativi previsti dalla legge provinciale 14 giugno 2005, n. 6 recante Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico*.

La valutazione è finalizzata a supportare la verifica della compatibilità del mutamento di destinazione dei beni di uso civico, programmato negli strumenti urbanistici, con la tutela e la valorizzazione dell'ambiente ed il soddisfacimento delle esigenze della collettività beneficiaria del diritto di uso civico (Circolare n. 10 del 13/10/2008 del Servizio Autonomie Locali).

Metodo La valutazione delle realtà d'uso civico segue lo schema di riferimento messo a disposizione dalla PAT nell'Allegato 1 alla DGP 4 agosto 2006 n. 1600 ed in particolare il capitolo Criteri specifici per il miglioramento del funzionamento della Conferenza dei servizi prevista dall'art. 18 della legge provinciale 14 giugno 2005, n. 6; paragrafo 4.

I contenuti tecnici della Valutazione corrispondono a quanto previsto dall'Allegato 1 citato e dalle note esplicative della Circolare n. 10 del 13/10/2008 del Servizio Autonomie Locali.

Le previsioni della variante al PRG riguardano infatti alcune aree soggette ad uso civico (di proprietà del Comune di Cavalese) che sono interessate da modifiche delle destinazioni d'uso pianificato. La variante riguarda inoltre alcune aree di proprietà collettiva (della Magnifica Comunità di Fiemme) che tuttavia non sono interessate da alcuna modifica nelle destinazioni d'uso.

Queste modifiche si distinguono in due categorie principali: variazioni nelle previsioni urbanistiche; variazioni di aggiornamento alla situazione reale.

Di seguito vengono illustrate le motivazioni e le finalità delle variazioni introdotte per ciascuna delle realtà d'uso civico coinvolte (vedi raffronto sinottico delle variazioni).

Gli allegati cartografici illustrano le variazioni che interessano le realtà d'uso civico.

0.2 caratteri della variante al PRG

- Finalità** Con questa variante al PRG l'Amministrazione intende colmare le lacune evidenziate nel corso degli anni ed integrare quegli aspetti che risultano prioritari (residenza ordinaria, attività ricettivo-turistiche ed artigianali), mantenendo l'impianto generale e puntando su una serie di varianti specifiche che portino all'aggiornamento della pianificazione del centro storico, dell'apparato normativo, e della cartografia generale.
Pertanto si tratta di una **revisione sostanziale che agisce in maniera localizzata**.
- Obiettivi** Le politiche urbanistiche si concentrano sull'inserimento di aree per l'**edificazione primaria** (le prime case), la **riqualificazione ed il riordino di aree scarsamente valorizzate** (Cascata, San Valerio, Coronelle, ed altre ancora), un'area per le **strutture ricettive all'aperto** attualmente non esistente (campeggio di elevata qualità), decise e innovative agevolazioni normative edilizie per chi recupera l'esistente a titolo di residenza primaria (es. bonus volumetrici).
- Temi** Fermo restando il principio cardine di rispettare l'inquadramento strutturale del PUP (utilizzo di aree compatibili e prive di vincoli urbanistico-ambientali) e di garantire continuità al PRG vigente, i temi di verifica della pianificazione definiti dalla vision e dal programma di revisione sono i seguenti:

Temi di riordino insediativo

- aspetti insediativi legati alla residenza;
- aspetti insediativi legati alle attrezzature ed ai servizi;
- aspetti insediativi legati alle attività economiche;
- aspetti paesaggistici connessi agli spazi aperti (bilancio aree agricole);
- tutela ambientale.

Strumenti di pianificazione

- adeguamento agli indirizzi ed ai parametri introdotti dalla nuova Legge sul governo del territorio 4 agosto 2015 n. 15 in particolare con il nuovo Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, entrato in vigore nel giugno del 2017:
 - definizione unitaria dei parametri urbanistici ed edilizi;
 - adozione del parametro della SUn.

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.1 variazioni relative a beni soggetti ad uso civico

In termini di numero di variazioni, la maggior parte degli interventi previsti dalla variante al PRG riguarda aree di insediamento consolidato o aree immediatamente prossime all'insediamento consolidato. Si tratta quindi di piccole modifiche in aree private, residenziali (40%) oppure agricole (24%), non soggette ad uso civico.

Gli interventi nelle aree di territorio aperto riguardano in proporzioni pressoché uguali (poco più del 10% ciascuna) aree ricreative, sciabili e destinate alla viabilità secondaria. Sono queste le tipologie di intervento che riguardano aree comunali soggette ad uso civico.

Con la variante, il valore d'uso del suolo viene incrementato con un leggero aumento delle aree residenziali (45%) ed un aumento consistente delle aree ricettive (30%) e degli interventi relativi al miglioramento della viabilità comunale (17%). Una percentuale minore (3%) è relativa alla realizzazione di infrastrutture pubbliche (biodigestore, deposito autocorriere, spazi accessori alla centrale di teleriscaldamento).

In termini di superficie interessata le modifiche più significative riguardano la variante AT.04a (loc. Baldessalon), relativa alla realizzazione di un campeggio (circa 5,8 ha), la variante AE.02 (a nord della frazione di Marco), relativa alla realizzazione di una struttura per la trasformazione e commercializzazione di prodotti agro-alimentari), la variante AS.06 relativa alla realizzazione del deposito autocorriere (a nord della frazione di Marco). Tutte queste varianti sono soggette, in parte o del tutto, da uso civico.

Data la struttura fondiaria, gli interventi sugli spazi aperti vanno ad interessare in parte alcune aree gravate da uso civico, tutte di proprietà comunale.

Tipologie di variazione nelle destinazioni d'uso

Le variazioni nelle destinazioni di zona che interessano realtà di uso civico sono riconducibili a tre tipologie principali:

- modifiche dovute al reperimento di nuove aree per l'insediamento di attività di interesse comune o per la perimetrazione di piani di riqualificazione,
- modifiche dovute a ripermetrazioni di aree già interessate da attività di interesse comune per la soluzione degli spazi di pertinenza,
- modifiche di adeguamento rispetto alla situazione reale.

Le modifiche relative alle nuove previsioni vengono di seguito trattate in dettaglio mentre si riporta il regesto completo delle modifiche minori (V110) relative all'aggiornamento dello stato di fatto.

Modifiche dovute all'inserimento di nuove previsioni

codice	AS.06
località	A nord della frazione di Marco
oggetto	individuazione di un'area da destinare a deposito dei mezzi di autotrasporto extraurbano
pp. ff. (usi civici)	p.f. 1704/2
dest. d'uso vigente	pascolo
dest. d'uso di progetto	rimessa pullman di linea
giustificazione	area di riserva per la dislocazione dell'attuale autorimessa degli autobus di linea posta in via Lagorai, unica fra le aree di proprietà comunale con le caratteristiche necessarie alla funzione.

codice	AS.07
località	Zona sportiva di Masi
oggetto	reperimento di un'area per la realizzazione di un edificio di servizio alla pista ciclabile di Fiemme e Fassa da adibire a bicigrill/sede delle rete delle riserve/punto di promozione e vendita di prodotti tipici locali
pp.ff. (usi civici)	p.f. 2372/1, p.f. 2374/1, p.f. 2374/2, p.f. 5633/1
dest. d'uso vigente	PRA 8 (area di protezione fluviale)
dest. d'uso di progetto	verde pubblico di progetto
giustificazione	la funzione prevista richiede la vicinanza alla pista ciclabile e alla rete viabilistica esistente (collegamento + parcheggio). Non vi sono altre aree di proprietà pubblica con le caratteristiche richieste.

codice	AT.04a
località	Al Baldessalon
oggetto	reperimento di un'area da destinare a ricettività all'aperto, per la realizzazione di un campeggio
pp.ff. (usi civici)	p.f. 4024
dest. d'uso vigente	bosco, (area sciabile PUP)
dest. d'uso di progetto	area per ricettività all'aperto
giustificazione	l'Amministrazione ritiene strategico questo settore turistico ed intende promuovere al più presto il suo insediamento senza tuttavia andare ad intaccare aree agricole o aree di proprietà privata. Inoltre è necessario che l'area per ricettività all'aperto abbia adeguata superficie e prossimità con la rete viabilistica principale e con le strutture sportive esistenti. L'unica area sul territorio comunale con queste caratteristiche è quella individuata dal piano.

codice	AT.04b
località	Al Baldessalon
oggetto	reperimento area per spostamento tratto finale pista Olimpia III
pp.ff. (usi civici)	p.f. 3963/1, p.f. 4000/1, p.f. 4000/2, p.f. 4009/5, p.f. 4013/1, p.f. 4024, p.f. 4025, p.f. 4029
dest. d'uso vigente	bosco, (area sciabile PUP)
dest. d'uso di progetto	pascolo, pista da sci
giustificazione	la previsione è collegata alla variante AT.04a ed interessa una superficie equivalente a quella attualmente occupata dalla pista che tuttora è gravata da uso civico.

codice	AM.04
località	Corda del Tò de la Trappola - Salèra
oggetto	individuazione del piano di riqualificazione ambientale PR a1
pp.ff. (usi civici)	5558/1, 5517/2, 5517/4
dest. d'uso vigente	bosco
dest. d'uso di progetto	bosco
giustificazione	ampliamento dell'area di pertinenza della stazione turistica Alpe Cermis per le attività legate all'outdoor recreation ed all'escursionismo.

Modifiche dovute a ripermetrazioni delle previsioni in essere

codice	AE.02a
località	Pian delle Perlaje
oggetto	riperimetrazione di un'area a destinazione agricola con aggiornamento della destinazione d'uso rispetto alla situazione in essere e futura
pp.ff. (usi civici)	p.f. 1704/4
dest. d'uso vigente	agricola
dest. d'uso di progetto	agricola, azienda agricola
giustificazione	individuazione di fascia conterminare all'area destinata ad azienda agricola per mitigazione visuale ed ambientale

codice	AS.17ab
località	Cavalese, piazzale della stazione della funivia
oggetto	modifica della perimetrazione dell'area servizi sportivi all'aperto
pp.ff. (usi civici)	p.f. 3001/2, p.f. 3001/4
dest. d'uso vigente	verde pubblico
dest. d'uso di progetto	area sportiva all'aperto
giustificazione	potenziamento dei servizi complementari all'outdoor recreation su di un'area già storicamente interessata da infrastrutture per attività sportive, posta in fregio alla viabilità di accesso agli impianti di risalita.

codice	AS.18ab
località	Funivia Cermis - stazione di fondovalle
oggetto	modifica della perimetrazione dell'area servizi sportivi all'aperto
pp.ff. (usi civici)	p.f. 3963/2, p.f. 3963/3, p.f. 4013/1, p.f. 4013/3, p.f. 4023/2
dest. d'uso vigente	pascolo, bosco
dest. d'uso di progetto	area sportiva all'aperto
giustificazione	potenziamento dei servizi complementari all'outdoor recreation su di un'area già interessata da infrastrutture per attività sportive, posta in fregio alla pista ciclabile di Fiemme.

codice	AS.22
località	frazione di Masi - scuola
oggetto	riordino delle indicazioni e presa d'atto dello stato di fatto
pp.ff. (usi civici)	p.f. 4751, p.f. 4553, p.f. 4585, p.f. 4764, p.f. 4767/1
dest. d'uso vigente	area per servizi scolastici culturali di progetto
dest. d'uso di progetto	area per servizi scolastici culturali esistenti
giustificazione	l'edificio pubblico è esistente

Modifiche dovute ad adeguamento rispetto allo stato di fatto

In linea generale si tratta di adeguamenti di perimetri delle destinazioni d'uso degli spazi aperti, dovute ad aggiornamento cartografico ed adeguamento allo stato di fatto reale.

1.2 variazioni relative a proprietà collettive

Si tratta di una sola variante relativa all'individuazione di un'area in località La Salèra, da sottoporre ad un piano di riqualificazione ambientale, senza modificazione delle destinazioni d'uso dei suoli.

codice	AM.04
località	Corda del Tò de la Trappola – La Salèra
oggetto	individuazione di un piano di riqualificazione ambientale
pp. ff. (propr. collettive)	5558/2, 5559/1
dest. d'uso vigente	bosco
dest. d'uso di progetto	bosco
giustificazione	ampliamento dell'area di pertinenza della stazione turistica Alpe Cermis per le attività legate all'outdoor recreation ed all'escursionismo.

1.3 raffronto sinottico delle variazioni

Il quadro sinottico allegato, riporta il registro completo delle modifiche che riguardano le particelle interessate da uso civico e le particelle relative alle proprietà collettive (due particelle relative al piano di riqualificazione ambientale PR a1).

2. RELAZIONE NORMATIVA

2.1 raffronto fra disposizioni vigenti e modificate

Le NdA sono state integralmente riviste e pertanto non sono individuabili singole modifiche che riguardano i beni gravati da uso civico.

VAR num	VAR sub	VAR tipo	oggetto e motivazione della variazione	p.ed p.f.	USI civici	PRG destinazione vigente	PRG indicazioni di variante
	Residenza						
RE.17	b	V110	stralcio area agricola e ridefinizione area agricola di pregio in base al fotopiano	p.f. 3001/28	SI	area agricola	agricolo primario
RE.19	a	V100	inserimento lotto edificabile per prima casa	p.f. 3481	SI	agricolo	C1 di progetto piano di lottizzazione
RE.19	b	V110	inserimento lotto edificabile per prima casa	p.f.3481	SI	B2	C1 di progetto piano di lottizzazione

	Attività Economiche						
AE.11		V110	individuazione di un'area agricola con valore invariante per tutelare il valore paesaggistico dell'area	p.f. 3615/2	SI	area agricola	area agricola di pregio
AE.12	b	V110	riordino generale in base al fotopiano	p.f. 3615/2	SI	agricolo	bosco
AE.12	c	V110	riordino generale in base al fotopiano	p.f. 3615/2	SI	agricolo	elevata naturalità
AE.22	b	V110	aggiornamento cartografia: inserimento di area agricola e pascolo esistenti	p.f. 5362/1 p.f. 5373/1	SI SI	area non normata+pascolo	agricolo
AE.22	c	V110		p.f. 5372 p.f. 5410/10	SI SI	pascolo	agricolo
AE.24		V110	inserimento di area già utilizzata come azienda agricola	p.f. 3848/5 p.f. 3863/3 p.f. 3863/4 p.f. 3926/1	SI SI SI SI	agricolo	agricolo azienda agricola

	Attrezzature Turistiche						
AT.04	a	V100	individuazione area per la realizzazione di un campeggio	p.f. 4024	SI	area sciabile PUP, bosco	area per campeggio
AT.04	b	V100	spostamento della pista da sci	p.f. 3963/1 p.f. 4000/1 p.f. 4000/2 p.f. 4009/5 p.f. 4013/1 p.f. 4024 p.f. 4025 p.f. 4029	SI SI SI SI SI SI SI SI	bosco	pascolo pista da sci discesa
AT.04	c	V110	variazione il percorso della pista e conseguente variazione della destinazione d'uso di fondo	p.f. 3963/1 p.f.3963/2 p.f. 3963/3 p.f. 4013/1 p.f. 4024	SI SI SI SI SI	pascolo	pascolo
AT.04	d	V120	inserimento di un tratto di un nuovo tratto di pista ciclabile e pedonale a servizio del campeggio	p.f.3963/1 p.f. 4022 p.f.4023/1 p.f.4024	SI SI SI SI	pascolo	percorso pedonale di progetto pista ciclabile di progetto
AT.04	e	V130	inserimento di un nuovo tratto di viabilità locale in potenziamento in funzione dell'inserimento del campeggio	p.f. 4024	SI	strada	strada di interesse locale in potenziamento
AT.04	f	V130	tratto di strada ad interesse locale in potenziamento e di progetto	p.f. 4240 p.f. 4241 p.f. 4255/1 p.f. 4264/1	SI SI SI SI	strada	viabilità in potenziamento viabilità di progetto

VAR num	VAR sub	VAR tipo	oggetto e motivazione della variazione	p.ed p.f.	USI civici	PRG destinazione vigente	PRG indicazioni di variante
AT.08		V110	ridefinizione dell'area di destinazione d'uso coerente con il rilievo aereofotogrammetrico	p.f 588/3	SI	alberghiero PL a2	strada esistente 3°cat.

Attrezzature e Servizi							
AS.03	a	V110	inserimento di un'area in Val Moena per la presenza di una centralina elettrica	p.f. 5522/1	SI	pascolo	infrastruttura tecnologica
AS.04	b	V110	si modifica l'area per evidenziare il passaggio della strada esistente	p.f. 3615/2	SI	area sportiva all'aperto	strada locale esistente
AS.06		V100	Inserimento di un'area per il lavaggio e rimessa dei mezzi di autotrasporto extraurbano	p.f. 1704/2	SI	agricolo	stazione autobus
AS.07		V100	inserimento area a verde di progetto e la realizzazione di un edificio da adibire a bicigliill/sede delle rete delle riserve/punto di promozione e vendita di prodotti tipici locali	p.f. 2372/1 p.f. 2374/1 p.f. 2374/2 p.f. 5633/1	SI SI SI SI	PRA 8 area di protezione fluviale	verde pubblico di progetto
AS.08	b	V120	inserimento tratto di pista ciclabile di progetto che completa gli accessi da Cavalese e completa l'intervento Bicigrill	p.f. 5633/1	SI	viabilità	pista ciclabile di progetto
AS.17	a	V100	modifica della perimetrazione dell'area servizi presso la stazione di Cavalese e ridefinizione dei servizi ospitati	p.f. 3001/2 p.f. 3001/4	SI SI	attrezzatura civile amministrativa verde pubblico	sportiva all'aperto
AS.17	b	V100	modifica della perimetrazione dell'area servizi sportivi all'aperto definita di progetto per nuova funzione e volumetria	p.f. 3001/2	SI	verde pubblico sito archeologico	sportiva all'aperto di progetto
AS.18	a	V100	modifica della perimetrazione dell'area servizi presso la stazione di fondovalle, ridefinizione dei servizi offerti nell'area in oggetto	p.f. 3963/3 p.f. 4013/1 p.f. 4013/3	SI SI SI	attrezzatura civile amministrativa pascolo bosco	sportiva all'aperto
AS.18	b	V100	modifica della perimetrazione dell'area servizi, ridefinizione dei servizi offerti nell'area in oggetto, richiesta di spostamento di attrezzatura X38 edificio n.46 a trasformazione controllata in aggregato	p.f. 3963/2 p.f. 3963/3 p.f. 4013/1 p.f. 4023/2	SI SI SI SI	attrezzatura civile amministrativa pascolo bosco	sportiva all'aperto di progetto
AS.18	c	V130	modifica dei tracciati di viabilità attuali	p.f.4013/1 p.f.4014/1 p.f.4016/1 p.f.5865/7 p.f.5865/38	SI SI SI SI SI	pascolo	strada locale di progetto pista ciclabile di progetto
AS.22		V100	Riordino indicazioni per la gestione delle volumetrie e delle destinazioni d'uso degli edifici	p.f. 4751 p.f. 4553 p.f. 4585 p.f. 4764 p.f. 4767/1	SI SI SI SI SI	area per servizi scolastici culturali di progetto X39, E7	area per servizi scolastici culturali esistenti
AS.37	a	V110	aggiornamento cartografia: ridefinizione dell'area defnita nel PRA 8 e inserimento di area sportiva esistente	p.f. 2372/1 p.f. 2372/2 p.f. 2374/1 p.f. 2374/2 p.f. 4856/5	SI SI SI SI SI	PRA 8 area di protezione fluviale	area sportiva di progetto S7
AS.37	c	V110		p.f. 5661	SI	PRA 8 area di protezione	agricolo
AS.37	d	V110		p.f. 4706 p.f. 5662/2	SI SI	area sportiva di progetto S7	agricolo
AS.39		V110	Ridefinizione area a verde V4 in area a verde attrezzato parcheggio esistente	p.ed.1230 p.ed.1878 P.F. 4656/1	SI SI SI	verde pubblico esistente V4	verde attrezzato esistente

VAR num	VAR sub	VAR tipo	oggetto e motivazione della variazione	p.ed p.f.	USI civici	PRG destinazione vigente	PRG indicazioni di variante
AS.43	a	V110	aggiornamento cartografico ridisegno P22	p.f. 3615/2	SI	parcheggio	verde pubblico
AS.45	b	V110	aggiornamento previsioni: parcheggio P28	p.f. 3001/41	SI	verde pubblico di progetto incluse nel parcheggio temporaneo a	Verde pubblico di progetto+parcheggio
AS.51		V110	aggiornamento cartografico: area di parcheggio come risulta al fotopiano in via Brunetta	p.f. 3569	SI	agricolo strada	parcheggio esistente
AS.57		V110	Aggiornamento cartografico, ridefinizione area sportiva S7 con inserimento di area a verde pubblico esistente	p.f. 5865/16	SI	area sportiva all'aperto S7	verde pubblico esistente

Viabilità e mobilità							
VI.15		V120	inserimento rotonda viabilità 3° cat.di progetto a miglioramento dell'innesto della SP 240- Cermis	p.f. 5373/3 p.f. 5626/1	SI SI	strada esistente	strada esistente 4°cat. In potenziamento
VI.16		V120	inserimento di un cul de sac sulla viabilità locale di progetto per migliorare l'accesso all'area per le feste campestri	p.f.4656/2 p.f.4656/3	SI SI	area sportiva di progetto strada	area sportiva di progetto strada strada locale di progetto
VI.19		V110	inserimento tratto di strada in potenziamento (via Delugan)	P.f. 3465/1	SI	strada	strada esistente strada locale in potenziamento

Ambiente e Paesaggio							
AM.01		V110	aggiornamento delle previsioni dei piani attuativi: PRA 1	p.f. 1385/2 p.f. 1385/4	SI SI	PRA 1, ca, pr, X26	Verde pubblico di progetto
AM.04		V100	Ridefinizione perimetro PRA7 (USI CIVICI)	p.f. 5517/2 p.f. 5517/4 p.f. 5558/1	SI SI SI	piano di recupero ambientale	piano di recupero ambientale
		V100	Ridefinizione perimetro PRA7 (PROPRIETA' COLLETTIVA)	p.f. 5558/2 p.f. 5559/1	SI SI SI	piano di recupero ambientale	piano di recupero ambientale