

PROVINCIA DI TRENTO
COMUNE DI CAVALESE

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2023

Procedura di Variante di cui all'Art.39 della LP.15/2015

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Prima Adozione – Delibera del Consiglio Comunale
Adozione Definitiva – Delibera del Consiglio Comunale
Approvazione – Delibera della Giunta Provinciale
Pubblicazione BUR

n.	dd.
n.	dd.
n.	dd.
n.	dd.

IL PROFESSIONISTA INCARICATO:

Ing. Francesca Gherardi



COLLABORATORI:

Ing. Daniela Rossi – Responsabile Ufficio tecnico Cavalese

SOMMARIO

1. PREMESSA	5
2. OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE.....	5
3. DIGITALIZZAZIONE DEL PRG VIGENTE SU BASE CATASTALE	8
4. VARIANTI CARTOGRAFICHE PER ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI DEI PRIVATI.....	11
VARIANTE N.2 (OSSERVAZIONE 2)	12
VARIANTI N.6-7 (OSSERVAZIONE 6 – NUOVO PRU2).....	12
VARIANTE N.21 (OSSERVAZIONE 14)	15
VARIANTI N.16-17 (OSSERVAZIONE 16 – NUOVO PRU6).....	16
VARIANTE N.18 (OSSERVAZIONE 18)	18
VARIANTE N.24 (OSSERVAZIONE 24)	19
VARIANTE N.25 (OSSERVAZIONE 25)	20
VARIANTE N.38 (OSSERVAZIONE 38)	23
VARIANTI N.28-37-39-47-AD-59 (OSSERVAZIONE 44 – NUOVO PRU3)	25
VARIANTE N.40 (OSSERVAZIONE 46)	28
VARIANTE N.9	29
VARIANTI N. 41-42 (OSSERVAZIONE 48).....	30
VARIANTI N.20, 33, 71, 72, 67, 68, 85, 10, 15, 70, 13, 14, 11, 12, AD-57, AD-69, AD-70, AD-71, AD-44, AD-51, AD-78 (OSSERVAZIONE 57)	35
VARIANTI N. 20, 33, 71, 72: AMPLIAMENTO AREA SCIABILE PRG/PUP	36
VARIANTI N. 67-68: INSERIMENTO DI NUOVA AREA A CAMPEGGIO.....	45
VARIANTI N.3-4-5 e AD-64: MODIFICA DEL PIANO ATTUATIVO PSc3 (NUOVO PRU5)	54
VARIANTI N.43-44 (OSSERVAZIONE 61).....	56
VARIANTE N.46 (OSSERVAZIONE 66)	57
VARIANTI N.34-35 (OSSERVAZIONE 72).....	59
VARIANTE N.36	60
VARIANTE N.32	60
VARIANTE N. 49 (OSSERVAZIONE 73 – NUOVO PRU4)	61
5. VARIANTI CARTOGRAFICHE INTRODOTTE PER MOTIVAZIONI URBANISTICHE E/O SU RICHIESTA DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE E/O DELL'AMMINISTRAZIONE.....	62
5.1 BONIFICHE AGRARIE/CAMBI DI COLTURA (VARIANTE N.8)	62
5.2 INSERIMENTO IN CARTOGRAFIA DI NUOVI PARCHEGGI PUBBLICI	62
VARIANTE N.52	63
VARIANTE N.75	64

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
 I ADOZIONE

VARIANTE N.82	65
VARIANTE N.81	66
VARIANTE AD-77	67
5.3 REVISIONE DEI PIANI ATTUATIVI	68
5.4 MODIFICHE CARTOGRAFICHE PER RECEPIMENTO DI PROGETTI PAT	71
VARIANTI N.54-55-56.....	71
VARIANTI N.60-61-62-63-64-65.....	71
VARIANTE N.57 (modifica tracciato ciclabile PAT)	72
VARIANTE per introduzione nuove fermate corriere - BRT	73
VARIANTE N.51 (inserimento della nuova stazione corriere trentino trasporti)	74
VARIANTE N.78 (eliminazione tracciato viabilità locale)	74
VARIANTE N.80 (sottopasso)	74
5.5 NUOVA VIABILITA' IN AREA ARTIGIANALE LOC. PODERA	75
VARIANTI N.73-74-76-77-53	75
5.6 MODIFICA LOTTO RESIDENZIALE PER ADEGUAMENTO STATO REALE	75
VARIANTE N.79	76
5.7 INTRODUZIONE VIABILITA' LOCALE IN PRU1	76
VARIANTE N.83	76
6. VARIANTI CARTOGRAFICHE E DI SCHEDATURA IN CENTRO STORICO	78
6.1 VARIANTI CON MODIFICA CARTOGRAFICA E DI SCHEDA	78
VARIANTI N.66-43 (OSSERVAZIONE 27) – SCHEDE 137-138	78
VARIANTE N.22 (OSSERVAZIONE 22)	85
VARIANTE N.23 (OSSERVAZIONE 30)	85
VARIANTE N.26 (OSSERVAZIONE 32)	85
VARIANTE N.27 (OSSERVAZIONE 33)	85
VARIANTE N.28 (OSSERVAZIONE 44)	85
VARIANTE N.84 (OSSERVAZIONE 48)	86
VARIANTE N.29 (OSSERVAZIONE 60)	86
VARIANTE N.30 (OSSERVAZIONE 78)	86
6.2 VARIANTI DI SOLA MODIFICA ALLA SCHEDA DI CENTRO STORICO	86
SCHEDE 528 – 529 (OSSERVAZIONI 15 E 17).....	86
SCHEDA 111 (OSSERVAZIONE 23)	86
SCHEDA 68B (OSSERVAZIONE 32).....	86
SCHEDA 35 (OSSERVAZIONE 34)	86
SCHEDA 149 (OSSERVAZIONE 36)	86

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
 I ADOZIONE

SCHEDA 331 (OSSERVAZIONE 44)	86
SCHEDA 252 (OSSERVAZIONE 50)	87
SCHEDA 303 (OSSERVAZIONE 56)	87
SCHEDA 6 (OSSERVAZIONE 60)	87
SCHEDA 12 (OSSERVAZIONE 78)	87
SCHEDA 555 (OSSERVAZIONE 39)	87
SCHEDA 117 (OSSERVAZIONE 8)	87
SCHDE 127-128 (OSSERVAZIONE 74)	87
SCHEDA 487 (SU OSSERVAZIONE DELL'UTC).....	87
SCHEDA 131B (OSSERVAZIONE UTC)	87
VARIANTE PROPOSTA DAL PIANIFICATORE E CONCORDATA CON L'UTC.....	88
7. VARIANTI AL PEM.....	88
8. VARIANTI IN MATERIA DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE	89
9. VARIANTI IN MATERIA DI DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI PER TEMPO LIBERO E VACANZE (LP. 6/2005 e ssmm.).....	89
10. CONSIDERAZIONI IN MATERIA DI AREE AGRICOLE DI PREGIO	90
11. PROBLEMATICHE RELATIVE ALLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' (CSP)	93
12. PROBLEMATICHE RELATIVE ALLA CARTA DELLE RISORSE IDRICHE	94
13. AREE CON VINCOLO DI USO CIVICO	95
14. CONSUMO DI SUOLO – ART.18 LP. 15/2015 E SS.MM.	96
15. INVARIANTI DEL PUP.....	98
16. ELENCO VARIANTI INTRODOTTE.....	103

1. PREMESSA

L'esigenza di dotare il territorio di Cavalese, soggetto ad una disciplina urbanistica risalente al 1974 (P.d.F.), di una pianificazione territoriale aggiornata alle nuove necessità locali ed idonea a governare i nuovi ed attuali fenomeni di crescita economico-sociale e territoriale, ha portato l'Amministrazione ad adottare/approvare i seguenti strumenti urbanistici:

1993 adozione PRG (dicembre 1993)

1995 approvazione PRG (delibera di GP n. 3581 dd. 31.5.95)

1996 annullamento del TRGA di Trento 1998 nuova adozione (dd. 08.04.98)

1999 nuova approvazione PRG (delibera di GP n. 6381 dd. 06.08.99)

2000 adozione Variante "Cermis" al PRG (delib. Consiliare n. 58 dd. 10.7.00)

2000 approvazione PRA 7 2000 (delib. Cons. n. 57 dd. 10.07.2000)

2002 approvazione Variante PRA 7 2002 (delib. Cons. n. 47 dd. 23.09.2002)

2004 approvazione Variante "Cermis" al PRG (delibera di GP n. 291, 293, 294 dd. 16.02.04)

2006 Variante di adeguamento PUP

2007 Variante di adeguamento L.P. 22/91 art. 18/sexies

2010 Variante Centri Storici e revisione Norme di Attuazione

2021 Variante puntuale di recepimento Art.55 LP.6/2020 (delibera di GP n.1311 dd.22.07.2022)

2022 Variante 2018 (delibera di GP n.1716 dd.23.09.2022)

2. OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE

Già nel corso degli ultimi anni, durante le fasi finali di approvazione della Variante 2018, sono emerse alcune situazioni di criticità nel PRG che, per motivi di tempo e per il fatto che l'iter del PRG era in dirittura d'arrivo, non potevano essere esaminate in quella fase senza creare ulteriori ritardi.

Nel corso della primavera 2023 l'Amministrazione ha preso accordi con la sottoscritta per capire se fosse possibile affrontare una "sistemazione" generale dello strumento urbanistico e, ottenuta la mia disponibilità, nell'estate mi è stato dato l'incarico di revisione.

Gli obiettivi e le linee guida della pianificazione sono state date con delibera di CC n.21 dd. 24.05.2023 vengono brevemente riportate:

- Il pieno rispetto dei principi generali di valorizzazione del paesaggio, di minimizzazione del consumo suolo in totale coerenza con quanto previsto dagli artt. 17 e 18 della L.P. 04.08.2015 n. 15, di sostenibilità dello sviluppo del territorio, di riqualificazione e miglioramento dell'assetto insediativo ed infrastrutturale esistente.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

- Rispetto dei principi generali di tutela del territorio garantendo continuità e tutela degli ambiti paesaggistici, ambientali, agricoli e forestali.
- Il recupero urbanistico attraverso il riuso di volumi esistenti o ambiti di tessuto edificato consolidato anche di centro storico, incongrui o in stato di abbandono o comunque finalizzato ad un uso delle aree e degli edifici più coerente alle moderne ed attuali esigenze.
- Sostegno alle attività sportive, ricreative, turistiche, commerciali ed artigianali allo scopo di dare un nuovo impulso all'economia locale dando possibilità di espansione alle attività esistenti e di apertura a nuove iniziative promuovendo più settori non solo turistici, a beneficio della competitività e della coesione sociale.

Sulla base dei predetti obiettivi sono state dunque ammesse a valutazione tutte le istanze di natura privata o pubblica aventi ad oggetto:

- Recupero urbanistico avente ad oggetto volumi esistenti o ambiti di tessuto edificato consolidato anche di centro storico, con possibilità di cambio di destinazione di zona anche in tipologia residenziale o extralberghiera, o modifica di scheda del centro storico, allo scopo di recuperare volumi in disuso, incongrui o in stato di abbandono o finalizzate ad un uso delle aree e degli edifici più coerente alle moderne esigenze, tra cui il risparmio energetico. Nella presente fattispecie saranno possibili modeste nuove edificazioni per le dette finalità se inserite in un ambito di edificato esistente.
- Attività sportive, ricettive, turistiche anche con previsione di nuovi lotti edificabili ad esclusione delle attività extralberghiere
- Attività artigianali ed economiche
- Infrastrutturazione del territorio

oltre alle tematiche di ordine generale:

- Passaggio della cartografia di PRG da base aerofotogrammetrica a base mappale;
- Revisione delle norme di attuazione, con correzioni di errori materiali, refusi, incoerenze eventuale aggiornamento a sopravvenute nuove normative provinciali tra cui quella sul commercio;
- adeguamento cartografico per effetto di nuove previsioni normative, di sopravvenuti piani sovraordinati, errori materiali, deroghe che hanno costituito variante al piano, recepimento di sentenze amministrative, altro di natura conformativa;
- analisi delle aree preordinate all'esproprio al fine della reiterazione del vincolo ed inserimento di eventuali nuove aree per opere pubbliche o di interesse pubblico.

Per poter elaborare uno strumento moderno e agile, in modo da dare risposte immediate sia alla popolazione che all'amministrazione, si è cercato di lavorare con un gruppo di lavoro che si è riunito una volta in settimana durante tutto l'autunno 2023 e fino ad oggi, composto, oltre che dalla sottoscritta e dall' ing. Daniela Rossi, responsabile dell'UTC, sempre presenti, di volta in volta da altri tecnici del comune di Cavalese, dal Sindaco, dai membri della Giunta, dai tecnici esterni che sono stati interpellati prima e durante la stesura del PRG; preziosa collaborazione ci è stata poi fornita dall' arch. Elisa Coletti, referente della Variante, con la quale ci si è confrontati "in anteprima" su diverse problematiche, spesso riferite alla *Variante 2018* da lei già seguita.

Grande spazio è stato poi dato agli incontri con i tecnici delle Funivie AlpeCermis, in quanto una delle modifiche affrontate con questa Variante (che d'ora in poi chiameremo *Variante 2023*) riguarda l'ampliamento dell'area sciabile del PRG, ad oggi coincidente col perimetro del PUP, invariata dalla notte dei tempi, nonostante lo sviluppo che negli anni ha avuto il Cermis come stazione sciistica di primo piano nel panorama

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

trentino. Come brevemente ricordato in paragrafo 1 della presente Relazione, i principali interventi sul Cermis sono stati effettuati sulla base del PRA7 (oggi PRA1), in vigore dal 2000.

Gli incontri, in questo caso, hanno visto la partecipazione dei tecnici “interni” alla Funivie, della parte politica dell’amministrazione di Cavalese, ma soprattutto dei liberi professionisti coinvolti nella stesura della VAS, in particolare il dott. geol. Lorenzo Cadrobbi, il dott. forestale Giovanni Martinelli, il l’ing. Michele Martinelli, esperto in valanghe, l’arch. Lorenzo Misconel per la parte più strettamente paesaggistica delle nuove previsioni introdotte.

Gli stessi tecnici, inoltre, sono stati coinvolti nel riesame di una richiesta che era stata già valutata in Variante 2018 e poi accantonata per la mancanza di tempo necessario ad elaborare studi più approfonditi e che consiste nell’ inserimento di una nuova area a campeggio di dimensioni molto rilevanti, nella parte più a valle dell’area sciistica Cermis e che, rispetto alla precedente previsione di Variante 2018, è stata notevolmente ridotta (attualmente è coinvolta un’area di 4,9 ettari); tale inserimento comporta lo spostamento della pista di rientro Olimpia 3 (all’interno dell’area sciabile esistente) .

Sia il nuovo tracciato della pista *Olimpia 3* che l’ampliamento dell’area sciabile nella parte “alta” del Cermis sono stati in via preliminare esaminati dal servizio Impianti a fune della PAT (ing. Silvio Dalmaso) e dal geom. Matteo Merzliak del servizio Urbanistica, anche se qualsiasi parere più approfondito è stato poi rinviato all’esame della VAS, che la sottoscritta ha ultimato a gennaio 2024 e che fa parte integrante della Variante 2023.

Un’altra importante modifica introdotta con la presente Variante riguarda l’introduzione della base catastale in cartografia in sostituzione dell’aereofotogrammetria; la cartografia di Piano è stata ridisegnata dallo studio *Geopartner srl* di Trento, riproponendo i perimetri delle zonizzazioni vigenti; i seconda battuta la sottoscritta ha esaminato in toto la cartografia, cercando di tener conto, dove possibile, dei perimetri catastali; pur sapendo che le scelte urbanistiche devono essere *scollegate* dai confini e degli assetti proprietari, si è cercato di semplificare alcune situazioni di discordanza tra mappa e destinazione d’uso del PRG. In particolare, la revisione di tutto il territorio comunale ha portato ad evidenziare **N.86 VARIANTI** e **N.76 VARIANTI DI ADEGUAMENTO** (v. elenco in Capitolo 16) di seguito chiamate “**AD-...**”, e che vengono puntualmente riportate e numerate negli elaborati di raffronto. Quelle più significative vengono anche brevemente descritte in Relazione.

Al di là delle problematiche più corpose, qui sommariamente citate, poi approfondite, oltre che in Relazione anche in specifici elaborati (RENDICONTAZIONE URBANISTICA, redatta in forma di AUTOVALUTAZIONE, e VAS), si è poi cercato, con la Variante 2023:

1. di dare risposta alle Osservazioni dei cittadini pervenute in Comune dopo la pubblicazione dell’avviso di data 21.06.2023 per 60 giorni;
2. di introdurre modifiche legate all’utilizzo “sul campo” del PRG (in particolare delle NTA) degli ultimi anni da parte dei funzionari di Cavalese;
3. di studiare la situazione turistico/ricettiva rappresentata dal Piano, andando a modificare alcune aree, introducendone di nuove, e cambiando prospettiva rispetto alle modalità finora utilizzate, cercando di proporre modelli turistici diversi (campeggio) e più sofisticati (alberghi diffusi di altissima qualità), anche in parti del territorio comunale ad oggi “sguarnite”; proprio in questa ottica si è cercato di ponderare le richieste delle Funivie AlpeCermis con quelle dell’Amministrazione (che rappresenta la cittadinanza), di avere sul territorio comunale un nuovo ampio campeggio/villaggio a 5 stelle collocato in sinistra orografica dell’Avisio, struttura totalmente differente dagli hotel tradizionali collocati principalmente in sponda destra;

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

4. di modificare le aree alberghiere tradizionali esistenti (edificate e non), cercando di *reformulare* le possibilità edificatorie, considerato che con le previsioni attuali non si è riusciti a dare una concreta possibilità di realizzazione delle stesse: cambio di zonizzazione dell'hotel Panorama, ampliamento dell'area alberghiera Hotel Lagorai, ampliamento dell'area alberghiera Villa Covi (PS1), inserimento di nuovi PRU per l'area adiacente l'hotel Bellacosta (PR6) e quella della Stazione di Cavalese (PR5),...in alcuni casi introducendo "funzioni miste";
5. di revisionare le aree produttive "integrate" presenti su via Pizzegoda, trasformando i piani attuativi ora previsti in PRG in *Piani di riqualificazione urbana* (PRU 3 e PRU4 con attributo C104) per riqualificare una delle strade più interessanti di Cavalese; si tratta di 2 aree artigianali dismesse situate in prossimità di un nuovo edificio multifunzionale di recente realizzazione. I 2 Piani di Recupero, una volta realizzati, trasformeranno via Pizzegoda in modo definitivo, sperabilmente rilanciando le attività di commercio/terziario che verranno collocate al pianterreno dei nuovi edifici lungo tutta la via;
6. revisionare/aggiornare quasi tutti i Piani Attuativi presenti, semplificandone la denominazione, modificandone le norme, correggendone i perimetri, eliminando dalla cartografia i Piani già realizzati o quelli ritenuti non più attuali e confacenti alle esigenze dell'Amministrazione;
7. proporre la riqualificazione di alcune aree degradate o incongrue, in particolare:
 - in loc. Cascata, dove, sul capannone artigianale in disuso dell'impresa edile Edilvanzo, si è apposto il vincolo di *area per attrezzature e servizi privati di interesse pubblico generale "sportiva"*, vista la vicinanza alla pista ciclabile e al tracciato della Marcialonga (senza alcuna funzione residenziale);
 - in zona ospedale, dove, sul sedime della discoteca Manarin, si è introdotta un'*area per attrezzature e servizi privati di interesse pubblico generale "assistenziale" di progetto*, soggetta a Piano di Recupero (PRU2), con l'obiettivo di allontanare dal centro storico una struttura di disturbo (discoteca), non solo sonoro, e riqualificando spazi di fatto già edificati;
8. introdurre modifiche legate al sistema viabilità, automobilistica e ciclabile, pubblica e privata, e accessori (stazione autocorriere, fermate,...) in base ai progetti recentemente approvati o in corso di approvazione da parte del Comune e/o della PAT; viene anche recepita in PRG la modifica introdotta con delibera di GP di localizzazione della nuova stazione delle corriere all'imbocco della galleria sulla SS.48;
9. proporre la risoluzione di alcune problematiche legate alle esigenze di chi abita il centro storico, che spesso incontra difficoltà negli interventi di ristrutturazione del proprio immobile; si è in particolare data la possibilità, negli interventi di Ristrutturazione *R3 Tipo 1* di demolire le murature perimetrali, con ricostruzione su sedime e nel rispetto della tipologia architettonica dell'edificio preesistente, salvo diversi casi nelle cui schede è stato riportato il divieto di demolizione; si è provveduto ad esaminare tutte le schede in R3 del Centro storico, andando sul posto per verificare la situazione, caso per caso, degli edifici ricadenti in questa categoria di intervento: per la maggior parte di essi è stata presentata Osservazione da parte dei proprietari, per altri si è optato alla luce degli interventi già effettuati (con legittimi provvedimenti) in modo poco conservativo. Sono state poi semplificate/riorganizzate le norme del centro storico (capitolo 4 NTA).

3. DIGITALIZZAZIONE DEL PRG VIGENTE SU BASE CATASTALE

L'operazione di digitalizzazione del PRG vigente su base catastale, operata assieme ai tecnici informatici di Geopartner, permette di avere uno strumento nuovo e di facile utilizzo, sia per i professionisti esterni che per l'ufficio tecnico comunale.

Tale operazione di "passaggio" da un Piano su base aerofotogrammetrica all'altro, su base catastale, ha comportato l'obbligo, per la sottoscritta, di decidere quali "aggiustamenti/correzioni" potessero rientrare in

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

un semplice “adeguamento/aggiustamento cartografico” e quali invece comportassero “variante” propriamente detta allo strumento vigente (VARIANTI DI ADEGUAMENTO AD-.....).
Si riportano di seguito alcuni esempi.

ESEMPI DI MODIFICHE CHE HANNO COMPORTATO VARIANTE “DI ADEGUAMENTO”

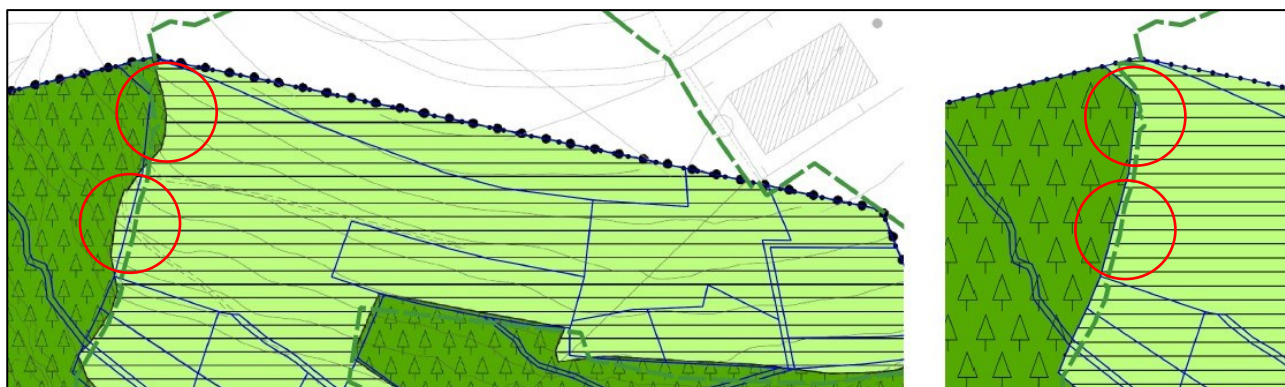
Negli esempi sotto riportati, la parte a sinistra riporta un estratto del PRG vigente, quella a destra il PRG ridigitalizzato con la presente Variante 2023.



1. Esempio di piccole aree bianche sulle quali si è apposta la zonizzazione limitrofa ritenuta più pertinente (che comunque non comporta aumenti/diminuzioni delle possibilità edificatorie, in quanto zona saturata senza indice) (**AD67**)

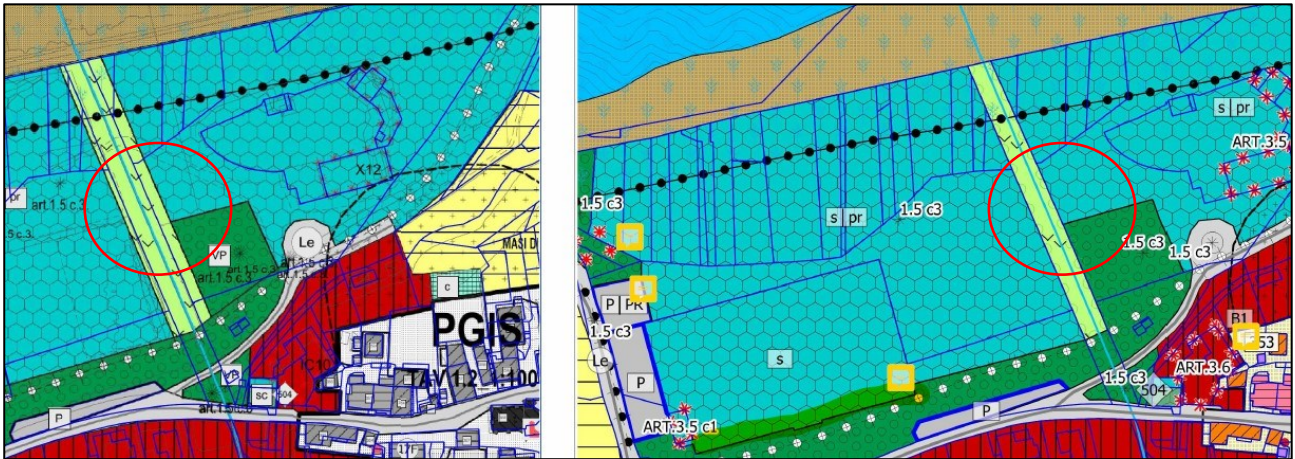


2. Esempio di leggera traslazione di lotto residenziale per far coincidere la mappa alla destinazione di PRG, lasciando immutata la superficie complessiva dello stesso (**AD-68**)

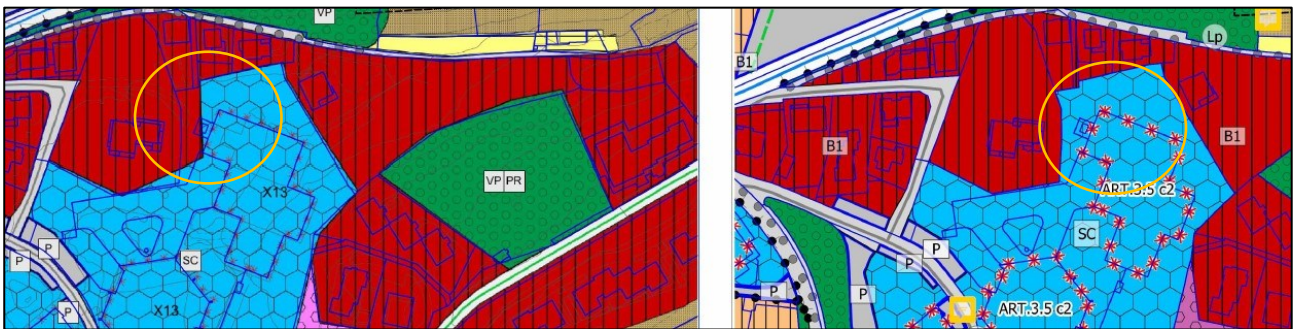


3. Esempio di leggere modifiche alle aree a bosco/di pregio, spesso con modesti aumenti/diminuzioni delle superfici coinvolte (il tratteggio verde in figura sopra è il perimetro delle aree di pregio del PUP) (**AD-3**)

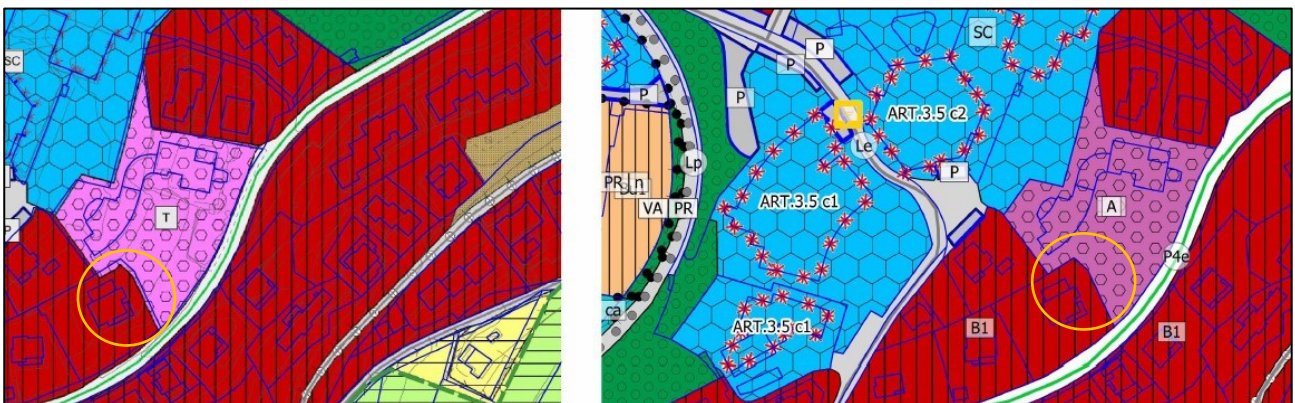
VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
 I ADOZIONE



4. Esempio di modifica conseguente l'adeguamento catastale in area di proprietà pubblica (AD-32)



5. Esempio di modifica conseguente l'adeguamento catastale: si è data all'intera particella di proprietà pubblica la destinazione già presente sull'area, fino al confine con la particella privata residenziale (AD-14)



6. Esempio di modifica conseguente l'adeguamento catastale: si è data all'intera particella di proprietà privata la destinazione residenziale saturata, togliendola dalla destinazione alberghiera, correttamente limitata alla particella limitrofa (AD-17)

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
 I ADOZIONE



7. Esempio di modifica conseguente l'adeguamento catastale sul confine tra servizi pubblici (ospedale) e zona saturata (privata) (AD-9).



8. Esempio di modifica conseguente l'adeguamento catastale sul confine tra area a verde di rispetto (parco) e zona alberghiera (privata) (AD-10)



9. Esempio di modifica conseguente l'adeguamento catastale di un'intera area, che viene leggermente traslata (maso Coa, ma lo stesso è stato fatto anche per villaggio Salanzada, ecc...); in tratteggio verde le aree di pregio PUP (AD-47)

Il catasto introdotto nella cartografia della Variante 2023 è quello rilasciato dal servizio provinciale competente nel gennaio 2024.

4. VARIANTI CARTOGRAFICHE PER ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

VARIANTE N.2 (OSSERVAZIONE 2)

Si è accolta la richiesta di un privato che intende ampliare la propria casa d'abitazione (p.ed.1313, pf.892/10); Si è modificata la destinazione d'uso dell'area di proprietà che da *residenziale satura* diventa *residenziale di completamento r59* con parametri analoghi a quelli delle restanti aree presenti in Prg: Uf<0,40; H max 3 piani, obbligo di residenza ordinaria.

L'osservazione è stata ritenuta conforma alle linee di indirizzo fissate dal CC per per la redazione della Variante al PRG.

Nessun problema per CSP.

Per quanto riguarda la coerenza con l'Art.18 LP.15/2015, si rimanda alle considerazioni del Capitolo 14 della presente Relazione.

VARIANTI N.6-7 (OSSERVAZIONE 6 – NUOVO PRU2)

Si è accolta la richiesta di un privato di poter realizzare un nuovo edificio polifunzionale all'interno del perimetro di centro storico, area di fatto già occupata da un ampio interrato destinato a discoteca; le particelle interessate sono la p.ed. 1722 e la pf. 370/1; l'Amministrazione ha interesse allo spostamento del locale fuori dal centro storico, in quanto è assolutamente incongruo col tessuto edilizio circostante (centro storico/ospedale), nonché a incentivare la realizzazione di spazi a supporto dell'ospedale, del cui "sottodimensionamento" si è tanto discusso; si è introdotta la previsione di *Piano di riqualificazione urbana* (PRU-attributo Z512), così come definito dalla lett. a), c.1, dell'Art.50 della LP.15/2015, allo scopo di ricomporre una parte di tessuto edificato, marginale rispetto al CS, parzialmente degradato, contemperando gli interessi pubblici con quelli del privato. La destinazione scelta allo scopo è quella di *area per attrezzature e servizi privati di interesse pubblico generale "assistenziale" di progetto* (attributo F900), in modo da poter realizzare un nuovo edificio polifunzionale, con rapporto di copertura $\leq 50\%$, il cui interrato, là dove ora è presente la discoteca, verrà destinato a parcheggi, mentre l'area su cui insistono oggi i parcheggi (sul piano corrispondente al solaio di copertura della discoteca, vedi foto che seguono) verrà lasciata al 50% "libera", creando spazi di relazione.

Come si vede chiaramente dall'estratto mappa sottostante, il lotto interessato dal PRU è compreso tra 2 strade e il dislivello è significativo.



Foto dalla strada sottostante il lotto

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Foto dalla strada sottostante il lotto

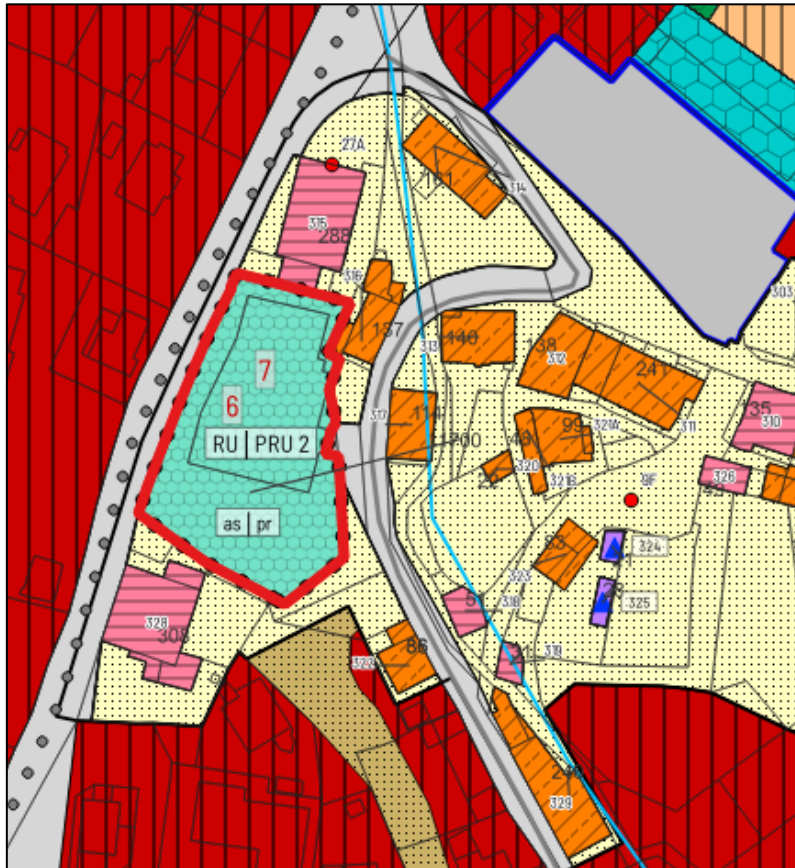


Foto dalla strada soprastante il lotto



Foto del parcheggio attuale

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Estratto PRG di Variante 2023

Il nuovo edificio potrà essere realizzato attraverso la pianificazione di dettaglio del piano di riqualificazione urbana, avrà SUL massima di 600 mq, con massimo 4 piani fuori terra (considerato piano terra quello del solaio sopra la attuale discoteca), in coerenza con gli edifici limitrofi, con l'intero piano terra destinato ad ambulatori/laboratori/servizi medici e/o locali commerciali comunque riferibili alla salute psicofisica delle persone (farmacie, parafarmacie, erboristerie, palestre, locali per associazionismo sanitario, ecc...) e/o all'associazionismo sanitario; ai piani superiori, le superfici residenziali, vincolate a residenza ordinaria dovranno essere possibilmente vendute/affittate a operatori medici/paramedici che lavorano nel vicino ospedale (vendite *compatibili* col vincolo di residenza ordinaria). A livello paesaggistico, il nuovo edificio dovrà sfruttare i dislivelli del terreno, mantenendo almeno 1/2 della superficie del lotto libera, cercando di creare una "piazza". Per quanto riguarda le indicazioni di carattere tipologico e sui materiali costruttivi, che dovranno richiamare la tradizione degli edifici del centro storico, saranno stabilite in fase di redazione del PA.

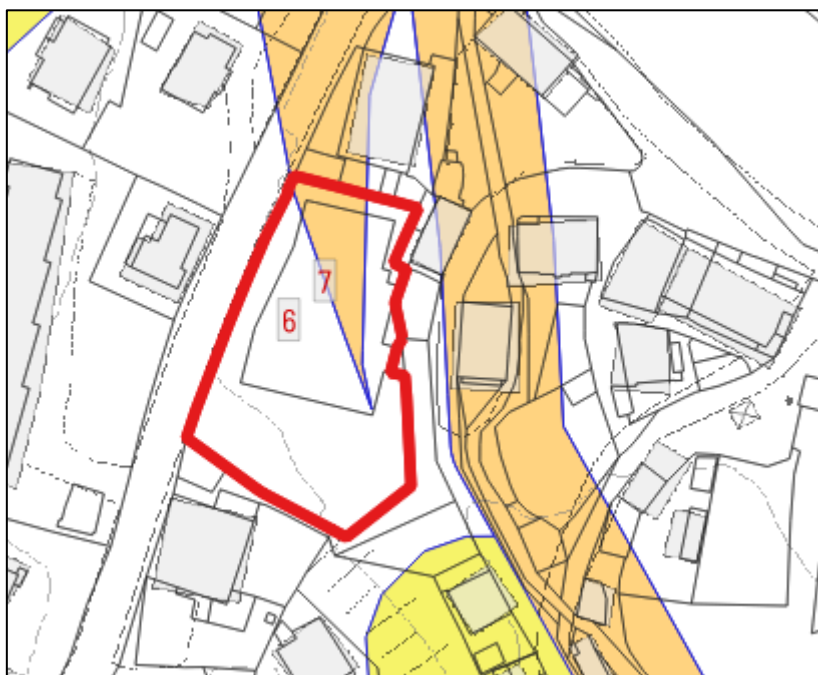
Si precisa che:

- il PRU, ai sensi del comma 3 dell'Art.45 della LP.15/2015 e ssmm ("Durata ed effetti degli strumenti urbanistici"), considerata la sua rilevanza per la comunità locale, cessa di avere efficacia se entro 5 anni dall'approvazione della Variante 2023 da parte della GP non viene presentato il piano attuativo per la realizzazione degli interventi.
- il privato è obbligato a destinare la maggior parte del piano interrato (attuale discoteca) a garage dove troveranno collocazione i parcheggi attualmente soprastanti, "vincolati", anche se non *ufficialmente*, alle case limitrofe, oltre ai parcheggi da cedere gratuitamente al Comune con Convenzione;

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

- la Convenzione di cui al punto precedente indicherà che il piano terra dell'immobile sarà destinato ad ambulatori/servizi medici/paramedici/strutture socioassistenziali come sopra meglio descritto e i piani soprastanti avranno destinazione residenziale ordinaria.

Per la CSP vigente una parte di lotto ricade in APP, ma si precisa che l'area interessata è già edificata e cmq il geologo incaricato dal proprietario (dot. Marco Cavalieri) ha elaborato la documentazione che si allega.



Estratto CSP con sovrapposizione Var 6-7

La norma di riferimento del nuovo PRU2 è l'Art.2.4, comma 3bis, delle NTA.

Per la coerenza con l'Art.18 LP.15/2015 in materia di "consumo di suolo" si rimanda alle considerazioni riportate in Capitolo 14 della presente Relazione.

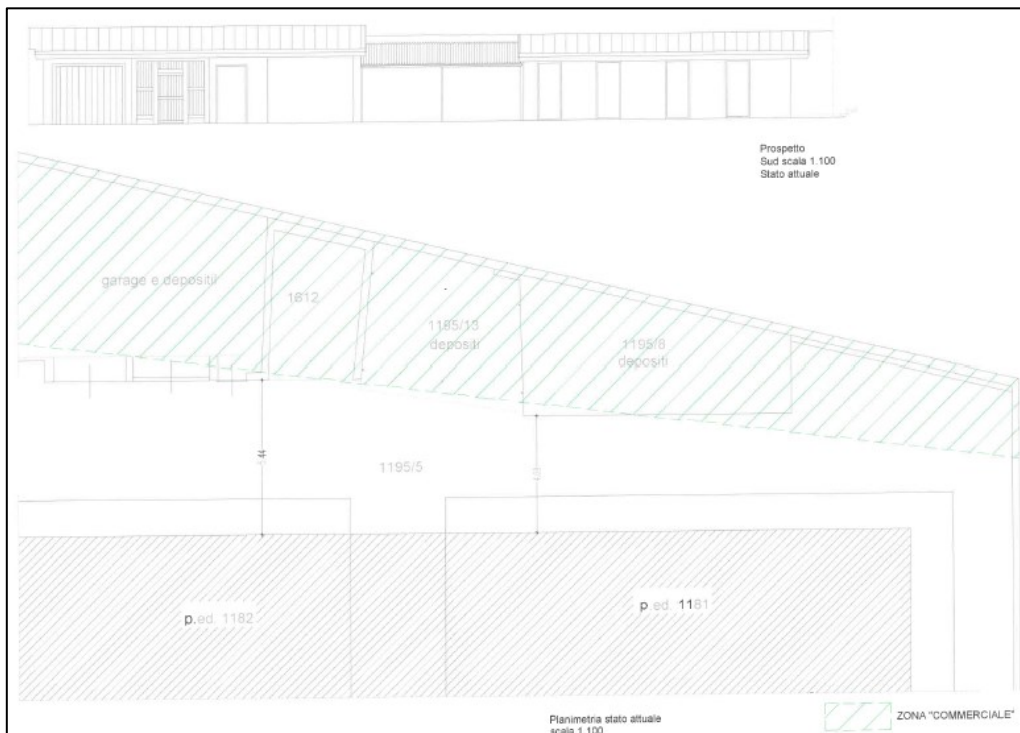
VARIANTE N.21 (OSSERVAZIONE 14)

Si è accolta la richiesta di modifica di zonizzazione delle p.ed. 1669, 1195/6, 1611, 1665, 1195/8, manufatti che nel PRG vigente ricadono in parte in zona saturata e in parte in area produttiva *integrata (attributo residuale)*, cioè all'interno di un Piano Attuativo con cui nulla hanno a che fare (ex PS c2 ora PRU4). Si tratta di garage/depositi privati, da "distinguere" rispetto al soprastante Piano di Recupero Urbano PRU4, "aggregandoli" alla stessa area del condominio di cui sono pertinenza (Condominio Prealpina, pp.ed.1181, 1182, 1183) Si tratta di fatto di una *regolarizzazione* cartografica.

Nell'estratto cartografico sottostante si riporta l'area attualmente destinata a "produttiva integrata" e che con l'accoglimento dell'Osservazione 14 diventerà residenziale saturata.

Tale modifica comporta la diminuzione di superficie del PRU4, di cui si parla più diffusamente in VARIANTE N.49 e Capitolo 5.3 della presente Relazione.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Estratto mappa con sovrapposta la situazione reale dell'area

Nessun problema per CSP.

Nessun problema di consumo di suolo Art.18 LP.15/2015, in quanto area già edificata.

VARIANTI N.16-17 (OSSERVAZIONE 16 – NUOVO PRU6)

Con l'accoglimento parziale di questa osservazione, si è cercato di risolvere una situazione che, in sospeso da anni, ha dato origine a un'area degradata all'ingresso di Cavalese.

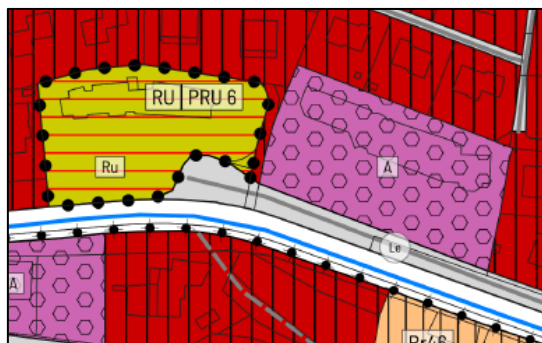
Il proprietario della p.ed.1969, adiacente l'hotel Bellacosta, chiede la completa trasformazione del lotto alberghiero in residenziale. L'Amministrazione, pur volendo risolvere una situazione di degrado, ha ritenuto *accoglibile* la richiesta solo parzialmente. Una volta verificata la regolarità dell'immobile con l'ufficio tecnico, si è ricostruita la storia del manufatto: la prima concessione edilizia per la sua realizzazione risale al 1989, sulla base dell'allora vigente Piano di Fabbrica, ed erano autorizzati 6 appartamenti, la dependance dell'Hotel Bellacosta e una serie di negozi a piano terra. Ritirata la concessione, i lavori sono stati fatti, ma non completamente, perchè nel 1997 il proprietario ha chiesto di cambiare la destinazione d'uso della dependance/alberghiera in residenziale; la pratica è stata sospesa per contrasto di zona, ma nel frattempo è entrato in salvaguardia il PRG dell'arch. Mioni e non è stato fatto più nulla.

L'edificio ricade in area alberghiera con possibilità di RTA al 50%.

Da allora nulla si è fatto sull'immobile, che è "al grezzo" e la concessione che autorizzava il 50% del volume alberghiero e il 50% residenziale è scaduta. Di fatto però l'ufficio tecnico comunale considera come *acquisita* la destinazione d'uso dell'immobile (parzialmente residenziale e parzialmente alberghiera), anche se la "funzione", considerato che non è MAI stato utilizzato, è decaduta. Per ovviare alla situazione e permettere che la proprietà prenda in mano la struttura esistente, demolendola e ricostruendo un nuovo volume secondo i canoni della tecnica e tecnologia di oggi, si è introdotto sull'area in oggetto un Piano di Riqualificazione

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

Urbana (PRU6), ai sensi della lett. a), c.1, dell'Art.50 della LP.15/2015, ammettendo 2 funzioni al suo interno: in parte alberghiera e in parte residenziale. Il perimetro del PRU6, il cui articolo di riferimento è l'Art.2.1, comma 7, delle NTA, racchiude un lotto di 2718 mq, e la norma di riferimento introdotta permette unicamente al privato la realizzazione di quanto riportato nell'ultimo progetto (stato autorizzato), senza alcun aumento di volume/SUN, con destinazione in parte residenziale e in parte alberghiera, autonoma o come "dependance" per camere/servizi dell'hotel Bellacosta. D'altra parte, viene soddisfatta la volontà dell'Amministrazione di riqualificare una zona di Cavalese particolarmente rilevante, posta com'è all'ingresso dell'abitato, lungo strada, in un'area residenziale e ricettiva di notevole pregio.



Estratto PRG Variante 2023



Foto dalla SS 48 delle Dolomiti della p.ed.1969



Sulla destra della fotografia si intravede il Park Hotel Bellacosta

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Park Hotel Bellacosta



p.ed.1969

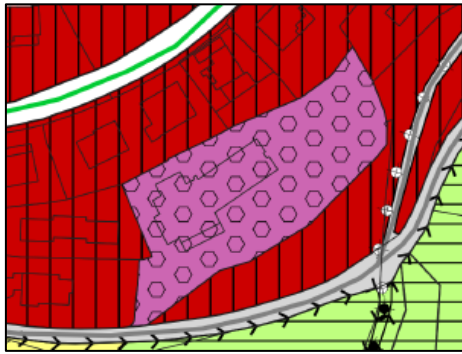
Nessun problema per CSP.

Nessun problema di consumo di suolo Art.18 LP.15/2015, in quanto area già edificata.

VARIANTE N.18 (OSSERVAZIONE 18)

Per dare la possibilità all'hotel Panorama di realizzare alcune camere per il personale di cui è attualmente carente, si è accolta la richiesta della proprietaria di inserire l'hotel in zona alberghiera (ora *residenziale satura*, inedificabile); inoltre, modificando l'art.2.2, comma 2, delle NTA, si permette l'ampliamento delle strutture esistenti senza che le stesse debbano necessariamente ricorrere alla deroga, soprattutto quando gli interventi previsti sono limitati. Con tale modifica viene ammesso l'ampliamento percentuale dei volumi esistenti, per qualsiasi SUN attuale, nei limiti previsti dall'Art.4.5, lett. f), delle NTA (Ristrutturazione edilizia R3 Tipo 2), purché l'immobile oggetto di intervento non abbia utilizzato deroghe urbanistiche negli ultimi 5 anni precedenti la I adozione della Variante 2023.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Estratto PRG Variante 2023

Nessun problema per CSP.

Per la coerenza con l'Art.18 LP.15/2015 in materia di "consumo di suolo" si rimanda alle considerazioni riportate in Capitolo 14 della presente Relazione.

VARIANTE N.24 (OSSERVAZIONE 24)

Si accoglie parzialmente la richiesta di un privato, proprietario della p.ed.1630, che chiedeva la trasformazione del proprio lotto da *area artigianale* in *residenziale satura*. Non è stata ritenuta accoglibile la trasformazione del lotto in *residenziale satura*, sia per l'evidente contrasto con le linee di indirizzo date dal CC per la redazione della Variante 2023, ma anche per il fatto che l'edificio è stato realizzato sulla base di un piano di lottizzazione artigianale, in cui il volume residenziale corrisponde all'alloggio del custode dell'azienda e da questa non può essere "staccato". Visto però che con Variante 2018 agli altri lotti limitrofi, edificati sulla base del medesimo piano di lottizzazione artigianale, è stata modificata la destinazione d'uso in "area produttiva multifunzione", per omogeneità di trattamento, si è introdotta la stessa destinazione alla p.ed. 1630.

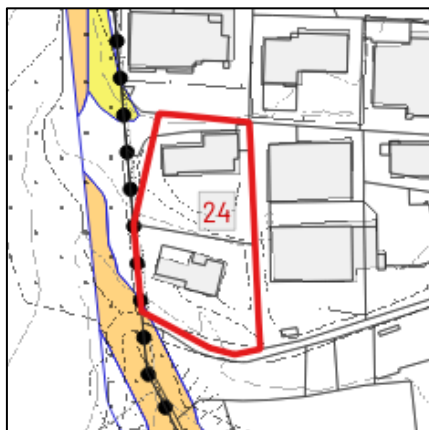
Sempre allo scopo di omogeneizzare la destinazione delle aree, e soprattutto per il fatto che TUTTI gli immobili attualmente presenti nell'area sono stati realizzati in seguito all'approvazione del medesimo PdL artigianale, è stata modificata anche la particella sottostante la p.ed.1630, anche se non ha fatto esplicita richiesta. La Variante è unica (n.24).



Foto dell'edificio sottostante la p.ed.1630

Per la CSP una parte di lotto ricade in APP, ma talmente marginale da essere considerata trascurabile.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Estratto con sovrapposizione Variante n.24 a CSP

VARIANTE N.25 (OSSERVAZIONE 25)

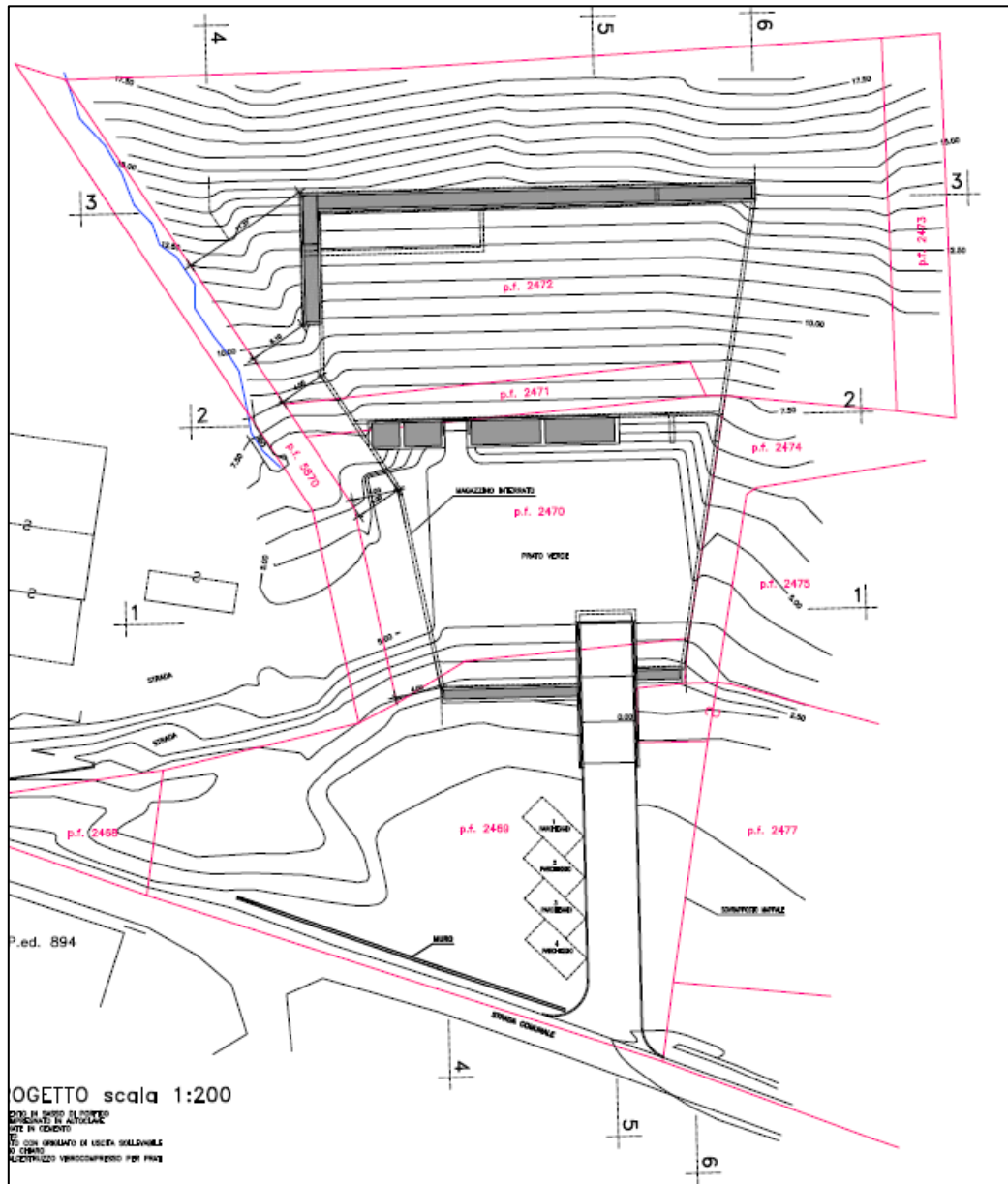
Viene parzialmente accolta la richiesta del legale rappresentante di una ditta artigiana (edile) locale che chiede di poter realizzare un ampliamento dell'interrato costruito qualche anno fa con un provvedimento di deroga urbanistica; le particelle coinvolte sono la p.ed.2125 e le ppff. 2473 e 2469 e la volontà del richiedente è quella di ampliare la propria attività artigianale, realizzando uffici, magazzino, abitazione.



Foto dell'attuale magazzino

Si accoglie la richiesta introducendo un lotto artigianale con il quale si va di fatto anche a “regolarizzare” la concessione edilizia in deroga del 2008. La zonizzazione riguarderà solo le ppff di proprietà del richiedente e solamente in corrispondenza del sedime dell'interrato già costruito, per limitare al massimo il consumo di suolo in un'area prevalentemente agricola.

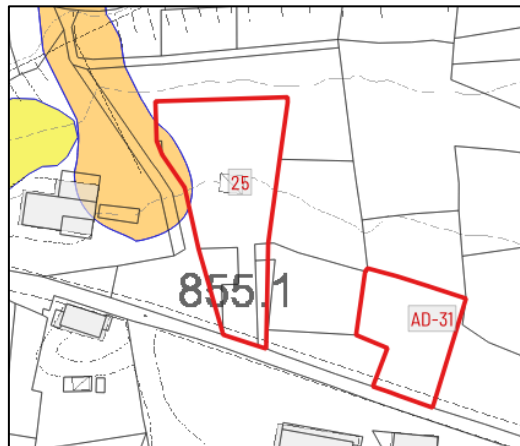
VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
 I ADOZIONE



Estratto progetto deposito in deroga del magazzino/deposito del 2008

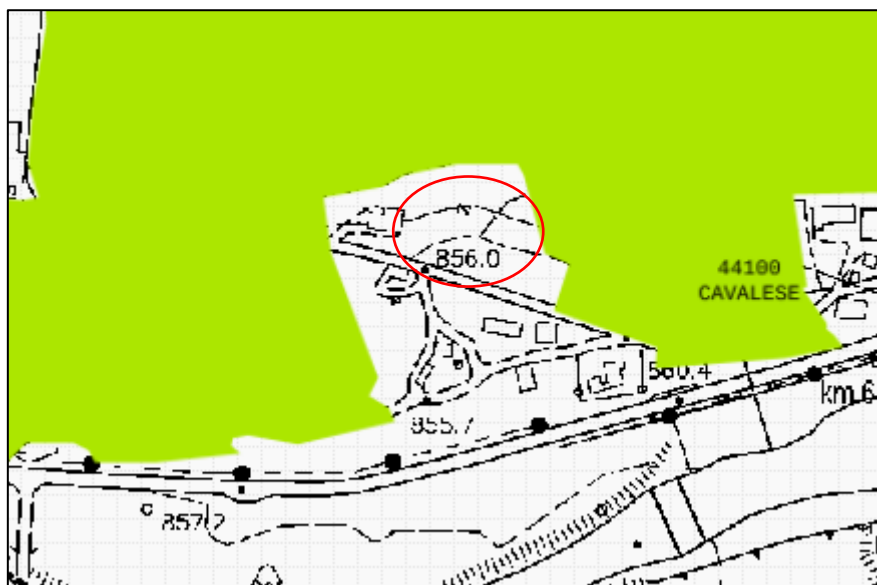
Per la CSP una parte di lotto ricade in APP, anche se la modifica cartografica introdotta ricalca esattamente l'interrato costruito in deroga; il geologo incaricato dal privato ha predisposto comunque uno specifico elaborato che si allega alla presente.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Estratto con sovrapposizione Variante n.25 a CSP

Per quanto riguarda l'obbligo di effettuare la rendicontazione urbanistica anche nei casi in cui il piano preveda la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle NTA del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle stesse (LP. 15 dicembre 2004, n. 10, in particolare dall'articolo 11, commi 1 e 5, nonché dal regolamento di esecuzione emanato con decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. come modificato dal successivo D.P.P. 24 novembre 2009, m.29-31 + nota del Consorzio dei Comuni trentini dd.25.3.2010), la stessa per questa Variante NON è stata effettuata in quanto l'area NON ricade in area agricola PUP ed è già edificata. La trasformazione urbanistica dell'area è stata già effettuata con la costruzione del magazzino in deroga nel 2008 e l'introduzione del cambio d'uso è una sorta di regolarizzazione di una situazione già in essere.



Estratto del PUP vigente con indicata l'area di intervento

Va aggiunto poi che il cambio di destinazione effettuato in *area artigianale* (edile) rientra nelle linee guida fissate dal CC di Cavalese per il rilancio delle attività economiche del paese e l'interesse pubblico dell'Amministrazione, pur dovendo ridurre un'area agricola del PRG, è prevalente rispetto alla rinuncia ad una

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

destinazione agricola, come già sottolineato, area già edificata. Le attività artigianali rientrano infatti, come da delibera di GP, nelle attività per le quali può essere chiesta deroga urbanistica.

Per la coerenza con l'Art.18 LP.15/2015 in materia di "consumo di suolo" si rimanda alle considerazioni riportate in Capitolo 14 della presente Relazione.

VARIANTE N.38 (OSSERVAZIONE 38)

Viene modificata la destinazione dell'ex Oratorio di Cavalese (p.ed.1084) vicino al Maso della Pieve per tener conto delle mutate esigenze della proprietà (parrocchia) che probabilmente venderà alla Comunità di valle l'immobile per uno spostamento della propria sede attuale. La destinazione viene mutata da *aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale* di tipo *assistenziale* ad *aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale* di tipo *civile-amministrativo*.



Ingresso dell'ex oratorio, p.ed.1084

L'edificio principale del complesso risale agli anni '30 e occupa in pianta un'area di circa 20 per 50 metri, su quattro livelli, compresi seminterrato e sottotetto. Il nucleo centrale del fabbricato è costituito dalla sala del teatro, con platea a piano terra e galleria al primo piano: di pianta rettangolare, con altezza interna di circa 8,5 metri, presenta una copertura a capanna con capriate in legno a trapezio, non visibili dalla sala perché controsoffittata. Il palcoscenico, rialzato, si sviluppa in continuità con la platea all'interno dello stesso rettangolo di base e presenta una copertura a due falde analoga a quella della sala, ma leggermente più bassa.

L'obiettivo da raggiungere con un eventuale progetto di restauro e ristrutturazione dell'immobile è quello di permetterne l'adeguamento a nuove funzioni, mantenendo però la possibilità di "leggere" la storia e l'architettura dell'Oratorio, così come nato e sviluppato dall' arch. Tiella negli anni '20.

L'edificio è comunque schedato (n.471) e l'area è totalmente vincolata (vincolo diretto Beni Culturali), quindi qualsiasi modifica si decidesse di fare sull'immobile e le sue pertinenze, nonché qualsiasi funzione si decidesse di insediare all'interno, la progettazione dovrà essere vagliata dalla Soprintendenza per i Beni Culturali.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

Nel 2022 è stato fatto proprio dalla sottoscritta uno studio di fattibilità per verificare se fosse possibile insediare all'interno dell'immobile gli uffici della Comunità di Valle di Fiemme, senza modificare le strutture portanti dell'ex oratorio e -soprattutto- cercando di valorizzare l'ambiente palco/galleria del teatro, inutilizzato ormai da diversi anni.

Sul parere preventivo presentato si è espressa favorevolmente anche la Soprintendenza per i Beni Culturali della Pat (v. comunicazione S120/2022/25.6.1-2022-2/AB).

Nessun problema per CSP.



Foto dell'interno attuale del teatro, visto dal palcoscenico



Rendering del progetto di massima elaborato nel 2022

VARIANTI N.28-37-39-47-AD-59 (OSSERVAZIONE 44 – NUOVO PRU3)

VARIANTE N.39 (modifica perimetro CS) -VARIANTE N.37 (cambio di destinazione di un'area saturata in area di riqualificazione C104) - VARIANTE N.28 (eliminazione della p.ed.168/1 dal CS) -VARIANTE N.47 (modifica di destinazione all'interno del perimetro di piano in *area di riqualificazione C104*) - VARIANTE AD-59 (modifica al perimetro del PA per tener conto della sovrapposizione catastale)

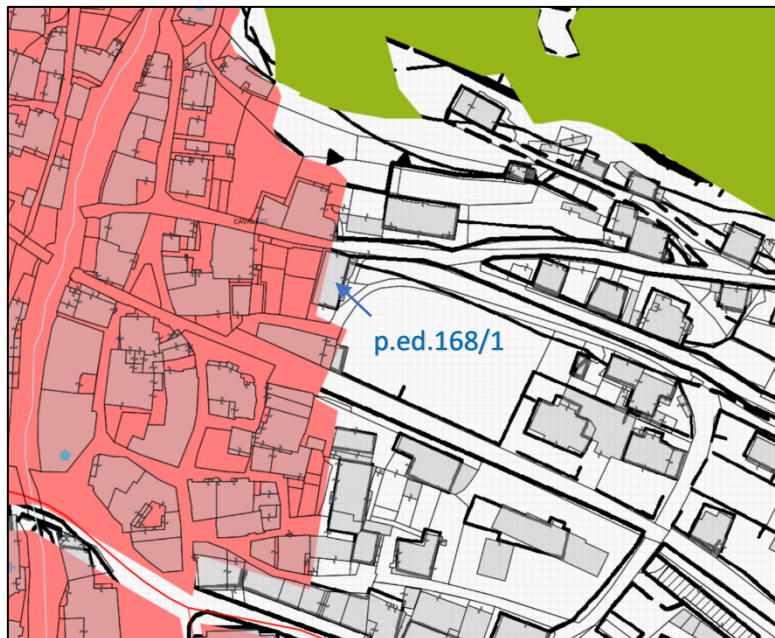
Tutte le varianti si riferiscono a **OSSERVAZIONE 44**.

Le varianti introdotte, su specifica presentazione di osservazione da parte dei proprietari dell'area, consistono nella modifica *dell'area produttiva integrata* (attributo D108 *residuale*) in via Pizzegoda corrispondente alla p.ed.1639 con l'introduzione di un Piano di Riqualificazione Urbana (PRU3- attributi C104 e Z512) in sostituzione del precedente PSc1/I/PR/am2, così come previsto dalla LP.15/2015 (Art.50, c.1, lett.a)).

La destinazione d'uso del piano è stata introdotta ai sensi dell'art.34 del PUP vigente, allo scopo di riqualificare un tessuto insediativo (p.ed.168/1) e produttivo (p.ed.1639) degradato e incongruo, per il quale si rende necessaria una riprogettazione complessiva per riconvertire volumetrie che ormai hanno perso la loro funzione originaria.

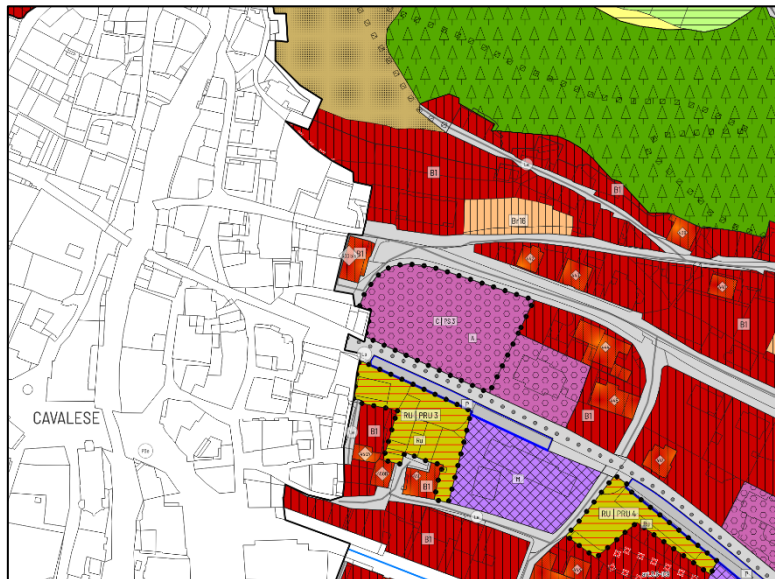
I proprietari della p.ed.1639 hanno chiesto anche la modifica del perimetro di CS per "togliere" da questo la p.ed.168/1 (scheda 331), inserendola nel PRU3. La modifica del CS è stata valutata e ritenuta *ammissibile* in quanto l'edificio n.331 è già "fuori" dal perimetro di CS definito dal PUP (v. estratti che seguono).

Attualmente la **scheda 331** prevede per la **p.ed.168/1** la categoria di intervento **R3 tipo2**, con possibilità di demoricostruzione. Il suo inserimento all'interno del perimetro di CS risale a pochi anni fa, ma la cosa che preme più sottolineare è che non si tratta di un immobile di pregio storico/architettonico di alcun tipo.



Estratto con l'indicazione del centro storico del PUP

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Estratto con l'indicazione del centro storico del PRG modificato da Variante 2023

La revisione di entrambe le aree produttive su via Pizzegoda soggette a PRU (v. OSSERVAZIONE 72 – VARIANTE N.49 con introduzione del PRU4, ex PSc2) dovrebbe portare alla riqualificazione di una delle strade più interessanti di Cavalese, intorno a cui ruotano diverse attività commerciali, di terziario ed alberghiere, oltre a rappresentare una via di comunicazione importante, ancorché a senso unico, e un'area con molteplici possibilità di parcheggio delle automobili.

Per quanto riguarda le caratteristiche urbanistico/edilizie cui dovrà attenersi l'intervento, il PA prescrive che la configurazione dell'area mista commerciale/extraalberghiera/residenziale potrà avvenire attraverso la distribuzione della volumetria disponibile, rispettando le seguenti indicazioni:

- il piano terra dell'intero edificio dovrà avere destinazione d'uso commerciale/terziario;
- i piani superiori potranno avere destinazione extraalberghiera come definita da legge provinciale vigente.

La volumetria di progetto, ottenuta nel rispetto dell'Uf, dovrà creare una quinta edilizia su via Pizzegoda; il volume della p.ed.168/1 potrà essere accorpato ai nuovi volumi, mantenendone la destinazione d'uso residenziale, mentre il suo sedime sarà destinato a parcheggio pubblico da cedere gratuitamente al Comune (opere di urbanizzazione). Nel caso non venisse demolita, i parcheggi saranno ricavati all'interno del lotto; dovrà essere inoltre progettato e realizzato idoneo marciapiede sulla via.

Poiché l'accorpamento della p.ed.168/1 al PRU comporta un aumento di superficie del piano esistente, l'indice Uf è stato leggermente ridotto (da 1,5 a 1) in modo da realizzare la medesima cubatura prevista dal piano attuativo del PRG vigente.

A livello paesaggistico, dovrà essere favorito un insediamento che sfrutti i dislivelli del terreno e che permetta di costituire una quinta urbana, ricostruendo un nuovo tessuto edilizio in continuità con gli interventi realizzati sul lotto limitrofo e su quelli previsti in PRU4.

Per quel che riguarda le indicazioni di carattere tipologico e sui materiali costruttivi, le stesse saranno oggetto di PA. L'articolo di riferimento per il PRU3 è l'Art.2.1, c.7, della NTA.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Area compresa nel PRU3 vista da valle (via Pizzegoda rimane a monte)



Edificio p.ed.168/1- Scheda 331 (da via Pizzegoda)



Via Pizzegoda

Nessun problema per CSP.

Nessun problema di consumo di suolo art.18, in quanto area già edificata.

VARIANTE N.40 (OSSERVAZIONE 46)

Con l'osservazione n.46 i proprietari dell'hotel Lagorai chiedono il cambio d'uso delle ppff. 1410/1-1410/2-1418/1 da *area agricola* ad *area alberghiera* per realizzare strutture a servizio/pertinenza dell'hotel.

Anni fa è stato rilasciato un permesso di costruire un grande parcheggio fuori terra sulla pf limitrofa a quella in oggetto attraverso un procedimento di deroga urbanistica di zona (spazio già realizzato) e al momento è in corso un'ulteriore procedura di deroga (in fase di parere preventivo) per realizzare camere del personale (quindi "servizi alberghieri" a tutti gli effetti) nelle ppff adiacenti l'hotel.

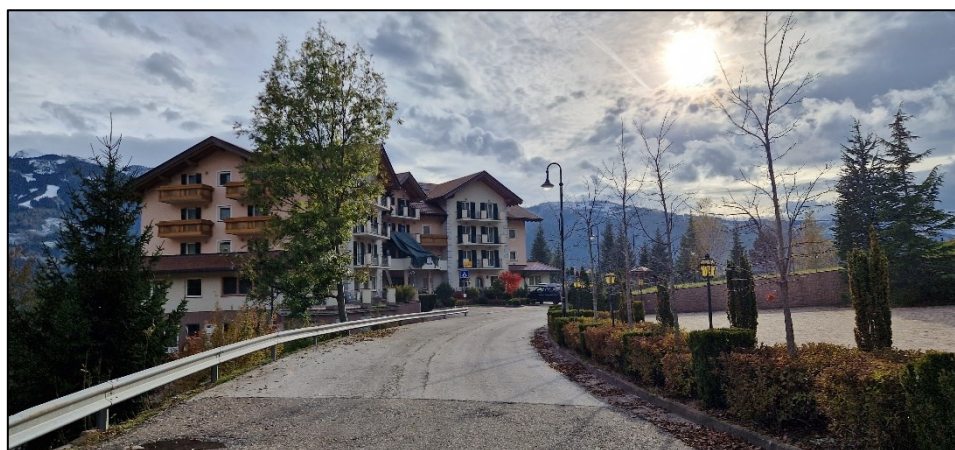


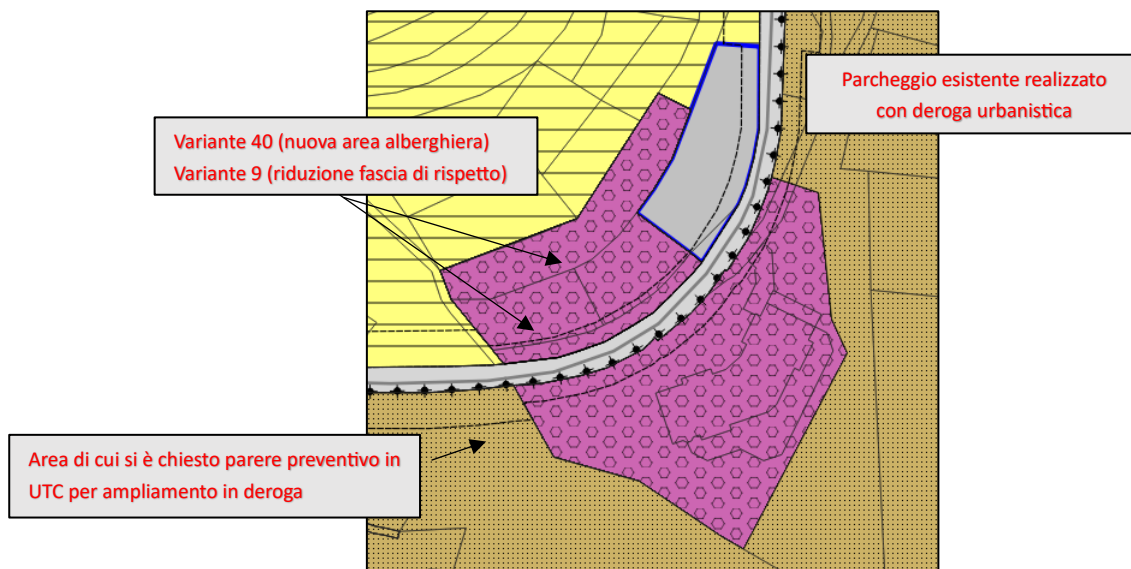
Foto hotel Lagorai provenendo da est (a dx il parcheggio esistente)

E' interesse dell'Amministrazione quello di permettere l'ampliamento dell'hotel per il miglioramento dei servizi, anche se è interesse di tutti che lo stesso ampli in posizione defilata rispetto a quanto fatto finora. L'edificio è di dimensioni notevoli e visibile da ogni punto della strada di fondovalle. L'area retrostante, che

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

sicuramente rappresenta uno spazio inedificato verde integro e di un certo interesse, permetterebbe un ampliamento dell'hotel in posizione più defilata rispetto a qualsiasi ampliamento "in linea" con l'attuale edificio, soprattutto per chi transita dalla fondovalle e alza lo sguardo.

Quindi si è introdotta una nuova area per attrezzature alberghiere sulle ppff di proprietà sul retro dell'hotel in modo da permettere alla struttura esistente un ampliamento senza ricorso alla deroga.



Estratto PRG Variante 2023



Foto del parco esistente

Per permettere poi che la nuova costruzione possa costituire "un tutt'uno" con la parte esistente, si è pensato di ridurre, in prossimità dell'hotel, la fascia di rispetto stradale, da 10 a 5 ml. Tale Variante corrisponde alla

VARIANTE N.9

Nessun problema per CSP.

Per quanto riguarda l'obbligo di effettuare la rendicontazione urbanistica anche nei casi in cui il piano preveda la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle NTA del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle stesse (LP. 15 dicembre 2004, n. 10, in particolare dall'articolo 11, commi 1 e 5, nonché dal regolamento di esecuzione emanato con decreto del Presidente della Provincia 14

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

settembre 2006, n. 15-68/Leg. come modificato dal successivo D.P.P. 24 novembre 2009, m.29-31 + nota del Consorzio dei Comuni trentini dd.25.3.2010), la stessa per questa Variante NON è stata effettuata in quanto l'area, pur ricadendo in area agricola PUP è già edificata. La trasformazione urbanistica dell'area limitrofa è stata già effettuata con la costruzione del parcheggio in deroga alcuni anni fa e prima ancora con l'introduzione dell'area alberghiera.

Va aggiunto poi che il cambio di destinazione effettuato in *area per attrezzature alberghiere* rientra nelle linee guida fissate dal CC di Cavalese per la riqualificazione della ricettività e il rilancio del turismo del paese e l'interesse dell'Amministrazione, pur dovendo ridurre un'area agricola, è in questo caso prevalente. Le attività alberghiere rientrano inoltre, come da delibera di GP, nelle attività per le quali può essere chiesta deroga urbanistica.

Per la coerenza con l'Art.18 LP.15/2015 in materia di "consumo di suolo" si rimanda alle considerazioni riportate in Capitolo 14 della presente Relazione.



Foto dalla strada dell'area di cui viene cambiata la destinazione in alberghiera
(a dx si intravede la recinzione a protezione del parcheggio)

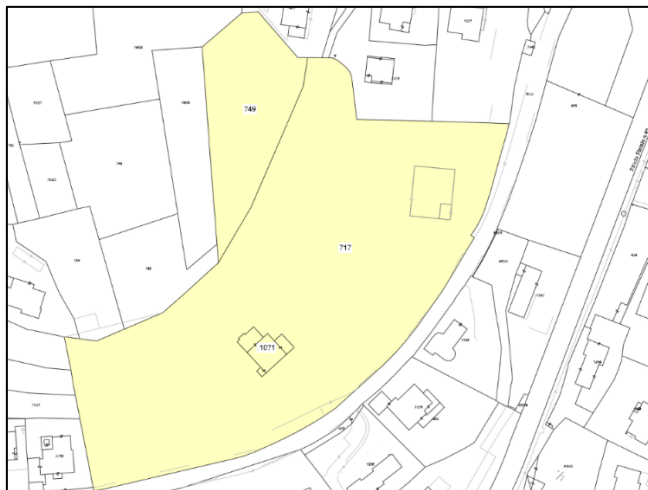
VARIANTI N. 41-42 (OSSERVAZIONE 48)

Le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'Osservazione 48 si inseriscono nella scia della maggior parte delle modifiche introdotte con la Variante 2023, ritenute necessarie ed urgenti dall'Amministrazione per incentivare e rilanciare l'offerta turistica di Cavalese, anche in vista delle Olimpiadi che si svolgeranno in val di Fiemme nel 2026, che vedranno Cavalese *protagonista* della maggior parte delle attività previste in zona. Inoltre, l'osservazione presentata è coerente con le linee guida fissate dal CC per il *recupero urbanistico di volumi esistenti o ambiti di tessuto edificato consolidato anche di centro storico, anche attraverso cambio di destinazione di zona, o la possibilità di promuovere le attività sportive, ricettive e turistiche anche con la possibilità di prevedere nuovi lotti edificabili.*

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

La modifica introdotta con le varianti 41 e 42, l'una riferita all'ampliamento del perimetro di PA, l'altra riferita al cambio di destinazione dell'intera pf.717 da *"Insediamenti di edilizia mista – Area residenziale saturata"* (Art. 2.1. NTA) a *"Insediamenti del settore turistico e ricettivo"* (attributo D201, Art. 2.2 NTA), è volta a dare la possibilità ai proprietari dell'area di realizzare una struttura alberghiera di pregio, se non di lusso, composta da più edifici di modesta dimensione, diffusa su una superficie ampia e verde, paesaggisticamente molto più "gradevole" rispetto al corpo unico e compatto realizzabile con la previsione attuale.

L'area di proprietà (nella figura sotto in giallo) che è stata considerata nell'esame dell'osservazione è molto ampia e l'attuale destinazione urbanistica del compendio immobiliare risulta frammentata in tre parti: la prima, ad ovest, costituita dall'edificio residenziale p.ed. 1071, vincolato a risanamento conservativo (scheda di manufatto storico isolato 436), circondato da un'ampia area della pf. 717 (il 40%, per circa 5.425 mq) residenziale saturata di fatto non edificabile perché priva di indice; la seconda, a est, costituita dalla rimanente parte della pf. 717 (il 60% per circa 8.137 mq) a destinazione alberghiera di progetto, dove -secondo le previsioni del vigente PSa1- l'indice non dovrebbe superare un U_f di 0,85 mq/mq con un R_c del 40% max; la terza, a nord, destinata ad area agricola, non di pregio, con sovrapposta difesa paesaggistica (v. estratto cartografico PRG vigente).

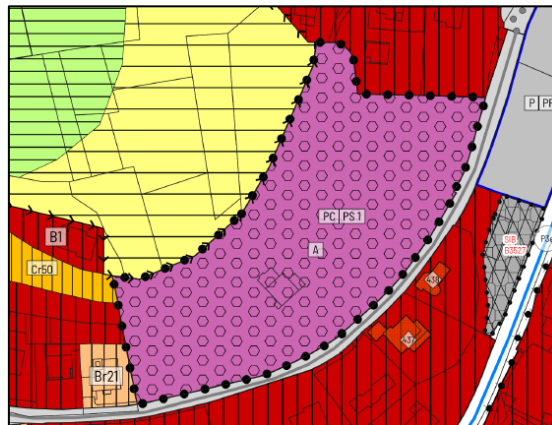


Estratto mappa catastale per l'individuazione del compendio immobiliare



Estratto PRG vigente

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
 I ADOZIONE



Estratto PRG Variante 2023



Estratto cartografico WEB GIS PAT per l'individuazione del compendio immobiliare

Le destinazioni inedificabili della prima e terza parte (area residenziale saturata ed agricola) e la presenza di un edificio nella parte centrale della proprietà (anche per via delle distanze da mantenere dallo stesso) rappresentano una forte limitazione alla progettualità del nuovo compendio; la potenzialità edificatoria attualmente vigente prevederebbe la realizzazione di una volumetria lorda fuori terra di circa 23.000 mc ($8.137 \text{ mq} \times U_f 0,85 \text{ mq/mq} = 6.916 \text{ mq di SUN} \times \text{altezza standard convenzionale di conversione pari a } 3,33 \text{ m} = 23.032 \text{ mc}$) che, *plasmata* su un'altezza di 15 ml, determinano una superficie lorda coperta di circa 1.500 mq, ovvero un potenziale rettangolo di pianta avente le seguenti dimensioni: lunghezza 100 ml x larghezza 15 ml (questa dimensione corrisponde a quelle più ricorrente degli ultimi alberghi realizzati a Cavalese, pari a 12/15 ml).

La proposta di "spalmare" quindi la volumetria realizzabile su una superficie più ampia è stata accolta favorevolmente sia dall'Amministrazione che dalla sottoscritta, che ha provveduto a modificare sia la destinazione della pf.717 che ad ampliare il perimetro del piano attuativo, lasciando inalterata la SUN attualmente prevista.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

Per quanto riguarda l'edificio schedato e soggetto a risanamento conservativo (scheda 436, p.ed. 1071, denominato "*villa Covi*"), che i proprietari chiedevano di demolire per le sue condizioni di fatiscenza, si è invece deciso che deve essere mantenuto e valorizzato all'interno del futuro compendio alberghiero.

Per le sue caratteristiche architettoniche liberty deve essere assolutamente conservato all'interno dell'area; la sua destinazione attuale residenziale potrà essere mantenuta e dovrà rapportarsi col nuovo hotel cercando soluzioni architettoniche che, se possibile, lo rendano più visibile di quanto non sia ora dalla strada e dalla valle. La categoria del risanamento conservativo delle NTA permette interventi sulla copertura (effettivamente da rifare) e all'interno dell'immobile (anche per quanto riguarda i collegamenti verticali e i solai) in modo da recuperare la funzionalità.



Documentazione fotografica (vista da est)

L'edificio, che ricade all'interno del Piano PS1 (ex PSa1), viene "svincolato" da specifica scheda e dalla perimetrazione di *manufatto storico isolato* e lasciato *all'interno* del Piano, mantenendo la categoria di intervento di risanamento conservativo vigente.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Villa Covi (vista da sud est)

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Villa Covi (vista da nord ovest)

Si sottolinea che la volumetria totale realizzabile con la modifica apportata in questa Variante di PRG è la stessa, anzi leggermente inferiore, a quella che prevede oggi il PRG e il Comune stabilirà in apposita Convenzione le opere da realizzare in conto urbanizzazione.

L'articolo di riferimento in Norma è l'Art.2.2, comma 4.

Nessun problema per CSP.

Per la coerenza con l'Art.18 LP.15/2015 in materia di "consumo di suolo" si rimanda alle considerazioni riportate in Capitolo 14 della presente Relazione.

VARIANTI N.20, 33, 71, 72, 67, 68, 85, 10, 15, 70, 13, 14, 11, 12, AD-57, AD-69, AD-70, AD-71, AD-44, AD-51, AD-78 (OSSERVAZIONE 57)

VARIANTI N. 20-33-71-72: AMPLIAMENTO AREA SCIABILE PRG/PUP, anche per ricomprendere in area sciabile la *via del bosco*

VARIANTI N. 67-68: INSERIMENTO DI NUOVA AREA A CAMPEGGIO

VARIANTI N. 85: ELIMINAZIONE TRACCIATO PISTA "OLIMPIA 3"

VARIANTI N. 10-15-70: INSERIMENTO NUOVO TRACCIATO PISTA "OLIMPIA 3"

VARIANTI N. 13-14: NUOVO TRACCIATO "VIA DEL BOSCO"

VARIANTE N. 11: NUOVO TRACCIATO PISTA "PAOL"

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

VARIANTE N. 12: NUOVO TRACCIATO PISTA “SALERA” (PERCORSO ALTERNATIVO)

VARIANTE DI ADEGUAMENTO AD-57: MODIFICA DI ATTRIBUTO DEL Pra1 (RESIDUALE Z512)

VARIANTI DI ADEGUAMENTO AD-69, AD-70, AD-71: MODIFICA DEI TRACCIATI DELLE PISTE ESISTENTI (DA SOVRAPPOSIZIONE PRG-ORTOFOTO) E DELL'AREA SCIABILE PER COMPRENDERE PISTA ESISTENTE OLIMPIA 3

VARIANTI N.AD-44, AD-51, AD-78: MODIFICHE PER RIPERIMETRAZIONI (AREA ALBERGHIERA/AGRICOLA)

Tutte le varianti elencate si riferiscono all' **OSSERVAZIONE 57**

La *Società Funivie Alpe Cermis* ha presentato diverse richieste all'Amministrazione, la quale, assieme alla sottoscritta, ha effettuato una serie di considerazioni e verifiche preventive per decidere quelle che potessero essere accolte e quelle ritenute invece non accoglibili, per i più svariati motivi.

Non sono state accolte richieste riferite al Pra1, piano attuativo di recupero ambientale (ex PRA 7 in Variante 2010, Pra1 con Variante 2018), in quanto c'è in corso una Variante al PRG puntuale riferita alla modifica del perimetro del piano, redatta da arch. Micheletti. Se i servizi provinciali competenti ritenessero opportuno “l'assorbimento” di tale strumento all'interno della Variante 2023 in corso, si deciderà come intervenire.

Analogamente non sono state accolte le richieste di individuazione di percorsi enduro per e-bike da inserire sulle strade forestali del Cermis, in quanto, oltre che ritenute urbanisticamente non conformi con le zone bosco del PRG (c'è stato anche un confronto con il Servizio Forestale della PAT, dott. Luca Malesani), sono state ritenute paesaggisticamente “non sostenibili”.

Vediamo ora in dettaglio le varianti introdotte a seguito del parziale accoglimento dell'Osservazione 57.

VARIANTI N. 20, 33, 71, 72: AMPLIAMENTO AREA SCIABILE PRG/PUP

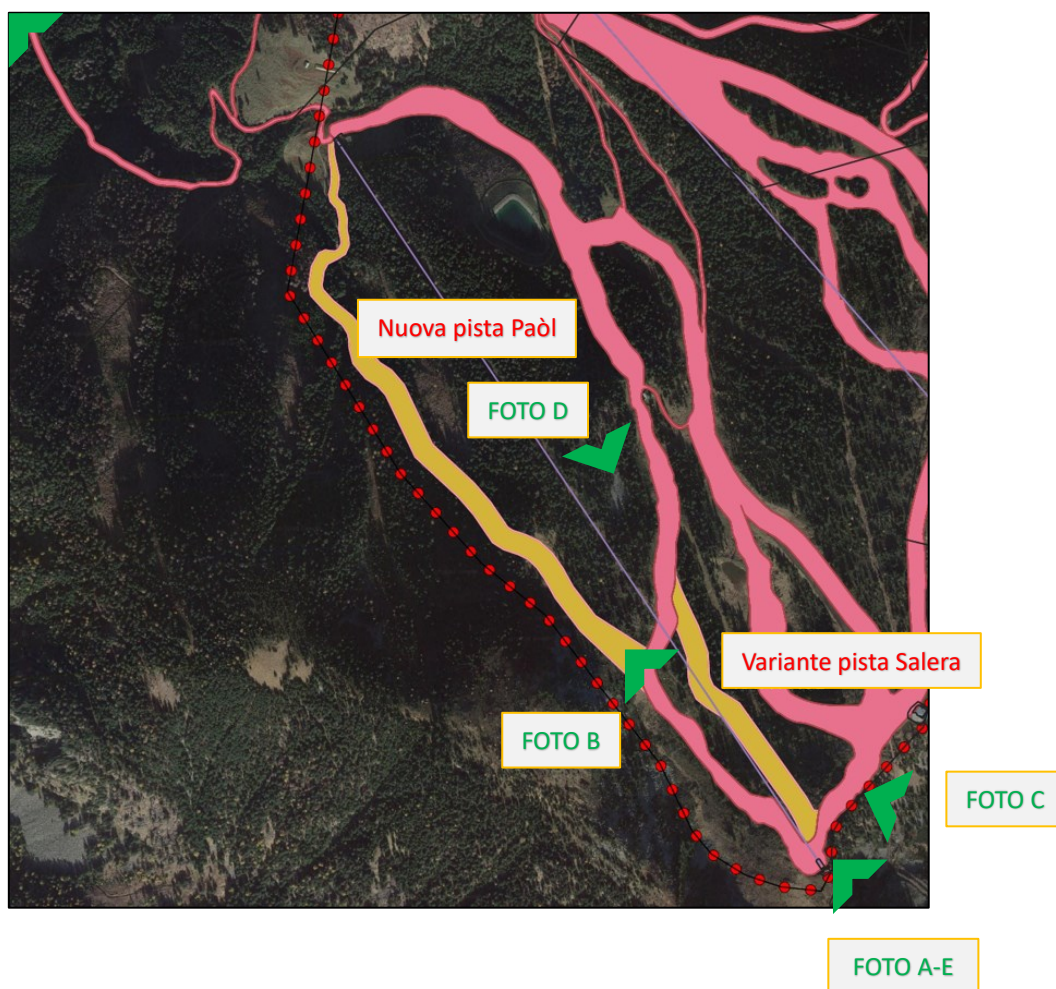
Con riferimento all'Art.35 del PUP si introduce un ampliamento dell'area sciabile del PRG, che, nella pianificazione vigente, coincide con il perimetro del PUP, per poter realizzare alcune nuove piste, che di fatto sono *varianti* delle piste esistenti: un tracciato alternativo della pista Salera (VAR.11), una nuova breve pista di collegamento tra piste esistenti (pista Paöl – VAR.12), varianti alla via del bosco. Tutte le varianti sono necessarie per il completamento del *sistema piste* attualmente presente sul Cermis.

Sull'argomento ci si è confrontati in via informale con il Servizio Urbanistica e col Servizio Piste e Impianti a fune, mentre per le considerazioni legate agli effetti significativi di questa trasformazione urbanistica sull'ambiente si rimanda al RAPPORTO AMBIENTALE, che fa parte integrante della presente Variante 2023, e alla RENDICONTAZIONE URBANISTICA, resa in forma di AUTOVALUTAZIONE, elaborato in cui si affrontano le problematiche derivanti dalle scelte urbanistiche effettuate in Variante 2023 in materia geologica, forestale, valanghiva, paesaggistica, economica,...

I progetti dei nuovi tracciati, elaborati a livello preliminare dai tecnici di riferimento della Società Funivie Alpe Cermis e allegati alla VAS, impongono, per avere la conformità urbanistica, l'ampliamento dell'attuale area sciabile.

Si riporta qui l'ortofoto del 2015 con il sistema piste/impianti del Cermis e sovrapposta l'area sciabile così come modificata con Variante 2023, cui segue l'estratto del PRG con evidenziate le superfici attuali e di ampliamento dell'area sciabile ed infine il calcolo delle superfici in gioco.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Ortofoto con le ipotesi in giallo dei 2 nuovi tracciati di pista (ricadenti in Variante n.71)
(NB. in rosso i tracciati di piste esistenti)

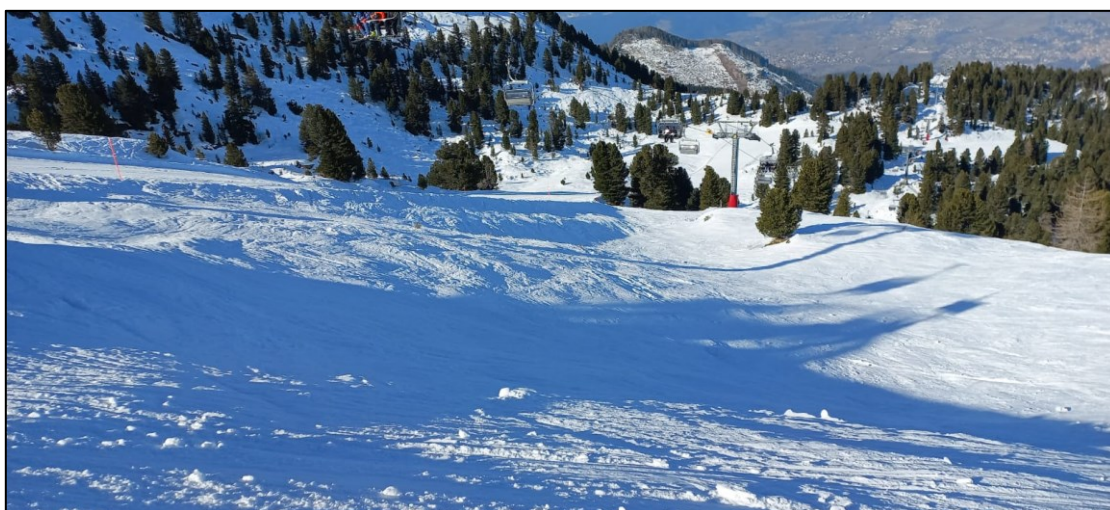
VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



FOTO A pista Salera (a sin) e futura Paol (a dx)



FOTO B dalla pista -a sin futuro tratto Variante Salera



VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE
FOTO C: a sin la pista attuale, a dx Paol

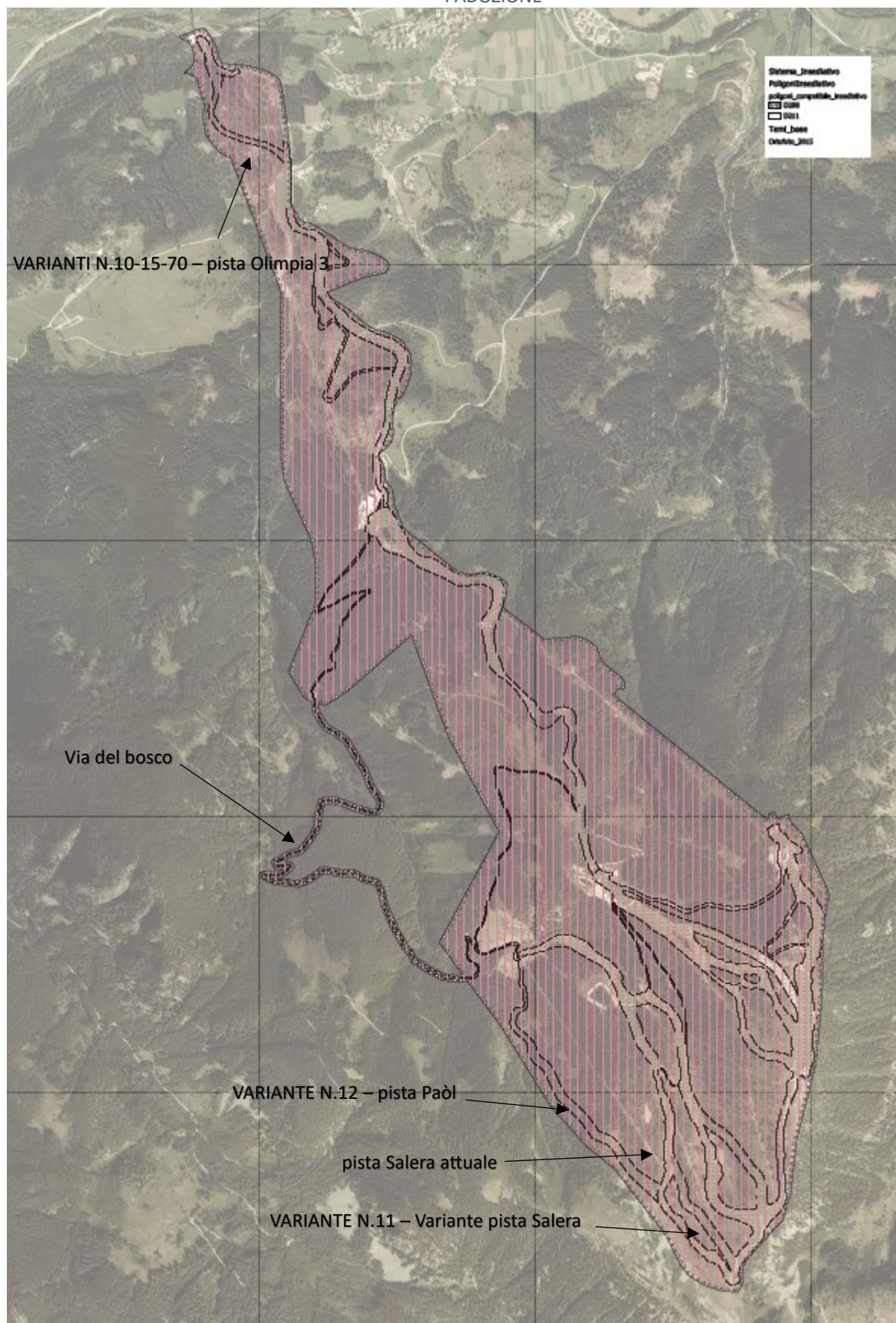


FOTO D (fatta scendendo lungo l'attuale pista Salera)



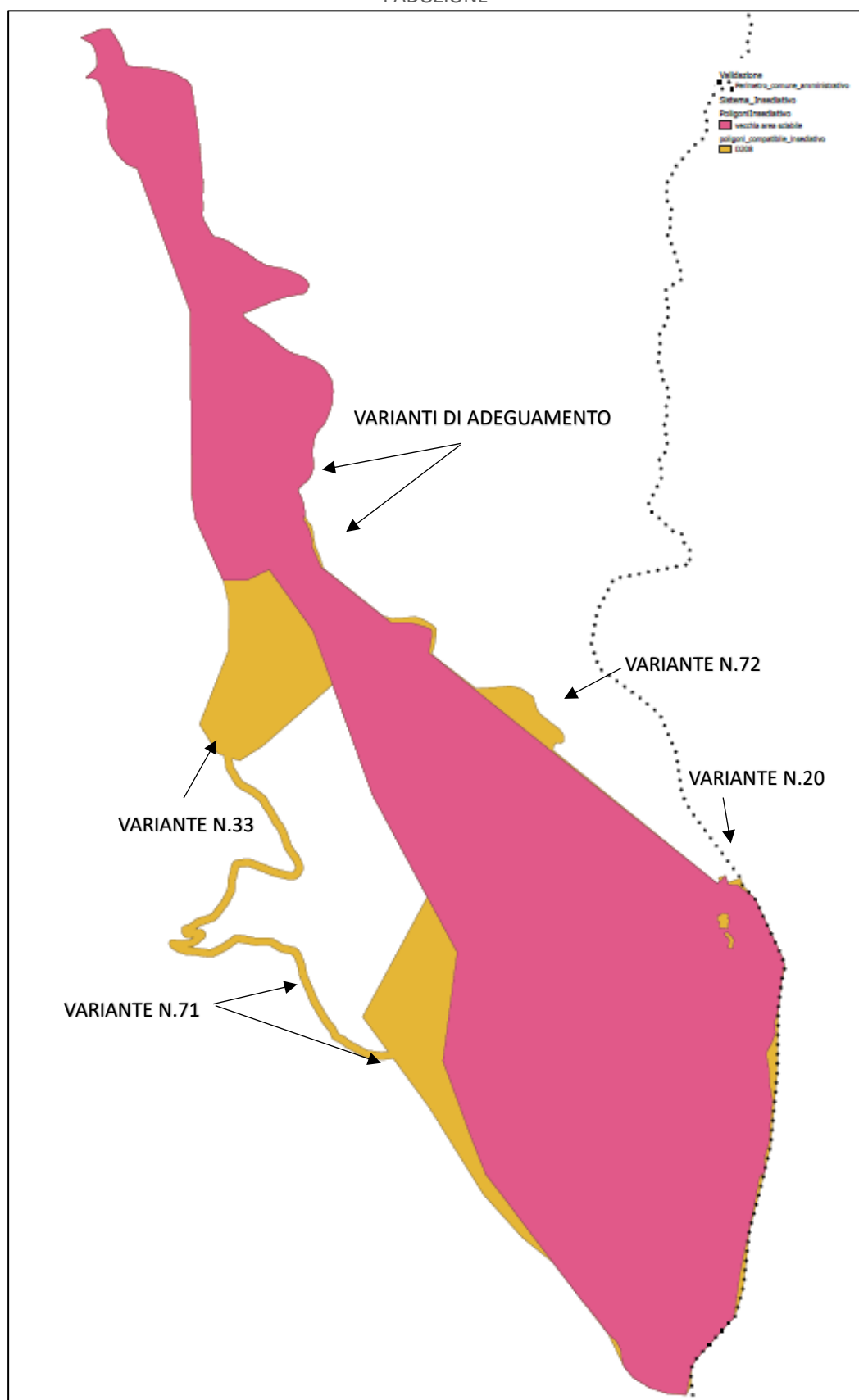
FOTO E: fatta a inizio pista Salera

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Ortofoto 2015 con area sciabile di Variante 2023 e tracciati delle piste da sci esistenti e di progetto

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Estratto PrgDig con indicato l'ampliamento dell'area sciabile introdotto con Variante 2023

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

Superficie attuale area sciabile PUP:	mq. 3.661.900
Superficie attuale area sciabile PRG:	mq. 3.661.900
Superficie di ampliamento area sciabile PRG - Variante 2023:	
VARANTE N.72	mq. 34.381
VARIANTE N.71	mq. 291.641
VARIANTE N.20	mq. 1.958
VARIANTE N.33	mq. 234.194
Superficie di ampliamento area sciabile PRG - Variante 2023 per ADEGUAMENTI:	<u>mq. 35.218</u>
Totale ampliamento:	mq. 597.392
(di cui mq. 562.174 per varianti "vere e proprie")	
Superficie totale area sciabile PRG- Variante 2023:	mq. 4.259.292

L'ampliamento dell'area sciabile, corrispondente a circa il 15% della superficie esistente, è stato ritenuto di competenza del PRG in base ad una serie di considerazioni che ora si espongono, riprendendo in maniera puntuale quanto previsto nei commi 5, 6 e 9 dell'Art.35 delle Norme di attuazione del PUP.

Art. 35 - Aree sciabili e sistemi piste - impianti

1. La tavola del sistema insediativo e reti infrastrutturali indica le aree sciabili per determinare le condizioni di equilibrio dei sistemi piste - impianti di risalita, tenendo conto della situazione esistente, delle esigenze che essa determina, di un programmato sviluppo nel contesto fisico-ambientale e dell'equilibrio idrogeologico proprio di ciascuna zona.
2. Nelle aree sciabili sono consentite le forme di insediamento e di intervento sul suolo che riguardano il movimento degli sciatori, l'attività degli addetti agli impianti e ai servizi di assistenza e sicurezza. Le attrezzature di servizio e le infrastrutture sono ammesse solo previo accertamento della loro stretta connessione allo svolgimento degli sport invernali, nell'ambito delle procedure autorizzative previste dalle norme provinciali in materia.
3. Con deliberazione della Giunta provinciale possono essere individuate altre funzioni e infrastrutture ammissibili nelle aree sciabili, purché siano compatibili con lo svolgimento degli sport invernali o il loro esercizio possa svolgersi al di fuori della stagione invernale, tenuto conto delle esigenze di tutela paesaggistico-ambientale e della capacità di carico antropico del territorio.
4. I piani territoriali delle comunità, previa favorevole conclusione dell'autovalutazione da svolgere, in particolare, sotto il profilo della compatibilità ambientale e della sostenibilità socio-economica, possono modificare, anche in maniera sostanziale, i perimetri delle aree sciabili previsti dal PUP, nel rispetto delle seguenti condizioni: a) devono essere assicurate, con riferimento al sistema piste - impianti, le funzioni e le finalità individuate nel PUP; b) le modificazioni devono essere correlate a indicazioni o approfondimenti previsti dalla relazione al PUP e devono presentare valenza strategica su scala del territorio della comunità; c) fuori dalle ipotesi della lettera b), le modificazioni sono eccezionalmente consentite in funzione di particolari obiettivi di sviluppo economico-sociale, coerenti con le indicazioni del programma di sviluppo provinciale; d) se le modificazioni riguardano aree sciabili ricadenti in aree destinate a parco naturale, deve essere acquisita preventivamente l'intesa con l'ente parco.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

5. Previa autovalutazione, i piani regolatori generali e i piani dei parchi possono modificare i perimetri delle aree sciabili, in funzione del completamento e dell'ottimizzazione del sistema piste - impianti a livello locale, anche sulla base di eventuali accordi con le amministrazioni interessate (1). Inoltre, possono prevedere gli impianti, le piste e le infrastrutture di cui al comma 9.

6. Nelle modifiche dei perimetri e nelle individuazioni ai sensi dei commi 4, 5 e 9 gli strumenti di pianificazione territoriale tengono conto di: a) limiti fisici esistenti, come viabilità, corsi d'acqua, limite delle aree boscate; b) esigenze di miglior adattamento alla morfologia territoriale; c) esiti di analisi sulla stabilità idrogeologica dei versanti. (3)

7. La precisazione dei collegamenti fra aree diverse previsti dal PUP che interessano aree a parco naturale è effettuata dai piani territoriali delle comunità, previa favorevole conclusione dell'autovalutazione.

8. Nel quadro della definizione delle aree sciabili secondo la rispettiva competenza, i piani territoriali delle comunità, i piani regolatori generali e i piani dei parchi naturali provinciali stabiliscono la posizione di massima degli impianti di risalita.

9. Al di fuori delle aree sciabili di cui a questo articolo sono consentiti impianti di risalita e relative piste d'interesse esclusivamente locale, collegamenti sciistici di larghezza e pendenza limitate e iniziative di razionalizzazione degli impianti esistenti, purché non comportino aumento del carico urbanistico e la realizzazione di apprezzabili opere di infrastrutturazione. (2) Inoltre sono consentiti i centri per la pratica dello sci da fondo e i relativi servizi. La realizzazione di slittovie attrezzate è ammessa esclusivamente per il solo esercizio nella stagione invernale, a condizione della rimozione di attrezzatura e strutture a fine stagione.

10. La definizione delle aree sciabili e la localizzazione degli impianti di risalita sono comunque subordinate a: a) il conseguimento del rapporto equilibrato fra utenti e dotazione locale di strutture residenziali e ricettive, di servizi e infrastrutture nelle rispettive stazioni turistiche invernali; b) la previsione di adeguate superfici di parcheggio alla base dei sistemi di impianti, nella misura stabilita con deliberazione della Giunta provinciale secondo le specifiche capacità ed esigenze dei singoli sistemi.

Si riportano le seguenti considerazioni, per ogni passaggio significativo dell'articolo 35 delle Norme del PUP:

Con riferimento al **punto 1** (v. comma 5), cioè all'ottimizzazione del sistema piste-impianti a livello locale:

- l'ampliamento (a ovest) introdotto è necessario per poter realizzare una variante di una pista esistente (denominata *Salera*), volta al miglioramento delle caratteristiche della pista, risolvendo piccole problematiche sorte nel tempo con l'utilizzo della stessa da parte degli sciatori;
- non sono previsti nuovi impianti di risalita;
- gli ampliamenti a est e ovest del perimetro attuale vengono introdotti per poter effettuare alcune modifiche al tracciato della "*via del bosco*" che la società intende apportare, oltre alla regolarizzazione delle proprietà derivanti dalla sovrapposizione dell'area sciabile al nuovo catasto nella zona *edificata* del Cermis (modifiche che potrebbero rientrare in quanto previsto al comma 9);
- le modifiche rientrano nelle *migliorie* degli impianti esistenti;
- non è previsto alcun collegamento con impianti ricadenti in altri comuni/comprensori sciistici;
- le amministrazioni interessate all'investimento, cioè il Comune di Cavalese, la Società Funivie Cermis e la Magnifica Comunità di Fiemme, hanno concertato insieme la proposta di ampliamento dell'area sciabile e seguirà, dopo la I adozione, la procedura di cui all'Art.18 della LP.6/2005 (procedura obbligatoria per l'adozione definitiva della Variante – v. Capitolo 12).

Con riferimento poi al **punto 2** (v. comma 9) preme evidenziare che le opere previste dalla società impiantistica potrebbero anche essere realizzate fuori dall'area sciabile del PUP.

In particolare,

- con riferimento all'interesse locale della pista, si ribadisce che si tratta di una modifica di un tracciato esistente e non viene creato alcun collegamento con altri caroselli sciistici di altri comuni/comprensori;

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

- con riferimento alla necessità di razionalizzazione degli impianti esistenti, si ribadisce che i nuovi tracciati di pista introdotti (tracciato alternativo alla pista *Salera*, nuovo breve tracciato di pista *Paòl*) hanno lo scopo di differenziare l'offerta delle piste, ferma restando la presenza di un unico impianto di risalita; in tal modo le piste saranno meno affollate, con minor possibilità di incidenti tra gli sciatori e maggior divertimento per i fruitori dell'area;

- con riferimento alla necessità che il nuovo intervento non comporti aumento del carico urbanistico e la realizzazione di apprezzabili opere di urbanizzazione, si evidenzia che non verranno realizzate opere che incidano in tal senso: non sono previste stazioni di arroccamento e solo piccole modifiche all'impianto di innevamento, che non rientra però tra le *opere di urbanizzazione*.

La Soc. Funivie Alpe Cermis intende poi sistemare con leggeri ampliamenti anche la pista denominata "*via del bosco*", parzialmente compresa nell'area di ampliamento della presente Variante, nonché regolarizzare alcuni interventi effettuati negli ultimi anni sulla base del Pra1 (v. "buffer" di Variante n.71).

Con riferimento al soprastante al comma 6 dell'art.35 (punto **3**), preme evidenziare che la scelta del perimetro introdotto con la presente Variante 2023 è legata sia ai limiti fisici presenti sull'area (in particolare la presenza di piccoli corsi d'acqua che si è cercato di NON intercettare, dove possibile) che alla volontà della sottoscritta di inserire in area sciabile la maggior parte dei percorsi sciistici esistenti.

Sono state fatte diverse valutazioni e modifiche del perimetro sciabile, prima di arrivare a quella riportata ora in cartografia, cercando ogni volta di avere un parere di massima a livello forestale e idrogeologico sulle conseguenze/problematiche/compatibilità della proposta sull'ambiente, sempre tenendo a mente che poi la progettazione delle piste, all'interno dell'area indicata, dovrà essere valutata e approfondita.

In una prima proposta, condivisa dall'amministrazione e anche dal servizio Impianti a fune PAT, si era introdotto un perimetro di area sciabile più ampio, proprio per la volontà -sopra accennata- di far coincidere il perimetro del Pra1 al limite della nuova area sciabile e ricomprendere quindi in PRG (cartograficamente e normativamente) le previsioni del Piano attuativo, oltre alle piste esistenti in loco.

Purtroppo, tale scelta non è stata condivisa dallo scario della Magnifica Comunità di Fiemme, che ha espresso alle Funivie AlpeCermis la contrarietà a tale ampliamento, con conseguente riduzione dell'area come riportata ora in cartografia di Variante 2023.

Sempre per quanto riguarda le verifiche richieste dal comma 6, lett. c), dell'art.35 delle Norme del PUP in materia di *stabilità idrogeologica dei versanti*, si rimanda agli specifici elaborati relativi alle ricadute sull'assetto idrogeologico dell'area dovuto a eventuali disboscamenti legati alla progettazione di nuove piste.

Concludo questa lunga disamina delle modifiche apportate sull'area sciabile aggiungendo solo che a livello normativo è stato rivisto l'art.2.8 delle NTA vigenti, chiarendo in particolare che sia nelle aree sciabili del PRG che in quelle destinate a piste/impianti esistenti (anche se fuori perimetro area sciabile) valgono le norme vigenti in materia (LP.7/1987 e relativo regolamento di attuazione e Titolo IV-Capo IV del RUEP).

Segue l'articolo.

2.8 Area sciabile

1. *L'area sciabile del Cermis viene individuata nella tav. 1ABCD; la realizzazione di piste, impianti di risalita ed infrastrutture accessorie alla pratica dello sci alpino è ammessa solo all'interno dell'area sciabile del Cermis. In cartografia sono individuate le aree sciabili in base alle indicazioni dell'art. 35 del PUP.*
2. *Nelle aree predette sono consentite le forme di insediamento e di intervento sul suolo che riguardano il movimento degli sciatori, l'attività degli addetti agli impianti e ai servizi di assistenza e sicurezza. Le attrezzature di servizio e le infrastrutture sono ammesse solo previo accertamento*

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

della loro stretta connessione allo svolgimento degli sport invernali, nell'ambito delle procedure autorizzative previste dalle norme provinciali in materia. In cartografia è indicata la posizione di massima degli impianti di risalita.

3. Le aree destinate alle piste da sci sono inedificabili e destinate a tali funzioni per il periodo di innevamento; negli altri periodi dell'anno sono assoggettato al regime normativo delle aree in cui ricadono.
4. In tali aree possono essere realizzate solo le opere necessarie alla regolare esecuzione di quanto stabilito dalla L.P. n.7 del 21.04.1987 e dal relativo regolamento concernente la disciplina delle linee funiviarie in servizio pubblico e delle piste da sci.
5. Nelle aree sciabili si applicano le disposizioni Provinciali fissate in materia al Titolo IV-Capo IV del regolamento urbanistico edilizio provinciale approvato con d.PP.19.5.2017, n.8-61/leg- Disposizioni in materia di edificazione nelle aree sciabili.
6. Ai fini dell'equilibrato e corretto sviluppo della stazione turistica d'alta quota dell'Alpe Cermis, viene individuato un ambito territoriale di riferimento soggetto ad un Piano di recupero ambientale, i cui indirizzi e contenuti sono:

cartiglio	St (mq)	Uf (mq/mq)	Rc (Sc/Sf)	Contenuti
PR a1	3.829.798	--	--	<u>urbanistico-edilizi</u>: controllare il sistema insediativo e precisare le modalità di intervento sugli edifici (riferimenti morfo-tipologici, incentivi di riqualificazione, trattamento delle pertinenze, indicazioni planivolumetriche); monitorare i livelli di utilizzo delle strutture e determinare il bilancio volumetrico d'area. <u>paesaggistico-ambientali</u>: definire la strategia e le azioni per la riqualificazione ambientale, fissando gli obiettivi paesaggistici e gli standard prestazionali, verificandone l'andamento mediante un bilancio di sostenibilità integrata; valutare la qualità delle risorse primarie ed il livello di conservazione degli habitat; monitorare la protezione dal rischio idrogeologico e valanghivo. <u>architetonico-insediativi</u> : programmare l'adeguamento del sistema piste-impianti ed individuare nel dettaglio il tracciato delle piste di progetto; implementare gli spazi collettivi e per attività all'aperto ed i servizi per la stagione estiva; integrare il sistema degli impianti a fune e della mobilità in quota (viabilità di accesso e forestale); pianificare il sistema della sosta; valutare il rapporto tra risorse disponibili e fruitori stimati, e monitorare i livelli di utilizzo delle infrastrutture e la qualità della esperienza dei visitatori (indice di affollamento, soglia di accettabilità, ecc.).

7. Le piste da sci alpino e/o nordico sono destinate alla pratica degli sport invernali e sono riportate nella tav. 1ABCD. L'utilizzo del sedime delle piste da sci per altre funzioni durante i periodi diversi da quello invernale è assoggettato al regime normativo delle aree in cui ricadono.
7. La realizzazione e la ristrutturazione delle piste da sci è subordinata alle disposizioni provinciali in materia Gli standard di parcheggio sono determinati in base al Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale approvato con Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, (art. 20). I progetti relativi dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:
 - la realizzazione di nuovi tracciati dovrà assicurare sempre il rispetto dei popolamenti forestali di alta valenza biologica ed escludere la sottrazione permanente di aree boscate che sia lesiva, per ubicazione ed estensione, delle esigenze di tutela idrogeologica e di conservazione ambientale e forestale;
 - ai fini del miglior inserimento paesaggistico la progettazione dovrà essere accompagnata da un apposito elaborato che definisca le modalità di intervento sui soprassuoli, le azioni di contrasto alla frammentazione degli habitat e gli aspetti percettivo-visuali, nel rispetto delle esigenze funzionali eLP di sicurezza.
8. La realizzazione delle opere relative al sistema piste-impianti e delle infrastrutture strettamente connesse alla pratica degli sport invernali è disciplinata dal Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale approvato con Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, (art. 100).
8. I percorsi attrezzati (slittovie, downhill tracks, ciclopiste per mountain bike, ecc.) sono da considerarsi funzionali ed integrativi dell'attività delle stazioni sciistiche e pertanto la loro individuazione è correlata alle previsioni urbanistiche delle aree sciabili. Nelle aree con destinazioni d'uso diverse da quella sciabile questi interventi sono regolati dall'art. 2.6- c3 (area bosco) e c.5 (area pascolo).

VARIANTI N. 67-68: INSERIMENTO DI NUOVA AREA A CAMPEGGIO

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

D'accordo con l'Amministrazione, si è deciso di introdurre una previsione già introdotta con Variante 2018 al PRG di una area a campeggio in loc. Baldessalon.

Con precedente previsione urbanistica, poi stralciata per motivi vari dalla Variante 2018, l'area interessata dal campeggio era di quasi 7 ettari; con la nuova previsione l'area occupata è pari a meno di 5.

Il settore terziario legato al turismo caratterizza inequivocabilmente l'assetto urbanistico di Cavalese e la dinamica dei processi insediativi; le prospettive dello sviluppo turistico della valle sono legate alla capacità di presentarsi su un mercato tendenzialmente esigente in cui il discriminante è rappresentato dal rapporto prezzo/qualità. Nel nostro caso però gli aspetti qualitativi non sono rappresentati esclusivamente dalla dotazione di servizi delle singole strutture ricettive, ma piuttosto dall'integrazione dei vari sistemi territoriali (infrastrutture per lo sport, l'intrattenimento, la salute, l'eno-gastronomia, ecc....) che permetta una diversificazione complessiva ed una caratterizzazione puntuale.

Tramite questa *qualificazione*, mirata ad ottenere punte di eccellenza in ciascun settore, e tramite la capacità di mettere "a sistema" le singole offerte, si punta ad innalzare il livello dell'offerta e parallelamente anche quello della domanda.

Dai dati ufficiali della ricettività alberghiera nel **2023** risultano:

- **1797 posti letto** (1.760 nel 2015) distribuiti in **27 esercizi alberghieri** (25 nel 2015),

- **507 posti letto** (530 nel 2015) in **20 esercizi extralberghieri**,

per un **totale di 2304** (2290 nel 2015) **posti letto tra esercizi alberghieri ed extra-alberghieri**.

In considerazione del fatto che le **secondo case "ufficiali"** sono **1181** con **3539 posti letto** e gli **alloggi privati** affittati ad uso turistico sono **261** con **1215 posti letto**, abbiamo un dato di seconde case pari a **4754 posti letto** (minimo).

Il totale dei posti letto disponibili a Cavalese è dunque pari a 7058 (2304+4754).

Per quanto riguarda la dotazione ricettiva complessiva, nel complesso c'è una buona distribuzione delle strutture alberghiere, anche se sono localizzate nel centro abitato e nelle immediate periferie, ma quasi esclusivamente sulla destra orografica dell'Avisio.

Dall'esame delle "stelle" e delle "margherite" delle strutture turistiche di Cavalese, emergono solo n.1 hotel 4*S e nessun 5*, n.1 Garni 4*S e n.2 Agritur con 5 margherite; l'offerta in fascia medio-alta è relativamente carente e, nonostante le previsioni urbanistiche dei primi piani regolatori per favorire l'insediamento di strutture alberghiere di livello, è mancata un'efficace risposta imprenditoriale.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
 I ADOZIONE

ESERCIZI ALBERGHIERI (DATI DELL'APT DI CAVALESE AGGIORNATI A GENNAIO 2024):

NOME ESERCIZIO	NR. STELLE	TIPOLOGIA	NR. CAMERE	NR. APPARTAMENTI	NR. LETTI
BELLACOSTA	****	HOTEL	38		72
BELLAVISTA	****	HOTEL	45		99
EXCELSIOR	****	HOTEL	26		41
GRÜNWALD	****	HOTEL	36		73
LAGORAI	****	HOTEL	50		109
LA ROCCIA	****	HOTEL	58		113
LA STUA	****	HOTEL	16		25
ORSO GRIGIO	****	HOTEL	18		44
PARK HOTEL AZALEA	***S	HOTEL	34		68
ANTICO MAS DEL MEDICO	***	HOTEL	10		24
EUROTEL CERMIS	***	HOTEL	56		134
GARDEN	***	HOTEL	17		29
PANORAMA	***	HOTEL	29		55
P.H. TRUNKA LUNKA	***	HOTEL	24		57
SACRO CUORE	***	HOTEL	72		164
SAN VALIER	***	HOTEL	44		88
SALVANEL	***	HOTEL	7		14
SPORTING	***	HOTEL	46		92
STELLA	**	HOTEL	12		24
DOLOMITI	*	HOTEL	17		25
GARNI' ALPURIS	****S	GARNI'	14		28
GARNI' LAURINO	****	GARNI'	14		25
GARNI' MANUELA	***	GARNI'	12		29
GARNI' STELLUNE	***	GARNI'	20		41
GARNI' MASO SAN MICHELE	***	GARNI'	7		14
GARNI' GOCCIA D'ORO	*	GARNI'	9		20
RES. DES ALPES	***	R.T.A.		91	290
TOTALE			731	91	1797

ESERCIZI EXTRA-ALBERGHIERI (DATI DELL'APT DI CAVALESE AGGIORNATI A GENNAIO 2024):

NOME ESERCIZIO	LOCALITA'	NR. CAMERE	NR. LETTI	NR. MARGHERITE
AFFITTACAERE MASO VAIA	Cavalese	6	11	
AFFITTACAMERE MAS DEI MASI	Masi di Cavalese	5	10	
AGRITUR CHELODI	Cavalese	4	6	

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
 I ADOZIONE

AGRITUR EL MOLIN	Masi di Cavalese	13	21	3
AGRICAMPEGGIO PERLAIE	Cavalese	7	30	2
AGRITUR PIANRESTEL	Cavalese	10	20	5
AGRITUR MASO CHEMELA	Cavalese	11	22	4
AGRITUR REGINA DEI PRATI	Cavalese	9	19	5
AGRITUR MASO SCHNEIDER	Cavalese	7	15	1
RES. DES ALPES C.A.V.	Cavalese	42	224	
VOLPE ROSSA C.A.V.	Cavalese	3	17	
TABIA' DEL MARGARITO C.A.V.	Masi di Cavalese	5	15	
MASO CHELO' C.A.V.	Masi di Cavalese	4	28	
VILLA MIRABELL C.A.V.	Masi di Cavalese	3	20	
B&B SEPPI	Cavalese	4	9	
B&B CASA BAZZANELLA	Cavalese	3	8	
B&B EL MOLIN	Cavalese	2	4	
B&B VILLA MARIA	Cavalese	4	8	
B&B FIOR DI MELO	Masi di Cavalese	3	8	
B&B FIEMME MOUNTAIN CHALET	Masi di Cavalese	3	12	

NB. Per completezza si evidenzia che sul territorio comunale sono presente altri 3 Agritur che somministrano solo pasti (no stanze):

- Agritur Tropicoltura Vinante – Via Chiesa – 1 margherita
- Agritur Birra di Fiemme – Località Santa – 5 margherite
- Agritur Malga Salanzada – 3 margherite

Successivamente alla recessione economica del 2005 c'è stato un drastico ridimensionamento del fenomeno dell'edilizia legata alle "seconde case/alloggi per vacanze" che ha spinto verso una riorganizzazione strutturale dell'offerta turistica.

L'Amministrazione di Cavalese ha negli anni sempre inteso promuovere forme di ricettività anche diverse da quella alberghiera (albergo diffuso, RTA) o para-alberghiera (affittacamere, Bed & Breakfast, agritur ed esercizi rurali) e per questo motivo anche l'amministrazione attuale, accogliendo gli stimoli provenienti dal tessuto imprenditoriale locale e facendo una valutazione a livello di comunità di valle, ha deciso di introdurre una nuova forma di ricettività all'aperto, ad oggi molto in voga: il campeggio.

A questo scopo l'Amministrazione ha deciso di investire direttamente le proprie risorse territoriali in questa trasformazione urbanistica di importanza cruciale per l'economia del paese e della valle, a partire dalla superficie necessaria allo sviluppo del progetto e dell'attività, visto che nel campeggio di progetto troveranno spazio circa **150 piazzole** di vario tipo e dimensione e circa **30 chalets/bungalows/case sugli alberi** per una superficie complessiva inferiore a **5 ha**.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

La Soc. Funivie AlpeCermis, che ha presentato l'OSSERVAZIONE N.57 con la richiesta di trasformazione urbanistica dell'area in loc. Baldessalon, ha esaminato varie possibili localizzazioni in base ad una *griglia* basata su 5 livelli (in ordine di importanza decrescente):

- interferenza con aree di rischio di CSP;
- interferenza con aree di difesa paesaggistica e/o di pregio;
- presenza di opere di urbanizzazione;
- presenza di percorsi viari, ciclopeditoni, sciistici;
- disponibilità delle aree.

La mancata corrispondenza a uno o più di questi criteri nelle aree esaminate ha portato alla scelta della localizzazione proposta con Variante 2023, che di fatto è analoga a quella indicata in Variante 2018, poi stralciata e ripresentata in forma ridotta ma più approfondita con Variante 2023.

Si tratta di un'ampia area posta in sponda destra del Rio della Roda, corrispondente alla parte terminale della pista Olimpia 3, e pertanto quasi integralmente compresa nell'area sciabile del PUP.

In considerazione della vastità dell'area (**49.249 mq**) e della articolazione del progetto preliminare, si è ritenuto indispensabile assoggettare l'area ad una pianificazione subordinata di dettaglio. Lo strumento scelto è quello del Piano di Lottizzazione (PL6).

Per poter realizzare il campeggio, inoltre, è necessario spostare la parte finale della pista di rientro Olimpia 3, trasferendone il tracciato sulla sponda sinistra del rio, tracciato già valutato positivamente con un procedimento di VIA del 2001.

Al tempo erano state valutate e studiate le 2 alternative di tracciato, una a destra e una a sinistra del Rio della Roda; entrambe erano state valutate favorevolmente e si era optato sulla pista a dx anche per motivi economici. Ad oggi la pianificazione della nuova area a campeggio impone lo spostamento della pista in sinistra orografica del Rio, ma come già allora riportato negli elaborati di VIA, non vi sono motivi ostativi. Si rimanda però al documento di VAS per gli studi più approfonditi sull'argomento.

Tramite la pianificazione attuativa dovranno essere regolati:

- gli aspetti urbanistico-edilizi in quanto l'area sarà suddivisa in varie sottozone, destinate alle piazzole tradizionali, agli chalet, alle case sugli alberi, ...;
- la viabilità di accesso e i percorsi interni, nonché le relazioni con la viabilità comunale esterna all'area;
- gli aspetti paesaggistico-ambientali del progetto, in particolare le fasce boscate e/o rimboscate perimetrali e lungo il Rio della Roda, oltre al mascheramento delle strutture di servizio rispetto alle visuali da valle. Il progettista del preliminare, arch. Lorenzo Misconel, ha già valutato, assieme al dott. forestale Giovanni Martinelli, le aree da disboscare e quelle da ripiantumare e le specie (essenze/arbusti...) previste, a seconda delle aree;
- gli aspetti architettonico-insediativi e per le indicazioni di carattere tipologico-morfologico sui manufatti edilizi e sui materiali costruttivi.

Per quanto riguarda i parametri edilizi da rispettare, gli stessi sono contenuti nell'art.2.2 delle NTA:

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
 I ADOZIONE

cartiglio	Sf (mq)	Uf (mq/mq)	Rc (Sc/Sf)	contenuti
PL6			≤ 10 %	<u>urbanistico-edilizi</u>: il campeggio avrà SUN massima pari a 4.000 mq; le altezze dei singoli edifici saranno differenziate all'interno del piano attuativo in base alle funzioni, ma con Hp ≤ 2 piani per chalet/bungalows/suites e con Hp ≤ 3 piani per le strutture di servizio; le distanze Dc, De e Ds e gli standard di parcheggio P come art. 1.9 <u>paesaggistico-ambientali</u>: le opere di urbanizzazione relative agli accessi veicolari e ciclo-pedonali, alla sistemazione e messa in sicurezza delle aree ed alla viabilità di collegamento con la frazione di Masi saranno oggetto di convenzione specifica con l'Amministrazione. La superficie del Piano dovrà essere lasciata a bosco o rimboschita per almeno il 50% dell'intera superficie. <u>architettonico-insediativi</u>: dovranno essere fornite precise indicazioni di carattere tipologico e sui materiali costruttivi

Come evidente dai parametri introdotti in art.2.2, è stata effettuata una pesante riduzione, non solo di superficie totale dell'area a campeggio, ma anche degli indici da rispettare, rispetto alla proposta presentata con Variante 2018.

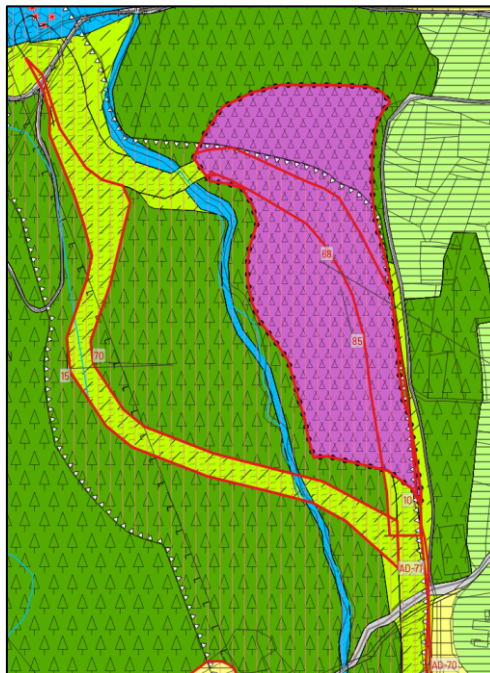
In particolare, l'obbligo di lasciare una superficie a bosco e/o ripiantumare il bosco per almeno il 50% della superficie complessiva è stato ritenuto elemento essenziale per l'accoglimento della proposta da parte della sottoscritta e dell'Amministrazione.

Analogamente, il Rapporto di copertura fissato (<10% della superficie totale dell'area) impone la progettazione di superfici limitate rispetto all'intera area; i volumi realizzabili sono dell'ordine di grandezza di alcuni alberghi di Cavalese.



Ortofoto 2015 area individuata per nuovo campeggio Cermis

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Estratto PRG Variante 2023

Preme sottolineare che, rileggendo il parere espresso in sede di conferenza dei servizi sulla Variante 2018, si chiedevano verifiche sulle pendenze e sulla eventuale necessità di terrazzamenti. In realtà, come si può osservare anche nelle foto che seguono, le pendenze sono assolutamente minime e non serviranno scavi/riporti significativi.



VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



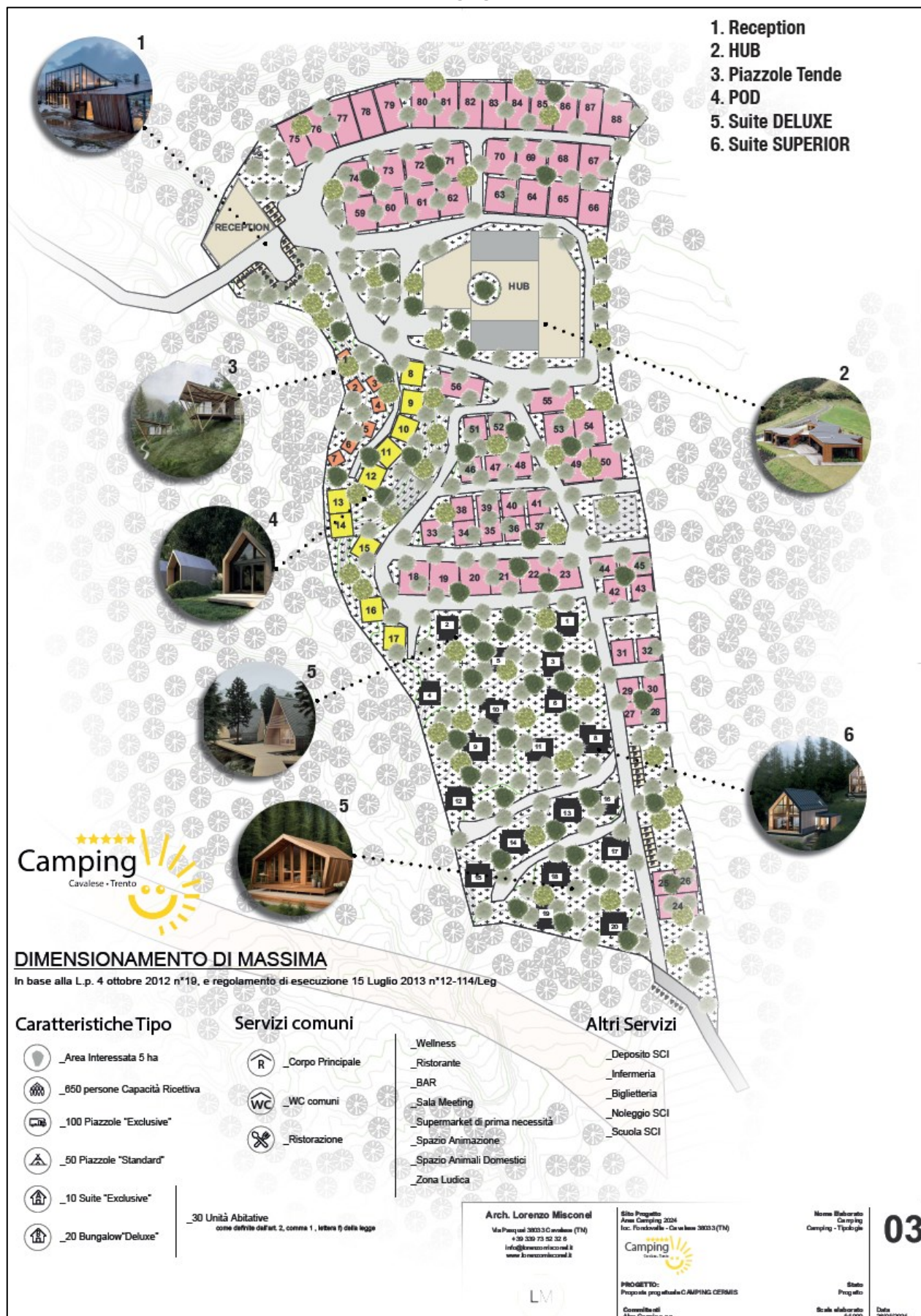
Foto dell'area interessata da pista di rientro Olimpia 3 da destinare a campeggio: si osservi la pendenza del terreno, pressoché costante per quasi tutta l'area di trasformazione

Sempre all'interno del parere espresso in Conferenza dei Servizi sulla Variante 2018, erano state sollevate perplessità sul sistema viabilità dell'area; in questa occasione è stato preventivamente chiesto al Serv. Viabilità della PAT un parere in merito che è stato di massima favorevole, anche alla luce dei numerosi interventi previsti sui tracciati stradali provinciali (v. Capitolo 5.4).

Preme anche sottolineare che la vicinanza del Campeggio alla stazione della Cabinovia di fondovalle permetterà il raggiungimento di Cavalese da parte dei turisti direttamente con l'impianto, riducendo di molto il traffico veicolare che una nuova struttura di tali dimensioni potrebbe comportare.

Si richiamano qui tutte le considerazioni e gli approfondimenti fatti dalla sottoscritta e dal gruppo di lavoro che ha collaborato alla stesura del Rapporto Ambientale e in esso contenuti, nonché le analisi riportate nella Rendicontazione Urbanistica, redatta in forma di Autovalutazione, facente parte integrante della presente Variante 2023 al PRG.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
 I ADOZIONE



VARIANTI N.3-4-5 e AD-64: MODIFICA DEL PIANO ATTUATIVO PSc3 (NUOVO PRU5)

“Piano di sistemazione stazione di Cavalese”

E' in corso un progetto di riqualificazione dell'area su cui sorge la stazione di Cavalese, che permette a turisti e residenti di partire dal centro di Cavalese per raggiungere la stazione di fondovalle e poi le piste del Cermis senza uso della macchina. L'impianto (cabinovia e stazione) è stato rifatto nel 2000, dopo il disastro avvenuto nel 1998, in cui un aereo americano ha tranciato i cavi dell'impianto, di cui l'anno scorso sono stati celebrati i 25 anni.

La stazione di partenza (v. foto sotto) è stata fatta ex novo in quegli anni, mentre il corpo centrale del complesso, oggi destinato a biglietteria (v. foto sotto) era la vecchia stazione.



Oltre alla stazione, sono qui collocate una pizzeria di media dimensione e dei locali accessori alla stazione, di deposito e noleggio attrezzature da sci e la biglietteria.

A monte, rispetto all'attuale costruzione, c'è un gran parcheggio pubblico comunale, a valle un versante piuttosto scosceso a ridosso della strada di fondovalle.

La destinazione nel PRG vigente per tale area, racchiusa nel PSc3 (ora PRU5), è quella di aree per attrezzature e servizi pubblici, nella parte centrale, alberghiera tradizionale di progetto, ai lati, con una netta distinzione di zonizzazione (v. estratto PRG vigente), “suddivisione” introdotta in II adozione di Variante 2018 al PRG (alberghiera/servizio pubblico-impianto a fune/alberghiera).

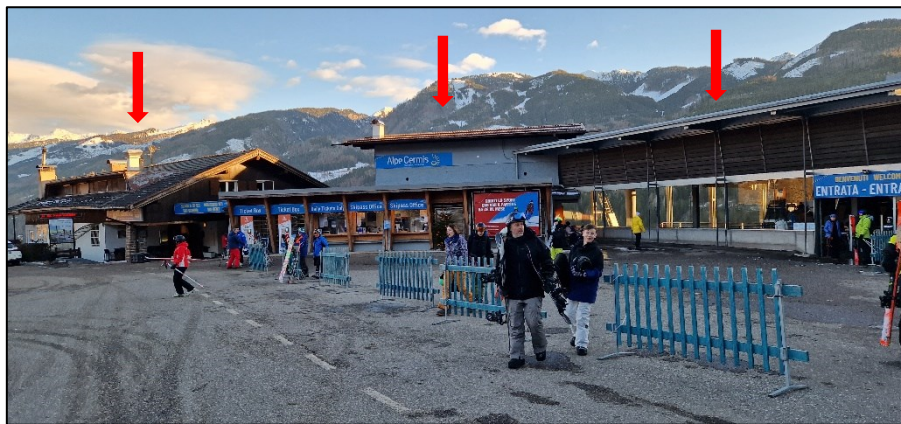


Foto dal parcheggio: a destra la stazione, a sinistra la pizzeria, nella parte centrale la biglietteria

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

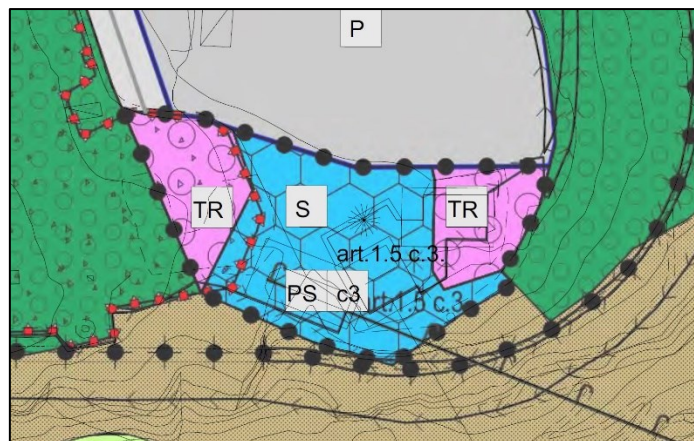
Fin dall'esame da parte del servizio Urbanistica della Variante 2018 è sembrata però poco felice la scelta urbanistica fatta, e poi, durante la progettazione preliminare del Piano da parte dell'arch. Berti, si è subito palesata la difficoltà nel rispettare aree/funzioni così categoricamente separate; partendo dal presupposto che non si possono ammettere in Norma funzioni discordanti dalla destinazione assegnata in cartografia, si è pensato di trasformare la pianificazione dell'area in un nuovo **Piano di Riqualificazione Urbana (PRU5)**, ai sensi del comma 1, lett. a) dell'Art.50 della LP.1572015. in quanto questo tipo di pianificazione di dettaglio sembra rispondere meglio alla volontà dei privati e agli obiettivi dell'Amministrazione comunale, che ritiene indispensabile legare il progetto di rinnovamento e ampliamento degli immobili delle Funivie alla riqualificazione dell'area circostante; la proprietà è in parte pubblica e in parte privata, i servizi che si andranno ad insediare saranno pubblici e privati, e il sito da riqualificare va a completare un'area strategica per le attività turistiche/ricettive del paese; la pianificazione del comparto, oltre che raccordare la progettazione dei nuovi edifici a quelli già realizzati nell'intorno, non dovrà impattare con una delle aree più delicate di Cavalese, sia a livello paesaggistico che storico-artistico: il Maso della Pieve. Il vincolo di tutela del Maso è iscritto al Tavolare e il nuovo PRU5 (che di fatto poco si discosta dal perimetro del precedente PSc3, sul quale, con istruttoria sulla Variante 2018 da parte dei competenti servizi PAT, si erano già fatte considerazioni mirate) ricade parzialmente nel perimetro del vincolo del D.Lgs.42/2004, motivo per cui la progettazione dovrà tener conto delle esigenze di "tutela" del Bene.

Vista la proprietà delle aree del PRU5 (Società Funivie Alpe Cermis e Comune), il Piano dovrà essere concertato con l'Amministrazione in ogni fase della sua elaborazione, oltre che con la CPC e la Soprintendenza, ciascuno per la propria competenza, visti i vincoli paesaggistici e di beni ambientali/culturali presenti su gran parte della superficie, concordando la progettazione in via preventiva coi competenti servizi.

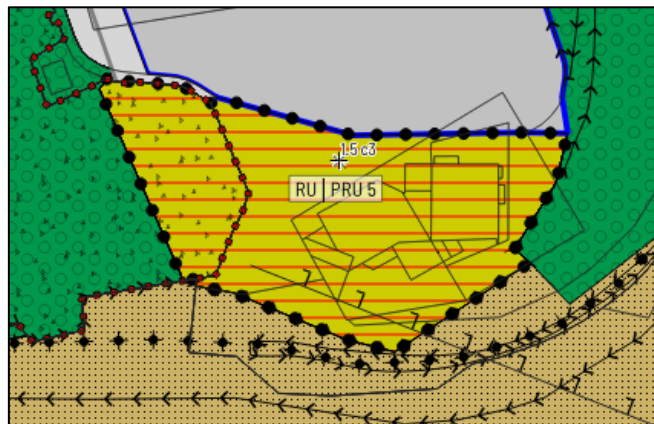
Per quanto riguarda gli indici presenti nel Piano attuativo vigente, si ritiene opportuno non modificarli, variando invece le percentuali delle superfici in gioco.

Il progetto preliminare in itinere prevede la costruzione di un immobile su più livelli per sfruttare il pendio, in parte destinato ad hotel, in parte a locali commerciali (tra cui la "riproposizione" della pizzeria), locali di servizio dell'impianto a fune, accessori vari (noleggio,...), oltre a un interrato da destinare a parcheggio.

Viste le destinazioni ammesse dal PA vigente, valutato il progetto (già in una fase piuttosto avanzata) e ritenute le superfici ammesse dal piano attuativo vigente non sufficienti alle necessità della società, la stessa ha presentato un'Osservazione per la revisione dei parametri edilizi riportati in Norma, che sono stati leggermente modificati: l'attività alberghiera ed extra-alberghiera è ammessa nella misura massima del 40% della SUN ammessa, rispetto al 30% della precedente pianificazione; l'attività commerciale/noleggio è ammessa nella misura del 40%, rispetto alla precedente indicazione del 20%.



VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE
Estratto PRG vigente



Estratto PRG Variante 2023

Per quanto riguarda infine il comma 5 dell'art.2.2 delle NTA vigenti, ritenuto inutile alla luce delle modifiche introdotte, viene stralciato.

5. Le aree per attrezzature turistico ricettive, istituite in corrispondenza della stazione di Cavalese dell'impianto di risalita Cavalese - Alpe Cermis, sono destinate a funzioni di supporto ed integrazione all'area per attrezzature e servizi esistente. Ai sensi dell'art. 24 c. 10, lett. a della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 è ammesso il mutamento della destinazione d'uso fino al 100% purché all'interno della stessa categoria funzionale (turistico-ricettiva e commerciale).

I problemi legati alla CSP sono stati già valutati in sede di Variante 2018 e in quella sede è stato inserito in cartografia un apposito asterisco con il riferimento all'art.1.5, c.3 delle NTA, che viene riproposto nella cartografia di Variante 2023.

VARIANTI N.43-44 (OSSERVAZIONE 61)

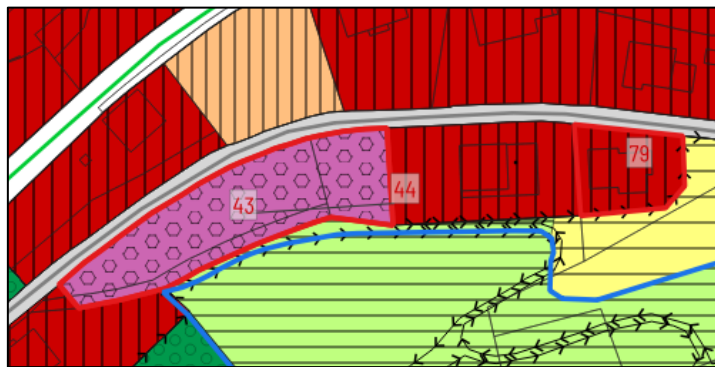
La variante n.43 consiste nella modifica di un lotto *agricolo*, racchiuso tra un'area satura e una strada, in *area alberghiera di progetto* per realizzare un esercizio alberghiero di modeste dimensioni (max 2500 mc ft, $U_f < 0,85$ mq/mq). La variante n.44 è dovuta alla modifica del perimetro di difesa paesaggistica.

L'area è già urbanizzata e l'intervento previsto rimane di modesta entità, assolutamente in linea con gli indirizzi fissati dal Comune per la Variante 2023 e si inserisce nel contesto edificato circostante, che presenta già diverse strutture ricettive. L'area in oggetto ricade in zona già urbanizzata, in posizione limitrofa ai servizi principali di Cavalese, che ben si presta alla localizzazione di una nuova struttura alberghiera.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Vista del lotto da ovest



Estratto PRG Variante 2023

Non ci sono problemi legati alla CSP.

Per quanto riguarda l'obbligo di effettuare la rendicontazione urbanistica anche nei casi in cui il piano preveda la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle NTA del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle stesse (LP. 15 dicembre 2004, n. 10, in particolare dall'articolo 11, commi 1 e 5, nonché dal regolamento di esecuzione emanato con decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. come modificato dal successivo D.P.P. 24 novembre 2009, m.29-31 + nota del Consorzio dei Comuni trentini dd.25.3.2010), la stessa per questa Variante NON è stata effettuata in quanto l'area NON ricade in area agricola del PUP, né di pregio né "normale". (v. linea blu nell'estratto sopra x confine col pregio PUP).

Per la coerenza con l'Art.18 della LP.15/2015, si rimanda alle considerazioni del Capitolo 13.

VARIANTE N.46 (OSSERVAZIONE 66)

si chiede di cambiare la destinazione a due edifici in loc. Cascata semiabbandonati e degradati ex sede di impresa artigianale (pp.ed. 694-989-2129), ricadenti ora in area agricola (non di pregio) e in ambito ecologico fluviale, per realizzare una struttura ricettiva/bar/ristorante/commercio/sportiva...;

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

Innanzitutto si è ricostruita con l'ufficio tecnico comunale la storia degli immobili, che risultano legittimi e con destinazione d'uso "magazzini ditta edile". La concessione edilizia per il rifacimento dell'immobile risale al 1988 e la destinazione *magazzini e uffici della ditta edile* non è mai stata cambiata.

L'interesse dell'Amministrazione è quello di riqualificare un'area davvero degradata, sita in posizione strategica in prossimità dell'Avisio, della ciclabile provinciale e del tracciato della Marcialonga.

L'accoglimento (parziale) dell'Osservazione n.66 è coerente con quanto fissato dal Consiglio Comunale nella delibera di indirizzo:

- (.....)
- *Il recupero urbanistico attraverso il riuso di volumi esistenti o ambiti di tessuto edificato consolidato anche di centro storico, incongrui o in stato di abbandono o comunque finalizzato ad un uso delle aree e degli edifici più coerente alle moderne ed attuali esigenze.*
- *Sostegno alle attività sportive, ricreative, turistiche, commerciali ed artigianali allo scopo di dare un nuovo impulso all'economia locale dando possibilità di espansione alle attività esistenti e di apertura a nuove iniziative promuovendo più settori non solo turistici, a beneficio della competitività e della coesione sociale.*
- (.....)

Si introduce quindi solo ed esclusivamente sull'immobile destinato a magazzino della ditta edile la destinazione "area per attrezzature e servizi privati di interesse pubblico generale "S" sportiva", senza aumenti di volume e senza ammettere destinazione residenziale di alcun tipo. L'area è regolata dal comma 3bis dell'Art.2.4 delle NTA.

L'immobile si trova in ambito fluviale ecologico, quindi la sua ristrutturazione con cambio d'uso dovrà rispettare quanto prescritto all'Art.2.9 delle NTA, articolo aggiornato per coerenza con la norma provinciale vigente.

Per quanto riguarda l'obbligo di effettuare la rendicontazione urbanistica anche nei casi in cui il piano preveda la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle NTA del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle stesse (LP. 15 dicembre 2004, n. 10, in particolare dall'articolo 11, commi 1 e 5, nonché dal regolamento di esecuzione emanato con decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. come modificato dal successivo D.P.P. 24 novembre 2009, m.29-31 + nota del Consorzio dei Comuni trentini dd.25.3.2010), la stessa per questa Variante NON è stata effettuata in quanto l'area, pur ricadendo in area agricola PUP è già edificata. La trasformazione urbanistica dell'area è stata già effettuata con la costruzione del magazzino, legittimo a tutti gli effetti, e l'introduzione del cambio d'uso è una sorta di regolarizzazione di una situazione già in essere.

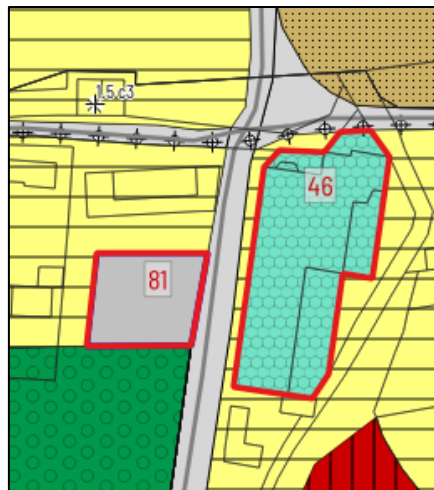
Va aggiunto poi che il cambio di destinazione effettuato è rivolto ad *attrezzature private di interesse pubblico (sportive)* e quindi l'interesse pubblico della trasformazione è in questo caso prevalente rispetto alla conservazione della destinazione d'uso di un'area peraltro già edificata e fortemente degradata.

L'edificio ricade in area P2 per la CSP, quindi il progetto di ristrutturazione dovrà essere elaborato sulla base di specifico studio di compatibilità.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Capannone produttivo ditta edile in loc. Cascata



Estratto PRG Variante 2023

VARIANTI N.34-35 (OSSERVAZIONE 72)

I proprietari della pf.558, nel PRG vigente ricadente in area di completamento/PdL, hanno richiesto il cambio di destinazione della particella in area non edificabile, con riferimento all'Art.45 della LP.15/2015.

La pf., per tener conto del recente frazionamento della strada adiacente, è stata parzialmente inserita in "viabilità locale", in quanto trattasi effettivamente di strada comunale, in parte in area a *verde privato*, per

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

tener conto della richiesta di inedificabilità presentata. Su tale parte viene anche inserito il riferimento normativo all'Art.2.11 delle NTA (articolo inserito ex novo nelle NTA).

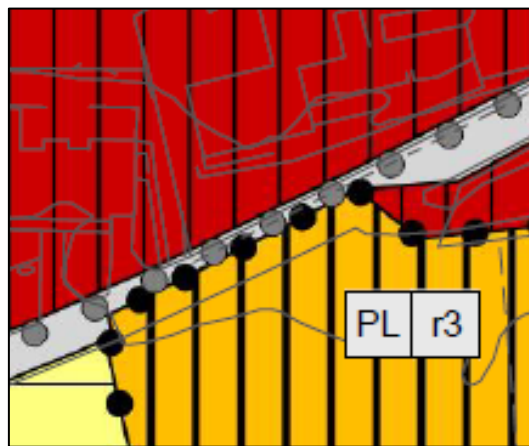
L'interesse del privato che ha presentato l'osservazione 72 è infatti quello di non pagare l'IMIS sull'area. La richiesta è stata accolta e sono state regolarizzate con l'occasione anche le ppff limitrofe, anch'esse frazionate per regolarizzare il tracciato stradale comunale, anche se i rispettivi proprietari NON hanno fatto richiesta di modifica ai sensi dell'art.45 della LP.15/2015. Tali modifiche sono indicate con:

VARIANTE N.36

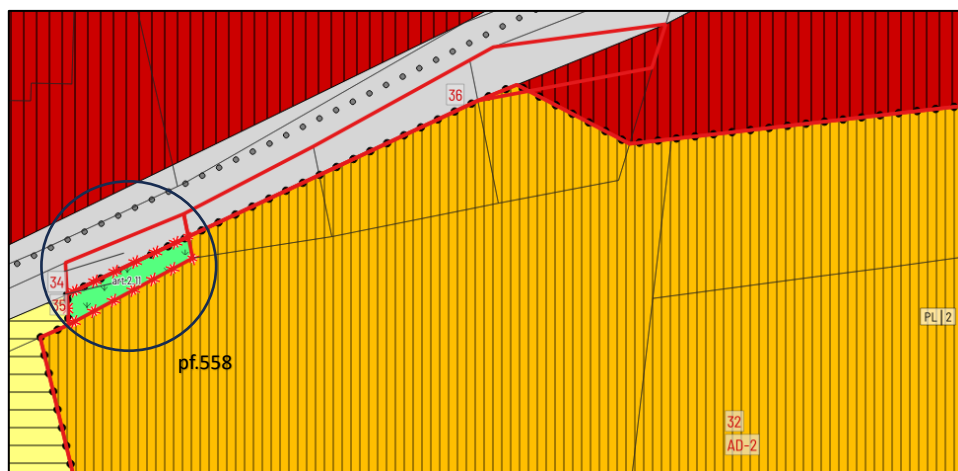
In seguito alla Variante 36 le ppff adiacenti la 558 ricadono in parte in *viabilità locale*, in parte all'interno del *PdL – area residenziale di completamento* (v. estratto sotto). Da parte dei proprietari di queste ppff non vi sono state richieste di apposizione di vincolo di inedificabilità decennale, quindi rimangono comprese all'interno del PdL senza riferimento normativo.

Si precisa infine che è stato sistemato il perimetro del PA con variante **AD-2**, mentre la modifica di denominazione del Piano corrisponde alla

VARIANTE N.32



Estratto PRG vigente



Estratto PRG Variante 2023

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Foto dell'area interessata dal frazionamento

Non ci sono problemi legati alla CSP.

VARIANTE N. 49 (OSSERVAZIONE 73 – NUOVO PRU4)

Analogamente a quanto fatto in accoglimento dell'Osservazione 44 (VARIANTE N.47), si modifica l'area *produttiva integrata* e soggetta a PdL introducendo un nuovo Piano di Riqualificazione Urbana (attributi C104 e Z512). Per quanto riguarda i parametri edilizi e le % di SUN previste non si apportano grandi modifiche alla previsione del PRG vigente; l'unica modifica sostanziale riguarda la possibilità di realizzare superfici alberghiere e/o extra-alberghiere (non RTA come previsto ora) e che, anziché dare un limite di volumetria/SUN per le attività commerciali/legate al terziario, si è optato per vincolare a tali usi il pianterreno dell'intero immobile, analogamente a quanto fatto con VARIANTE N.47.

L'obiettivo, con la modifica di pianificazione subordinata introdotta da Variante 2023 è quello di riqualificare un'area produttiva dismessa e uno spazio urbano che necessita di riconfigurazione complessiva.

Attualmente l'area è utilizzata dal Comune che ha affittato lo spazio del privato ad uso parcheggio.

Si rimanda al Capitolo 5.3 per ulteriori considerazioni sui PRU introdotti dalla presente Variante.



Foto dell'area come è oggi, destinata a parcheggio pubblico comunale sulla base di specifica Convenzione, in attesa di realizzazione del Piano Attuativo

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

5. VARIANTI CARTOGRAFICHE INTRODOTTE PER MOTIVAZIONI URBANISTICHE E/O SU RICHIESTA DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE E/O DELL'AMMINISTRAZIONE

5.1 BONIFICHE AGRARIE/CAMBI DI COLTURA (VARIANTE N.8)

Nell'autunno 2023 si sono presi contatti con il servizio Forestale di Cavalese, a cui è stato chiesto di segnalare tutte le richieste di cambio di coltura presentate negli ultimi anni (v. nota Comune prot.865496 dd.21.11.2023); di seguito l'elenco pervenuto.

c_c372-29/11/2023-0017384/A - A09

Allegato 1 – Elenco pratiche di trasformazione di coltura autorizzate e concluse (2018 – 2023)

anno	n° pratica	proprietario	tipologia	descrizione	Comune catastale	Particelle fondiarie	Località intervento	provvedimento	N° DET
2018	035/18	GIACOMUZZI MARCO	agrario		CAVALESE	pp.f f 4001, 4002, 4005, 4006	Località "Pra Fiori"	AUTORIZZAZIONE DELL' UDF	2/18
2018	415/18	COMUNE DI TESERO	infrastruttura		CAVALESE	p.f. 3636/2	località "Zanon Cemin"	AUTORIZZAZIONE DELL' UDF	20/18
2018	458/18	SOCIETA' BIOENERGIA FIEMME S.p.A.	infrastruttura	nuovo piazzale	CAVALESE	p.f. 3615/2	località PILLOCCO - ZONA DOSSI	DETERMINA DEL DIRIGENTE	5
2019	211/19	DELLADIO MARCO	infrastruttura	posa tubazione acque bianche	CAVALESE	p.f. 1065	località "Via Matteotti"	AUTORIZZAZIONE DELL' UDF	15/19
2019	210/19	FUNIVIA ALPE CERMIS S.p.A	infrastruttura		CAVALESE	pp.f f 5558/9, 5559/1, 5559/3 e 5559/4	località "Eurotel Chalet"	AUTORIZZAZIONE DELL' UDF	16/19
2020	095/20	COMUNE DI CAVALESE	infrastruttura		CAVALESE	p.f. 4264/1	località "Santa"	AUTORIZZAZIONE DELL' UDF	007/20
2021	186/21	MAGNIFICA COMUNITA' DI FIEMME	infrastruttura	strada forestale	CAVALESE	pp.f f 5558/38/2	località "Alpe Cermis"	AUTORIZZAZIONE DELL' UDF	017/21
2021	208/21	RIZZOLI GIULIO	agrario		CAVALESE	pp.f f 4277/4 e 4226	località "Gianarde Masi di Cavalese"	AUTORIZZAZIONE DELL' UDF	019/21
2022	107/22	MOSER LAURA	agrario	esbosco	CAVALESE	p.f. 4162	località "Masi"	AUTORIZZAZIONE DELL' UDF	002/22
2022	108/22	TOMASI RITA	agrario		CAVALESE	p.f. 4163	località "Masi di Cavalese"	AUTORIZZAZIONE DELL' UDF	0003/22

In base alle verifiche effettuate è risultato che le ppff riferite alle pratiche 95/20, 208/21, 107/22 e 108/22 ricadono già nel PRG vigente in area agricola di pregio.

Le pratiche 415/18, 458/18, 211/19 e 210/19 si riferiscono ad infrastrutture, spesso tubazioni, e quindi non si è ritenuto necessario introdurre cambi di destinazione d'uso delle ppff.

L'unica pratica per cui si è fatto cambio d'uso in agricola di pregio è la 035/18 di Marco Giacomuzzi, ppff. 4001, 4002, 4005, 4006.

5.2 INSERIMENTO IN CARTOGRAFIA DI NUOVI PARCHEGGI PUBBLICI

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

Su specifica richiesta dell'Amministrazione e dell'Ufficio tecnico, sono stati introdotti n.3 nuovi parcheggi pubblici e n.2 sono stati ampliati.

VARIANTE N.52

nuovo parcheggio di circa 775 mq vicino al campo sportivo in loc. Masi: modifica dell'area da agricola a parcheggio pubblico di progetto. L'area è un piazzale già utilizzato come parcheggio/deposito di mezzi comunali; la proprietà è comunale. Come si vede nell'estratto del PRG di Variante riportato sotto, il parcheggio pubblico di progetto che si trova sul lato opposto della strada, verrà ridotto dal nuovo tracciato stradale (v. VARIANTI N.61-62...., progetto PAT), rendendo necessaria l'introduzione di nuovi spazi in un'area decisamente carente di posti auto, soprattutto in occasione delle manifestazioni sportive.

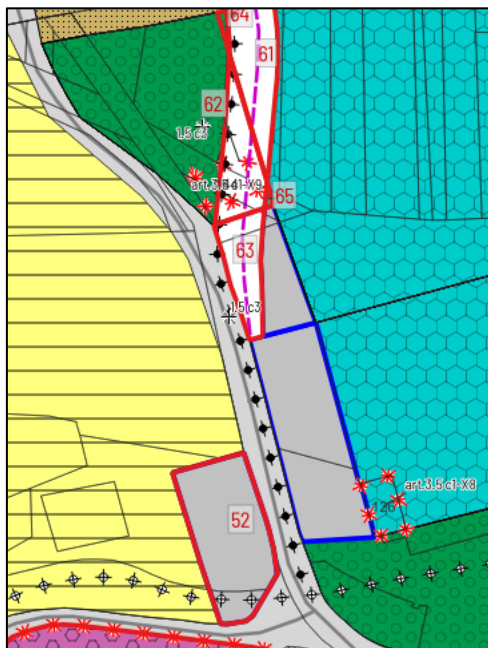


Area interessata dal nuovo parcheggio



A destra della strada si intravede il campo da calcio di Masi, a sinistra l'ingresso al piazzale/parcheggio.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Estratto PRG di Variante 2023

VARIANTE N.75

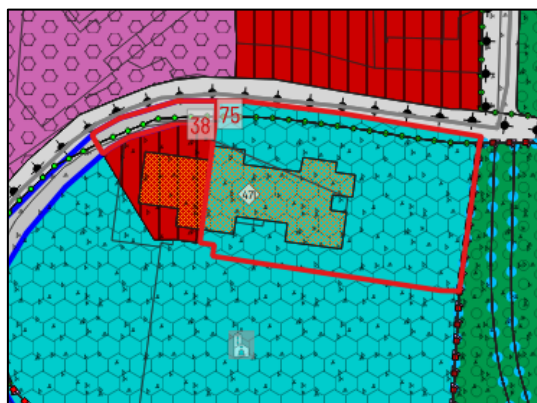
ampliamento del parcheggio pubblico già presente in prossimità dell'Ex Oratorio di Cavalese (edificio scheda 471), vicino parco della Pieve: modifica da area saturata a parcheggio pubblico di progetto, di profondità pari a 5 metri come il parcheggio già esistente a cui si collega.



VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



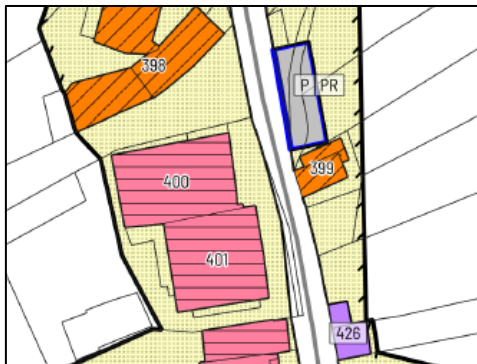
Foto dell'area interessata dalla variante



Estratto PRG Variante 2023

VARIANTE N.82

nuovo parcheggio a ridosso del centro storico di Masi: modifica dell'area da agricola a parcheggio pubblico di progetto di circa 100mq; la proprietà è quasi tutta comunale.



Estratto PRG Variante 2023

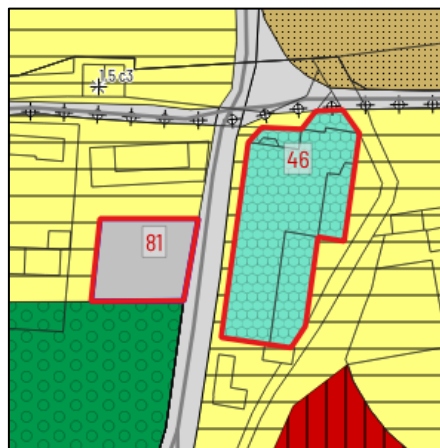
VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Il parcheggio verrà realizzato demolendo, arretrando di circa 6 metri e rifacendo il muro in foto.

VARIANTE N.81

nuovo parcheggio di circa 400 mq in loc. Cascata: modifica dell'area da area agricola a parcheggio pubblico di progetto; la proprietà è comunale.



Estratto PRG Variante 2023



Foto loc. Cascata: la freccia sta a indicare l'area di VAR95

VARIANTE AD-77

La leggera modifica dell'agricola di pregio deriva da adeguamenti cartografici effettuati durante la revisione della cartografia per inserimento di mappa catastale in sostituzione di aereofotogrammetria. (v. Capitolo 3 della presente Relazione)

Il parcheggio pubblico è attualmente di circa 300 mq e, con la variante AD-77 diventa di 350 mq.

La Variante torna utile perché così, almeno su una parte del parcheggio, è possibile il parcheggio di alcuni camion senza sporgere sulla strada; rimane inalterata la *lunghezza* dell'area già adibita a parcheggio pubblico.



Foto 1

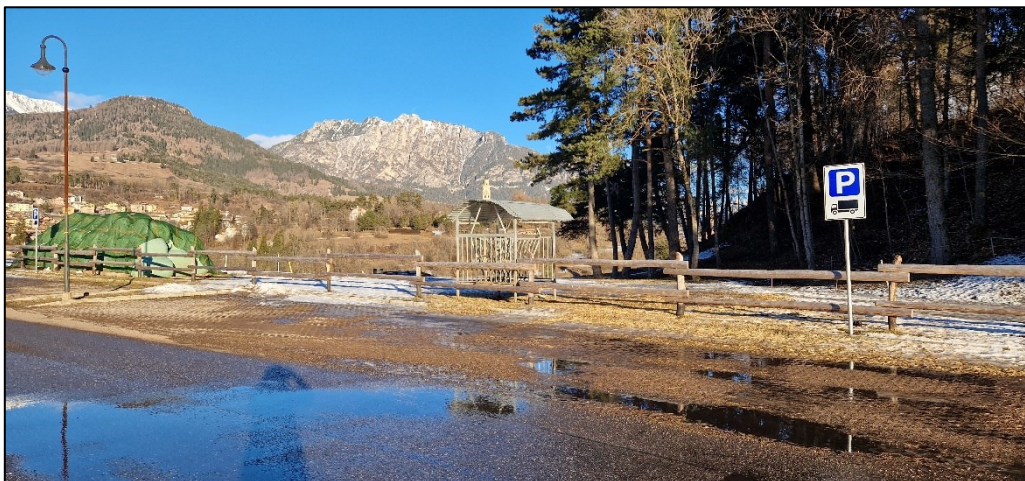
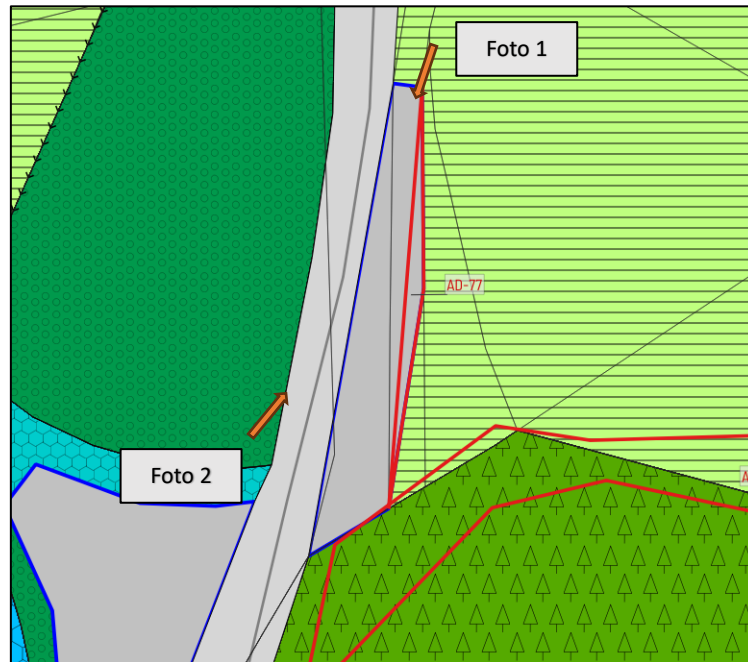


Foto 2

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Estratto PRG Variante 2023 con indicazione dei punti di ripresa delle foto

5.3 REVISIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Principali modifiche ai PA:

1) è stato eliminato il piano attuativo zootecnico della cosiddetta *Malga Caore (PSz1)*, in quanto è in corso la progettazione per la ristrutturazione dell'immobile destinato a *stalla*, sul quale gli interventi "ammessi" sono riportati in scheda n.3 del PEM, con le precisazioni di cui al comma 7 dell'Art.2.6 delle NTA (aree a pascolo), e il progetto in itinere (probabilmente soggetto a contributo) non necessita di pianificazione subordinata. Viene di conseguenza stralciato il comma 6 dell'Art.2.6 delle NTA vigenti. (VARIANTE N.19)

2) è stato eliminato il piano attuativo in centro storico lungo rio Gambis (**PScs1**) in quanto già realizzato negli anni scorsi dall'Amministrazione (VARIANTE N.31), mentre l'altro PA presente in cartografia, ex **PScs2**, ora denominato **PS5**, è passato come superficie da 910,52 mq a 896 mq, quindi quasi inalterato, con l'unica modifica apportata all'attributo: da Z502 residuale a Z512 (PRU).

3) viene lasciato inalterato il **PRa1** (v. considerazioni riportate in VARIANTI ampliamento area sciabile Cermis) con l'unica modifica dell'attributo: da Z503 residuale a Z512 (PRU); non cambi la superficie perimetrata, pari a 3.858.593 mq.

4) per quanto riguarda i piani di lottizzazione, dobbiamo distinguere tra quelli artigianali **PL5**, quelli residenziali (**PL1** e **PL2**), quelli sempre residenziali ma destinati a edilizia convenzionata (**PL3** e **PL4**) ed infine quello del nuovo campeggio Cermis in loc. Baldassalon (**PL6**). Si tratta di piani di iniziativa privata, così come previsti dal comma 5 dell'Art.50 della LP.15/2015.

L'unico PdL *artigianale* presente sul territorio comunale è quello in loc. Podera (PL5), suddiviso negli ambiti 1-2-3-4, non modificato rispetto alla previsione vigente, il cui attributo nel PRG (vigente e di variante) è lo Z504 e le cui superfici vengono leggermente modificate solo per "aggiustamenti" legati all'inserimento della mappa catastale in sostituzione dell'areofotogrammetria. In particolare:

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

PL5 am1 (ex PL art am1): passa da 2.084 mq a 1.966 mq
PL5 am2 (ex PL art am2): passa da 3.381 mq a 3.022 mq
PL5 am3 (ex PL art am3): passa da 1.485 mq a 1.474 mq
PL5 am4 (ex PL art am4): passa da 8.864 mq a 8.922 mq.

Piani di lottizzazione residenziali (A) e per edilizia abitativa convenzionata (B): la sovrapposizione del PRG vigente alla mappa catastale ha portato alla modifica delle superfici dei piani vigenti in questi termini:

A.

PL1 (ex PLr1): passa da 6.633 mq a 6.605 mq.
PL2 (ex PLr3): passa da 6.598 mq a 6.754 mq. (VARIANTI N.34-35-36-32 e AD-2)

B.

PL3 (ex PLc4EA): passa da 2.729 mq a 2.478 mq.
PL4 (ex PLc5EA): passa da 3.705 mq a 3.573 mq.
PL5 (ex PL art): v. sopra
PL6: 49.254 mq: piano di lottizzazione per campeggio Cermis: il piano è stato introdotto ai sensi della lett. b), comma 5, dell'Art.50 della LP.15/2015; si rimanda a quanto ampiamente scritto in Capitolo 4 con riferimento alle VARIANTI N.67-68.

L'attributo di riferimento per i PL è lo Z504, non modificato rispetto alla Variante 2018.

5) piani per specifiche finalità (PS) già presenti nel PRG vigente: si tratta di piani destinati alla realizzazione di strutture alberghiere (tradizionali e villaggio), ad eccezione del PS5 (ex PScs2, v. precedente punto 2), piano di riqualificazione di un'area di centro storico in prossimità del rio Gambis, la cui superficie passa da 910,52 mq a 896 mq. Le sponde del rio Gambis sono state oggetto di altri interventi, già realizzati, alcuni pubblici, altri privati, di notevole interesse.

In tali piani non si è intervenuti con modifiche, eccetto nel caso del PS1, il cui perimetro è stato ampliato in maniera significativa sulla base dell'Osservazione n.48, accolta dall'Amministrazione e condivisa dalla sottoscritta. Rispetto ai piani attuativi descritti nei punti precedenti, le superfici dei piani risultano invariate:

PS1 (ex PSa1): passa da 8.088 mq a 13.928 mq. (*) (v. VARIANTI N.41-42 e AD-61)
PS2 (ex PSa2): passa da 6.156 mq a 6.052 mq. (v. VARIANTE AD-26)
PS3 (ex PSa3): passa da 3.252 mq a 3.248 mq. (v. VARIANTE AD-58)
PS4 (ex PSa5): passa da 5.555 mq a 5.188 mq. (v. VARIANTE AD-65)

(*) PS1: l'attributo Z509 di questo piano, introdotto con Variante 2018, non è stato modificato e definisce "progetti convenzionati".

L'attributo di riferimento per i PS1, PS2, PS3, PS4 è lo Z507, modificato rispetto alla Variante 2018, dove si utilizzava lo Z502, residuale, e la norma di riferimento per tutto quanto non definito dalle NTA del PRG è il comma 4 dell'Art.50 della LP.15/2015.

6) Tralasciando il PRa1, di cui si è accennato al precedente punto 3, i piani di riqualificazione urbana (PRU) introdotti/modificati con la presente Variante sono riferiti ad aree di Cavalese già edificate ma che rappresentano aree dismesse/degradate in punti nevralgici del paese. Si tratta di piani di iniziativa privata, con l'unica eccezione del PRU5 (riqualificazione dell'area della stazione di Cavalese), che è di iniziativa mista pubblico-privata.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

L'introduzione di questa "tipologia" di Piano attuativo deriva dalla volontà di programmare interventi di ristrutturazione edilizia di particolare complessità, finalizzati, ai sensi del comma 2 dell'Art.50 della LP.15/2015:

- a) al recupero e al riutilizzo di aree interessate da una pluralità di edifici esistenti e delle relative aree di pertinenza, anche comprese negli insediamenti storici: **PRU2**, area discoteca Manarin;
- b) al recupero e alla valorizzazione degli insediamenti esistenti, con specifico riferimento alla qualificazione degli spazi pubblici e di relazione urbana: **PRU3** e **PRU4** di via Pizzegoda;
- c) alla riqualificazione del tessuto insediativo ed edilizio mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, anche mediante sostituzione totale o parziale: **PRU1** per l'area residenziale vicino Palafiemme;

Ai sensi del comma 3 dell'Art.50 della LP.15/2015, il piano di riqualificazione urbana è finalizzato al riordino e al completamento degli insediamenti esistenti mediante:

- a) integrazione di diverse categorie d'intervento, compresa la ristrutturazione urbanistica, definita dall'articolo 77, comma 1, lettera h), per il recupero degli insediamenti, delle opere di urbanizzazione, degli spazi aperti e delle infrastrutture;
- b) individuazione delle unità d'intervento e delle unità edilizie costituite almeno da un intero edificio, compresa l'area di pertinenza: **PRU5** per la riqualificazione del comparto stazione di Cavalese (funivia/accessori/locali commerciali/struttura alberghiera);
- c) previsione di una pluralità di funzioni: **PRU6** edificio ora alberghiero vicino hotel Bellacosta con funzione prevista residenziale e alberghiera.

Le superfici dei piani, come nei casi precedenti, hanno subito leggere modifiche (varianti di adeguamento). Si rimanda a quanto descritto al Capitolo 4 della presente Relazione per le varianti di riferimento per ciascun ambito, che qui vengono solo richiamate:

PRU1: la superficie passa da 4.968 mq a 4.917 mq, attr. Z512 anziché residuale Z503 (v. VAR. N.83 e AD-56)

PRU2: piano introdotto ex novo di superficie pari a 1.700 mq (v. VARIANTI N.6-7)

PRU3 (ex PSc1): passa da 1.320 a 1.683 mq (*) (v. VARIANTI N.28-37-39-47...AD-59)

PRU4 (ex PSc2): passa da 1.365 mq a 1.126 mq (**) (v. VARIANTE N.49 e AD-60)

PRU5 (ex PSc3): passa da 3.707 mq a 3.631 mq (***) (v. VARIANTI N.3-4-5 e AD-64)

PRU6: piano introdotto ex novo di superficie pari a 2.718 mq (v. VARIANTI N.16-17 e AD-7)

(*) PRU3: al posto dell'attributo Z502 residuale è stato utilizzato l'attributo Z512 (PRU) e l'aumento di superficie del piano, rispetto al PRG vigente, è significativo in quanto è stato ampliato il perimetro del PA accorpando anche l'area residenziale saturo limitrofa. L'indice di utilizzazione fondiaria (U_f), però, è stato ridotto in modo che la cubatura ammissibile rimanga invariata rispetto alla situazione vigente.

(**) PRU4: al posto dell'attributo Z502 residuale è stato utilizzato l'attributo Z512 (PRU) e la diminuzione di superficie del piano, rispetto al PRG vigente, è dovuta al fatto che è stato ridotto il perimetro del PA eliminando un'area residenziale saturo limitrofa di altra proprietà (v. VARIANTE N.21). L'indice di utilizzazione fondiaria (U_f), però, non viene modificato.

(***) PRU5: al posto dell'attributo Z502 residuale è stato utilizzato l'attributo Z512 (PRU) e la diminuzione di superficie del piano, rispetto al PRG vigente, è davvero modesta; si sono effettuati aggiustamenti solo per "seguire" le particelle fondiarie di proprietà.

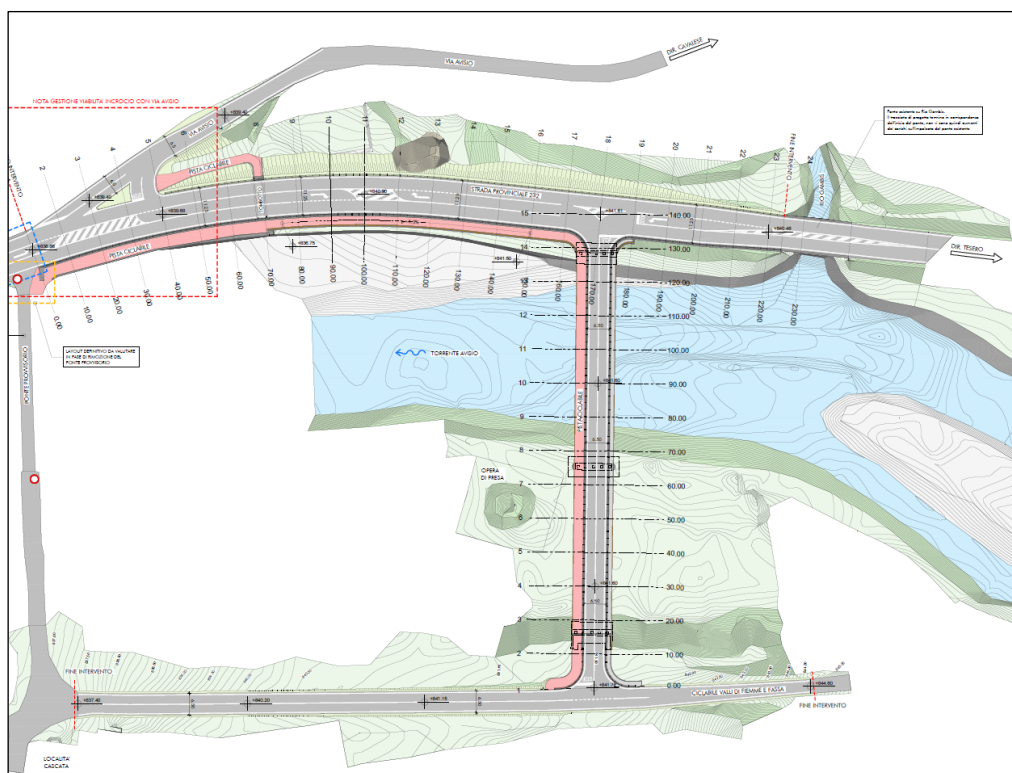
NB. Le superfici di partenza dei PA derivano dal calcolo dell'area dei piani da files shape forniti da Monica Toccoli della PAT.

Con riferimento alle NTA, viene inoltre modificato/semplicato l'Art.1.4 delle NTA.

5.4 MODIFICHE CARTOGRAFICHE PER RECEPIMENTO DI PROGETTI PAT

VARIANTI N.54-55-56

inserimento del tracciato del nuovo ponte in loc. Cascata (Opera S-914 Eventi meteorologici 2018 – intervento tra intersezione SP 232 e bivio per Masi in loc Cascata per crollo ponte su Avisio), progetto approvato in Conferenza dei Servizi il 22.6.2022 e 9.11.2022 e la cui approvazione costituisce variante agli strumenti urbanistici ai sensi del comma 5 dell'art.5 della LP.13/97.

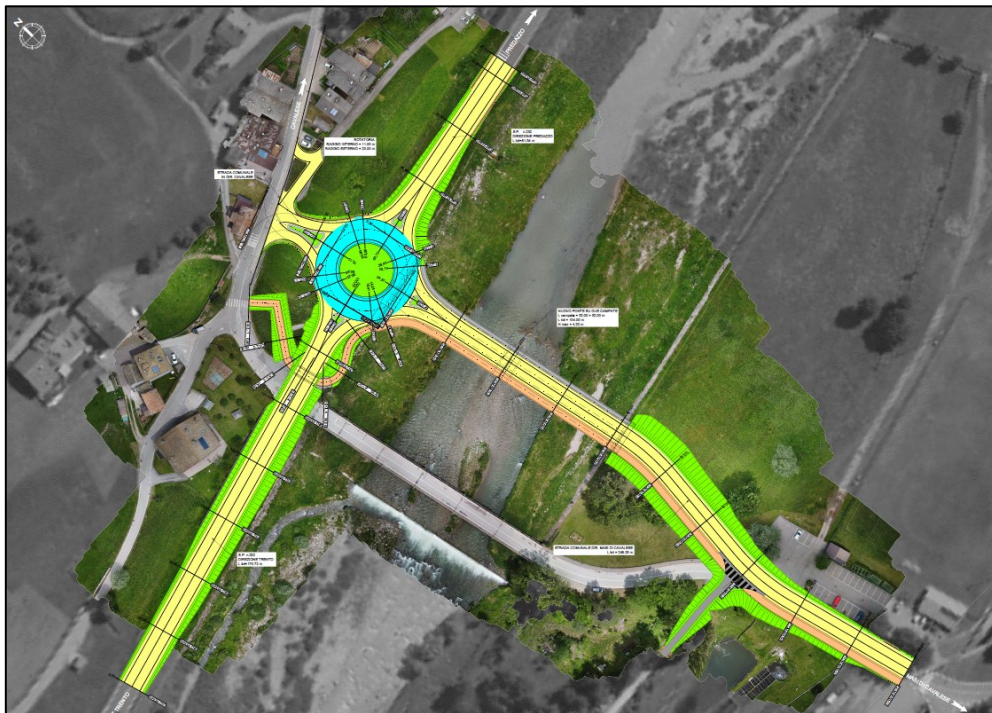


Estratto del progetto approvato

VARIANTI N.60-61-62-63-64-65

nuova rotatoria Masi (Intervento tra intersezione SP 232 a Masi per ragioni idrauliche), progetto preliminare approvato in Conferenza dei Servizi il 21.6.2023.

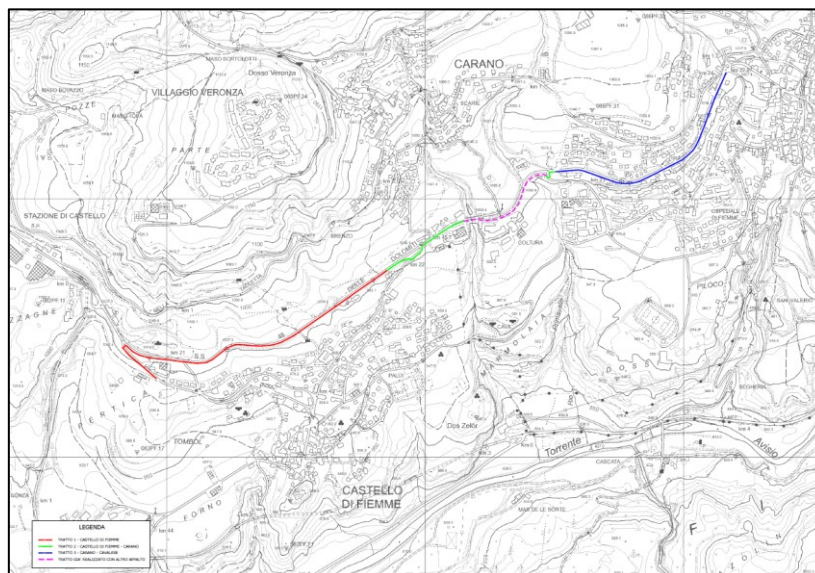
VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Progetto sovrapposto a ortofoto

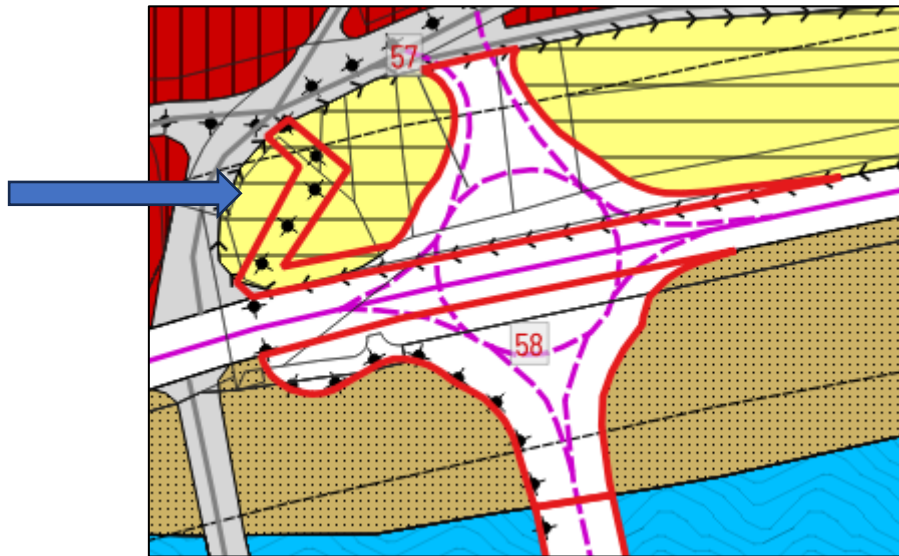
VARIANTE N.57 (modifica tracciato ciclabile PAT)

si sono presi contatti con ing. Deromedis che ha fornito i tracciati da inserire in cartografia. Le modifiche introdotte ai tracciati delle ciclabili sono modeste rispetto al PRG vigente.



Estratto corografia con indicati i percorsi ciclabili

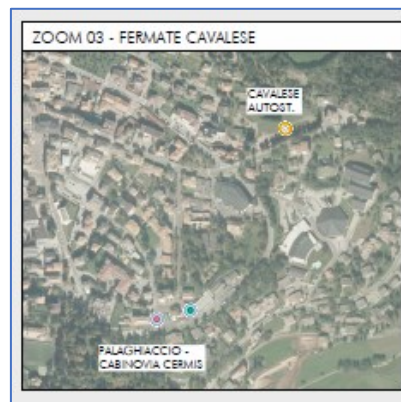
VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



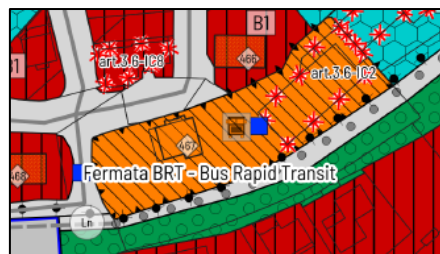
Estratto PRG Variante 2023

VARIANTE per introduzione nuove fermate corriere - BRT

Si sono presi contatti con ing. Simoni che ha fornito i punti di inserimento delle fermate delle corriere (S-993 – Olimpiadi 2026: interventi infrastrutturali per il “Bus Rapid Transit” nelle valli olimpiche), identificate in cartografia con specifico simbolo (F900-quadrato blu, vedi sotto).

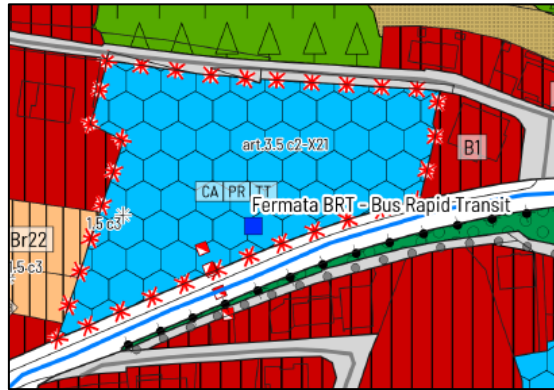


Fermate previste dalla PAT



Estratto PRG Variante 2023 (palaghiaccio)

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Estratto PRG Variante 2023 (Cavalese autostazione)

VARIANTE N.51 (inserimento della nuova stazione corriere trentino trasporti)

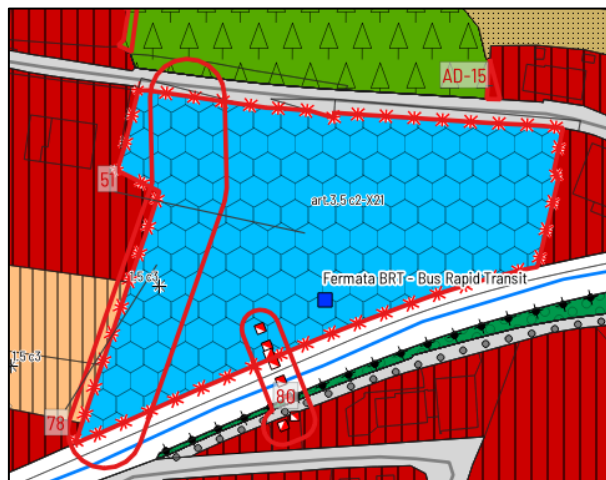
Il progetto della nuova stazione in loc. Pra del tini, su particelle di proprietà di Patrimonio del Trentino, prima dell'imbocco della galleria di Cavalese, è andato in Consiglio Comunale per l'autorizzazione al progetto anche se difforme dagli strumenti urbanistici e poi in Conferenza dei Servizi PAT il 15.11.2022; in tale sede il progetto definitivo è stato approvato (Opera 076 - nuovo centro intermodale di Cavalese nell'ambito delle opere olimpiche 2026) e la sua approvazione ha costituito, ai sensi del comma 5 dell'art.5 della LP.13/97, variante al PRG; con la presente Variante 2023 viene quindi modificata la destinazione d'uso dell'area da parcheggio pubblico ad "area per attrezzatura pubblica" con cartiglio X21 per tener conto dell'iter degli ultimi mesi.

VARIANTE N.78 (eliminazione tracciato viabilità locale)

si elimina il tracciato stradale previsto all'interno dell'area (v. estratto sotto).

VARIANTE N.80 (sottopasso)

si introduce in cartografia anche il tracciato di progetto del sottopassaggio ipotizzato per permettere il passaggio pedonale da una parte all'altra della statale 48 delle Dolomiti.



Estratto PRG Variante 2023 con varianti n.51, 78, 80

5.5 NUOVA VIABILITA' IN AREA ARTIGIANALE LOC. PODERA

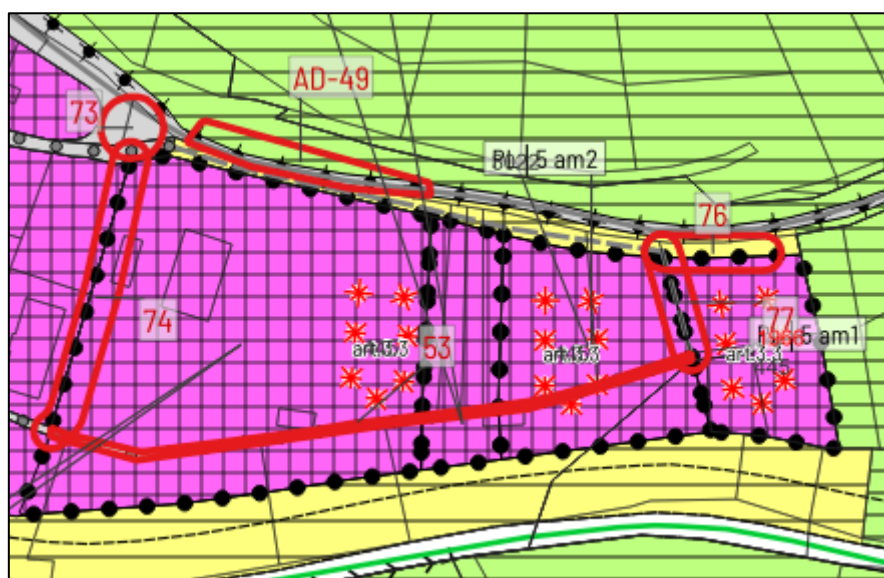
VARIANTI N.73-74-76-77-53

Su specifica richiesta dell'ufficio tecnico e dell'Amministrazione, per soddisfare le richieste espresse da diversi proprietari di lotti artigianali in loc. Podera, si è modificata leggermente la viabilità dell'area.



Vista dell'area artigianale in loc. Podera

Sono stati leggermente modificati i percorsi interni al piano di lottizzazione per esigenze degli artigiani; in particolare, sono state inserite una strada da potenziare e una nuova strada di progetto (tra il penultimo e ultimo lotto, sulla destra della figura), in modo da realizzare un anello interno all'area artigianale, eliminando invece il tracciato di progetto al limite del lotto am4 e la rotatoria.



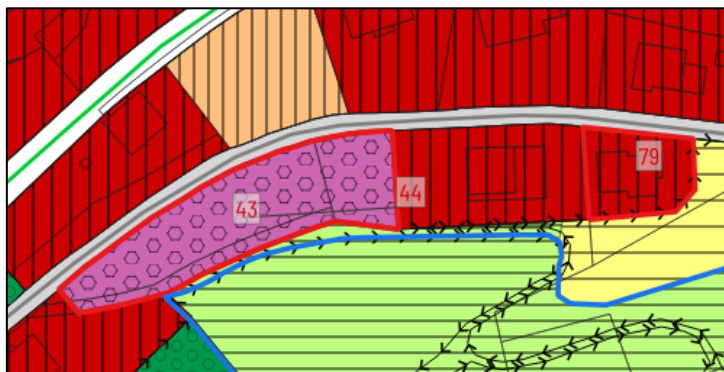
Estratto PRG Variante 2023

Non ci sono problemi legati alla CSP.

5.6 MODIFICA LOTTO RESIDENZIALE PER ADEGUAMENTO STATO REALE

VARIANTE N.79

Durante l'esame dell'Osservazione 61, di cui alle VARIANTI N.43-44, effettuando una "ricognizione" dell'area circostante, è emersa la presenza di un edificio residenziale in area agricola a poca distanza dal nuovo lotto alberghiero; si tratta di un edificio residenziale, che nulla ha a che fare con aree /attrezzature di tipo agricolo. Si è ritenuto opportuno, quindi, modificarne la destinazione d'uso in residenziale B satura.



Estratto PRG Variante 2023

Non ci sono problemi legati alla CSP, né di "invasione" di area agricola di pregio (v. linea blu nell'estratto sopra). Non sono da effettuare valutazioni sul consumo di suolo di cui all'Art.18 LP.15/2015, in quanto l'area è già interamente edificata.

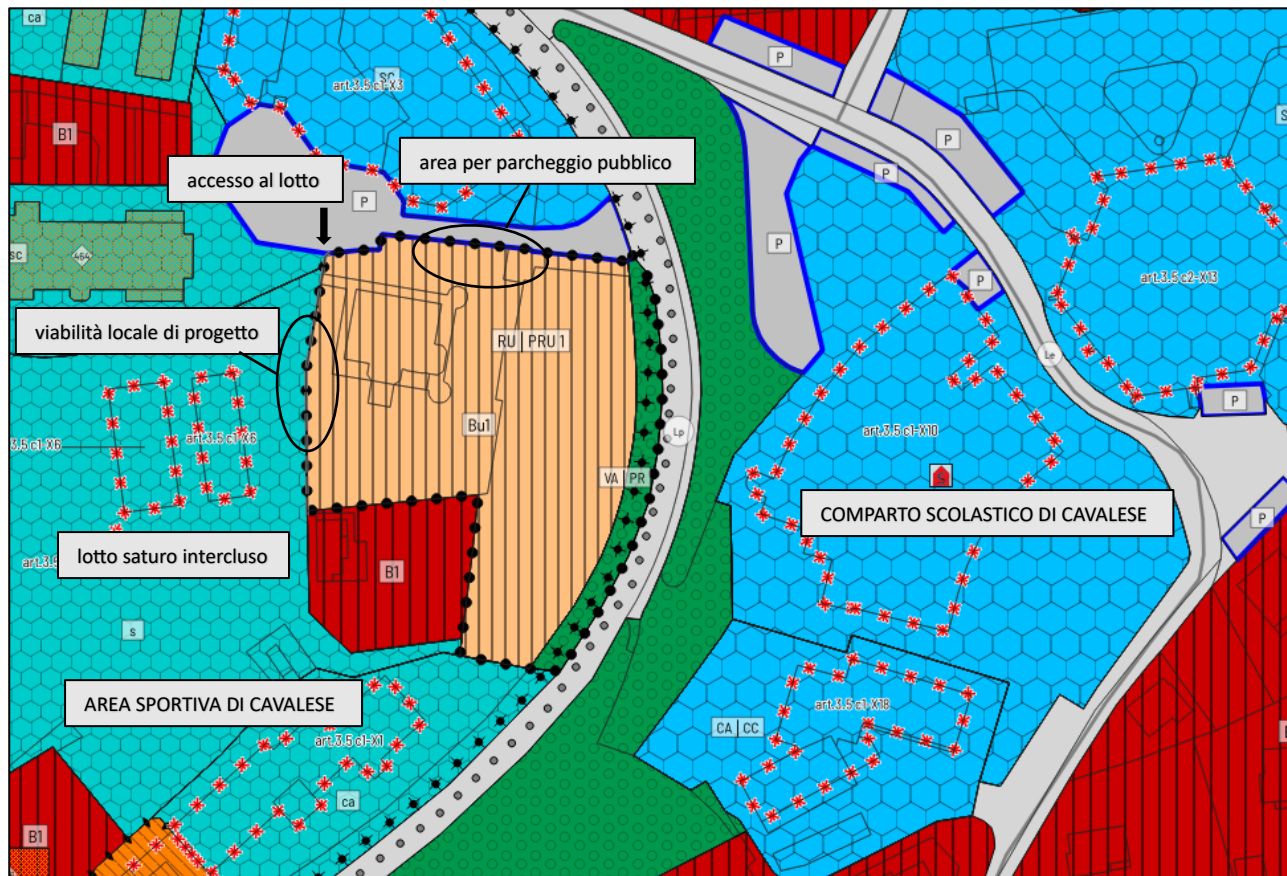
5.7 INTRODUZIONE VIABILITA' LOCALE IN PRU1

VARIANTE N.83

La revisione effettuata con Variante 2023 a tutti i PA ha comportato leggere modifiche normative e cartografiche anche al PRU1. In particolare, su specifica richiesta di Amministrazione e UTC, è stato chiesto che, come opere di urbanizzazione in sede di Convenzione, siano realizzati a carico del lottizzante posti auto in ampliamento del parcheggio pubblico esistente e sia realizzato un percorso viario di accesso all'area satura posta immediatamente a sud; con tale obbligo, il Comune riesca poi ad eliminare l'attuale viabilità interna all'area sportiva, in modo che in questa gli unici percorsi siano pedonali. Il nuovo percorso è indicato in cartografia con VARIANTE N.83.

Sono state introdotte leggere modifiche anche alla previsione normativa (v. Art.2.1, comma 8, delle NTA) per rendere più chiara la norma.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
 I ADOZIONE



Estratto PRG Variante 2023



Strada di accesso al lotto residenziale saturo da eliminare spostandola all'interno del PRU1 (a destra si intravede l'area sportiva)

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Area per parcheggio pubblico esistente, da ampliare in Convenzione PRU1 con altri posti auto

6. VARIANTI CARTOGRAFICHE E DI SCHEDATURA IN CENTRO STORICO

Sul centro storico/manufatti isolati di centro storico si è intervenuti solamente in accoglimento di osservazioni presentate e ritenute pertinenti con le linee guida fissate dal CC a luglio 2023.

Per comodità, le modifiche apportate sono distinte di seguito in:

6.1) varianti che hanno comportato modifica cartografica e di scheda, che sono in totale 9;

6.2) varianti senza modifica cartografica in quanto non c'è cambio di categoria di intervento, ma con modifica di scheda. Non essendoci variante cartografica, tali varianti non sono numerate, ma semplicemente elencate (con riferimento all'osservazione presentata e accolta).

Si rimanda agli elaborati di raffronto e finali per le schede modificate dalla presente Variante.

6.1 VARIANTI CON MODIFICA CARTOGRAFICA E DI SCHEDA

VARIANTI N.66-43 (OSSERVAZIONE 27) – SCHEDE 137-138

Per queste 2 schede è stato fatto un certosino lavoro di analisi della situazione reale degli edifici, della situazione mappale degli stessi nonché dei vari vincoli presenti, sia di natura culturale che idrogeologica, in collaborazione col tecnico incaricato dai proprietari arch. Facchin, profondo conoscitore del centro storico di Cavalese e già pianificatore, assieme ad arch. Micheletti, della Variante 2018 per la parte di competenza (CS). Per comodità parleremo da qui in avanti di “*Excelsior*”, indicando la parte del complesso edilizio a ridosso della SS.48 delle Dolomiti, e del “*Molin*” per la parte di edificio a monte, verso il ponte sul rio Gambis.

L'edificio contrassegnato coi mappali pp.ed. 219/1 e 219/2 in C.C. Cavalese è individuato nel P.R.G. – P.G.I.S. dalle schede rispettivamente 137 e 138, che corrispondono al palazzo storico Riccabona. L'edificio è situato nel centro di Cavalese, di fronte al palazzo della Magnifica Comunità di Fiemme ed alla chiesa di San Sebastiano. Era una casa soggetta alla giurisdizione tirolese di Castello, con aspetto possente, monumentale, decisamente un palazzo nobiliare. Le due porzioni di edificio sono conosciute e identificate come “*Hotel Excelsior*” a mezzogiorno, “*El Molin*” nella sua continuità settentrionale. Da una prima analisi, sia planimetrica che di spiccato, si denota la perdita della storicità della parte a nord rispetto al fronte principale verso la piazza; pur costituendo un unico corpo di fabbrica, si tratta di edifici stilisticamente e storicamente distinti ed

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
 I ADOZIONE

architettonicamente autonomi. A rafforzare questo principio anche l'iscrizione di vincolo, con D.M. 23.01.1964, che ricade specificamente sulla p.ed. 219/1 (scheda 137) che ha grado d'intervento R1 - restauro, mentre la p.ed. 219/2 (scheda 138) ha grado d'intervento ammesso R2 – risanamento conservativo.

ELENCO BENI MONUMENTALI E ARCHITETTONICI					
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO Soprintendenza per i Beni culturali			CENTRO DI CATALOGAZIONE ARCHITETTONICA		
N.	3				
Codice	050.0003				
Provincia	TRENTO				
Comprensorio	C.1 VALLE DI Fiemme				
Comune	CAVALESE				
Frazione					
Località					
Via	P.ZZA C. BATTISTI, 10, 11				
Tipologia	PALAZZO				
Denominazione	PALAZZO RICCABONA (HOTEL EXCELSIOR)				
Uso Attuale	ALBERGO				
Proprietà	PRIVATA				
Tipo Tutela	DIRETTO (D.Lgs. 490; L. 1089 e L. 364)				
Zona di rispetto	☐				
Data ultimo aggiornamento	24/10/2018				
<u>Elenco Particelle</u>					
Tipo	Numero	Comune Catastale	Proprietà	Tipo Provvedimento	Descrizione del Provvedimento
P.ED.	219/1	CAVALESE	PRIVATA	09-NOTIFICA CON D.M.	D.M. 23.01.1964

Scheda Sospesa ☐

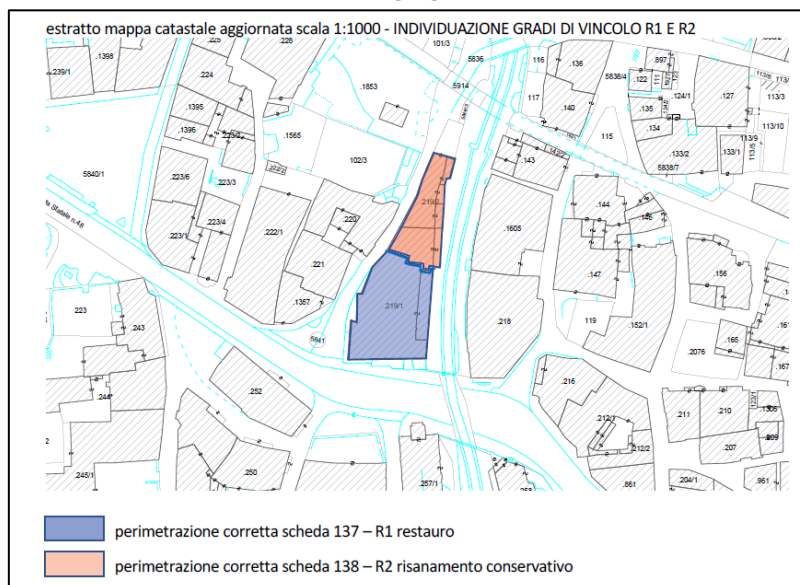

Nelle schedature precedenti del centro storico, ante 2010 e 2016, si è sempre adottata una rilevazione promiscua, utilizzando base cartografica e ortofoto, con perimetri palesemente differenti.

Poiché non sono state presentate osservazioni durante la stesura delle precedenti Varianti al PRG, le schede 137 e 138 sono rimaste invariate nel tempo.

Ora si è approfondita la questione ed è emerso che il vincolo della Sovrintendenza ricade sulla ped. 219/1 ma non corrisponde nella realtà dei fatti al palazzo storico dove effettivamente ricade il vincolo.

Premesso ciò, si è ritenuto opportuno modificare le schede 137 e 138 nella perimetrazione dell'unità minima d'intervento, in modo che seguano la reale perimetrazione del vincolo assegnato e non quello del mappale.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
 I ADOZIONE



Inoltre si è ritenuta condivisibile e ammissibile la richiesta fatta dai proprietari di dividere la scheda 137, corrispondente solo sulla carta alla p.ed. 219/1 con vincolo di Restauro, in due schede identificate dalla numerazione 137A con grado d'intervento R1 – restauro e 137B – R2 – risanamento conservativo (parte che non ricade nel vincolo diretto dei beni culturali).

Il volume è sì unico, come si trova in numerosi edifici che compongono le *schiere* del centro storico, ma nel tempo le 2 parti state sempre trattate in modo differente.

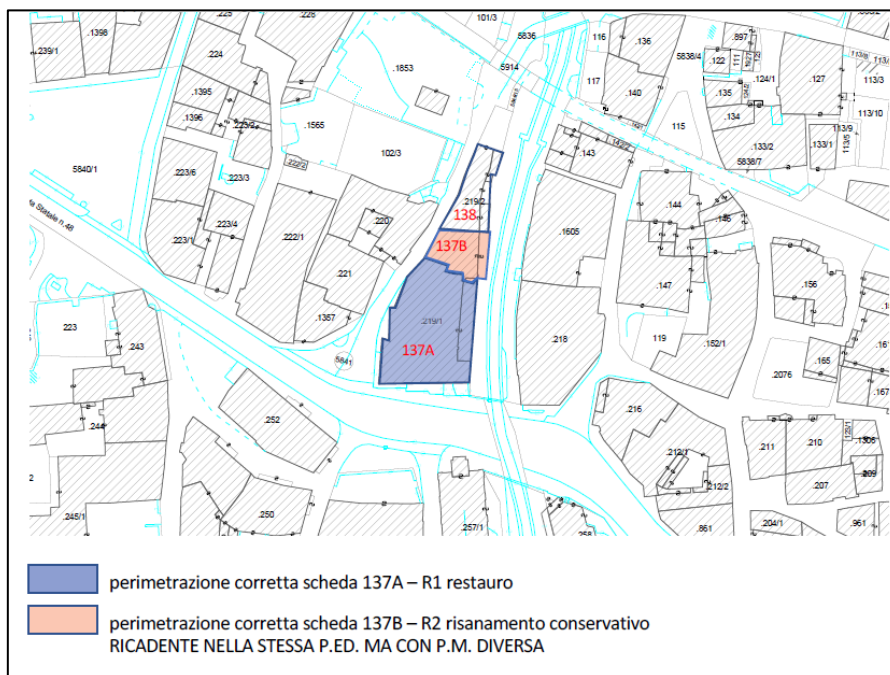


PROSPETTO EST HOTEL EXCELSIOR: attualmente il vincolo dei beni Culturali arriva alla linea rossa, mentre la scheda 137 – Restauro arriva fino alla linea verde; la proposta prevede la divisione delle 2 schede (137A e 137B) in prossimità della linea rossa.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
 I ADOZIONE



PROSPETTO OVEST HOTEL EXCELSIOR: attualmente il vincolo dei beni Culturali arriva alla linea rossa, mentre la scheda 137 – Restauro arriva fino alla linea verde; la proposta prevede la divisione delle 2 schede (137A e 137B) in prossimità della linea rossa.





Vista aereofotogrammetrica

Analoga problematica si ha sull'edificio *El Molin* (p.ed.219/2, scheda 138): si trova in adiacenza all'edificio storico parzialmente vincolato denominato *Hotel Excelsior* verso sud.

Dall'analisi dei luoghi, sia planimetrica che nello spiccatto, è evidente la perdita della storicità dei corpi edilizi che compongono ora la scheda 138. La p.ed. 219/2 è vincolata a Risanamento conservativo – R2 e negli anni, a parte l'involucro esterno, si sono susseguiti numerosi lavori di riammodernamento che hanno di fatto tolto ogni storicità almeno interna all'edificio. "*El Molin*", non solo identifica un ristorante "stellato", ma è una vera e propria impresa in crescita, che va oltre la realtà locale ed è conosciuta nel mondo delle "eccellenze" trentine, con visibilità anche nazionale.

Analizzando architettonicamente la p.ed.219/2 sono evidenti delle problematiche che si ripercuotono sull'attività imprenditoriale e l'edificio necessiterebbe di una riqualificazione urgente.

Per poter far questo, oltre alla ripermimetrazione grafica della scheda, si è cercato in questa sede di "alleggerire" il vincolo presente, in modo che la proprietà possa procedere alla riqualificazione complessiva dell'immobile, situato in un angolo del CS di Cavalese tra i più significativi e su cui anche l'Amministrazione è intervenuta con piani attuativi di recupero urbano (interventi lungo il Rio Gambis).

Attualmente la parte a nord e ad est presenta le maggiori criticità: dalla sponda sinistra del Rio sono visibili due terrazzi disallineati e tipologicamente distinti, che andrebbero uniformati per bilanciare il prospetto.

Grosse difficoltà per il proprietario derivano anche dalla mancanza di una cucina più ampia... Il wine bar attualmente, se pur con la pregevole soluzione di far rivivere nel mese estivo il vecchio lavatoio collocato sotto il ponte di via Pizzegoda, utilizza le due piccole terrazze ad est del fabbricato come deposito non avendo spazi a sufficienza.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

Si sottolinea come, anche dall'esame della documentazione presentata dall'arch. Facchin, il corpo basso a nord, pur facente parte dell'edificio, è una superfetazione aggiunta in anni recenti, legittima ma priva di valore storico; quando la porzione di edificio era ancora denominata *casa Betta*, tale corpo ne costituiva il locale caldaia. La "parvenza" di continuità è data solo in facciata dalla tinteggiatura uniforme e le sue caratteristiche (struttura, fori, copertura) non sono tali da configurarla come edificio da sottoporre a risanamento conservativo.



PROSPETTI EST E NORD RISTORANTE EL MOLIN

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

Per poter intervenire in modo sostanziale su questa parte del complesso edilizio, si è accolta la richiesta della proprietà di suddividere la scheda 138 – Risanamento conservativo in n.2 schede: 138A - soggetta a Risanamento conservativo e 138B – soggetta a Ristrutturazione R3 tipo 1.

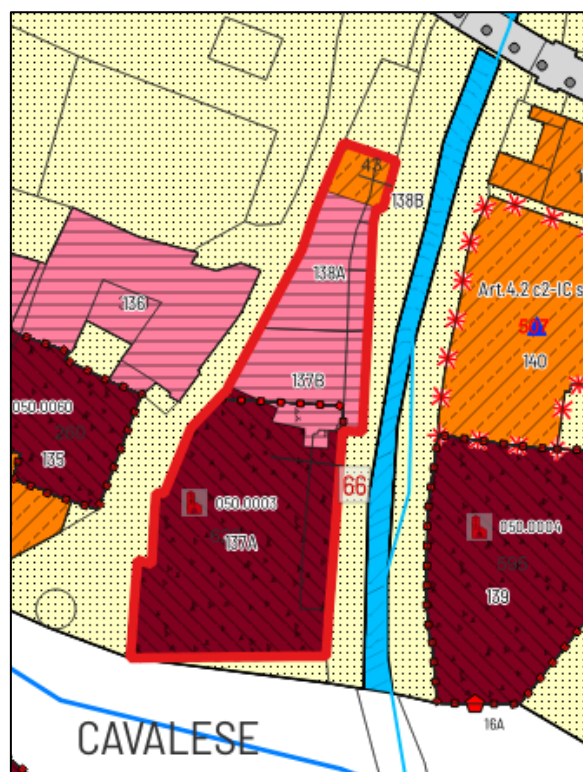
In conclusione, si sono suddivise le 2 schede 137 e 138 in 4 schede, per poter avere una differenziazione tra le categorie di intervento previste come segue:

137A: R1 - RESTAURO

137B: R2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

138A: R2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

138B: R3 Tipo 1 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



Estratto PRG Variante 2023

Gli edifici di cui alle VARIANTI N.66 e 43 ricadono in area rossa P4 per la **CSP** e per questo è stato elaborato apposito studio di compatibilità che si allega alla presente Relazione, firmato dal dott. geol. Deldin. Preme sottolineare che, a ridosso di questi immobili, proprio lungo/sul rio la stessa COOP ha realizzato opere di arredo (v. foto sotto).

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Arredo lungo rio Gambis di recente realizzazione (a destra la Famiglia Cooperativa)

VARIANTE N.22 (OSSERVAZIONE 22)

SCHEDA 247: si è cambiata la categoria di intervento da R2 a R3 tipo1, senza possibilità di demolizione delle murature perimetrali. E' stata effettuata modifica sia della cartografia che della scheda.

VARIANTE N.23 (OSSERVAZIONE 30)

SCHEDA 45: si è cambiata la categoria di intervento da R3 tipo 1 a R3 tipo 2 e si è modificato il punto 13). E' stata effettuata modifica sia della cartografia che della scheda.

VARIANTE N.26 (OSSERVAZIONE 32)

SCHEDA 66: si è cambiata la categoria di intervento da R2 a R3 tipo1, senza possibilità di demolizione delle murature perimetrali. E' stata effettuata modifica sia della cartografia che della scheda.

VARIANTE N.27 (OSSERVAZIONE 33)

SCHEDA 512: si è cambiata la categoria di intervento da R2 a R3 tipo1, senza possibilità di demolizione delle murature perimetrali. E' stata effettuata modifica sia della cartografia che della scheda.

VARIANTE N.28 (OSSERVAZIONE 44)

SCHEDA 331: eliminazione scheda. Si rimanda alle considerazioni contenute in VARIANTE N.44 (e altre) delle pagine precedenti.

VARIANTE N.84 (OSSERVAZIONE 48)

SCHEDA 436: eliminazione scheda. Si rimanda alle considerazioni contenute in VARIANTE N.48 delle pagine precedenti.

VARIANTE N.29 (OSSERVAZIONE 60)

SCHEDA 6: si è cambiata la categoria di intervento da R3 tipo1 a R3 tipo 2. E' stata effettuata modifica sia della cartografia che della scheda.

VARIANTE N.30 (OSSERVAZIONE 78)

SCHEDA 12: si è cambiata la categoria di intervento da R2 a R3 tipo 1, senza possibilità di demolizione delle murature perimetrali. E' stata effettuata modifica sia della cartografia che della scheda.

6.2 VARIANTI DI SOLA MODIFICA ALLA SCHEDA DI CENTRO STORICO

Per quanto riguarda gli edifici/schede di centro storico/manufatti storici isolati cui è stata modificata solamente la scheda per accoglimento di osservazione, si riporta qui di seguito un breve resoconto di quanto fatto.

SCHEDA 528 – 529 (OSSERVAZIONI 15 E 17)

E' stato eliminato il riferimento nel punto 10) della scheda al PRA 5 in quanto "estinto" da Variante 2018. La modifica è esclusivamente riferita alla scheda.

SCHEDA 111 (OSSERVAZIONE 23)

Fatta modifica/integrazione delle prescrizioni del punto 10). La modifica è esclusivamente riferita alla scheda.

SCHEDA 68B (OSSERVAZIONE 32)

Fatta modifica/integrazione delle prescrizioni dei punti 10) e 12). La modifica è esclusivamente riferita alla scheda.

SCHEDA 35 (OSSERVAZIONE 34)

modifica/integrazione delle prescrizioni del punto 10). La modifica è esclusivamente riferita alla scheda.

SCHEDA 149 (OSSERVAZIONE 36)

Fatta modifica/integrazione della prescrizione del punto 13). La modifica è esclusivamente riferita alla scheda.

SCHEDA 331 (OSSERVAZIONE 44)

E' stata eliminata la scheda; l'edificio p.ed.168/1 è stato tolto dal perimetro di CS e inserito nel PRU3 (via Pizzegoda). La modifica consiste nell'eliminazione della scheda 331 e nella modifica cartografica del perimetro di CS; si rimanda a quanto riportato in Variante N.73A.

SCHEDA 252 (OSSERVAZIONE 50)

Fatta modifica/integrazione delle prescrizioni del punto 10). La modifica è esclusivamente riferita alla scheda.

SCHEDA 303 (OSSERVAZIONE 56)

Fatta modifica/integrazione della prescrizione del punto 13). La modifica è esclusivamente riferita alla scheda.

SCHEDA 6 (OSSERVAZIONE 60)

Si è cambiata la categoria di intervento da R3 tipo 1 a R3 tipo 2 e si sono modificati i punti 10) e 13). E' stata effettuata modifica sia della cartografia che della scheda.

SCHEDA 12 (OSSERVAZIONE 78)

Si è cambiata la categoria di intervento da R2 a R3 tipo1, senza possibilità di demolizione delle murature perimetrali e sono state modificate/integrate le prescrizioni del punto 10) e 12). E' stata effettuata modifica sia della cartografia che della scheda.

SCHEDA 555 (OSSERVAZIONE 39)

E' stata fatta una leggera modifica della prescrizione del punto 10). La modifica è esclusivamente riferita alla scheda.

SCHEDA 117 (OSSERVAZIONE 8)

Fatta modifica/integrazione della prescrizione del punto 10). La modifica è esclusivamente riferita alla scheda.

SCHEDA 127-128 (OSSERVAZIONE 74)

Su 127: fatta modifica del perimetro riportato nell'estratto mappa nella prima pagina della scheda.

Su 128: fatta modifica del perimetro riportato nell'estratto mappa nella prima pagina della scheda e modifica dei punti 10) e 13). Le modifiche alle schede 127 e 128 sono esclusivamente riferite alle schede.

SCHEDA 487 (SU OSSERVAZIONE DELL'UTC)

E' stato modificato l'estratto cartografico della prima pagina della scheda per ricomprendere il corpo a nord nel perimetro di scheda e il punto 10). La modifica è esclusivamente riferita alla scheda.

SCHEDA 131B (OSSERVAZIONE UTC)

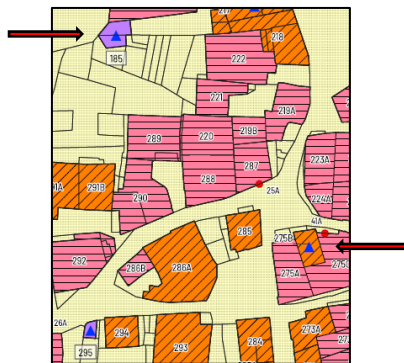
Fatta modifica/integrazione delle prescrizioni del punto 10). La modifica è esclusivamente riferita alla scheda per poter intervenire in maniera significativa sul piccolo corpo sporgente dell'edificio.

VARIANTE PROPOSTA DAL PIANIFICATORE E CONCORDATA CON L'UTC

Le schede n.5-11-13-15-16-17-28-44-52-57-58-59-73-76-87-91-93-96-98-100-109-112-113-118B-124-151A-151B-163-178-205-209-229-238-251-273A-278-280-283A-283B-286A-291A-291B-301A-304-305A-305B-305C-311-313-317-354-357-358-364-373-378-383-408-431-432-434-437-438-443-451-452-454-457-458-459-468-469-470-471-500bis-501-516-550, tutte ricadenti in categoria di intervento R3 tipo1 sono state corrette al punto 12) con la dicitura “Le murature perimetrali non possono essere demolite”.

Si è deciso di introdurre in cartografia la distinzione tra gli edifici schedati (A200) con categoria di intervento ammessa R3 tipo 1 e quelli in R3 tipo 2, che per il programma PrgDig hanno lo stesso retino, introducendo un simbolo specifico sulle R3 tipo 2 (attributo F900), riportato in Legenda.

Analogamente, si sono differenziati i manufatti accessori (A209) soggetti a R3 Tipo 2 con medesimo simbolo (attributo F900).



Si fa poi presente che è stato integrato l'art. 4.5 lett. e) per rendere applicabile la disciplina dell'Art.106 della LP.15/2015, equiparando gli edifici in R3 tipo 1 in cui non è ammessa la demolizione delle murature perimetrali (divieto in scheda) agli edifici in Risanamento conservativo.

Estratto dalle NTA:

Nelle schede di rilevazione del CS sono contenuti eventuali divieti alla demolizione delle murature perimetrali e/o delle facciate ritenute meritevoli di tutela che, solo per motivate esigenze di carattere strutturale o di stabilità dell'edificio, possono essere demolite mediante presentazione di *perizia asseverata che dimostri che l'immobile presenta condizioni statiche tali da non consentire il recupero con modalità conservative nel rispetto delle condizioni previste dalle norme urbanistiche per la relativa tipologia d'intervento e con l'obiettivo di migliorare le condizioni architettoniche dell'edificio preesistente e il contesto in cui è inserito* (v. Art.106, LP.15/2015 e ssmm).

7. VARIANTI AL PEM

Per quanto riguarda il PEM, considerato che le linee guida fornite dal CC per la redazione della Variante NON prevedono alcuna modifica dello stesso, si è semplicemente riletta la normativa di cui all' **Art. 4.11** delle NTA e si è introdotta una specifica per quanto riguarda gli interventi ammessi sugli edifici del patrimonio edilizio montano.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

In particolare, leggendo le norme di attuazione, modificate con la Variante 2018 e in vigore dal settembre 2023, è emerso il rimando del comma 6, per quanto concerne le tipologie di intervento, alle disposizioni dell'art.4.3. delle NTA, che corrisponde agli interventi previsti per gli immobili di CS e per i manufatti isolati di interesse storico.

Considerato che è inammissibile che un intervento di risanamento conservativo e/o di ristrutturazione, ma anche solo di manutenzione ordinaria/straordinaria, su un immobile catalogato PEM si possa fare secondo le indicazioni/prescrizioni dell'Art.4.3, si è modificata la norma come segue.

Comma 6, art.4.11:

Le tipologie d'intervento ammesse per gli edifici tradizionali di montagna devono rispettare le disposizioni dell'art. 4.3 delle presenti NdA e dalla scheda di valutazione e di quanto riportato in delibera di GP. 611/2002; si precisa che le categorie di intervento riportate in scheda sono applicabili coi limiti e le modalità riportate nell'abaco di cui al comma 1. Aumenti limitati della Sun sono ammessi soltanto se previsti dalla scheda e sono finalizzati a migliorarne la composizione volumetrica senza alterare le caratteristiche tipologiche e costruttive originarie, ai sensi dell'art. 104 comma 2 del Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale approvato con Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.

8. VARIANTI IN MATERIA DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

Per quanto riguarda il capitolo 6 delle NTA in materia di commercio, gli articoli sono stati leggermente modificati per tener conto delle modifiche apportate alle delibere di GP. n. 678 del 9 maggio 2014, n. 1689 del 6 ottobre 2015, n. 1751 del 27 ottobre 2017, dall'art. 35 della LP. 22 aprile 2014, n. 1 (legge finanziaria) e dall'art. 14 della LP. 11 giugno 2019, n. 2.

9. VARIANTI IN MATERIA DI DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI PER TEMPO LIBERO E VACANZE (LP. 6/2005 e ssmm.)

Per quanto riguarda il capitolo 7 delle NTA, recante la disciplina degli alloggi per il tempo libero e vacanze, considerato che le linee guida fornite dal CC per la redazione della Variante NON prevedono alcuna modifica a questa parte di normativa, si è modificato esclusivamente il comma 6 dell'Art.7.3, stralciando quanto previsto per i "piani di lottizzazione commerciale" e si è semplificato il comma 3, sempre dell'Art.7.3, su richiesta dell'UTC, in quanto la precedente "versione" era di difficile comprensione/applicazione.

I piani cui la norma si riferiva erano i 2 *piani per specifiche finalità* di Via Pizzegoda (PSc1 ora PRU3 e PS c2 ora PRU4), nella cui norma è stata data la possibilità di realizzare superfici commerciali/destinate al terziario a piano terra e superfici extra-alberghiere ai piani superiori.

Con la Variante 2013 si è effettuata una ricognizione dei piani attuativi presenti nella vigente pianificazione del Comune di Cavalese e per le aree di via Pizzegoda si è introdotto lo strumento del Piano di Riqualificazione Urbana (PRU) in sostituzione del *piano di lottizzazione produttiva/integrata*; inoltre la previsione normativa per i 2 PRU è quella commerciale/terziario/extra-alberghiera, destinazione esclusa dalla disciplina degli alloggi per tempo libero e vacanze.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

Alla luce di quanto sopra, si è ritenuto opportuno stralciare il riferimento.

Comma 3, art.7.3:

3.——Nelle zone A e B1, considerate di edilizia consolidata, si stabilisce che laddove la realizzazione di nuove unità abitative sia ottenuta tramite ampliamenti di edifici a destinazione residenziale esistenti, ovvero mediante interventi di ristrutturazione edilizia degli stessi, che superino le condizioni ed i limiti di cui all'articolo 12, comma 7, della L.P. n. 16/2005¹, ovvero non corrispondano alle fattispecie di cui in nota¹, e solo nel caso in cui con tali ampliamenti vengano realizzate almeno 3, o più, nuove unità abitative, una sola di queste possa essere destinata a residenza per il tempo libero e vacanze, con il limite volumetrico di 330 mc (quale quota parte del contingente complessivo ammesso). Nel caso in cui con tali ampliamenti vengano realizzate meno di 3 nuove unità abitative, queste saranno obbligatoriamente destinate a residenza ordinaria.

3. In caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti con demoricostruzione degli stessi è ammessa la realizzazione di un unico alloggio per tempo libero e vacanze di dimensione massima pari a 330 mc (volume lordo), al netto di quanto previsto dai commi precedenti (cubature acquisite).

Comma 6, art.7.3:

Per i Piani di Lottizzazione commerciale (PLC) è riconosciuta la possibilità di realizzare alloggi per il tempo libero e la vacanza nella percentuale del 20% della superficie destinata alla residenza (pari, a sua volta, al 20% della superficie utile totale), con il limite volumetrico massimo di 330 mc., utile alla verifica del contingente volumetrico complessivo.

Indipendentemente dalla eventuale suddivisione in ambiti di attuazione distinti, la realizzazione degli alloggi per il tempo libero e la vacanza dovrà essere subordinata temporalmente alla realizzazione degli alloggi per la residenza ordinaria.

La percentuale del 20% riservata ad alloggi per il tempo libero potrà essere aumentata fino al 50% nel caso in cui il richiedente vincoli il piano di lottizzazione, o l'eventuale ambito di attuazione, in caso di suddivisione a seguito di piano guida del piano di lottizzazione, alla realizzazione di pari superficie per residenza ordinaria convenzionata, come definita dall'Art. 6.1 comma 4 delle presenti norme, secondo la seguente tabella esemplificativa:

% fissata <i>residenza tempo libero e</i>	incremento % <i>residenza tempo libero e</i>	% <i>residenza ordinaria</i>	% <i>residenza ordinaria</i>
20	0	0	80
20	10	30 (20+10)	40
20	20	40 (20+20)	20
20	30	50 (20+30)	0

Non si ritiene infine necessario rivedere il calcolo effettuato dal precedente pianificatore sulla quantificazione volumetrica del contingente (Art.7.2 NTA), in quanto la Variante 2018 è entrata in vigore a settembre 2023 e non sono stati rilasciati titoli edilizi con oggetto edilizia residenziale ordinaria da vincolare. La Variante risulta inoltre adeguata alle prescrizioni dell'Art.55 della LP.6/2020.

10. CONSIDERAZIONI IN MATERIA DI AREE AGRICOLE DI PREGIO

La Variante 2023 al PRG ha tra le sue linee di indirizzo quelle di adeguare il PRG, redatto su base aerofotogrammetrica alla cartografia catastale, con mappa aggiornata al gennaio 2024 (v. Capitolo 3 della presente Relazione).

E' stata fatta quindi, prima di procedere all'introduzione delle modifiche cartografiche vere e proprie, una *rivisitazione/correzione* della cartografia. Si è sostanzialmente ridisegnato il Piano vigente su base mappale, cercando di adattarlo, dove possibile, ai confini di proprietà.

Siamo ben consapevoli che la pianificazione non deve seguire i confini di proprietà, ma avere la cartografia del PRG completamente "spostata" rispetto alla base mappale, sembrava poco opportuno...soprattutto considerato che l'ufficio tecnico aveva sollevato la difficoltà nella redazione dei certificati di destinazione urbanistica.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

In quest'ottica, sono state apportate diverse modifiche di adeguamento alla cartografia vigente, denominate "AD-..." e diverse, tra queste, si riferiscono a "modifiche" di aree agricole di pregio.

In particolare, le varianti di adeguamento che hanno comportato aumento/diminuzione di aree agricole di pregio sono AD1-AD3-AD4-AD6-AD21-AD2-AD23-AD24-AD25-AD28-AD29-AD42-AD46-AD62-AD72-AD-77.

Per quanto riguarda infine le aree agricole di pregio derivanti da bonifiche agrarie, si rimanda la descrizione dell'unica variante introdotta con riferimento a un cambio di coltura autorizzato dal servizio forestale di Cavalese nel 2018 e mai recepito in cartografia di PRG (Mario Giacomuzzi, VARIANTE N.8, Capitolo 5.1 della presente Relazione).

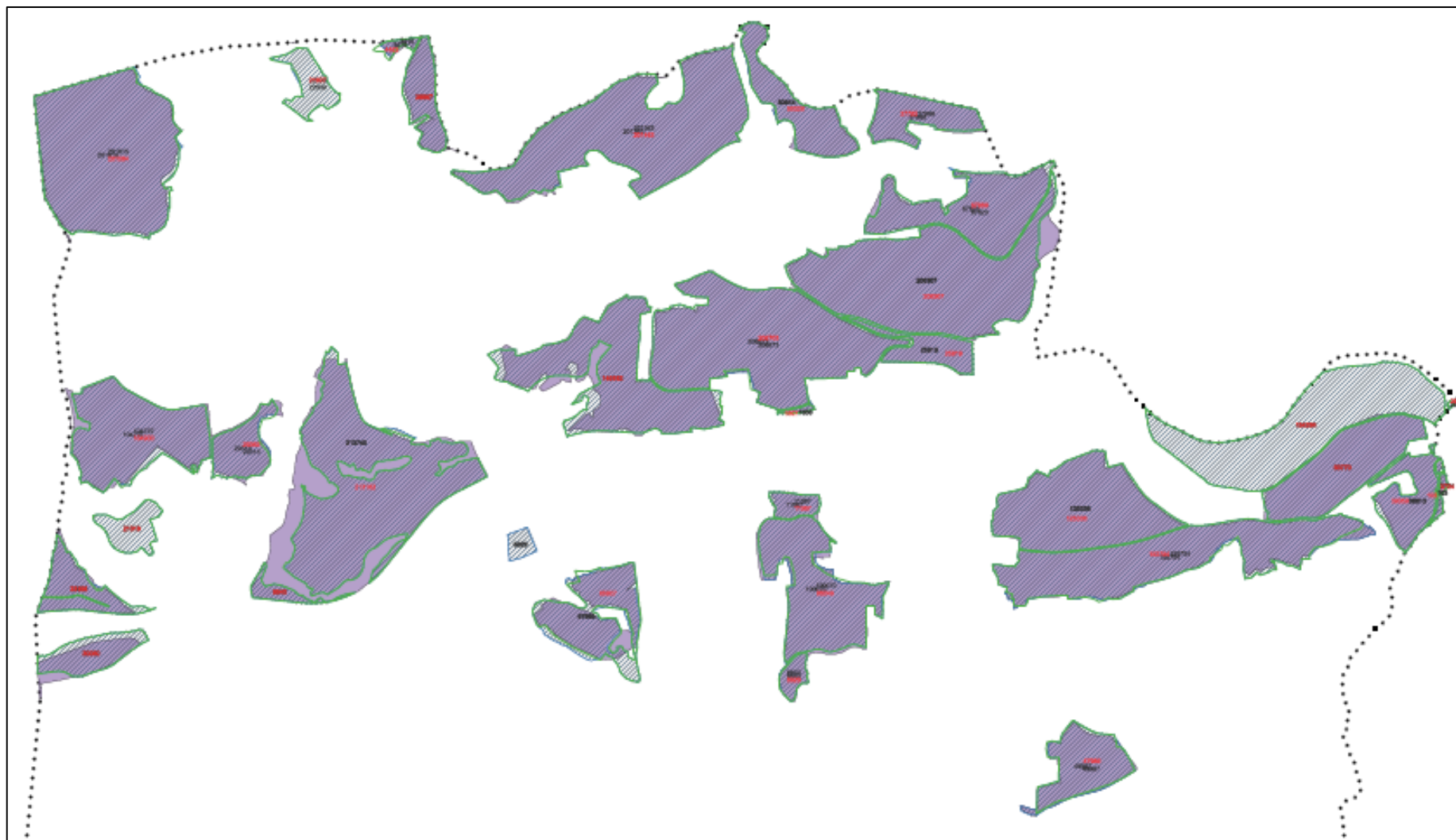
In conclusione, il "bilancio" (positivo) delle aree agricole di pregio nella presente Variante 2023 al PRG è il seguente:

Aree agricole di pregio (E104) nel PUP vigente (*):	mq. 2.299.313
Aree agricole di pregio PRG vigente (shape di Var2018 forniti da Monica Toccoli PAT):	mq. 2.452.990
Aree agricole di pregio TOTALI dopo Variante 2023:	mq. 2.464.925

Con la ripermimetrazione del PRG abbiamo di fatto incrementato le aree agricole di pregio di 11.935 mq.

(*) calcolato ritagliando i poligoni del PUP-pregio al confine comunale...si osservi in tavola sottostante come, rispetto al PRG, l'area di pregio PUP sia inferiore.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE



Legenda: PUP – viola; shape PRG vigente -contorno verde; PRG Variante 2023 - tratteggio inclinato blu

11. PROBLEMATICHE RELATIVE ALLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' (CSP)

Con deliberazione di GP. n.1317 del 4 settembre 2020 è stata approvata la Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP), in vigore dal 2.10.2020. Ai sensi dell'art.22, comma 3, della LP. 15/2015 e ss.mm., le disposizioni e i contenuti della CSP prevalgono su tutte le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati.

Con l'obiettivo di assicurare il rispetto della CSP, ogni richiesta di trasformazione urbanistica avanzata dai privati cittadini/dall'Amministrazione comunale/dall'UTC è stata preventivamente vagliata e verificata in tal senso e, nei casi in cui le modifiche ricadano in area P3/P4/APP, si è chiesto specifico STUDIO DI COMPATIBILITA'.

In diversi casi le penalità della CSP sono state dirimenti per il respingimento delle richieste pervenute.

Alla luce delle verifiche effettuate su tutte le varianti ("normali" e di adeguamento) introdotte, è risultato che le uniche varianti ricadenti ANCHE SOLO IN PARTE IN P3/P4/APP sono le seguenti:

VARIANTI N.51-78: nuova area per stazione corriere TT, recepimento progetto PAT;

VARIANTI N.54-55-56: nuovo ponte in loc. Cascata, recepimento progetto PAT;

VARIANTI N.57-58-59: nuovo ponte in loc. Masi, recepimento progetto PAT;

VARIANTI N.67-68: nuovo campeggio, Cermis;

VARIANTE N.15-70: nuova pista di rientro *Olimpia 3*, Cermis;

VARIANTI N.71-72-20-33: ampliamento area sciabile PRG/PUP, Cermis;

VARIANTI N.11-12: tracciati nuovi (Variante *Salera*, pista *Paol*), Cermis

VARIANTE N.85: eliminazione vecchia pista *Olimpia 3*, Cermis

VARIANTE N.10: modifiche pista *Olimpia 3*, Cermis

VARIANTI N.13-14: modifiche alla *Via del bosco*, Cermis;

VARIANTE N.66 e 43: modifica alle schede 137 e 138, suddivisione delle stesse in 137A/137B/138A/138B e cambio di categoria di intervento delle schede 137B e 138B;

VARIANTE N.24: cambio di destinazione da produttiva del settore secondario a produttiva mista multifunzione su lotto già edificato con PdL;

VARIANTE N.25: cambio di destinazione d'uso da area agricola a produttiva di livello locale (edile) su lotto già edificato in deroga;

VARIANTI N.6-7: introduzione di piano di riqualificazione urbana (PRU2) in centro storico, in lotto già edificato (discoteca Manarin) con destinazione "*aree e attrezzature pubbliche e/o private di interesse pubblico-assistenziale*".

Per quanto riguarda le VARIANTI N.51-78-54-55-56-57-58-59 lo STUDIO DI COMPATIBILITA' è stato redatto dai competenti servizi provinciali a cui si rimanda integralmente.

Per quanto riguarda le VARIANTI N.67-68-15-70-85, per l'introduzione di nuova area a campeggio e spostamento della pista di rientro *Olimpia 3*, lo STUDIO DI COMPATIBILITA' è stato redatto dal geologo dott. Lorenzo Cadrobbi e viene allegato agli atti del PRG.

Per quanto riguarda le VARIANTI N.71-72-20-33, per l'ampliamento dell'area sciabile del Cermis, nonché le VARIANTI 11-12-13-14, riferite a modifiche della *via del bosco* e della *Salera* e la nuova pista *Paol*, lo STUDIO DI COMPATIBILITA' è stato redatto dal geologo dott. Lorenzo Cadrobbi e viene allegato agli atti del PRG.

Per quanto riguarda le VARIANTI N.66 e N.43 lo STUDIO DI COMPATIBILITA' è stato redatto dal geologo dott. Marco Deldin e viene allegato agli atti del PRG.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

Per quanto riguarda la VARIANTE N.25 lo STUDIO DI COMPATIBILITA' è stato redatto dal geologo dott. Grisotto e viene allegato agli atti del PRG.

Per quanto riguarda le VARIANTI N.6-7 una breve Relazione è stata redatta dal geologo dott. Marco Cavalieri e viene allegata agli atti del PRG.

Per quanto riguarda la VARIANTE N.24 al PRG, si ritiene che la modestissima "invasione" di area APP sia trascurabile e non necessiti di studio di compatibilità.

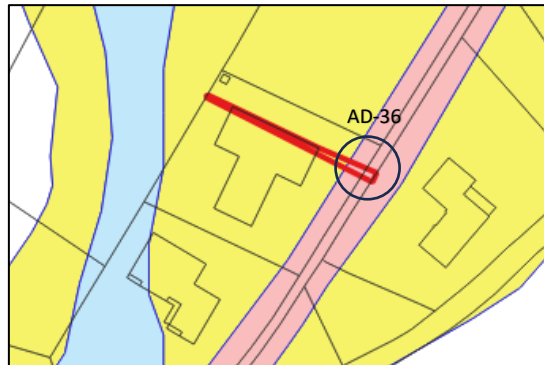
VARIANTI DI ADEGUAMENTO RICADENTI ANCHE SOLO IN PARTE IN P3/P4/APP:

Per quanto riguarda le VARIANTI DI ADEGUAMENTO di cui al Capitolo 3 della presente Relazione, si evidenzia che la maggior parte riguardano modifiche della destinazione d'uso da un'area inedificabile all'altra (ad es. da agricola di pregio a bosco, da agricola a pascolo, ...) oppure modifiche all'interno della stessa destinazione d'uso, in ogni caso non *peggiorative*.

Le varianti di adeguamento con problematiche di CSP, riguardanti l'ampliamento dell'area sciabile del Cermis e/o le nuove piste (AD-57, AD-69, AD-78 ...modifiche alla *Via del bosco* e perimetro PRa1) e/o gli adeguamenti a situazioni di fatto (AD-70, AD-71, modifiche all'*Olimpia 3*), sono in ogni caso "comprese" nello studio di compatibilità predisposto dal geologo Cadrobbi per tutta l'area Cermis.

L'unica variante cartografica di adeguamento che non rientra nei casi sopra citati è la seguente:

AD-36: cambio di destinazione d'uso da area agricola ad area residenziale:



Nel cerchio il punto in cui la Variante di adeguamento AD-36 "invade" l'area P4

Considerata la percentuale minima di area a penalità P4 in cui ricade la variante, si ritiene non necessario far fare ai privati studio di compatibilità.

Si fa presente, infine, che per tutte le varianti non di adeguamento che ricadono in APP, supportate da studio di compatibilità, la fase progettuale dovrà essere accompagnata da studi specifici che recepiscano in toto le misure di mitigazione della pericolosità indicate dal precedente studio.

12. PROBLEMATICHE RELATIVE ALLA CARTA DELLE RISORSE IDRICHE

Dalla sovrapposizione delle varianti introdotte con Variante 2023 al PRG di Cavalese sulla Carta delle Risorse Idriche emerge che le uniche varianti che interferiscono con aree di protezione/rispetto della Carta sono le VARIANTI 54-55-56, con cui si è inserito in cartografia il tracciato del nuovo ponte in loc. Cascata (Opera S-914 Eventi metereologici 2018 – intervento tra intersezione SP 232 e bivio per Masi in loc Cascata per crollo

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

ponte su Avisio), progetto approvato in Conferenza dei Servizi il 22.6.2022 e 9.11.2022 e la cui approvazione costituisce variante agli strumenti urbanistici ai sensi del comma 5 dell'art.5 della LP.13/97.

Si rimanda dunque agli studi allegati a tale progettazione ogni valutazione in merito.

13. AREE CON VINCOLO DI USO CIVICO

Dalla sovrapposizione delle varianti "normali" e "di adeguamento" alla cartografia con indicate le aree soggette a uso civico (tavola fornita dall'ufficio tecnico comunale), si è ricavato quanto segue.

Varianti "normali" soggette a uso civico:

VARIANTE N. 46: cambio di destinazione d'uso magazzino edile in loc. Cascata (OSSERVAZIONE 6B);
VARIANTE N. 81: cambio di destinazione d'uso da area a verde pubblico a parcheggio pubblico (richiesta presentata dall'amministrazione);
VARIANTE N. 54-55-56: inserimento di progetto elaborato dalla PAT, serv. Viabilità, per nuovo ponte in loc. Cascata;
VARIANTE N. 9: introduzione della fascia di rispetto in prossimità dell'hotel Lagorai, non presente in cartografia PRG vigente (richiesta presentata dall'UTC);
VARIANTI N.3-4-5: modifica al PA Stazione di Cavalese (OSSERVAZIONE N.57);
VARIANTI N.67-68-70-85-10-11-12-13-14.....e tutte le varianti riferite all'ampliamento dell'area sciabile del Cermis e del nuovo campeggio sono soggette a uso civico.

Varianti "di adeguamento AD-..." soggette a uso civico:

Sono soggette a uso civico le varianti n. AD.25, 26, 28, 43, 46, 47 e 64, tutte di modestissima entità, dovute a ripermetrazioni di aree.

Dopo la I adozione della Variante 2023 si seguirà la procedura di legge per le varianti sopra elencate ai sensi dell'Art.18 della LP.6/2005 e ssmm.

Art. 18 - Pianificazione territoriale e mutamento di destinazione

1. L'elaborazione del piano urbanistico provinciale deve tener conto della natura e delle funzioni delle terre di uso civico così come definite da questa legge.
2. Fermo restando quanto disciplinato da questo capo, se in sede di elaborazione degli strumenti urbanistici subordinati al piano urbanistico provinciale (PUP) e delle relative varianti, che non costituiscono un mero adeguamento normativo alla disciplina del PUP di natura obbligatoria, l'ente procedente intende mutare la destinazione in atto dei beni di uso civico, lo stesso ente, dopo aver verificato l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera meno onerose e penalizzanti per i beni gravati di uso civico, acquisisce il parere obbligatorio dell'amministrazione competente. L'ente procedente motiva la scelta pianificatoria tenuto conto del suddetto parere. Il mutamento della destinazione in atto non può essere disposto con l'approvazione di piani attuativi previsti dalla legge 4 marzo 2008, n. 1.
3. La definitiva adozione degli strumenti urbanistici subordinati al piano urbanistico provinciale e delle relative varianti è preceduta dalla verifica, in ordine alla compatibilità, del mutamento di destinazione con la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e il soddisfacimento delle esigenze della collettività beneficiaria del diritto di uso civico; la verifica è effettuata secondo la procedura stabilita dalla Giunta provinciale d'intesa con il Consiglio delle autonomie locali e l'associazione più rappresentativa delle ASUC.
- 4...5...6....

Come si evince dal breve elenco sopraesposto, le variazioni non comportano particolari risvolti all'attuale godimento dei diritti di uso civico tanto da non necessitare nemmeno di particolari approfondimenti tecnici o della valutazione di soluzioni alternative, così come previsto dalla normativa provinciale. Viene mantenuto invece un ottimale assetto e destinazione delle aree evitando qualsiasi depauperazione del valore originario di uso civico.

14. CONSUMO DI SUOLO – ART.18 LP. 15/2015 E SS.MM.

Come descritto nel Capitolo 2 della presente Relazione, la Variante 2023 al PRG di Cavalese ha come obiettivi quelli fissati dal Consiglio comunale con delibera di CC n.21 dd. 24.05.2023, in particolare quello del pieno rispetto dei principi generali di valorizzazione del paesaggio, di minimizzazione del consumo di suolo (in coerenza con quanto previsto dagli artt. 17 e 18 della L.P. 04.08.2015 n. 15), di sostenibilità dello sviluppo del territorio, di riqualificazione e miglioramento dell'assetto insediativo ed infrastrutturale esistente. Inoltre, tra gli indirizzi fissati nella delibera, si dà molto peso al riuso di volumi e/o ambiti di tessuto edificati, anche di centro storico, incongrui e/o in stato di abbandono e/o non consoni alle esigenze abitative moderne, come anche alle trasformazioni urbanistiche che possano dare sostegno alle attività sportive, ricreative turistiche, commerciali e artigianali per il rilancio dell'economia.

Sulla scorta di queste "linee guida" si è redatta la Variante 2023, introducendo modifiche sia cartografiche che normative che potessero risolvere anche questioni rimaste "irrisolte" dalla recente Variante 2018.

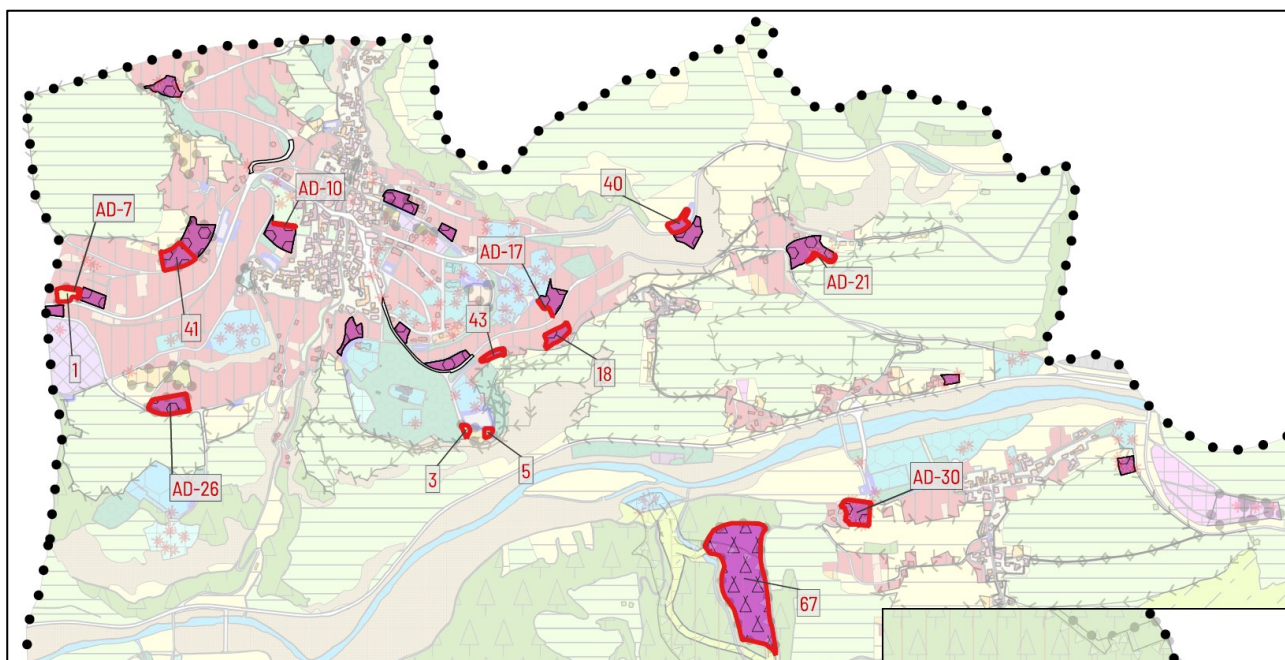
Partendo quindi dalla volontà di limitare al massimo il consumo di suolo, in quanto *bene comune e risorsa non rinnovabile*, si è intervenuti, in coerenza con l'Art.18 della LP.15/2015:

- in Centro Storico (v. Capitolo 6 della presente Relazione), cercando di ampliare le possibilità di recupero degli immobili soggetti a ristrutturazione edilizia (R3 tipo 1 e R3 tipo 2), in coerenza con il comma 1 dell'Art.18 della LP.15/2015, secondo cui gli strumenti di pianificazione *favoriscono, anche prevedendo particolari misure di vantaggio, il riuso e la rigenerazione urbana delle aree insediate, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e di densificazione.... promuovono il miglioramento del livello di qualità del contesto urbano...* La possibilità data agli edifici ricadenti in R3 tipo 1 di demolire e ricostruire le murature perimetrali (ad eccezione di edifici con espresso divieto in scheda) consente un notevole "vantaggio" per i proprietari, rendendo la ristrutturazione in CS più attrattiva, in quanto meno vincolata;
- sui piani attuativi esistenti e/o nuovi:
 - aree di riqualificazione urbana di via Pizzegoda (PRU3 e PRU4),
 - area della discoteca Manarin in centro storico (PRU2),
 - costruzione "al grezzo" in prossimità dell'hotel Bellacosta (PRU6),
 - complesso multifunzione della stazione di Cavalese (PRU5),in tutti i casi proponendo una riqualificazione complessiva delle aree, con l'obiettivo di rigenerare contesti già edificati ma in disuso o degrado; nel caso del PRU5 con l'introduzione di un PA di iniziativa mista pubblico-privata. Si vuol perseguire l'obiettivo di cui al comma 1, lett. a), b) e c) dell'Art.18, con trasformazioni che *favoriscono, anche prevedendo particolari misure di vantaggio, il riuso e la rigenerazione urbana delle aree insediate, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e di densificazione ...mantengono e incrementano l'attrattività dei contesti urbani favorendo la compresenza delle funzioni.... promuovono il miglioramento del livello di qualità del contesto urbano, anche favorendo la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive*. Nel riesame dei vari PA la volontà di prevedere immobili con la *compresenza di funzioni* è stato uno dei principi cardine che ha guidato le scelte fatte, proprio al fine di aumentare l'*attrattività* dei vari contesti; si sottolinea inoltre che tutti i PRU introdotti ricadono in aree già urbanizzate ed edificate e gli interventi previsti *completano* semplicemente la pianificazione dei PRG precedenti;
- introduzione di nuovi lotti residenziali: non sono stati introdotti nuovi lotti residenziali, ma solo un nuovo lotto alberghiero (VARIANTI N.43-44) trasformando un'area agricola in alberghiera in un

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

contesto già edificato di Cavalese e a completamento di un'area in cui la prevalenza degli edifici è destinata alla ricettività turistica;

- aree alberghiere: con la Variante 2023 sono stati ampliati alcuni lotti alberghieri esistenti, precisando quanto segue:
 - VARIANTE N.41-42 (villa Covi): la volontà della proprietà dell'area è quella di realizzare un complesso alberghiero di alto livello, costruendo edifici di modeste dimensioni e mantenendo la SUN invariata, ma distribuendo le costruzioni su una superficie più ampia; la destinazione d'uso attuale dell'area oggetto di trasformazione urbanistica è *residenziale saturata* e, se è vero che nel PRG di Cavalese questa destinazione urbanistica non ha indice, non è altrettanto vero che non sia edificabile;
 - VARIANTE N.40 (hotel Lagorai): in questo caso la proprietà, che ha manifestato più volte all'Amministrazione la necessità di ampliare l'hotel in deroga soprattutto per realizzare camere per il personale, ha proposto un ampliamento in continuità con la struttura attuale; introducendo il cambio d'uso della particella (di proprietà) sul retro dell'hotel, lungo strada e in continuità col parcheggio, sempre di proprietà dell'hotel, si ritiene di compromettere in maniera *minore* il paesaggio, che già, vista la dimensione dell'albergo, soprattutto nella visione di chi percorre la fondovalle, è fortemente segnato, anche se la scelta effettuata va a scapito di un'area agricola; non si sono trovate, purtroppo, soluzioni alternative;
 - VARIANTE N.18 (hotel Panorama): in questo caso -che ricalca quello delle VARIANTI N. 41-42- l'esigenza della proprietà è quello di realizzare servizi per l'hotel nell'area di pertinenza che, per il PRG attuale, è residenziale saturata, quindi senza indice, ancorché edificabile;
- aree produttive: si è introdotta un'unica area produttiva di interesse locale, artigianale edile (VARIANTE 25) sovrapposta esattamente al sedime di un magazzino edile realizzato anni fa in deroga e ritenuta già edificata; in tal senso, pur modificando un'area agricola in PRG vigente, si considera che ci sia coerenza con l'art.18, anche per l'assenza di *soluzioni alternative con riferimento al possibile e razionale utilizzo delle aree esistenti o già insediate*. A tutti gli effetti l'area è già destinata ad attività artigianale e il suolo, in questo caso, va ritenuto già "consumato".
- aree agricole: si rimanda a quanto scritto per ciascun tipo di variante in area agricola.



Estratto PRG Variante 2023 in cui sono evidenziate le varianti introdotte legate al settore turistico che, ad eccezione delle varianti n.40 (ampliamento hotel Lagorai) e n.67 (nuovo campeggio Cermis) ricadono tutte in aree già destinate all'insediamento.

15. INVARIANTI DEL PUP

Durante la stesura della Variante 2023 al PRG si è verificato che le trasformazioni urbanistiche introdotte non andassero a compromettere *ambiti* considerati invarianti del PUP, con particolare riferimento all'ampliamento dell'area sciabile sul Cermis, all'inserimento della nuova area a campeggio in loc. Baldassalon e al conseguente spostamento della pista di rientro Olimpia 3.

Si rimanda al Capitolo 4.4 del RAPPORTO AMBIENTALE per altri approfondimenti.

Dall'analisi effettuata è emerso quanto segue:

1. INQUADRAMENTO STRUTTURALE:

1.4 Beni archeologici rappresentativi:

A20 – Dosso di San Valerio: resti e strutture abitative di insediamento di età romana e altomedievale

1.5 Altre aree di interesse archeologico:

Parco della Pieve: strutture dell'età del ferro;

via Pasquai – piazza Fiera: necropoli altomedievale.

1.6 Beni architettonici ed artistici rappresentativi:

T76 Chiesa di San Vigilio Vescovo e Martire, dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004

T77 Casa del Pero, dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004

T78 Palazzo della Magnifica Comunità di Fiemme, Bene sottoposto alle disposizioni dell'Art.12 del D.Lgs. 42/2004

T79 Cappella di San Giuseppe, dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004

T80 Chiesa di S. Maria Assunta, dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004

T81 Parco della Pieve dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004

T82 Chiesa di San Valerio Bene sottoposto alle disposizioni dell'Art.12 del D.Lgs. 42/2004

T83 Cimitero vecchio p.ed.675/2, dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004

2. CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE

2.1 Beni ambientali:

149 – loc. Casaia, Le colonne di Casaia, abeti secolari: purtroppo i due abeti individuati ufficialmente come colonne della Casaia sono stati abbattuti dalla tempesta Vaia del 2018.

151 – parco della Pieve, Il Parco della Pieve, sito di rilevanza storica monumentale, archeologica, paesaggistico-ambientale.

Il parco, in origine denominato “I Prà”, è sito di grande rilevanza ed è un vasto spazio prativo e boscato che comprende, tra l'altro, una trentina di tigli plurisecolari (foto 1), carichi di storia e simbolismi. All'interno

del Parco vi sono elementi che testimoniano il legame di questo sito con tutta la Comunità di Fiemme, simboli dell'attività politica e religiosa della collettività, come la ricostruzione del "banc de la reson" (foto 2), circondato dai tigli. La parte monumentale comprende anche la Chiesa dell'Assunta, il Santuario dell'Addolorata e il cimitero.



Foto 1



Foto 2

3. RETI ECOLOGICHE AMBIENTALI

3.1 Siti e zone della rete europea "Natura 2000" ZSC e ZPS

Zone di protezione speciale **ZPS**:

IT3120160, Lagorai, ambiente ad elevata naturalità

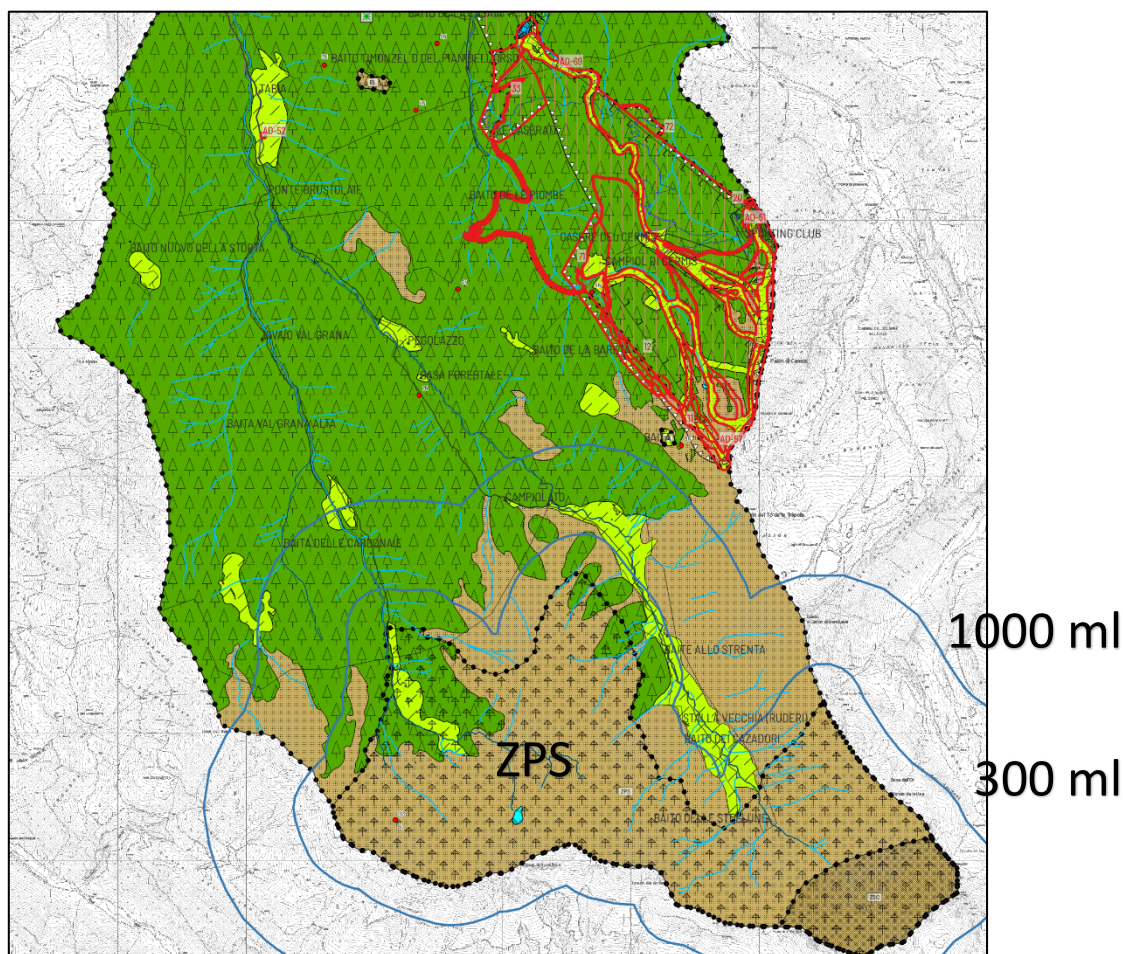
Zone speciali di conservazione **ZSC**:

IT3120097, Catena di Lagorai, ambiente integro ad elevata naturalità.

IT3120113, Molina-Castello, caratteristico per la presenza di vegetazione erbosa steppica continentale.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

Si riporta di seguito un estratto cartografico del PRG in cui è evidente che le varianti introdotte per l'ampliamento dell'area sciabile sono oltre la linea "prudenziale" di 1000 m da considerare per le interferenze tra nuove opere/ambiente. Si rimanda alla VAS per ulteriori considerazioni sull'argomento.



3.2 Riserve locali RL (comma 1, lett. d), Art.34 LP.11/2007):

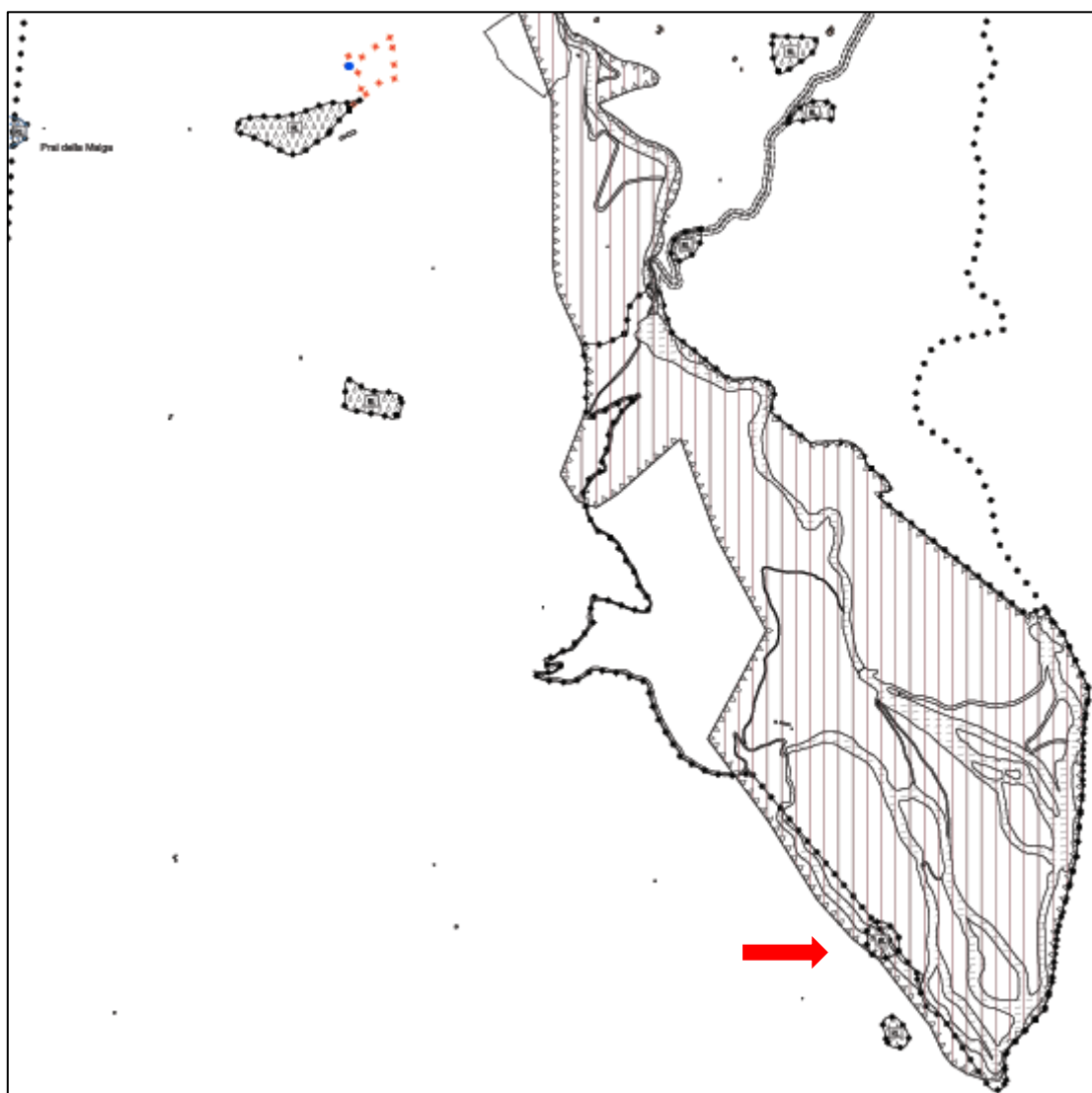
- Prai della Malga (Z317)
- loc. dos dei Laresi
- loc. Cagnoni
- loc. Pozze
- loc. Salanzada
- loc. Timoncell
- loc. Mezzaluna
- loc. Rocce rosse
- loc. Salera

Nessun invariante PUP viene *intaccato* dalle trasformazioni urbanistiche introdotte con Variante 2023 al PRG di Cavalese.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

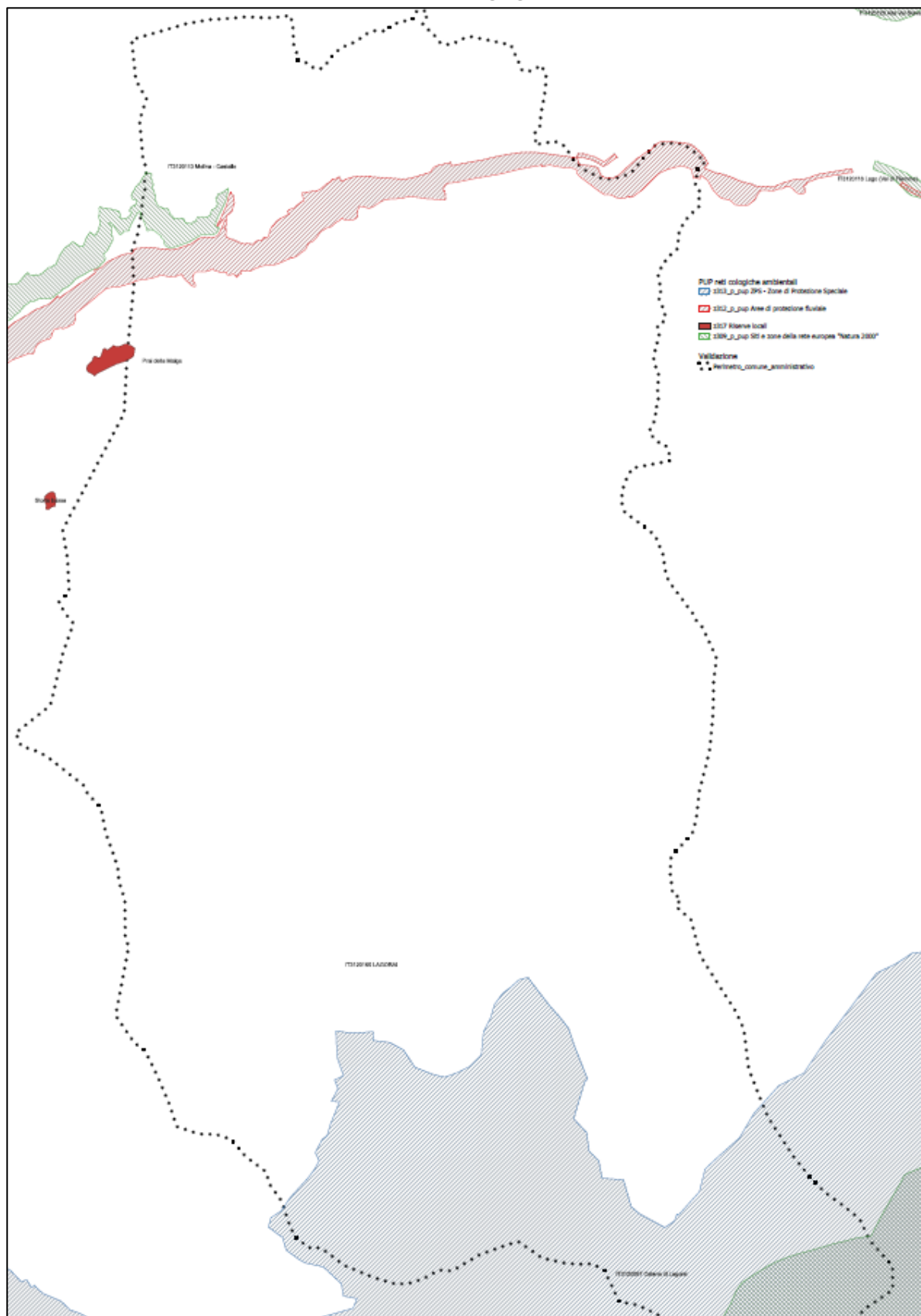
Si sottolinea come nella cartografia del PRG vigente siano presenti alcune Riserve Locali che però non trovano nessuna corrispondenza a livello normativo; viene dunque introdotta una modifica all'Art. 5.2 delle NTA per la tutela di tali aree.

La RL che si trova all'interno dell'area sciabile del Cermis, loc. Salera, così come ampliata dalla presente Variante 2023, è stata stralciata, dopo opportune verifiche con l'ufficio tecnico comunale e con il dott. forestale Giovanni Martinelli, che ha collaborato alla stesura della VAS per la parte di competenza e che ha effettuato sopralluogo nell'area interessata. Il sito in questione non è ritenuto meritevole di conservazione e tutela, in quanto si tratta di un'area impervia.



Estratto PRG vigente con indicata la RL che è stata stralciata dal PRG, ricadente nell'area sciabile di progetto

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
 I ADOZIONE



VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
 I ADOZIONE

16. ELENCO VARIANTI INTRODOTTE

N.	AREA	DESTINAZIONE D'USO VIGENTE	DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO	Note
1	2.718	AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE	
2	830	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	
3	680	AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE	
4	2.316	AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO SOVRALocale	AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE	
5	634	AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE	
6	1.700	AREA LIBERA DEL CENTRO STORICO	AREA PER ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO GEN.	
7	1.700		PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo di riqualificazione urbana	
8	6.828	AREA AGRICOLA	AREA AGRICOLA DI PREGIO	
9	8.851		FASCIA DI RISPETTO STRADALE/FERROVIARIA	
10	1.714	AREA A BOSCO	AREA A PASCOLO	
11	21.392		PISTA DA SCI PER DISCESA	
12	44.361		PISTA DA SCI PER DISCESA	
13	11.497		PISTA DA SCI PER DISCESA	
14	2.726		PISTA DA SCI PER DISCESA	
15	16.259	AREA A BOSCO	AREA A PASCOLO	
16	2.718	AREA CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO		
17	2.718		PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo di riqualificazione urbana	
18	3.061	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	
19	4.962	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo ai fini speciali		
20	1.958		AREA SCIABILE	
21	257	AREA COMMERCIALE - integrata di progetto	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	
22	199	CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	da R2 a R3 Tipo1
23	79	CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	da R3 Tipo1 a R3 Tipo2
24	4.017	AREA PRODUTTIVA DEL SETTORE SECONDARIO - locale	AREA MISTA - multifunzionale	
25	1.841	AREA AGRICOLA	AREA PRODUTTIVA DEL SETTORE SECONDARIO - materiale edile	
26	129	CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	da R2 a R3 Tipo1
27	139	EDIFICI ESISTENTI CATALOGATI	EDIFICI ESISTENTI CATALOGATI	da R2 a R3 Tipo1
28	146	CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO		eliminazione scheda 331
29	205	CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	da R3 Tipo 1 a R3 Tipo 2

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

I ADOZIONE

30	169	CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	da R2 a R3 Tipo 1 già realizzato
31	1.358	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo ai fini speciali		
32	6.574	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo ai fini speciali	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano di lottizzazione	modifica contorno
33	234.194		AREA SCIABILE	
34	25	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	VIABILITA' LOCALE	
35	24	AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE	VERDE PRIVATO	
36	131	AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE	VIABILITA' LOCALE	
37	422	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	AREA MISTA - multifunzionale	
38	2.254	AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE	AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amministrativa	
39	422	INSEDIAMENTO STORICO	INSEDIAMENTO STORICO	
40	2.382	AREA AGRICOLA	AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	
41	5.770	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	
42	5.770		PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - progetti convenzionati	
43	1.414	AREA AGRICOLA	AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	
44	1.414	DIFESA PAESAGGISTICA		
45	213	AREA AGRICOLA	AREA PRODUTTIVA DEL SETTORE SECONDARIO - locale	
46	1.085	AREA AGRICOLA	AREA PER ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO GEN.	
47	1.258	AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE	AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE	
48	2.433	AREA COMMERCIALE - integrata	AREA MISTA - multifunzionale	
49	1.124	AREA COMMERCIALE - integrata di progetto	AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE	
50	1.762	AREA COMMERCIALE - integrata	AREA MISTA - multifunzionale	
51	6.938	AREA A PARCHEGGIO	AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO SOVRALocale - Civile amministrativa	
52	778	AREA AGRICOLA	AREA A PARCHEGGIO	
53	346	AREA PRODUTTIVA DEL SETTORE SECONDARIO - locale di progetto	VIABILITA' LOCALE	
54	1.110	AREA A ELEVATA INTEGRITA'	LOCALE DI PROGETTO	
55	290	CORSI D'ACQUA POLIGONALI	LOCALE DI PROGETTO	
56	1.415	AREA A ELEVATA INTEGRITA'	LOCALE DI PROGETTO	
57	1.215	AREA AGRICOLA	PRINCIPALE - CATEGORIA/DI PROGETTO	
58	1.169	AREA A ELEVATA INTEGRITA'	PRINCIPALE - CATEGORIA/DI PROGETTO	
59	808	CORSI D'ACQUA POLIGONALI	PRINCIPALE IN GALLERIA - CATEGORIA/DI PROGETTO	
60	320	AREA A ELEVATA INTEGRITA'	PRINCIPALE - CATEGORIA/DI PROGETTO	
61	385	AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE	PRINCIPALE - CATEGORIA/DI PROGETTO	
62	323	AREA A VERDE PUBBLICO	PRINCIPALE IN GALLERIA - CATEGORIA/DI PROGETTO	
63	275	AREA A PARCHEGGIO	PRINCIPALE - CATEGORIA/DI PROGETTO	

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

I ADOZIONE

64	16	AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE	AREA A VERDE PUBBLICO	
65	8	AREA A VERDE PUBBLICO	AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE	
66	980	CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	riperim. poligoni e suddivisione schede 137/138:137A-137B-138A-138B
67	49.249	AREA A BOSCO	AREA PER RICETTIVITA' TURISTICA ALL'APERTO	
68	49.249		PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - comparto edificatorio	
70	16.257		PISTA DA SCI PER DISCESA	
71	291.641		AREA SCIABILE	
72	34.381		AREA SCIABILE	
73	250	LOCALE DI PROGETTO		
74	894	LOCALE DI PROGETTO		
75	146	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	AREA A PARCHEGGIO	
76	369	LOCALE DI PROGETTO		
77	380		LOCALE DI PROGETTO	
78	2.184	PRINCIPALE - CATEGORIA/DI PROGETTO		
79	462	AREA AGRICOLA	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	
80	380		PERCORSO PEDONALE DI PROGETTO	
81	401	AREA AGRICOLA	AREA A PARCHEGGIO	
82	99	AREA LIBERA DEL CENTRO STORICO	AREA A PARCHEGGIO	
83	630		VIABILITA' LOCALE	
84	173	EDIFICI ESISTENTI CATALOGATI		eliminazione scheda 436
85	14.054	PISTA DA SCI PER DISCESA		
86	18.149	RISERVA LOCALE		
AD-1	937	AREA AGRICOLA	AREA AGRICOLA DI PREGIO	RIPERIMETRAZIONE
AD-2	6.574	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	RIPERIMETRAZIONE
AD-3	853	AREA A BOSCO	AREA AGRICOLA DI PREGIO	RIPERIMETRAZIONE
AD-4	511	AREA AGRICOLA	AREA AGRICOLA DI PREGIO	RIPERIMETRAZIONE
AD-5	593	AREA AGRICOLA	AREA A ELEVATA INTEGRITA'	RIPERIMETRAZIONE
AD-6	515	AREA A BOSCO	AREA AGRICOLA DI PREGIO	RIPERIMETRAZIONE
AD-7	354	AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	RIPERIMETRAZIONE
AD-8	1.240	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	RIPERIMETRAZIONE
AD-9	21.089	AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO SOVRALocale	AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO SOVRALocale	RIPERIMETRAZIONE
AD-10	306	VERDE PRIVATO	AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	RIPERIMETRAZIONE
AD-11	414	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	VIABILITA' LOCALE	RIPERIMETRAZIONE

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

I ADOZIONE

AD-12	961	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	RIPERIMETRAZIONE
AD-13	1.543	AREA AGRICOLA	AREA AGRICOLA DI PREGIO	RIPERIMETRAZIONE
AD-14	470	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO SOVRALocale	RIPERIMETRAZIONE
AD-15	19	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	AREA A BOSCO	RIPERIMETRAZIONE
AD-16	197	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	AREA A BOSCO	RIPERIMETRAZIONE
AD-17	147	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	RIPERIMETRAZIONE
AD-19	1.120	AREA AGRICOLA	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	RIPERIMETRAZIONE
AD-20	235	AREA AGRICOLA	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	RIPERIMETRAZIONE
AD-21	401	AREA AGRICOLA DI PREGIO	AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	RIPERIMETRAZIONE
AD-22	673	AREA AGRICOLA	AREA AGRICOLA DI PREGIO	RIPERIMETRAZIONE
AD-23	1.662	AREA AGRICOLA	AREA AGRICOLA DI PREGIO	RIPERIMETRAZIONE
AD-24	1.843	AREA A BOSCO	AREA AGRICOLA DI PREGIO	RIPERIMETRAZIONE
AD-25	921	AREA A BOSCO	AREA AGRICOLA DI PREGIO	RIPERIMETRAZIONE
AD-26	6.052	AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	RIPERIMETRAZIONE
AD-27	3.113	AREA A BOSCO	AREA A BOSCO	RIPERIMETRAZIONE
AD-28	1.217	AREA A BOSCO	AREA AGRICOLA DI PREGIO	RIPERIMETRAZIONE
AD-29	534	AREA A ELEVATA INTEGRITA'	AREA AGRICOLA DI PREGIO	RIPERIMETRAZIONE
AD-30	5.820	AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	RIPERIMETRAZIONE
AD-31	862	AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE	AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE	RIPERIMETRAZIONE
AD-32	1.623	VERDE DI PROTEZIONE/RISPETTO	VERDE DI PROTEZIONE/RISPETTO	RIPERIMETRAZIONE
AD-33	1.135	AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE	AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE	RIPERIMETRAZIONE
AD-34	392	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	RIPERIMETRAZIONE
AD-35	891	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	RIPERIMETRAZIONE
AD-36	49	AREA AGRICOLA	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	RIPERIMETRAZIONE
AD-37	1.298	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	RIPERIMETRAZIONE
AD-38	409	AREA A PASCOLO	AREA A PASCOLO	RIPERIMETRAZIONE
AD-39	413	AREA A PASCOLO	AREA A PASCOLO	RIPERIMETRAZIONE
AD-40	268	AREA A PASCOLO	AREA A PASCOLO	RIPERIMETRAZIONE
AD-41	2.865	AREA A PASCOLO	AREA A PASCOLO	RIPERIMETRAZIONE
AD-42	2.534	AREA A PASCOLO	AREA AGRICOLA DI PREGIO	RIPERIMETRAZIONE
AD-43	2.779	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	RIPERIMETRAZIONE
AD-44	19.214	AREA AGRICOLA	AREA AGRICOLA	RIPERIMETRAZIONE
AD-45	2.354	AREA AGRICOLA	AREA A PASCOLO	RIPERIMETRAZIONE
AD-46	790	AREA A PASCOLO	AREA AGRICOLA DI PREGIO	RIPERIMETRAZIONE

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

I ADOZIONE

AD-47	15.361	AREA AGRICOLA	AREA AGRICOLA	RIPERIMETRAZIONE
AD-48	219	INSEDIAMENTO STORICO	AREA AGRICOLA	RIPERIMETRAZIONE
AD-49	518	VIABILITA' LOCALE	VIABILITA' LOCALE	RIPERIMETRAZIONE
AD-50	124	FASCIA DI RISPETTO STRADALE/FERROVIARIA	FASCIA DI RISPETTO STRADALE/FERROVIARIA	RIPERIMETRAZIONE
AD-51	2.260	AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	RIPERIMETRAZIONE
AD-52	1.562	AREA PER INFR. TECNOLOGICA E PER IMP. TELECOMUNICAZIONE	AREA PER INFR. TECNOLOGICA E PER IMP. TELECOMUNICAZIONE	RIPERIMETRAZIONE
AD-53	1.154	AREA A PASCOLO	AREA AGRICOLA	RIPERIMETRAZIONE
AD-54	799	AREA A PASCOLO	AREA AGRICOLA	RIPERIMETRAZIONE
AD-55	896	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo ai fini speciali	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo di riqualificazione urbana	RIPERIMETRAZIONE
AD-56	4.917	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano di recupero	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo di riqualificazione urbana	RIPERIMETRAZIONE
AD-57	3.858.593	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano di recupero	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo di riqualificazione urbana	RIPERIMETRAZIONE
AD-58	3.248	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo ai fini speciali	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - comparto edificatorio	RIPERIMETRAZIONE
AD-59	1.683	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo ai fini speciali	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo di riqualificazione urbana	RIPERIMETRAZIONE
AD-60	1.124	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo ai fini speciali	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo di riqualificazione urbana	RIPERIMETRAZIONE
AD-61	13.928	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo ai fini speciali	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - progetti convenzionati	RIPERIMETRAZIONE
AD-62	438	AREA A BOSCO	AREA AGRICOLA DI PREGIO	RIPERIMETRAZIONE
AD-63	234	AREA AGRICOLA DI PREGIO	AREA AGRICOLA	RIPERIMETRAZIONE
AD-64	3.631	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo ai fini speciali	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - comparto edificatorio	RIPERIMETRAZIONE
AD-65	5.225	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo ai fini speciali	PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - comparto edificatorio	RIPERIMETRAZIONE
AD-66	503	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	RIPERIMETRAZIONE
AD-67	115	VIABILITA' LOCALE	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	RIPERIMETRAZIONE
AD-68	1.135	AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE	AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE	RIPERIMETRAZIONE
AD-69	554.657	PISTA DA SCI PER DISCESA	PISTA DA SCI PER DISCESA	RIPERIMETR. SU ORTOFOTO
AD-70	567	PISTA DA SCI PER DISCESA	PISTA DA SCI PER DISCESA	RIPERIMETRAZIONE
AD-71	196	PISTA DA SCI PER DISCESA	PISTA DA SCI PER DISCESA	RIPERIMETRAZIONE
AD-72	2.603	AREA AGRICOLA	AREA AGRICOLA DI PREGIO	RIPERIMETRAZIONE
AD-73	286	AREA AGRICOLA DI PREGIO	AREA A BOSCO	RIPERIMETRAZIONE
AD-74	86	AREA AGRICOLA DI PREGIO	AREA A BOSCO	RIPERIMETRAZIONE
AD-75	92	AREA AGRICOLA DI PREGIO	AREA A BOSCO	RIPERIMETRAZIONE
AD-76	1.354	PISTA CICLABILE - PROGETTO	PISTA CICLABILE - PROGETTO	Adeguamento PAT-serv. piste ciclabili
AD-77	48	AREA AGRICOLA DI PREGIO	PARCHEGGIO PUBBLICO	RIPERIMETRAZIONE
AD-78	1.272		AREA SCIABILE	RIPERIMETRAZIONE

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
I ADOZIONE

Trento, 16 febbraio 2024

Il progettista incaricato:

Francesca Gherardi
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
dott. ing. FRANCESCA GHERARDI
ISCRIZIONE ALBO N° 1607