

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

**In blu sono riportate le correzioni/integrazioni per la II adozione
successive alla conferenza di pianificazione del 25.06.2024**

ADOZIONE DEFINITIVA

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

n. 2	dd. 04.03.2024
n.	dd. 11.11.2024
n.	dd.
n.	dd.

IL PROFESSIONISTA INCARICATO:

Ing. Francesca Gherardi



COLLABORATORI:

Ing. Daniela Rossi – Responsabile Ufficio tecnico Cavalese

SOMMARIO

2. OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE E AZIONI DI VARIANTE	5
3. DIGITALIZZAZIONE DEL PRG VIGENTE SU BASE CATASTALE	12
4. ALTRE OSSERVAZIONI CONTENUTE NEL VERBALE DI PIANIFICAZIONE	13
5. TEMATICHE DI ORDINE GENERALE	17
5.a. CRITERI PER LO STRALCIO DI AREE EDIFICABILI ART.45 LP.15/2015	17
STRALCIO ART.45 - VARIANTI N.35-95 e 32(riduzione PdL 2+adeguam base catastale+modifica attributo)	19
5.b. REITERAZIONE DEL VINCOLO ESPROPRIATIVO	21
PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO	22
AREE A VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	24
AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE	26
6. VARIANTI AL PRG EX LP. 13/97	26
VARIANTI N.54-55-56 (ponte in loc. Cascata)	27
VARIANTI N.60-61-62-63-64-65 (rotatoria a Masi)	27
VARIANTE N.51 (inserimento della nuova stazione corriere trentino trasporti)	28
VARIANTE N.78 (eliminazione tracciato viabilità locale)	29
VARIANTE N.80 (sottopasso)	29
7. VARIANTI RELATIVE A VIABILITA' E PARCHEGGI	30
NUOVO PARCHEGGIO IN LOC. MASI - VARIANTE N.52	32
NUOVO PARCHEGGIO A MASI - VARIANTE N.82	36
NUOVO PARCHEGGIO IN LOC. CASCATA - VARIANTE N.81	37
PARCHEGGIO CAMPO SPORTIVO - VARIANTE AD-77	37
MODIFICA FASCIA DI RISPETTO STRADALE - VARIANTE N.9	38
STRADA DI POTENZIAMENTO - VARIANTE N.69	39
8. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	39
8.1 PIANI ATTUATIVI STRALCIATI	39
BREVE DESCRIZIONE VARIANTE N.31	40
8.2 PIANI ATTUATIVI CON DENOMINAZIONE E/O VARIAZIONE DI SUPERFICIE	40
8.3 PIANI ATTUATIVI RIPIANIFICATI	42
8.3.1 PIANI DI LOTTIZZAZIONE	42
BREVE DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE INTRODOTTE AL PL5 (VARIANTI N.53-70-74-77-96)	43
BREVE DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE INTRODOTTE AL PL2 (VARIANTI N.32)	45
8.3.2 PIANI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	45
BREVE DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE INTRODOTTE AL PRU1 (VARIANTE N.83)	46

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

8.3.3	PIANI COMMERCIALI TRASFORMATI IN PIANI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.....	48
8.3.4	PIANI PER SPECIFICHE FINALITA'	48
8.4	NUOVI PIANI ATTUATIVI INTRODOTTI CON VARIANTE 2023	48
8.4.1	PIANI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PRU3 E PRU4.....	49
	SCELTE URBANISTICHE ALLA BASE DELL'INTRODUZIONE DEI NUOVI PRU3 E PRU4.....	50
	BREVE DESCRIZIONE DELLE VARIANTI N.28/1/2/3-47 (NUOVO PRU3)	55
	BREVE DESCRIZIONE DELLE VARIANTI N.49-21 (NUOVO PRU4).....	58
	BREVE DESCRIZIONE DELLA VARIANTE N.21	59
8.4.2	PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PRU5: STRALCIO IN II ADOZIONE	59
8.4.3	PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL7	61
	DESCRIZIONE DEL PL7 – VARIANTI N. 41-42	62
8.4.4	PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL6	67
	DESCRIZIONE DEL PL6 - VARIANTI N.67-68.....	67
9.	VARIANTI ALLE AREE RESIDENZIALI	74
9.1	AMPLIAMENTO LOTTO SATURO - VARIANTE N.2.....	74
9.2	TRASFORMAZIONE AREA ALBERGHIERA IN RESIDENZIALE - VARIANTI N.16-AD-79 (ex PRU6 in I adozione "BELLACOSTA").....	74
9.3	RIPERIMETRAZIONE LOTTO RESIDENZIALE r33 - VARIANTE N.108.....	76
9.4	RIPERIMETRAZIONE LOTTO RESIDENZIALE r52 - VARIANTE N.110.....	76
10.	VARIANTI ALLE AREE PRODUTTIVE.....	78
	TRASFORMAZIONE AREA ARTIGIANALE IN MULTIFUNZIONALE - VARIANTE N.24.....	78
	TRASFORMAZIONE DI AREE PRODUTTIVE INTEGRATE IN MULTIFUNZIONALI - VARIANTI N.48-50	79
11.	VARIANTI ALLE/NELLE AREE SCIABILI	79
11.1	ELENCO VARIANTI DI I ADOZIONE STRALCIATE/MODIFICATE PER ADOZIONE DEFINITIVA	80
11.2	ELENCO VARIANTI PIU' SIGNIFICATIVE DI I ADOZIONE, GIA' ESAMINATE IN CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE E CONFERMATE PER ADOZIONE DEFINITIVA	80
11.3	ELENCO VARIANTI INTRODOTTE PER LA II ADOZIONE	81
11.4	DESCRIZIONE VARIANTI PER AMPLIAMENTO AREA SCIABILE (N.20, 33, 71, 72, 90)	82
11.5	PRECISAZIONI SULLA VARIANTE AD57- PRa1	90
11.6	PRECISAZIONI SULLA REINTRODUZIONE DELLA RISERVA LOCALE IN LOC. PRAFIORI'-SALERA	93
11.7	AMPLIAMENTO AREA ALBERGHIERA EUROTTEL – VARIANTE N.88	93
11.8	RIDUZIONE AREA SCIABILE PER NUOVA AREA A CAMPEGGIO – VARIANTE N.101	95
12.	VARIANTI IN AREA AGRICOLA.....	95
12.1	NUOVA AREA ARTIGIANALE IN LOC. MILON - VARIANTE N.25	95
12.2	NUOVA AREA PRIVATA DI INTERESSE PUBBLICO "SPORTIVO" IN LOC. CASCATA - VARIANTE N.46	

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

12.3	BONIFICHE AGRARIE/CAMBI DI COLTURA - VARIANTE N.8.....	106
12.4	MODIFICA LOTTO AGRICOLO - VARIANTE N.79.....	107
12.5	NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO IN LOC. MASI - VARIANTE N.52	108
13.	VARIANTI IN CENTRO STORICO/CASE SPARSE	109
13.1	EDIFICI PERTINENZIALI (ACCESSORI) E COSTRUZIONI ACCESSORIE ART.3 RUEP.....	110
13.2	EX ORATORIO DI S. SEBASTIANO - VARIANTE N.38	113
13.3	NUOVE SCHEDE 570 E 571 PER REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI IN CS - VARIANTE N.6 E N.109 .	115
	NUOVA SCHEDA N.570	115
	NUOVA SCHEDA N.571	123
13.4	NUOVI NUCLEI STORICI ISOLATI: VILLA COVI (SCHEDA N.436 - VARIANTE N.84) E MAS DEL SAUGO (SCHEDE N.528-529 – VARIANTE N.106)	124
	VILLA COVI – VARIANTE N.84.....	124
	MAS DEL SAUGO (SCHEDE 528-528) – VARIANTE N.106.....	127
13.5	PALAZZO STORICO RICCABONA (SCHEDE 137-138) - VARIANTE N.66.....	129
13.6	VARIANTI PER MODIFICA CARTOGRAFICA E DI SCHEDA	135
	VARIANTE N.22 (ISTANZA NON VINCOLANTE 22).....	137
	VARIANTE N.23 (ISTANZA NON VINCOLANTE 30).....	137
	VARIANTE N.26 (ISTANZA NON VINCOLANTE 32).....	137
	VARIANTE N.27 (ISTANZA NON VINCOLANTE 33).....	137
	VARIANTE N.28 (ISTANZA NON VINCOLANTE 44).....	138
	VARIANTE N.29 (ISTANZA NON VINCOLANTE 60).....	138
	VARIANTE N.30 (ISTANZA NON VINCOLANTE 78).....	138
13.7	VARIANTI PER MODIFICA DI SCHEDA	138
13.8	VARIANTI NORMATIVE	140
14.	VARIANTI AL PEM.....	144
15.	VARIANTI IN MATERIA DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE	146
16.	VARIANTI IN MATERIA DI DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI PER TEMPO LIBERO E VACANZE (LP. 6/2005 e ssmm.)... 	146
17.	CONSIDERAZIONI IN MATERIA DI AREE AGRICOLE DI PREGIO	149
18.	PROBLEMATICHE RELATIVE ALLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' (CSP)	150
19.	PROBLEMATICHE RELATIVE ALLA CARTA DELLE RISORSE IDRICHE	151
20.	AREE CON VINCOLO DI USO CIVICO	152
21.	CONSUMO DI SUOLO – ART.18 LP. 15/2015 E SS.MM.	153
22.	DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI	155
23.	INVARIANTI DEL PUP.....	158
24.	SISTEMA AMBIENTALE: VARIANTI N.102-103	164

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

25. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO I ADOZIONE	165
26. ELENCO VARIANTI INTRODOTTE IN I ADOZIONE	171
27. ADEGUAMENTO AL RUEP	177
ALLEGATI:.....	179
1.RELAZIONE DOTT. GIOVANNI MARTINELLI PER REINTRODUZIONE RISERVA LOCALE (EX VAR.86) – V. PARAGRAFO 11.6	179
2.TAVOLA A0 CON RAFFRONTO GRAFICO TRA VARIANTI DI I ADOZIONE E ADOZIONE DEFINITIVA	179
3.ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO I ADOZIONE – PARAGRAFO 25	179
4.TAVOLA EXCEL CON ELENCO VARIANTI DI ADOZIONE DEFINITIVA CON NOTE.....	179

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)

[Variante 2023: I adozione con delibera di CC n.2 dd.04.03.2024](#)

2. OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE E AZIONI DI VARIANTE

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.

OBIETTIVI

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

Gli **OBIETTIVI** e le linee guida della pianificazione sono stati affrontati dal Consiglio comunale nella seduta del 24.05.2023 e vengono brevemente riportate (estratto delibera):

- 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.
- 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.

oltre alle **TEMATICHE** di ordine generale, sempre riportate in delibera di CC:

- 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.

Preliminarmente all'avvio di procedimento di adozione della Variante e successivamente alla delibera di CC del 24.5.2023, il Comune ha pubblicato l'**AVVISO PRELIMINARE (21.06.2023)**, funzionale alla definizione degli obiettivi che il Comune intende perseguire, ai sensi dell'art.37, c.1, della LP.15/2015.

Si riportano qui le "finalità" della Variante, così come riportate nell'Avviso:

-Recupero urbanistico 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 solo se inserite in un ambito di edificato esistente.

Non potranno essere oggetto di valutazione istanze finalizzate all'ottenimento di nuovi lotti edificabili a scopo residenziale neppure di prima abitazione non specificatamente rientranti nei casi sopra esposti.

- attività sportive, ricettive, turistiche anche con previsione di nuovi lotti edificabili ad esclusione delle attività extralberghiere;

- attività artigianali ed economiche;

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

- *infrastrutturazione del territorio con particolare riguardo al potenziamento della viabilità ciclabile e pedonale nonché di nuovi parcheggi;*
- *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.*

Nei 60 gg di pubblicazione dell'Avviso preliminare sono pervenute diverse istanze non vincolanti, di cui alcune ritenute non coerenti con gli obiettivi dell'Avviso e i limiti che si è posta la Variante. Tali istanze potranno essere valutate in successive Varianti al PRG.

Si sottolinea che tutte le modifiche introdotte con la presente Variante 2023 al PRG sono coerenti con gli obiettivi fissati dall'Amministrazione nell'Avviso preliminare.

Si sottolinea che, pur non avendo esplicitamente indicato nell'Avviso preliminare le richieste di stralcio di aree edificabili ai sensi dell'art.45 LP.15/2015, il Comune ha ritenuto che le stesse rientrino nella fattispecie dell' *adeguamento cartografico per effetto di nuove previsioni normative*. In tale ottica ha deciso di accogliere l'unica proposta non vincolante pervenuta di stralcio di area edificabile, di cui alla Variante n.35, ritenendola coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione e le finalità dell'Avviso preliminare.

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 dal serv. Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT.

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 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, strumento oggi ancora in vigore ma inefficace; si rimanda alle precisazioni di paragrafo 11.5.

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, in particolare il dott. geol. Lorenzo Cadrobbi, l'ing. Marco Lanari dello studio INGENA, il dott. forestale Giovanni Martinelli, il l'ing. Michele Martinelli, esperto in valanghe.

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

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

di Variante 2018, è stata notevolmente ridotta (attualmente è coinvolta un'area di 5 ettari); tale inserimento comporta lo spostamento della pista di rientro Olimpia 3 (all'interno dell'area sciabile esistente) . Per la II adozione della Variante si è proposta una soluzione urbanisticamente più vincolante, ma con contenuti paesaggistici significativi, condivisa dal serv. Turismo, introducendo una scheda-norma che orienti e vincoli la progettazione.

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 e dal 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 e che viene integrato/modificato per la I adozione della Variante.

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; in seconda battuta la sottoscritta ha esaminato 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.

L'aggiornamento della base catastale è stato condotto sulla base di alcuni CRITERI sulla base dei quali il Comune ha scelto di rendere o meno evidenti le modifiche introdotte.

Si rimanda al paragrafo 3, così come corretto e integrato dopo la conferenza di pianificazione del 25/6 scorso e alle cartografie di II adozione, corrette anche sulla base degli spunti proposti nel Verbale.

Le azioni pianificatorie introdotte con la presente Variante per il raggiungimento degli obiettivi fissati dall'Amministrazione, qui sotto indicate, ha portato all'eliminazione di alcune varianti cartografiche, alla correzione di altre, all'accorpamento di altre ancora; inoltre si sono introdotte alcune nuove varianti per l'adozione definitiva e l'ELENCO definitivo delle stesse è riportato al successivo paragrafo 27.

In ALLEGATO alla Relazione c'è anche una Tavola con il raffronto delle varianti introdotte/stralciate per I e II adozione.

Per le varianti che interessano l'Alpe Cermis si sono descritte le modifiche in modo più dettagliato. Si veda il paragrafo 11.

AZIONI DELLA VARIANTE

Considerati gli OBIETTIVI dell'Amministrazione (v. delibera di CC n.21 dd.24.05.2023) e le FINALITA' dell'Avviso preliminare (21.6.2023), si sono studiate e cercate AZIONI coerenti con gli obiettivi prefissati e coerenti con la disciplina provinciale.

Tali AZIONI, correlate all'OBIETTIVO dell'Amministrazione, possono così essere descritte:

OBIETTIVO:

Rispetto dei principi generali di tutela del territorio garantendo continuità e tutela degli ambiti paesaggistici, ambientali, agricoli e forestali

AZIONE:

- non si sono ridotte le aree agricole e agricole di pregio del PUP né quelle agricole ad eccezione della Variante n.25 dove si è introdotta un'area produttiva in sostituzione di un'area agricola di interesse locale;

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

- non si sono introdotte aree residenziali sottraendo aree agricole;

OBIETTIVO:

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.

AZIONE:

- Riqualificazione urbana in via Pizzegoda con introduzione dei PRU 3 e 4;
- Revisione/modifica PA già presenti: stralcio di PA attuati, modifica di perimetri, integrazione/modifica norme di PA in modo che i PA presenti nel PRG vigente possano essere attuati in coerenza con la LP.15/2015 e con gli obiettivi dell'Amministrazione;
- Riqualificazione dell'area in loc. Cascata, già iniziata con Var2018 (inserimento di bicigrill e aree a verde pubblico) che prosegue con Var2023 con l'introduzione dell'area per *attrezzature e servizi privati di interesse pubblico generale "sportivo"*, con l'inserimento di un nuovo parcheggio pubblico di progetto su proprietà comunale e con le modifiche di viabilità previste dal progetto della PAT ai sensi della LP.13/97;
- Riqualificazione dell'area di CS dove oggi c'è la ex discoteca Manarin, che per la II adozione è stata modificata in considerazione delle problematiche evidenziate nel Verbale della Conf. di pianificazione; si introduce una nuova costruzione residenziale destinata a residenza ordinaria;
- Riqualificazione dell'area dove sorge il *rudere* (vicino *hotel Bellacosta*): per la I adozione era stato inserito un PRU (PRU6) ma, in considerazione delle problematiche evidenziate nel Verbale della Conf. di pianificazione, per la II adozione l'area viene studiata in maniera differente, suddividendo l'area (e l'edificio) in residenziale satura, come le aree limitrofe, e alberghiera, come esistente;
- Modifiche alla norma dell'intervento di *Ristrutturazione R3 Tipo 1*, ammettendo la demolizione delle murature perimetrali, con ricostruzione su sedime e nel rispetto della tipologia architettonica dell'edificio preesistente, salvo i casi in cui nelle cui schede non sia stato riportato il divieto di demolizione;

OBIETTIVO:

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 di economia locale non solo turistici, a beneficio della competitività e della coesione sociale, anche attraverso iniziative di natura pubblica al fine di migliorare ed integrare le infrastrutture esistenti quali piste ciclabili e parcheggi a beneficio della intera collettività.

AZIONE:

- ampliamento area sciabile PRG/PUP;
- nuova area a campeggio in loc. Baldassalon, in sinistra orografica dell'Avisio, previsione differente da quella per la ricettività tradizionale, collocata principalmente in sponda destra, unica sul territorio comunale e nell'intorno di Cavalese;
- introduzione di PRU3 e PRU4, piani di riqualificazione urbana in via Pizzegoda, che prevedono una pluralità di funzioni, *mixate* per poter rendere attrattiva un'area (non solo una strada) di collegamento tra CS e area residenziale/di servizi pubblici;
- introduzione dell'area per *attrezzature e servizi privati di interesse pubblico generale "sportiva"* in loc. Cascata, per poter avere un nuovo polo sportivo lungo Avisio/percorso ciclabile/Marcialonga;
- introduzione di una nuova, seppure modesta, area produttiva in loc. Milon, verificato che le aree produttive di progetto non possono soddisfare la richiesta;
- nuovi parcheggi pubblici di progetto (si veda l'analisi effettuata per la II adozione dello standard, paragrafo 22)

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

CORREZIONI ERRORI MATERIALI

Nel Verbale di Pianificazione, paragrafo “Tematiche di ordine generale”, pag.5 e seguenti, si chiede di integrare la Relazione illustrativa con quanto segue.

- *Quanto talune modifiche vengono descritte come errori materiali - sia con riferimento al documento normativo che all'apparato cartografico - con implicito rinvio all'art. 44 della l.p. 15/2015, le rettifiche vanno motivate sotto il profilo della evidente discordanza fra le finalità delle scelte operate dal piano vigente/adottato e la volontà dell'Amministrazione in sede di adozione dello stesso strumento urbanistico. Per tutte le modifiche indicate come errori materiali si chiede pertanto una verifica, in tale senso, al Comune che è inoltre chiamato ad individuare come varianti propriamente dette le modifiche non riconducibili alla fattispecie qui descritta.*

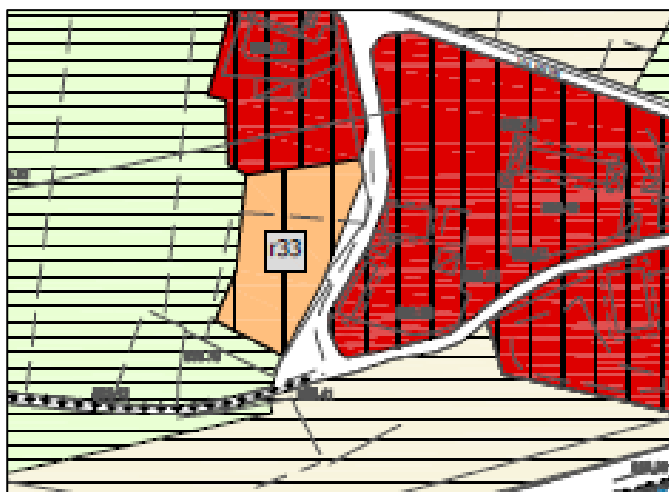
L'unica correzione di errore materiale è stata effettuata in seguito all' osservazione presentata da un cittadino dopo la I adozione della Variante e viene qui descritta.

N. PROGR.	PROT.N.	DATA ARRIVO	SINTESI OSSERVAZIONE	ARTICOLO NORME DI ATTUAZIONE OGGETTO DI OSSERVAZIONE	ESTRATTO CARTOGRAFICO OGGETTO DI OSSERVAZIONE
2	5235	10/04/2024	Richiesta di rettifica zonizzazione della p.ed.2215 C.C. Cavalese per corretto inserimento edificio esistente	***	

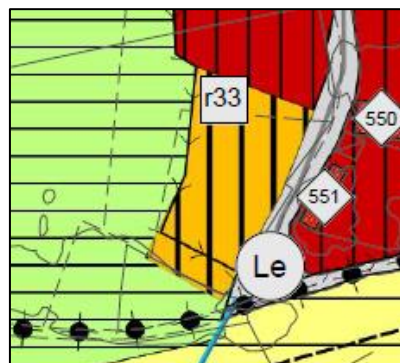
L'edificio è stato costruito sulla base di un permesso di costruire rilasciato quando l'area di espansione era leggermente differente, sulla base del PRG2013; con Var2018 il lotto è stato modificato sul lato a ovest del lotto, senza una ragione, a edificio ormai realizzato, e con I adozione di Variante 2023 è stato confermato. Si è ripercorsa la storia del lotto dalla Variante 2013 ad oggi e non risulta in alcuna Relazione documentazione che possa far pensare ad una scelta pianificatoria precisa. La parte a nord dello stesso lotto, invece, è stata modificata con Variante 2018 sulla base di accoglimento di precisa osservazione da parte del proprietario (che non coincide con quello del lotto r33), quindi è stata lasciata tale e quale in I adozione di Variante 2023 e confermata in II. Vista l'osservazione presentata dal proprietario del lotto r33 dopo la I adozione e ritenuto che si tratti effettivamente di un errore materiale cartografico, si è ritenuto opportuno rimettere il perimetro dell'area sul lato ovest del lotto come era in Variante 2013.

Si precisa che la **VARIANTE N.108 (lotto r33)** introdotta per la II adozione da evidenza solo della correzione di errore materiale e della modifica conseguente di perimetro di difesa paesaggistica.

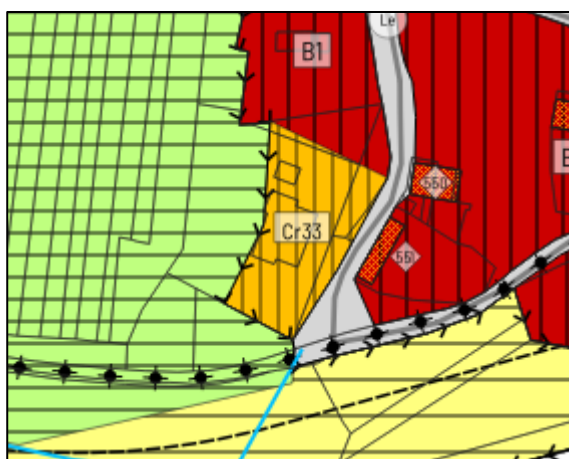
VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Var2013



Var2018



Var2023 – I adoz



Var2023 – II adoz

Proseguendo nell'esame del VdP:

- *La reiterazione dei vincoli non può essere proposta in forma generalizzata. Le aree interessate dalla reiterazione devono essere puntualmente individuate cartograficamente e descritte in relazione ed è necessario fornire di esse le informazioni inerenti la data di inserimento del vincolo. Per tutte le aree interessate da reiterazione è necessario che la variante descriva espressamente e con puntualità le motivazioni della reiterazione, dimostrando la reale sussistenza della necessità di conservare la previsione urbanistica in relazione agli obiettivi attuali dell'amministrazione e considerando che la reiterazione rende possibile la richiesta di indennizzo da parte dei proprietari degli immobili. Considerate le disposizioni di cui all'art. 148 della l.p. 1/2008 e gli approfondimenti giuridici condotti negli anni più recenti, si segnala che ai fini della valutazione della durata del vincolo espropriativo va assunta come riferimento per la decorrenza dei dieci anni la data di approvazione dell'ultima variante antecedente l'entrata in vigore della l.p. 1/2008. La reiterazione per ulteriori cinque anni, ammessa dall'art. 48 della l.p. 15/2015, va considerata a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente variante. Le previsioni di tale natura necessitano dell'introduzione di uno specifico riferimento normativo necessario al fine di rendere espresso il periodo di validità della destinazione urbanistica rinnovata.*

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

La verifica delle aree con previsioni di aree di interesse pubblico è stata effettuata per l'adozione definitiva. Si rimanda al paragrafo n.5b specifico

- *Si premette che le deroghe non “costituiscono variante al piano”. Si ricorda che per gli interventi realizzati in deroga, l'introduzione della corrispondente zonizzazione – non per forza necessaria - è una scelta del Comune che va resa nota in relazione e che rileva anche per possibili e diversi ulteriori usi rispetto ai cui il Comune sta assumendo una scelta urbanistica vera e propria.*

Effettuata la rilettura delle modifiche cartografiche introdotte in I adozione, è emerso che l'unica modifica introdotta in Variante *correlata* ad un procedimento di deroga urbanistica è la Variante n.25. La trasformazione del suolo operata in I adozione (da area agricola a produttiva) deriva dalla precisa scelta del Comune che ha ritenuto che l'istanza non vincolante presentata da un privato fosse coerente con le finalità dell'Avviso preliminare. Si rimanda alla descrizione della Variante n.25 per ulteriori considerazioni.

- *Le varianti conseguenti alle sentenze di annullamento di provvedimenti aventi a oggetto specifiche previsioni urbanistiche vanno descritte con specifico riferimento all'esito dei provvedimenti assunti.*

Effettuata la rilettura delle modifiche cartografiche introdotte in I adozione, è emerso che **NON** sono presenti varianti conseguenti a sentenze di annullamento di provvedimenti aventi a oggetto specifiche previsioni urbanistiche.

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

Come da richiesta riportata nel Verbale di Conferenza di Pianificazione (paragrafo “Aggiornamento della base catastale”, pag. 9 VdP), si espongono i **CRITERI** utilizzati per decidere quali modifiche abbiano necessità di evidenza e quali no, passaggio fondamentale per avere un Piano trasparente.

Nel ridisegno del Piano vigente, quando la modifica comporta la traslazione di un lotto che mantiene la medesima superficie e le stesse possibilità edificatorie, e:

- la traslazione non incide su aree con problematiche di CSP,
 - la conformazione geometrica originale del lotto rimane pressoché invariata,
 - la traslazione non interferisce con piani sovraordinati,
 - la traslazione è contenuta entro limiti ragionevoli (di qualche metro),
- allora la modifica cartografica NON viene segnata come variante.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

Per quanto riguarda i perimetri dei PdL e dei Piani attuativi in genere, si è cercato di seguire le particelle fondiarie di proprietà, mantenendo pressoché invariate le superfici, le forme e le possibilità edificatorie del piano stesso; per quanto riguarda il PRa1 limitate correzioni al perimetro sono state effettuate solo perché nel PRG vigente il perimetro del PRa1 “esce” dal confine comunale (verso Tesero) e il programma PRGdig non lo ammette (si rimanda comunque al paragrafo 11.5 per la **Variante AD57**)

Per quanto riguarda il perimetro di Tutela Ambientale, sono state introdotte solo 2 modifiche (v. paragrafo 24- Varianti 102-103)

Infine numerose Varianti “AD...” Introdotte in cartografia in I adozione sono state eliminate, riportando la cartografia come da PRG vigente in quanto si è verificata la non conformità alla CSP; si tratta di Varianti che, pur con limitate “invasioni” di aree P3, P4 e/o APP e/o a bosco, hanno avuto parere negativo/sospeso da parte del serv. Geologico e/o dei Bacini Montani e/o della Forestale.

Si segnalano qui, in particolare, le seguenti Varianti di adeguamento stralciate per la II adozione della Variante:

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

4. ALTRE OSSERVAZIONI CONTENUTE NEL VERBALE DI PIANIFICAZIONE

paragrafo “Piani urbanistici digitali e cartografie” - Pag. 7 VdP:

L’istruttoria ha evidenziato la presenza di casi di incongruità rispetto al PRG vigente non riconducibili a modifiche catastali e non individuate come varianti

(es:

-zona a sud della variante n. 40, CORRETTA RIPRISTINANDO PRG VIGENTE

-ampliamento viabilità ad est della variante AD56, CORRETTA RIPRISTINANDO PRG VIGENTE

-conformazione della piazzola elisoccorso ad ovest della variante n. AD77: VIENE INTRODOLTA MODIFICA CARTOGRAFICA PER DEFINIRE LA PIAZZOLA DELL’ELISOCORSO, modifica che corrisponde alla Variante n.94 e che risulta coerente con le finalità dell’Avviso preliminare,

-limite sud della zona B1 ad est della variante AD33, CORRETTA RIPRISTINANDO PRG VIGENTE

conformazione della zona B1 che ricomprende l’edificio storico sparso n. 505, CORRETTA RIPRISTINANDO PRG VIGENTE

, etc.).

Spetta al comune la verifica complessiva dell’intera struttura cartografica, che dovrà essere dichiarata coincidente con il piano in vigore quando non interessata dalle varianti evidenziate e non oggetto delle contenute modifiche per adeguamento alla base catastale descritte dai criteri (si rinvia al paragrafo dedicato).

Fatte le dovute correzioni e ricontrollata la cartografia, il sottoscritto pianificatore dichiara che la cartografia della Variante 2023 coincide con il piano vigente.

PROBLEMATICHE DEGLI EDIFICI STORICI SPARSI

La struttura cartografica e normativa di un piano deve risultare coerente con la disciplina provinciale e le Zone del D.M. 1444/1968.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

*Con riferimento a quest'ultimo passaggio si prospetta al Comune il caso degli **edifici storici sparsi**, che sono parte della Zona A del D.M. 1444/1968 come indicato anche dalla legenda standard provinciale.*

La variante in esame, mutuando l'impostazione del piano in vigore (approvato nella forma cartacea), mantiene la non coerenza tra la zona di riferimento degli edifici storici sparsi, la loro modalità di individuazione (A302) e la destinazione di zona in cui risultano "annegati" e ricompresi, che appartiene sovente a Zone altre del DM 1444/1968.

Posto che la non coerenza va superata, si evidenzia che scegliendo di aderire al sistema dei PRGdigitali il Comune ha scelto di "reimpiantare" lo strumento urbanistico entro un sistema di rappresentazione rinnovato ma anche con un sistema digitale standardizzato, occasione in più per il perfezionamento della struttura del piano in vigore.

(.....)

Si evidenzia inoltre che le Zone individuate dal DM 1444/1968 - A o B - sono alternative e non compatibili.

(.....)

Per comprendere come il Comune possa intervenire e se possa farlo nella presente fase del procedimento, si è chiesto alla rappresentante dell'Ufficio tecnico comunale come vengano valutati gli interventi nelle pertinenze degli edifici storici schedati ricondotti all'interno di zone sature. E' stato indicato che verrà fatta una verifica in merito.

Nell'attesa degli adeguamenti necessari, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio resta a disposizione per supportare il Comune anche dal punto di vista giuridico e procedurale, confermando che il tema va affrontato e risolto, proprio in forza del ridisegno che il Comune ha promosso aderendo al sistema del PRGdigitale.

A tal proposito, visti gli approfondimenti fatti dall'UTC e dal Serv. Urbanistica della PAT, si è ritenuto che la problematica non possa essere trattata in questa fase di elaborazione della Variante, soprattutto perché la modifica delle case sparse, alle quali andrebbe assegnata anche una specifica area di pertinenza, comporterebbe la necessità di riapertura dei termini delle osservazioni per dare adeguata pubblicità alle novità così introdotte.

Si rimanda ad una successiva Variante al PRG la valutazione e risoluzione della problematica esposta nel Verbale, con 2 eccezioni, che riguardano istanze non vincolanti proposte dopo l'Avviso preliminare del giugno 2023:

1. modifica alle "case sparse" n.528 e n.529 (Variante n.106 – nucleo "Mas del Saùgo") per le quali si è individuata, nell'area agricola di pregio che li circonda, un'area di pertinenza. Dalle ortofoto anche meno recenti è evidente che i 2 immobili hanno delle aree pertinenziali non destinate ad attività agricola; si tratta di piazzali non pavimentati necessari per poter utilizzare i 2 edifici: in uno dei 2 (ristrutturato anni fa) è collocato da diverso tempo un esercizio extra-alberghiero regolarmente autorizzato, che necessita di spazi di pertinenza e a parcheggio;

2.modifica all'area di pertinenza di Villa Covi (Variante n.84) la cui descrizione è affrontata a paragrafo 13.4.

Proseguendo nel Verbale:

*Si rappresenta inoltre il caso della **non coerenza con l'assetto del tessuto insediativo relativamente l'individuazione di porzioni di aree sature laddove non è presente un tessuto saturo**, collocate al contorno dell'edificato storico (sia in forma di sfridi sia con estensione ampia sino a individuare diversi lotti ineditati) o altrove anche di dimensioni rilevanti.*

Considerata la fase del procedimento, che non consente – salvo nuova adozione preliminare – innovazioni di sostanza, si sottolinea al Comune l'opportunità di valutare in sede di variante successiva le necessarie modifiche.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

Come per la problematica sopra descritta e visti anche gli approfondimenti fatti dall'UTC, si è ritenuto che la stessa non possa essere trattata in questa fase di elaborazione della Variante, perché comporterebbe la necessità di riapertura dei termini delle osservazioni per dare adeguata pubblicità alle novità così introdotte.

Poiché dopo la I adozione sono state trasmesse diverse osservazioni con oggetto lo stralcio di aree sature per renderle inedificabili (Art.45 LP.15/2015), l'Amministrazione ritiene opportuno affrontare il tema delle aree sature con Variante specifica e complessiva, valutando la scelta pianificatoria da effettuare per risolvere tale problematica.

paragrafo "Aggiornamento della base catastale" - Pag. 10 VdP:

Si indica infine che alcune varianti "AD" sono risultate essere non pertinenti con l'adeguamento alla base catastale a cui la relazione le correla; si chiede al Comune di qualificare ciascuna modifica in base alla propria natura; le valutazioni potranno essere riviste in ragione di quando in adozione definitiva verrà chiarito.

Si segnalano alcuni casi che sono parsi da chiarire; si chiede al Comune di utilizzare gli esempi che seguono come spunto per la verifica complessiva degli elaborati.

- Si indicano alcuni esempi di varianti descritte come ripermetrazioni catastali che si qualificano come varianti urbanistiche vere e proprie posto che sono significative e/o che eccedono una semplice ridefinizione catastale; si ribadisce che la relazione tra le destinazioni di zona e la forma della particella non sono chiamate ad essere coincidenti e si ricorda che ogni variante va descritta in relazione (AD11 è risulta modificata interamente (440 mq), AD37, AD48 che ridefinisce il limite del centro storico, zona a nord della variante AD15 e variante 51, etc., varianti di area a parcheggio e viabilità ad est della variante AD56).*
- Le varianti AD15 e AD16 perimetrano solo parte delle modifiche e quanto perimetrato non pare configurarsi come precisazione catastale ma estensione di destinazione di zona.*
- Alcune varianti paiono perimetrare in parte le modifiche, portando così in evidenza un perimetro esteso su area più contenuta (es. variante AD6).*
- Si chiede di verificare se alla variante AD33 corrisponda anche l'eliminazione del vincolo di difesa paesaggistica.*
- Alcune modifiche indicate come "AD" non si configurano come adeguamenti alla base catastale (es. AD19 che elimina la fascia di rispetto stradale).*
- La perimetrazione di alcune varianti paiono non del tutto corrette (es. AD46, AD47).*
- Altre perimetrazioni anziché individuare la porzione di area estesa o ridotta, perimetrano l'intera destinazione di zona rendendo così non conoscibili le modifiche (es. AD52, AD68, AD13, etc.).*
- Alcune modifiche non perimetrare paiono presentare contenuto urbanistico. Si pone l'esempio del centro storico di Cavazzal (tav. 2 – 1:2.000) interessato dalla ridefinizione catastale e dalla contestuale precisazione dell'area di difesa paesaggistica. Si porta inoltre l'esempio della riconformazione della piazzola per elicotteri posta ad ovest della variante n. AD77 che pare determinare la ridefinizione dell'area di difesa paesaggistica. Si chiede di chiarire il motivo di tale ridefinizione.*

Con riferimento alle modifiche sopra evidenziate, si è provveduto alle correzioni necessarie, in alcuni casi stralciando varianti e riportando le aree come in PRG vigente, in altri dando evidenza alla variante introdotta.

In particolare:

AD11: STRALCIATA

AD37: STRALCIATA

AD48: STRALCIATA

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

zona a nord della variante AD15 e variante 51: CORRETTO COME PRG VIGENTE

varianti di area a parcheggio e viabilità ad est della variante AD56: INTRODOTTA VARIANTE N.104

AD15: STRALCIATA

AD16: STRALCIATA

AD6: STRALCIATA

AD33: viene confermata e corrisponde ad adeguamenti alla base catastale; non ci sono modifiche alla difesa paesaggistica

AD19: la modifica di AD19 è riferita all'adeguamento alla base catastale, con ripermimetrazione del lotto, MA è stata modificata per errore la fascia di rispetto stradale che, per la II adozione, viene rimessa come da PRG vigente

AD46: STRALCIATA

AD47: STRALCIATA

AD52: è riferita ad adeguamento alla base catastale e a cambio di zonizzazione di una piccola area di accesso alla struttura che da pascolo diviene area per viabilità

AD68: viene confermata per II adozione e consiste in adeguamento alla base catastale; il lotto r58 passa da 1023 mq del PRG vigente a mq 1135 con Variante; si ritiene una modifica coerente coi Criteri di adeguamento fissati.

AD13: STRALCIATA

CS Cavazal: è stata introdotta la Variante n.111 per tener conto delle leggere modifiche apportate al perimetro in adeguamento alla base catastale;

la piazzola degli elicotteri a ovest di Variante AD77 è stata introdotta come Variante n.94.

paragrafo “Varianti non perimetrate” - Pag. 10 VdP:

Nel corso dell'istruttoria della variante, sono state individuate alcune modifiche descritte in relazione, non espressamente evidenziate negli elaborati di raffronto, altre né descritte né evidenziate. (...)

Si evidenziano le seguenti aree:

- *In prossimità delle varianti nn. 3, 4 e 5 risulta modificato il perimetro del Bene ambientale del Maso della Pieve, in assenza di evidenza. CORRETTO PER II ADOZIONE*
- *La conformazione dell'area alberghiera a sud-est della variante n. 40 presenta conformazione modificata. CORRETTO PER II ADOZIONE*
- *Risulta estesa in misura considerevole la zona B1 in cui trova collocazione l'edificio schedato n. 505. CORRETTO PER II ADOZIONE*
- *il parcheggio a sud del PL1 ed il parcheggio a sud-ovest della variante AD10 presentano conformazione variata. CORRETTO PER II ADOZIONE*
- *Risulta estesa la zona B1 ad ovest del PL1, interferendo per altro con l'area di difesa paesaggistica. CORRETTO PER II ADOZIONE*
- *A nord della variante n. 82 viene modificato il perimetro di una zona B1 (ad ovest della strada), modificando contestualmente la conformazione dell'area di difesa paesaggistica. DA UN CONTROLLO ULTERIORE, NON RISULTANO MODIFICHE EFFETTUATE*
- *P.ed. 1737 diventa tutta area residenziale saturo mentre nel vigente è parte agricola di pregio. CORRETTO PER II ADOZIONE*
- *Risulta non più indicato l'edificio PEM n.9 (tav.5 – p.f. 5522/1). CORRETTO PER II ADOZIONE*
- *In centro storico è stata inserita “pista ciclabile di progetto” non presente nel vigente PRG, senza evidenza di modifica (rif. stampa cartacea tav23). I PALLINI IN CS NON SI RIFERISCONO A CICLABILE DI PROGETTO MA A VIABILITA' DA POTENZIARE*
- *parte di p.f. 5706/1 in centro storico è modificata da “area libera” a viabilità locale esistente. CORRETTO PER II ADOZIONE*

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

paragrafo “Stato dei luoghi” - Pag. 11 VdP:

La relazione illustrativa in taluni passaggi indica che la presente variante è intervenuta aggiornando alcune previsioni di piano regolatore in relazione alla reale consistenza dei luoghi o allo stato dei luoghi, considerando tali modifiche come “regolarizzazioni cartografiche”.

Premesso che è sempre necessario che la relazione illustrativa descriva con puntualità lo stato dei luoghi delle aree interessate da modifiche per fornire un chiaro quadro della situazione in essere e del risultato atteso, si ricorda che l'avvenuta realizzazione di opere in contrasto con la destinazione di zona non è motivo di modifica dello strumento urbanistico.

Per gli interventi realizzati in deroga, l'introduzione della corrispondente zonizzazione – non per forza necessaria - è una scelta del Comune che va resa nota in relazione accompagnata dalla descrizione degli effetti delle innovazioni urbanistiche indotte.

Si eliminano dalla Relazione le diciture “regolarizzazioni cartografiche” o similari, per tener conto dell'indicazione riportata nel Verbale della Conferenza di Pianificazione, mentre per l'introduzione della zonizzazione “produttiva” in un'area in cui è intervenuta in precedenza una deroga urbanistica (VARIANTE N.25), si rimanda alla trattazione della Variante stessa in paragrafo 12.1.

Per tutti gli altri casi di varianti descritte o meno come aggiornamento allo stato dei luoghi (es. variante n. 21, 18, etc.) si chiede al Comune di fornire elementi sullo stato autorizzatorio delle opere in essere. Si ricorda che la regolarizzazione richiede l'applicazione di specifiche procedure a cui si fa rinvio e che la variante allo strumento urbanistico non è uno strumento per regolarizzare difformità in essere.

(...)

La variante n. 79 trasforma una zona agricola locale in area residenziale satura. Si richiama quanto indicato con riferimento allo stato dei luoghi e si chiede conto dell'eventuale vincolo d'uso agricolo.

Con riferimento a quanto espresso nel VdP, si osserva che:

VARIANTE N.21: area satura sotto PRU4, si rimanda alla trattazione della Variante nel paragrafo 8.4.1 della presente Relazione.

VARIANTE N.18: viene stralciata per la II adozione.

VARIANTE N.79: successivamente alla conferenza di pianificazione si è ricercata la documentazione attestante la regolarità di realizzazione sulla p.f.2967 e l'assenza di vincoli dettati da specifiche leggi in materia di aree agricole. La casa da abitazione, residenziale, è stata costruita con regolare Concessione edilizia nel 1965, ha ottenuto l'agibilità nel 1969 e da allora ad oggi non ha subito grandi interventi né cambi d'uso.

Si ritiene opportuno mantenere la previsione introdotta in Variante 2023 in I adozione per l'adozione definitiva e si rimanda alle ulteriori considerazioni riportate in paragrafo 12.4.

5. TEMATICHE DI ORDINE GENERALE

5.a. CRITERI PER LO STRALCIO DI AREE EDIFICABILI ART.45 LP.15/2015

Con riferimento al Verbale della Conferenza di Pianificazione, paragrafo “Altre modifiche ai piani attuativi”, pag.47:

In merito all'applicazione dell'art. 45 della l.p. 15/2015, si riscontra che non sono presenti contenuti in relazione utili per comprendere i criteri a cui il Comune ha fatto riferimento per la verifica

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

dell'accogliibilità della richiesta. In via generale, si ricorda pertanto che ai fini della trasformazione in aree inedificabili, il Comune oltre ad accertare che le aree oggetto di richiesta non siano già state utilizzate sotto il profilo edificatorio ai fini dello sfruttamento dell'indice, deve verificare che le aree modificate non concorrano alla definizione di un lotto minimo insieme ad altre proprietà, che non costituiscano aree pertinentziali di edifici esistenti e che la trasformazione non precluda la possibilità di accedere ai lotti edificabili circostanti o contrasti con diritti di terzi. E' compito del Comune verificare gli effetti delle trasformazioni rispetto all'organico assetto pianificato, portando particolare attenzione alle trasformazioni di aree che determinano non continuità tra zonizzazioni omogenee o un disegno disorganico.

Seguono le valutazioni effettuate dall'Amministrazione e dal pianificatore per la II adozione della Variante.

Il comma 4 dell'articolo 45 della LP. 15/2015 riporta:

*4. Il comune, con procedura di variante al PRG, **su richiesta dell'interessato, può prevedere la trasformazione in aree inedificabili** delle aree destinate all'insediamento. In questo caso, per un periodo minimo di dieci anni, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie.
(....)*

Prima di procedere con la verifica di coerenza delle richieste di stralcio, o riduzione della capacità edificatoria del PRG in vigore, si è provveduto a fissare dei **CRITERI VALUTATIVI** per l'accoglimento o meno delle richieste pervenute, approvati con delibera di Giunta Comunale n.166 dd.8.10.2024. L'Amministrazione comunale ha stabilito con tale delibera che lo stralcio di aree destinate all'insediamento in linea generale potrà avvenire nei casi in cui si tratti di appezzamenti posti ai margini di zone omogenee il cui perimetro andrà conseguentemente ridotto, e comunque dovrà essere coerente con il disegno generale della pianificazione locale e sovraordinata.

Si riportano alcuni dei **CRITERI** fissati dalla Giunta Comunale:

1. Le istanze di stralcio devono essere sottoscritte da tutti i proprietari /o soggetti aventi diritti reali sulle aree oggetto di richiesta di riclassificazione urbanistica e non daranno diritto all'automatica riclassificazione del suolo: allo scadere dei 10 anni, previsti dalla legge, i proprietari delle aree stralciate non maturano alcun diritto all'automatica riclassificazione urbanistica in aree residenziali e/o produttive;
2. le aree oggetto di richiesta NON devono essere asservite sotto il profilo edificatorio ai fini dello sfruttamento dell'indice ovvero utilizzate per il raggiungimento di altri standard edilizi urbanistici, ad edifici esistenti. L'asservimento è desumibile dai titoli edilizi o dalle norme in materia di asservimento;
3. le istanze devono riguardare aree la cui trasformazione sia coerente con le finalità di contenimento del consumo del suolo di cui all'Art.18 della LP.15/2015;
4. l'eventuale accoglimento delle richieste non deve compromettere lo sviluppo di programmi edilizi di terzi;

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

5. potranno essere stralciate superfici di modesta entità all'interno di piani attuativi non ancora approvati, comunque in posizione marginale anche attraverso la ridefinizione del perimetro del piano stesso, solo se non compromettono in alcun modo lo sviluppo dei lotti. In questo caso, lo stralcio di area comporta ripianificazione del Piano attuativo;
6. nella definizione delle nuove destinazioni d'uso da introdurre in luogo di quelle edificabili saranno privilegiate le destinazioni per "aree agricole", "verde di protezione" o per "verde privato" e le nuove destinazioni d'uso impresse per rendere inedificabile l'area devono corrispondere ad un disegno urbanistico complessivo, ovvero essere coerenti con le previsioni urbanistiche dell'intorno;
7. Non rientrano nella fattispecie di cui all'art. 45 la modifica di previsioni edificatorie esistenti dovute al recepimento di previsioni riconducibili a piani sovraordinati o modifiche conseguenti alla verifica dei vincoli preordinati all'esproprio

Alla luce di quanto sopra, in fase di pianificazione si valuterà la coerenza dell'effetto combinato delle richieste di stralcio di aree edificabili nel tempo; il Comune si riserva la possibilità di accogliere o meno le richieste pervenute sulla base di una valutazione dell'effetto "cumulativo" che le modifiche introdotte, magari con Varianti successive, hanno sulla pianificazione e sugli obiettivi del Comune.

Sulla base dei criteri qui esposti, si è proceduto alla valutazione dell'unica istanza (proposta non vincolante n.72) presentata nei 60 gg successivi all'Avviso preliminare dd.21.6.2023, avente ad oggetto la modifica del Piano Regolatore Generale riconducibile all'articolo 45, c. 4, della legge provinciale 15/2015.

Segue descrizione della modifica introdotta in accoglimento di istanza di stralcio.

STRALCIO ART.45 - VARIANTI N.35-95 e 32(riduzione PdL 2+adeguam base catastale+modifica attributo)

I proprietari della pf.558, nel PRG vigente ricadente in area di completamento/PdL, hanno chiesto all'Amministrazione di rendere inedificabile la loro particella, con riferimento all'Art.45 della LP.15/2015 (proposta collaborativa non vincolante n.72). L'Amministrazione comunale, sulla base dei Criteri assunti per l'accoglimento o meno delle istanze presentate ai sensi dell'Art.45 della LP.15/2015, verificato che la maggior parte dei Criteri sono verificati, ha accolto la proposta:

parte di pf.558 che diviene "verde privato": circa mq.25

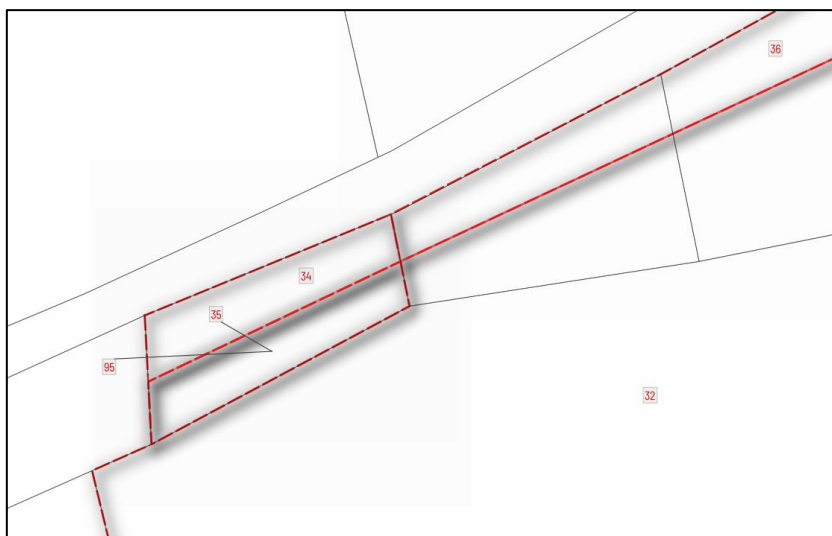
parte di pf.558 che diviene "viabilità locale": circa mq.25

La variante n.35 di stralcio edificabilità e trasformazione di parte della pf.558 in area a *verde privato* e la variante n.95 di inserimento vincolo di inedificabilità decennale, in risposta alla proposta non vincolante n.72, hanno comportato una riduzione di area edificabile di circa 50 mq.

Tale riduzione non incide sul dimensionamento residenziale effettuato in Paragrafo 22 della presente Relazione.

La proposta, ritenuta coerente con le finalità dell'Avviso preliminare, ha comportato anche le varianti cartografiche n.34 e n.36 con trasformazione da area saturata a viabilità. Segue estratto con numerazione varianti in quest'area, per chiarezza:

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



La pf.558 è stata parzialmente inserita in “*viabilità locale*” per tener conto del recente frazionamento della strada adiacente.

Sulla parte di particella (e solo su questa) trasformata da satura a verde privato con vincolo di inedificabilità viene anche inserito il riferimento normativo (Z610) all’ **Art.2.8 delle NTA** (articolo inserito *ex novo* nelle NTA in I adozione), [corretto per la II adozione della Variante per tener conto di quanto segnalato nel Verbale della Conferenza di Pianificazione dd.25.6.2023](#) (v. paragrafo “Altre modifiche ai piani attuativi”, pag.47, VdP) e cioè:

L’introduzione del vincolo ha portato all’introduzione nelle NTA del nuovo art. 2.11. Con riferimento al testo dell’articolo si ricorda che il termine dei dieci anni non è riferito alla durata del vincolo, ma all’arco temporale in cui il comune non può ripristinare l’edificabilità con la procedura di cui all’art. 45 della l.p. 15/2015 (art. 4 comma 5 delle NTA), va pertanto evitata la locuzione il vincolo ha durata decennale” che può essere fuorviante. Se il Comune sceglie di indicare all’art. 2.11 le aree interessate dal vincolo neointrodotta, va considerato che il vincolo è riferito al segno grafico apposto in cartografia e non al numero della particella, che nel tempo può sempre variare nella conformazione e nella numerazione.

Le norme di attuazione sono state inoltre integrate per l’adozione definitiva della Variante 2023 con il **comma 8 dell’Art.2.1.** introducendo la disciplina delle aree a [verde privato](#).

Alla luce delle considerazioni contenute nel Verbale di Pianificazione del 25/6 scorso, sempre nel paragrafo “Altre modifiche ai piani attuativi”, pag.47, che dice:

L’introduzione del vincolo in applicazione dell’art. 45 della l.p. 15/2015 va accompagnato dal retino specifico (Z610).

[Si è introdotto in cartografia il retino specifico \(Z610\).](#) La modifica è resa evidente con **VARIANTE N.95.**

[Inoltre,](#)

In merito allo specifico caso si segnala la non coerenza tra la trasformazione in inedificabile e il mantenimento entro il perimetro del PL. In caso di modifiche che rilevano alla scala della pianificazione attuativa, spetta al Comune la verifica degli effetti considerando l’intera area del PL.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

Per la II adozione della Variante 2023 si è introdotta la modifica cartografica (**VARIANTE N.32**) che consiste nella modifica al perimetro del PL2 a cui viene sottratta la superficie di parte della pf. 558; tale Variante “comprende” anche leggere modifiche al perimetro dettate dall’adeguamento alla base catastale e rientranti nei Criteri di cui al paragrafo 3 della presente Relazione e la modifica di attributo. La Variante n.32 di I adozione viene dunque modificata e confermata per adozione definitiva.

L’area inedificabile non può essere mantenuta all’interno del PdL e il Comune ha verificato che l’area “tolta”, su richiesta dei proprietari di stralcio dell’area edificabile, abbia una collocazione periferica, sia di ridotte dimensioni, non comprometta l’edificazione della restante parte di Piano attuativo né impedisca la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ...che risponda cioè ai Criteri fissati dall’Amministrazione con delibera di maggio 2023.

Si precisa infine che la sistemazione del perimetro del Piano attuativo per adattamento alla base catastale, in I adozione reso evidente con Variante AD-2, per l’adozione definitiva è stata “compresa” in Variante n.32, che comprende pure la modifica di denominazione e l’attributo del PdL.

Strettamente correlata alle Varianti n.34, 35 e 95, nelle immediate vicinanze, è la **VARIANTE N.36** (v. schema sopra), modifica cartografica che risulta coerente con l’obiettivo dell’Amministrazione di sistemazione/regolarizzazione della viabilità locale, come da frazionamento approvato. Le ppff sono attualmente ricadenti in area di espansione/PL e con Variante n.36 viene modificata in parte la loro destinazione in *viabilità locale*.



Foto dell’area interessata dal frazionamento

Le Varianti introdotte sono coerenti con la pianificazione sovraordinata e in particolare non hanno interferenze con la CSP.

5.b. REITERAZIONE DEL VINCOLO ESPROPRIATIVO

Con riferimento al Verbale della Conferenza di Pianificazione, paragrafo “Tematiche di ordine generale, pag.5:

- *La reiterazione dei vincoli non può essere proposta in forma generalizzata. Le aree interessate dalla reiterazione devono essere puntualmente individuate cartograficamente e descritte in relazione ed è necessario fornire di esse le informazioni inerenti la data di inserimento del vincolo. Per tutte le aree*

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

interessate da reiterazione è necessario che la variante descriva espressamente e con puntualità le motivazioni della reiterazione, dimostrando la reale sussistenza della necessità di conservare la previsione urbanistica in relazione agli obiettivi attuali dell'amministrazione e considerando che la reiterazione rende possibile la richiesta di indennizzo da parte dei proprietari degli immobili. Considerate le disposizioni di cui all'art. 148 della l.p. 1/2008 e gli approfondimenti giuridici condotti negli anni più recenti, si segnala che ai fini della valutazione della durata del vincolo espropriativo va assunta come riferimento per la decorrenza dei dieci anni la data di approvazione dell'ultima variante antecedente l'entrata in vigore della l.p. 1/2008. La reiterazione per ulteriori cinque anni, ammessa dall'art. 48 della l.p. 15/2015, va considerata a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente variante. Le previsioni di tale natura necessitano dell'introduzione di uno specifico riferimento normativo necessario al fine di rendere espresso il periodo di validità della destinazione urbanistica rinnovata.

Verificate le aree con previsione di interesse pubblico con vincolo espropriativo, presenti nello strumento urbanistico da oltre 10 anni, sono state assunte determinazioni di diverso tenore sulla base dell'interesse pubblico che ancora riveste la previsione ovvero sul mancato interesse.

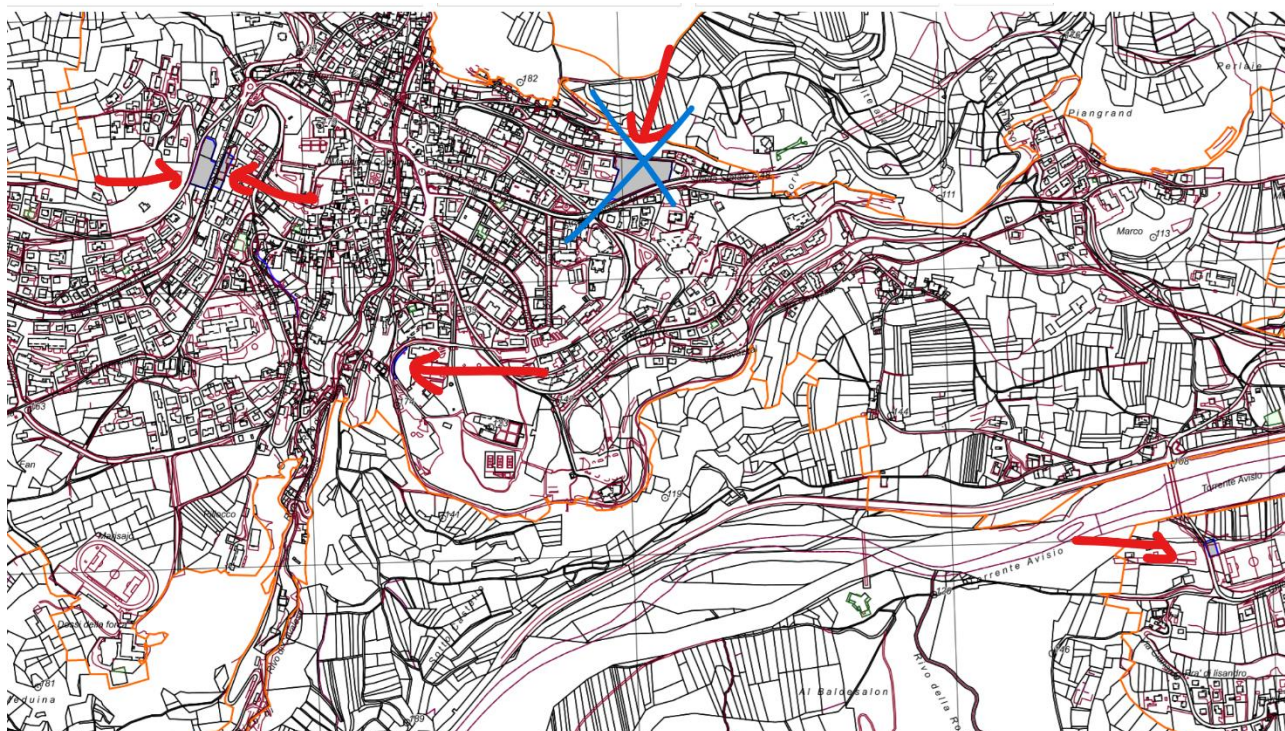
La reiterazione è stata assunta in tutti quei casi ove l'interesse pubblico sull'area prevale rispetto all'uso privato che la stessa può assumere ed è stata applicata unicamente per le zone dove l'Amministrazione ritiene di potere intervenire con un concreto progetto entro 5 anni, dalla data di approvazione della presente Variante.

Su tali zone l'uso pubblico prevale sull'uso privato e per l'acquisizione si prevede l'intervento finanziario diretto da parte dell'amministrazione, fatta salva la possibilità di stipulare accordi urbanistici che possano evidenziare un interesse pubblico maggiore.

PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO

I parcheggi pubblici di progetto presenti in cartografia di I adozione di Variante 2023 e derivanti da previsioni antecedenti sono qui sotto indicati e sono 4:

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



1. parcheeggio su pf.455 e altre in CC Cavalese, parcheggio già presente nel PRG dell'Arch. Mioni approvato con delibera di GP 6381 dd.6.8.1999, successivamente presente in Variante PRG 2013, indicato in cartografia come "P1/PR", in cartografia di Variante PRG 2018 (ancora "P1/PR") e ripreso nella attuale Variante 2023 (indicato in cartografia come "P/PR").

Il 95% della pf.455 ricade in destinazione “parcheggio di progetto” e risulta di proprietà privata.

In questa fase, l'Amministrazione, fatte le dovute considerazioni, ritiene opportuno **NON REITERARE** il vincolo espropriativo per altri 5 anni. La scelta urbanistica che ritiene opportuno fare l'Amministrazione è quella di modificare l'area in "verde privato".

2. parcheeggi su pf.424 e altre in CC Cavalese, parcheggio già presenti nel PRG dell'Arch. Mioni approvato con delibera di GP 6381 dd.6.8.1999, successivamente presenti in Variante PRG 2013, indicati in cartografia come "P28" e "P6/PR", in cartografia di Variante PRG 2018 (accorpati in un unico parcheggio adiacente e divenuto quindi "P2") e ripreso nella attuale Variante 2023 (indicato in cartografia come "P/PR"). In l'adozione sono state apportate delle modifiche per adattare la destinazione del parcheggio alla base catastale, rientranti nelle modifiche che non hanno necessità di essere rese evidenti, lasciando comunque la previsione del Parcheggio di progetto (P/PR).

Le aree con destinazione “parcheggio di progetto” sono private.

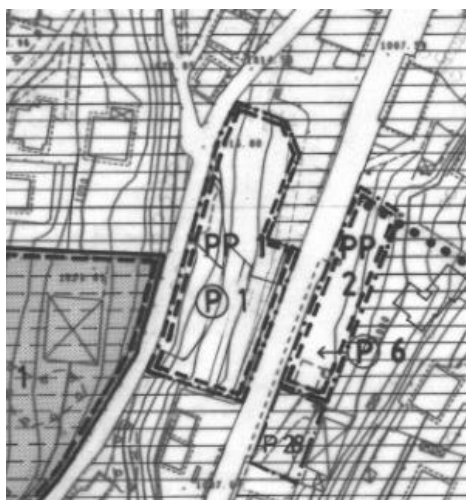
In questa fase, l'Amministrazione, fatte le dovute considerazioni, ritiene opportuno **NON REITERARE** il vincolo espropriativo per altri 5 anni. La scelta urbanistica che ritiene opportuno fare l'Amministrazione è quella di modificare l'area in "verde privato".

Lo standard urbanistico è comunque rispettato.

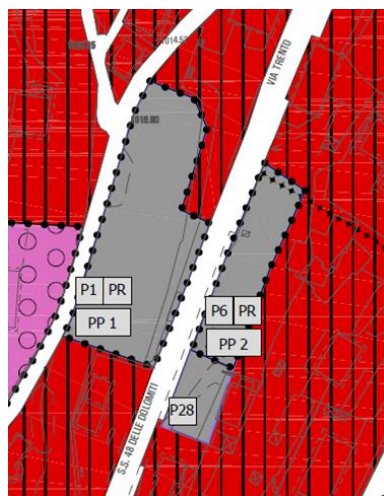
(v. paragrafo 22)

Negli estratti che seguono si ripercorre la storia urbanistica delle 2 aree a parcheggio sopra citate.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



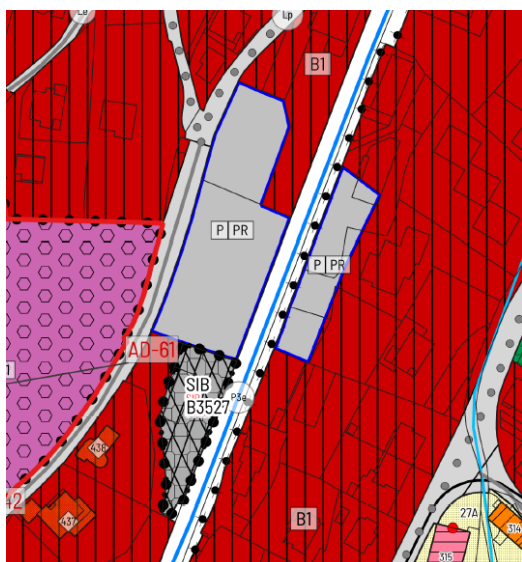
PRG Mioni 1999



Variante 2013



Variante 2018



ESTRATTO PRG Variante 2023 I adozione: sono state mantenute le previsioni delle aree a parcheggio pubblico di progetto in via Trento: il parcheggio a valle è leggermente ridotto in adeguamento alla base catastale



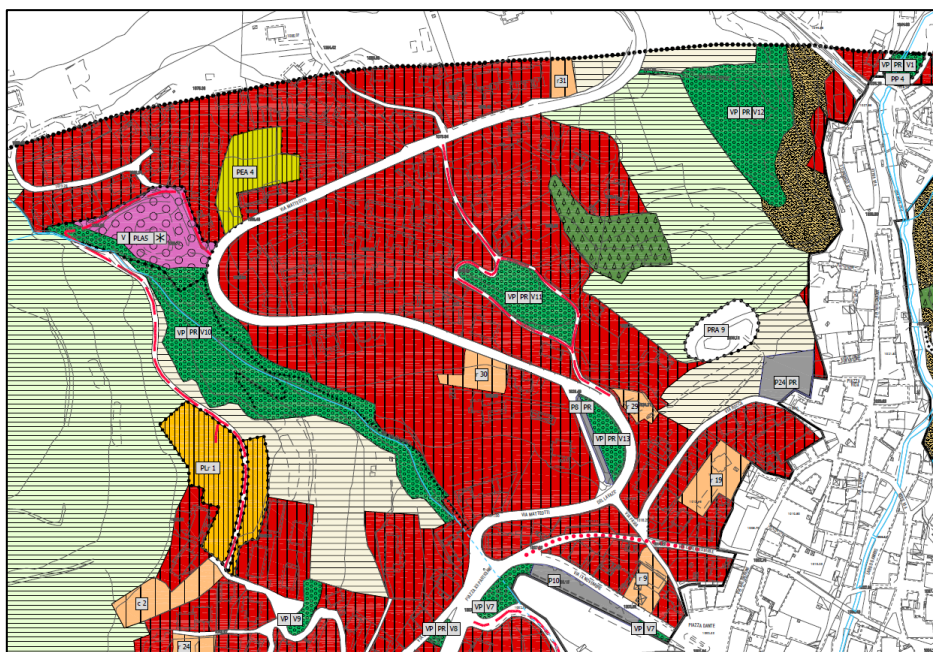
ESTRATTO PRG Variante 2023 II adozione

AREE A VERDE PUBBLICO DI PROGETTO

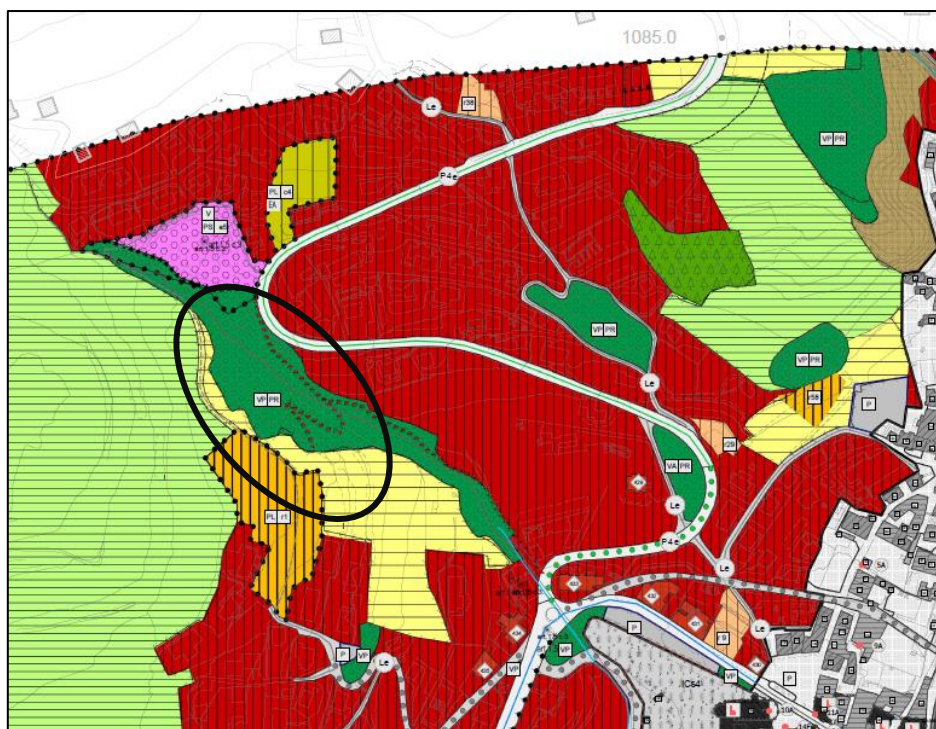
Vengono qui analizzate le aree a verde pubblico di progetto e a verde attrezzato di progetto presenti nella cartografia della Variante 2023 di I adozione di proprietà privata:

1. Area a monte dell'abitato di Cavalese, lungo la strada che porta a Varena:

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



VAR.2013: sono presenti le aree a verde pubblico di progetto



VAR.2018 e VAR.2023 I adozione: vengono mantenute le aree a verde pubblico di progetto

Tutte le aree di cui agli estratti sopra destinate a *verde pubblico di progetto* erano già presenti con tale destinazione in Variante 2013 e poi in Variante 2018, quindi dobbiamo reiterare il vincolo preordinato all'esproprio nei casi in cui l'area sia di proprietà privata.

Dalla verifica effettuata con l'ufficio tecnico comunale risulta che l'unica area privata è quella bordata nell'estratto sopra.

In questa fase, l'Amministrazione, fatte le dovute considerazioni, ritiene opportuno **NON REITERARE** il vincolo espropriativo per altri 5 anni. La scelta urbanistica che ritiene opportuno fare l'Amministrazione è quella di modificare l'area in "verde di protezione (G117)".

Lo standard urbanistico è comunque rispettato.

(v. paragrafo 22)



VAR.2023 II adozione: si modifica in "verde di protezione (G117)" l'area privata di **Variante n.105**

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Le aree per attrezzature pubbliche (civili-amministrative, sportive, ecc...) sono su proprietà comunale; quindi, non si pone il problema della reiterazione del vincolo espropriativo.

6. VARIANTI AL PRG EX LP. 13/97

Con riferimento al Verbale della Conferenza di Pianificazione, paragrafo "Varianti al PRG – l.p.13/97", pag.41:

La presente variante introduce modifiche in recepimento di progetti approvati mediante Conferenze di Servizi provinciali costituenti varianti al PRG ai sensi dell'art. 5 comma 5 della l.p. 13/1997 fornendo una descrizione che si limita a descrivere la zona e la modifica, in assenza dei necessari elementi conoscitivi (varianti da n. 54 a n. 63).

La modifica al piano introdotta dai progetti approvati ai sensi della l.p. 13/1997 (solo in difformità) va circostanziata rispetto agli elementi che gli stessi contengono, non conformi allo strumento urbanistico in vigore. Il Comune deve quindi produrre una lettura ragionata dei progetti, individuare gli elementi da essi

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

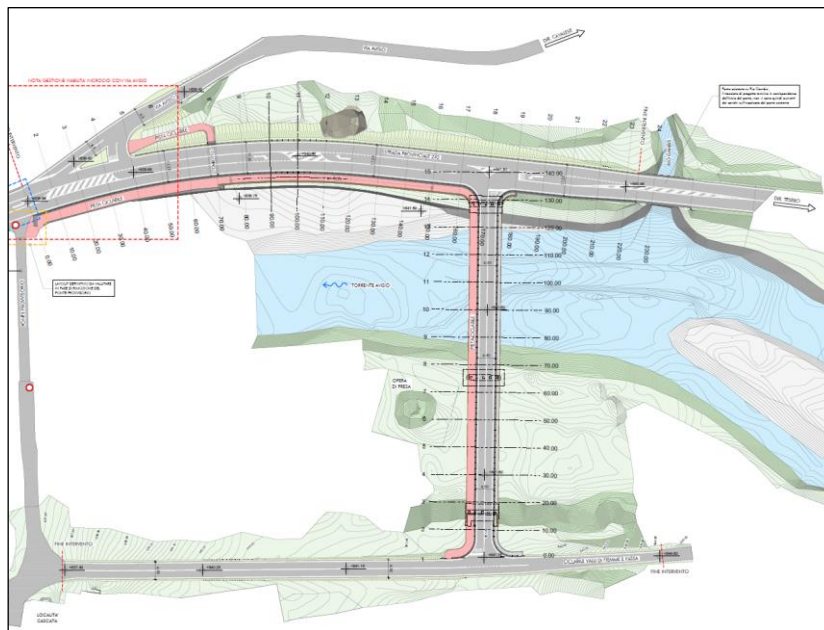
innovati e ricondurre solo tali elementi alla variante. Alla relazione illustrativa spetta il compito di rendere noto il ragionamento condotto e motivare la modifica.

Alla luce delle considerazioni contenute nel Verbale, viene completamente rivisto il paragrafo 5.4 della Relazione di I adozione.

VARIANTI N.54-55-56 (ponte in loc. Cascata)

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.**

Si è introdotta in Variante esclusivamente la previsione approvata in conferenza dei servizi, senza alcun elemento innovativo ulteriore o diverso.



Estratto del progetto approvato

VARIANTI N.60-61-62-63-64-65 (rotatoria a Masi)

nuova rotatoria a Masi (Intervento tra intersezione SP 232 a Masi per ragioni idrauliche), progetto preliminare approvato in Conferenza dei Servizi il 21.6.2023 **la cui approvazione costituisce variante agli strumenti urbanistici ai sensi del comma 5 dell'art.5 della LP.13/97.**

Si è introdotta in Variante esclusivamente la previsione approvata in conferenza dei servizi, senza alcun elemento innovativo ulteriore o diverso.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Progetto sovrapposto a ortofoto

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

Con riferimento alla Var.51 nel VdP:

Per fornire un ulteriore supporto al Comune si indica che, qualora le modifiche proposte fossero inquadrare nei soli limiti dell'innovazione progettuale assentita, va rivista la disciplina di riferimento. A tale proposito si esprimono perplessità per una disciplina che non descrive usi e funzioni (art. 3.5), per una tipologia di sigla "CA" non contemplata dall'articolo a cui si rinvia (art. 2.4), per le incongruità tra le voci di legenda e la norma (es. in legenda è assente il cartiglio TT) e per l'indicazione puntuale presente in cartografia "BTR" che non trova riscontro nelle norme di attuazione e che pertanto non produce effetti urbanistici.

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, 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 introdotto il cambio d'uso del suolo da "area per parcheggio pubblico" ad "area per attrezzatura pubblica-CA" con cartiglio X21 in quanto tale destinazione è coerente con la scelta localizzativa della nuova stazione in quel sito. Si è esaminata la documentazione di progetto e si è rilevato che lo stesso risultava in contrasto per la zona (a parcheggio); l'innovazione introdotta consiste quindi unicamente nella previsione -per l'area - della destinazione per attrezzature pubbliche con uno specifico cartiglio X21 (v. comma 2, Art.3.5 NTA) che definisce l'uso e la funzione dell'area e che limiti l'altezza massima della nuova stazione. Si è introdotta in Variante esclusivamente la previsione approvata in conferenza dei servizi, senza alcun elemento diverso/innovativo.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

Per quanto riguarda il parcheggio pubblico di progetto che viene “tolto” si precisa quanto segue. La superficie del parcheggio riportata in Art.2.4 NTA Var2018 è pari a 7.211 mq (“parcheggio SS.48 Dolomiti via Paradisi”), mentre misurando l’area zonizzata a parcheggio pubblico di progetto in PRG vigente risulta una superficie leggermente differente, pari a circa 6.900 mq; tale parcheggio viene eliminato con la nuova previsione urbanistica, ma lo standard è comunque verificato. Si rimanda alle considerazioni di paragrafo 22 della presente Relazione.

Alla luce di quanto sopra si è provveduto anche a modificare l’Art.2.4 (*Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale, provinciale e sovralocale (F)*) che al comma 2 riporta il richiamo al simbolo **CA** della cartografia.

Si è provveduto inoltre ad eliminare il simbolo di **BTR** dalla cartografia, considerato che l’inserimento delle fermate è compatibile e conforme alle destinazioni d’uso presenti in PRG vigente. Su questo punto ci si è consultati preventivamente col Servizio Viabilità della PAT.

Si riporta per opportuna conoscenza l’estratto del Verbale della Conferenza dei servizi di approvazione del progetto della nuova stazione delle corriere:

- Comune di Cavalese: parere di non conformità urbanistica dell’opera, superato con verbale del Consiglio comunale n. 7 dd. 27/02/2023;

- Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio:

 1. parere di non conformità urbanistica superato ai sensi dell’art. 5 della l.p. 13/1997;
 2. sicurezza del territorio (tipologia di pericolo P3 e P2 della Carta di sintesi della pericolosità): nel progetto definitivo è presente lo Studio di Compatibilità (vedi elaborato R_230_100 Relazione geologica e geotecnica e studio di compatibilità, paragrafo 3);
 3. per la tipologia dei materiali si rinvia all’elaborato T_310_125 – Sezioni A,B,C e D e alla relazione tecnico descrittiva R_110_105;

Oltre a quanto riportato sopra per i progetti ex LP.13/97, si sono introdotte in l’adozione e confermate per la II le seguenti Varianti n.78 e n.80, strettamente legate al progetto della nuova stazione delle corriere di Cavalese:

VARIANTE N.78 (eliminazione tracciato viabilità locale)

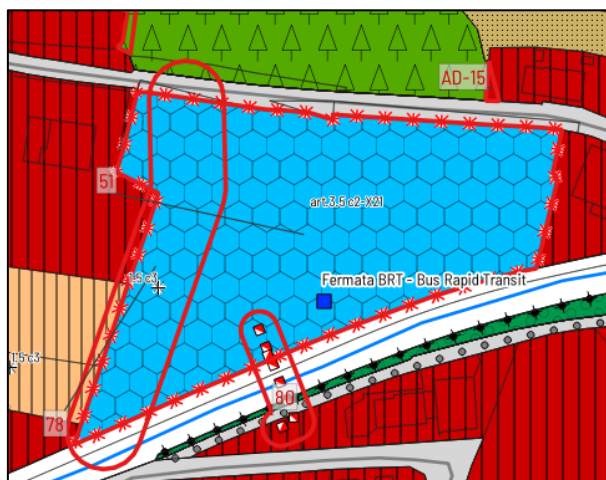
Vista la modifica dell’area da *parcheggio pubblico* ad *area per attrezzature pubbliche*, l’Amministrazione ritiene che il tracciato stradale previsto all’interno dell’area (v. estratto sotto) non sia più necessario. La modifica urbanistica conseguente, che consiste nell’eliminazione della previsione della *viabilità locale di progetto*, è evidenziata con la Variante n.78, ed è coerente con la nuova destinazione dell’area.

VARIANTE N.80 (sottopasso)

L’obiettivo dell’Amministrazione di collegare la futura stazione delle corriere con l’area a servizi pubblici (in particolare scolastici) che sono collocati sull’altro lato della SS.48 delle Dolomiti, rende

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

necessaria la previsione urbanistica di un sottopasso pedonale, evidenziata in cartografia con l'introduzione della Variante n.80.



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

L'azione di variante introdotta con le 3 modifiche sopra descritte permette di raggiungere gli obiettivi di miglioramento dei servizi pubblici e di fruizione di quelli già esistenti che si è posta l'Amministrazione in quest'area, attraverso la realizzazione della nuova stazione delle corriere (ad oggi in fase di costruzione) e la previsione di un passaggio sicuro della SS.48 delle Dolomiti per tutti i fruitori del trasporto pubblico, in particolar modo studenti.

7. VARIANTI RELATIVE A VIABILITA' E PARCHEGGI

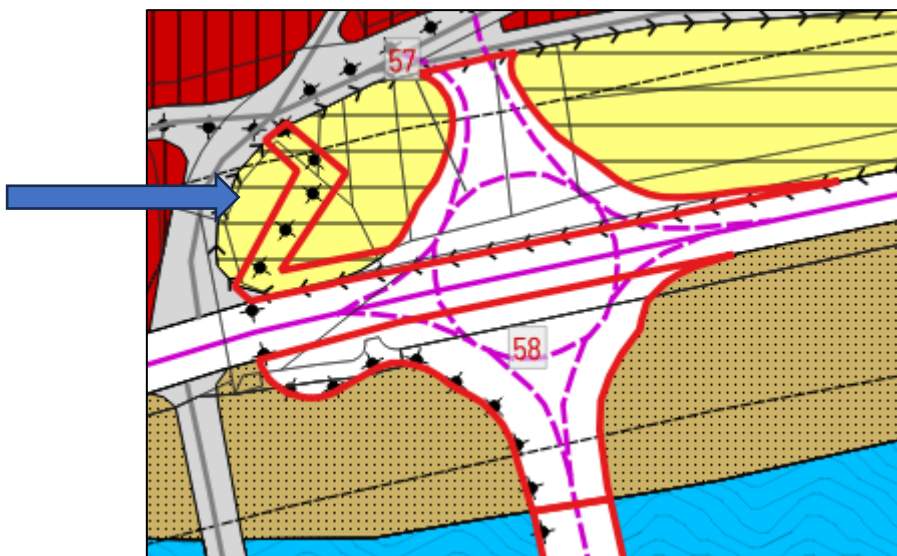
Tra gli obiettivi dell'Amministrazione indicati in delibera di CC dd.24.5.2023 e nell'Avviso preliminare del 21.6.2023 troviamo:

-infrastrutturazione del territorio con particolare riguardo al potenziamento della viabilità ciclabile e pedonale nonché di nuovi parcheggi.

Le azioni pianificatorie introdotte dalla Variante 2023, in coerenza con tale obiettivo, consistono:

1. nella verifica, unitamente ai servizi competenti provinciali, dei tracciati delle piste ciclabili esistenti e di progetto e nella modifica al tracciato della ciclabile conseguente l'introduzione della rotatoria di Masi, in prossimità della fondovalle, evidenziata con **Variante n.57**;

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Estratto PRG Variante 2023 con variante n.57

2. nell'introduzione di n.3 nuovi parcheggi pubblici di progetto e nell'ampliamento di n.2 parcheggi esistenti: Varianti n.52, n.75, n.81, n.82, AD-77, introdotti in I adozione e confermati per l'adozione definitiva.

Il totale delle superfici a parcheggio pubblico di progetto introdotti con Variante 2023 corrisponde a mq. 1.471, mentre le superfici a parcheggio pubblico di progetto del PRG vigente (Var2018) che vengono stralciate dalla presente Variante sono quelle corrispondenti all'area della nuova stazione corriere (v. paragrafo 6, Variante n.51), di superficie pari a circa mq. 6.900 e quella dei 2 parcheggi in via Trento su cui l'Amministrazione NON intende reiterare il vicolo espropriativo, di totali mq.4.255 (v. paragrafo 5b, Varianti n.97-98).

Si rimanda al paragrafo 22 per la verifica degli standard urbanistici.

Il Serv. Beni Culturali della PAT, con riferimento alla VARIANTE N.75 (v. Verbale di Conferenza di Pianificazione, pag. 28) segnala che:

La variante n.75 della presente proposta di variante al piano è riferita ad un aumento dell'area a parcheggio in prossimità dell'Oratorio, che "(...) modifica da area satura a parcheggio pubblico di progetto, di profondità pari a 5 metri come il parcheggio già esistente a cui si collega." (da pag. 64 della Relazione tecnica); pur non riscontrando nello stato attuale la presenza di un parcheggio di profondità pari a metri 5 su quel tratto di strada e pur non insistendo – stando alla cartografia di piano - sull'area soggetta a vincolo indiretto della Pieve, le previsioni di variante ne interessano il limite, intervenendo sulla rampa boscata che divide la particella dell'ex-Oratorio dalla viabilità comunale. I progetti che la interessano devono ottenere pertanto l'autorizzazione della Soprintendenza, che in questo caso non verrebbe accordata, ritenendo importante e degno di tutela l'esistente diaframma alberato e roccioso che scherma lo storico edificio dell'Oratorio e l'area di rispetto della Pieve.

L'Amministrazione comunale, tuttavia, pur comprendendo le intenzioni del Serv. Beni Culturali di "protezione" del bene vincolato, ritiene opportuno mantenere la previsione di I adozione di inserimento della Variante n.75 per l'adozione definitiva, in quanto:

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

- il parcheggio di progetto va a completare il disegno urbanistico di un'area a parcheggio più ampia, in parte già realizzata sul retro dell'ex Oratorio;
- è in corso la progettazione per il recupero dell'ex Oratorio a fini pubblici (nuova sede della Comunità di Valle) e sarà necessaria la ridefinizione degli spazi limitrofi alla struttura;
- la maggior parte dell'area a parcheggio definita dalla Variante ricade in viabilità pubblica.

In ogni caso, qualsiasi opera dovesse essere progettata in futuro dovrà chiedere Autorizzazione del servizio competente.

Si evidenzia che le azioni pianificatorie introdotte in materia di viabilità e parcheggi sono coerenti con le strategie delineate dal PRG vigente, in particolare:

con l'obiettivo di una Cavalese SMART:

“concentrazione delle aree di parcheggio pubblico in aree periferiche agli insediamenti e utilizzo per funzioni pubbliche pregiate degli spazi liberati. (...)”

con l'obiettivo di una Cavalese IN RETE:

“interventi di tipo strutturale per equipaggiare adeguatamente il territorio – come riqualificare le infrastrutture esistenti per adeguarle agli obiettivi di mobilità sostenibile (ciclabile dal paese al fondovalle, connessioni trasversali periferia-centro, (...)”

NUOVO PARCHEGGIO IN LOC. MASI - VARIANTE N.52

Coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione di potenziare il sistema dei parcheggi pubblici, soprattutto in aree carenti di spazi e prediligendo aree già di proprietà comunale, l'azione pianificatoria, scelta in I adozione e confermata per la II, consiste nel cambio di destinazione d'uso di un'area di circa 775 mq vicino al campo sportivo in loc. Masi da *area agricola* ad area per *parcheggio pubblico di progetto*. L'area al momento si presenta come un vasto piazzale utilizzato come parcheggio/deposito di mezzi comunali.

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. paragrafo 6 - progetti ex LP13/97), rendendo necessaria l'introduzione di nuovi spazi di sosta in questa zona in cui, soprattutto in occasione delle manifestazioni sportive, la necessità di parcheggi è particolarmente sentita dalla popolazione.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Area interessata dal nuovo parcheggio

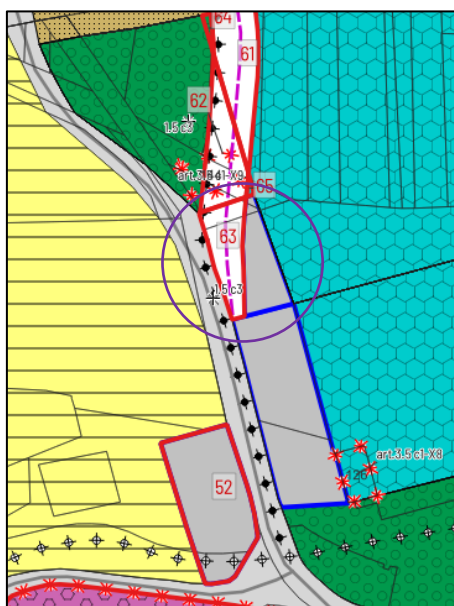


A destra della strada si intravede il campo da calcio di Masi, a sinistra l'ingresso al piazzale/parcheggio.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Il piazzale/parcheggio ad oggi



Estratto PRG di Variante 2023 (cerchiato il parcheggio ridotto dall'introduzione del nuovo ponte di Masi)

Nel VdP, relativamente alla [Variante n.52](#) si esprime quanto segue:

La variante n. 52 introduce un nuovo parcheggio con cartiglio che pare non trovare riscontro all'art. 2.4 comma 5 entro una zona agricola locale.

Si è verificato che effettivamente nell'elenco dell'art.2.4, c.5, è riportata l'indicazione di un nuovo parcheggio **P** a Masi di circa 775mq, ma non veniva indicato come **P/PR** (di progetto); in ogni caso

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

l'elenco del paragrafo 2.4 viene eliminato per la II adozione della Variante, in quanto di contenuto descrittivo.

Dal punto di vista pianificatorio, la nuova previsione pare configurarsi come fenomeno intrusivo entro l'area agricola dal carattere di continuità. Si chiede al Comune se il parcheggio sia a supporto della zona sportiva attigua, indicando che in tale caso per una più valida ed organica organizzazione delle previsioni di piano, il nuovo parcheggio potrebbe essere traslato entro o accanto all'area sportiva.

Alla luce di quanto evidenziato, il Comune ha valutato l'opportunità di mantenere la previsione, in quanto l'area sportiva di Masi necessita di spazi a parcheggio che non possono essere collocati in posizione differente, anche considerata la disponibilità di proprietà comunali e che nell'area a verde pubblica limitrofa non è possibile collocare parcheggi per problemi di dislivelli del terreno.

Si veda foto sotto dell'area tra il campo e la strada a monte:



A sinistra il campo sportivo, a destra la strada, in mezzo la ciclabile (con sottopasso)

Si fa inoltre presente che l'area non è utilizzata a scopi agricoli già da molto tempo, che pur non essendo pavimentata, è usata da molti anni come area di sosta/deposito provvisorio.

La destinazione "agricola" è solo sulla carta e – come evidente dall'estratto sotto riportato – l'area non ricade in area agricola del PUP, ma solo in area agricola del PRG.

L'intenzione dell'Amministrazione è quella di mantenere la previsione del parcheggio pubblico anche per la II adozione della Variante; la problematica relativa alla mancanza di parcheggi pubblici in prossimità delle aree sportive rientra nelle priorità del Comune di Cavalese e l'area individuata risulta idonea da ogni punto di vista; la sottrazione di area destinata ad *area agricola* nel PRG vigente è bilanciata da un'esigenza pubblica di spazi di sosta molto forte.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Estratto aree agricole PUP

NUOVO PARCHEGGIO A MASI - VARIANTE N.82

Coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione di potenziare il sistema dei parcheggi pubblici, soprattutto in aree carenti e prediligendo aree già di proprietà comunale, l'azione pianificatoria scelta consiste nel cambio di destinazione d'uso di un'area a Masi di circa 100 mq da area libera di centro storico ad area per parcheggio pubblico di progetto. L'area al momento è a prato, non utilizzata a fini agricoli.

Nelle aree libere del CS è comunque già ammessa la collocazione di parcheggi privati e pubblici, comprese autorimesse interrato, quindi si ritiene la proposta coerente con la pianificazione vigente.

Come si vede nell'estratto del PRG di Variante riportato sotto, il parcheggio pubblico di progetto che si trova sul lato opposto della strada che attraversa la frazione, particolarmente carente di aree per la sosta dei veicoli dei residenti.



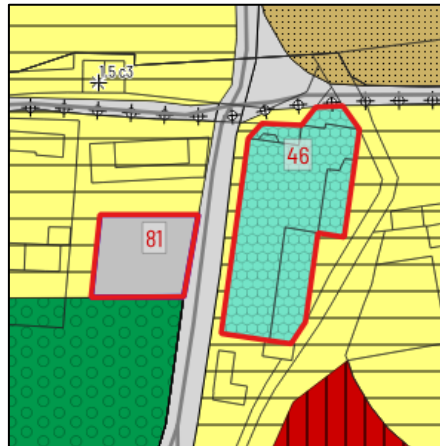
Estratto PRG Variante 2023



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

NUOVO PARCHEGGIO IN LOC. CASCATA - VARIANTE N.81

Coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione di potenziare il sistema dei parcheggi pubblici, soprattutto in aree carenti e prediligendo aree già di proprietà comunale, l'azione pianificatoria scelta consiste nel cambio di destinazione d'uso di un'area in loc. Cascata di circa 400 mq da area agricola ad area per parcheggio pubblico di progetto. L'area al momento è utilizzata come piazzale, non utilizzata a fini agricoli già da molti anni.



Estratto PRG Variante 2023



Foto loc. Cascata: la freccia sta a indicare l'area di Variante n.81 (a fianco dell'edificio di Var.46)

PARCHEGGIO CAMPO SPORTIVO - VARIANTE AD-77

Coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione di potenziare il sistema dei parcheggi pubblici, soprattutto in aree carenti e prediligendo aree già di proprietà comunale, l'azione pianificatoria scelta consiste in una leggera modifica dell'agricola di pregio che deriva da adeguamenti cartografici effettuati durante la revisione della cartografia su base catastale (v. Capitolo 3 della presente Relazione). Si tratta di una superficie di circa 50mq, che sommati all'area a parcheggio già presente in cartografia, che portano il parcheggio pubblico a 350 mq complessivi. La variante di adeguamento introdotta fa sì che, a parcheggio realizzato, sia possibile la sosta di mezzi pesanti senza sporgere sulla strada; rimane inalterata la lunghezza dell'area già adibita a parcheggio pubblico.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Foto 1

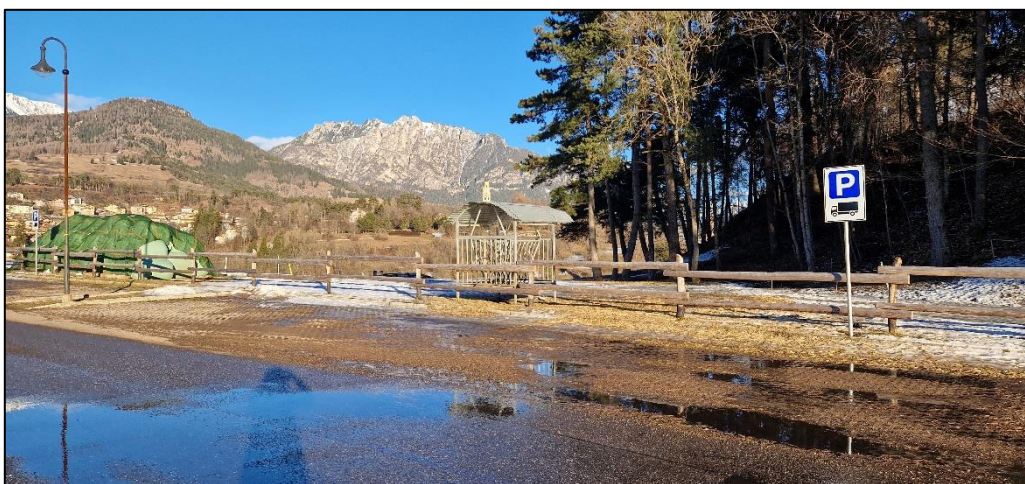
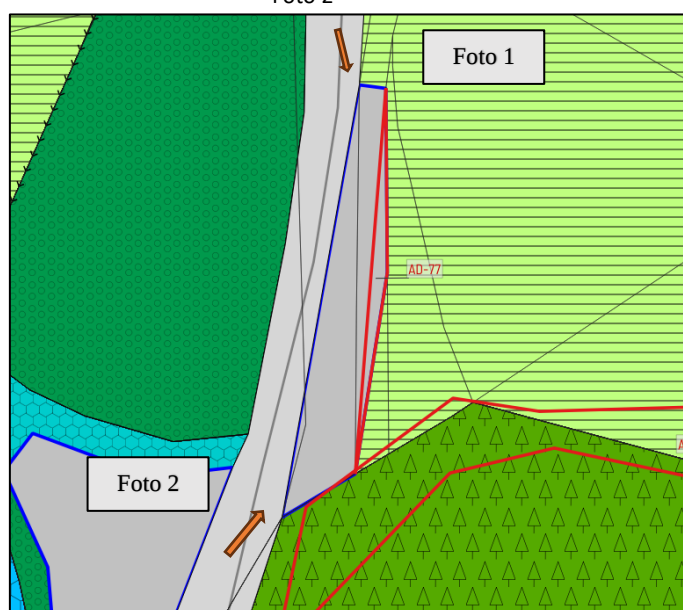


Foto 2



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

MODIFICA FASCIA DI RISPETTO STRADALE - VARIANTE N.9

In materia di fasce di rispetto stradali non sono state apportate modifiche, ad eccezione dell'introduzione della fascia di rispetto in prossimità dell'hotel Lagorai, che risulta assente nel PRG vigente; la fascia è stata ridotta (a nord dello stesso), in quanto l'area agricola retrostante l'esercizio alberghiero, oggetto di deroga urbanistica, sarà a breve interessata da nuova edificazione.

STRADA DI POTENZIAMENTO - VARIANTE N.69

Successivamente alla I adozione della Variante da parte del CC, è emersa l'opportunità di introdurre il potenziamento dell'attuale strada che conduce da Masi alla stazione di fondovalle delle Funivie Cermis. La scelta pianificatoria deriva dalla valutazione, fatta dall'Amministrazione, di allargare la strada attuale in quanto a servizio di varie strutture/servizi di interesse pubblico, alcune esistenti, altre di progetto.

La scelta è conforme con gli obiettivi prefissati dall'Amministrazione nella stesura della Variante e l'azione pianificatoria è coerente con il PRG vigente.

La compatibilità della Variante n.69 con la CSP è valutata negli Studi/Relazioni allegati alla Variante con riferimento alla nuova area a campeggio (Varianti n.67-68); la VARIANTE N.69 risulta quindi coerente con i piani sovraordinati.

Per chiarezza, si evidenzia il fatto che in I adozione NON esisteva una Variante n.69.

8. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Alla luce di quanto esposto nel VdP del 25/6 scorso, è stato rifatto il Capitolo di Relazione riferito alla pianificazione attuativa.

8.1 PIANI ATTUATIVI STRALCIATI

Lo stralcio della previsione di alcuni piani attuativi è stato fatto in Variante 2023 nei seguenti casi:

- a seguito di verifica che ogni obbligo previsto dal PA è stato evaso e il disegno urbanistico definito dal piano in vigore è stato perseguito, in coerenza con il disegno urbanistico del PRG vigente: **VARIANTE AD55**, stralcio del **PScs1** (Rio Gambis). La modifica è stata introdotta per I adozione e confermata per II;
- per coerenza con l'Art.49, c.5, della LP.15/2015, che non ammette PA di superficie inferiore a 2500mq: **VARIANTE N.31**, stralcio del **PScs2**, ad oggi non approvato. Ne consegue una nuova ripianificazione dell'area interessata; la Variante n.31 ha contenuti diversi rispetto alla I adozione e verrà descritta nel successivo paragrafo;
- per ripianificazione di area, in quanto il Comune non ha ad oggi approvato il PA e la previsione del PRG vigente non è coerente con le finalità dell'art.49 della LP.15/2015, in quanto gli effetti che produce non rientrano in quelli dei PA (si tratta di una vasta area a pascolo); la **VARIANTE N.19**, introdotta in I adozione e confermata per l'adozione definitiva, prevede lo **stralcio del PSz1**. In questo caso l'Amministrazione ritiene di poter raggiungere gli obiettivi che si è posta con gli strumenti già in suo possesso; gli edifici che nel PRG vigente sono all'interno del PSz1 hanno specifiche norme PEM che ne definiscono gli interventi ammessi e qualsiasi progetto venisse elaborato dovrà attenersi ai Criteri PEM. La modifica è stata introdotta per I adozione e confermata per II;
- per ripianificazione di area, in quanto il Comune non ha ad oggi approvato il PA e l'Amministrazione ha nei suoi obiettivi la riqualificazione di parti di tessuto insediativo: è il caso dei piani commerciali **PSc1 e PSc2**, le cui aree vengono ripianificate con l'introduzione dei nuovi **PRU3 e PRU4**, confermando quanto

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

introdotto in I adozione di Var2023 (salvo leggere modifiche); per adozione definitiva viene invece reintrodotta il **PSc3** del PRG vigente, stralciando la previsione del PRU5 (v. Paragrafo 8.4.2);

- per riplanificazione di area, in quanto il Comune non ha ad oggi approvato il PA e la previsione del PRG vigente non è coerente con l'Art.50, comma 4, lett. a), della LP.15/2015 che prevede pianificazione di "aree per edilizia abitativa": è il caso della **VARIANTE N.42** (villa Covi) con cui si stralcia il **PSa1** (Villa Covi) del PRG vigente, indicato come PS1 in I adozione di Var2023, anche alla luce di quanto riportato nel VdP, e l'area viene ripianificata introducendo il nuovo **PL7**. Ne consegue una nuova pianificazione dell'area interessata; la Variante n.42 ha contenuti diversi rispetto alla I adozione e verrà descritta nel paragrafo 8.4.3.

Con riferimento alla I adozione della Variante 2023, si stralciano i piani PRU2 e PRU6, le cui aree vengono ripianificate senza ricorrere alla pianificazione subordinata, e il PRU5, la cui area viene riproposta come nel PRG vigente, mantenendo la disciplina in vigore, ad eccezione della modifica della percentuale di SUN alberghiera che dal 30% della SUN complessiva, viene modificata nel 40%. La modifica è ritenuta coerente con gli obiettivi che si è posta l'Amministrazione e contenuti nell'Avviso preliminare (v. paragrafo 8.4.2)

BREVE DESCRIZIONE VARIANTE N.31

La Variante n.31, che per I adozione consisteva nel solo cambio di attributo del PA, a seguito dello stralcio introdotto per II adozione (in quanto inferiore a 2500mq) definisce 2 previsioni: sia lo stralcio del PA che la ripianificazione dell'area, per la quale si è scelta la destinazione di "spazio pubblico da riqualificare (A403)"; l'obiettivo che l'Amministrazione intende raggiungere con tale scelta urbanistica è il medesimo del PA della previgente pianificazione, tanto che il nuovo riferimento normativo introdotto "**art.3.5 c.1-X22**" rimanda alla disciplina vigente (Art.4.2) che viene integralmente confermata.

Per quanto riguarda le modalità di intervento nell'area, già presenti nelle norme di riferimento e riconfermate (v.Art.4.2, comma 1, NTA), e le finalità sottese alla Variante 31, si ritiene siano coerenti con gli obiettivi della Variante 2023 al PRG e con le finalità dell'Amministrazione, riportate in Avviso preliminare.

8.2 PIANI ATTUATIVI CON DENOMINAZIONE E/O VARIAZIONE DI SUPERFICIE

In alcuni casi di PA presenti in PRG vigente si è provveduto a modificare l'attributo residuale (Z502), a cambiarne la denominazione e leggermente la superficie, per adeguamento del PRG alla base catastale; tali modifiche sono coerenti, per l'entità delle superfici in gioco, con i Criteri fissati dall'Amministrazione e riassunti al paragrafo 3 della presente Relazione. I contenuti e le finalità dei PA, rispetto al PRG vigente, sono immutati, come anche gli obiettivi dell'Amministrazione nei confronti degli stessi.

Rientrano in questo caso i PIANI PER SPECIFICHE FINALITÀ (PS) presenti nel PRG vigente: si tratta di piani destinati alla realizzazione di strutture alberghiere (tradizionali e villaggio), di iniziativa privata:

PS1 (ex PSa1): stralcio per ripianificazione dell'area

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 5.224 mq. (v. VARIANTE AD-65)

PSc3: PA riproposto come nel PRG vigente a seguito dello stralcio del PRU5 (v. VdP dd.25/6/2024)

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

(v. VARIANTE AD-69)

L'attributo di riferimento per i PS2, PS3, PS4 e PSc3 è lo **Z507**, modificato rispetto alla Variante 2018, dove si utilizzava lo Z502, residuale.

I PA sopra elencati rientrano in quelli indicati al comma 4, lett. b), dell'Art.50 della LP.15/2015 e hanno durata decennale a decorrere dalla data di efficacia della delibera che li approva, ai sensi del comma 1 dell'Art.54 della LP.15/2015.

I piani PS2, 3 e 4 sono di iniziativa privata, il PSc3 è di iniziativa mista pubblico-privata.

Rientrano in questo paragrafo anche i **PIANI DI LOTTIZZAZIONE (PL)** presenti nel PRG vigente, destinati a edilizia residenziale, piani di iniziativa privata:

PL1 (ex PLr1): passa da 6.633 mq a 6.605 mq.

PL2 (ex PLr3): **riplanificato**

PL3 (ex PLc4EA): passa da 2.729 mq a 2.478 mq.: viene modificata la denominazione e con l'adeguamento alla base catastale c'è stata una riduzione di area, in quanto è stata esclusa dal PL la parte ricadente in viabilità;

PL4 (ex PLc5EA): passa da 3.705 mq a 3.573 mq.: viene modificata la denominazione e la perimetrazione, eliminando una parte di PA che ricade in viabilità.

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

Con riferimento a questi 2 ultimi PA, sulla scorta della richiesta di chiarimento del serv Urbanistica, si precisa che nella Variante 2008 tali piani erano definiti "PEA", ma non avevano nessuna delle caratteristiche dei Piani per l'edilizia pubblica e/o agevolata della legge provinciale in materia.

In **Variante 2010** non si è modificato il contenuto di tali Piani, che vengono definiti come segue (comma 7 art.2.1 NTA):

7. Nelle zone C gli interventi di nuova costruzione, assoggettati a piani attuativi a fini speciali o a piani di lottizzazione, si atterranno alle tipologie della tavola 4 e alle disposizioni dell'art. 3.5, con le Dc, De e Ds e i parcheggi P dell'art. 1.9 e con seguenti densità fondiarie massime:

If (mq/mq)

PEA 1: 1,3

PLc 1: 3,8

PLr 1: 1,1

PEA 2: 1,0

PLc 2: 3,8

PLr 2: 2,0

PEA 4: 1,2

PEA 5: 1,6

PEA 6: 1,6

PEA 7: 2,0

PEA 8: 0,7

PEA 9: 1,4

Estratto NTA PRG ante Variante 2013

Dalla descrizione sopra riportata in estratto è evidente che si tratta di "PEA" intesi come piani per l'edilizia residenziale, non pubblica o convenzionata; tali piani erano/sono piani per nuova costruzione residenziale "generica".

Con **Variante 2013** si sono riconfermate le previsioni, introducendo il cartiglio C102 erroneamente, successivamente riconfermato in Var2018 e poi dalla sottoscritta in Variante 2023, nell'intento di non apportare modifiche a tali piani.

Ripercorrendo con la responsabile dell'UTC di Cavalese la storia di tali piani, le caratteristiche degli stessi fin dalla loro nascita e le Concessioni edilizie/permessi di costruire rilasciati negli anni scorsi per edificare in piani di questa tipologia (chiamati PEA), si è accertato che non vi è MAI stata la volontà di pianificare aree per l'edilizia agevolata e/o pubblica.

In Variante 2018, inoltre, sono stati stralciati alcuni "PEA" già attuati (per es. PEA5), mentre per altri "PEA" è stata modificata la previsione, trasformandoli in aree di completamento "r..." edificabili senza obblighi di convenzione di alcun tipo. Questo è stato fatto per il PEA6, trasformato nei lotti r55 e r56 ad oggi non edificato e per il PEA8, trasformato nel lotto r53, anch'esso ad oggi ineditato. Non vi era quindi e non c'è mai stata la volontà dell'Amministrazione attuale né delle precedenti di pianificare aree per edilizia pubblica e/o convenzionata.

Nella cartografia di II adozione della Variante 2023 viene quindi modificata la destinazione di zona che da C102 diventa C101 "area residenziale di espansione" (**VARIANTI N.99-PL3 e N.100-PL4**), mantenendo il piano di lottizzazione e gli indici previsti nelle norme vigenti (v. Art.2.1 comma 7), modificando solo le superfici in base alla perimetrazione presente in PRG vigente e solo minimamente corretta per adeguamento alla base catastale, coerentemente con quanto evidenziato in paragrafo 3. La volontà dell'Amministrazione è quella di mantenere la previsione del PRG vigente, riproponendo le medesime finalità e modalità di attuazione, ritenendo le stesse conformi agli obiettivi prefissati e a quanto esposto nell'Avviso preliminare.

I PA di lottizzazione sopra elencati rientrano in quelli indicati al comma 5, comma a), dell'Art.50 della LP.15/2015 e hanno durata decennale a decorrere dalla data di efficacia della delibera che li approva, ai sensi del comma 1 dell'Art.54 della LP.15/2015.

8.3 PIANI ATTUATIVI RIPIANIFICATI

In alcuni casi si è provveduto a ripianificare alcuni PA presenti nel PRG vigente; in questi casi il Comune ha introdotto alcune innovazioni che vengono di seguito descritte.

8.3.1 PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Per quanto riguarda i piani di lottizzazione, dobbiamo distinguere tra quelli artigianali, la cui nuova denominazione introdotta con Variante 2023 è **PL5**, quelli residenziali, la cui nuova denominazione è **PL1- PL2-PL3-PL4** (v. paragrafo 8.2 precedente per le modifiche introdotte con riferimento ai PL 3 e 4), quello introdotto ex novo per l'area a campeggio Cermis in loc. Baldassalon (**PL6**), e il **PL7 (villa Covi)**, introdotto per II adozione di Var2023, ma già presente nel PRG vigente (ex PSa1, PS1 di I adoz Var2023). Di questi ultimi 2 PL si parlerà diffusamente in capitolo 8.4 della presente Relazione.

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, modificato rispetto alla previsione vigente per quanto riguarda l'attributo residuale Z504, per la nuova denominazione degli ambiti e per quanto riguarda le superfici, derivanti dall'adeguamento alla nuova base catastale. Le modifiche delle superfici dei Piani che sono state introdotte rientrano in quelle che l'Amministrazione ritiene coerenti con i Criteri che si è prefissata (v. paragrafo 3):

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

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 8.794 mq

Coerentemente con quanto riportato nell'Avviso preliminare, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno procedere ad una ripianificazione degli ambiti 1-2-3-4 del PL5 ridefinendo la viabilità interna alle aree, che si configura come "opera di urbanizzazione" a carico dei lottizzanti e le cui modalità di esecuzione sono rimandate a Convenzione, oltre a modifiche ai perimetri, per adeguare la zonizzazione alle proprietà dei lotti, ed escludendo, nel caso dell'ambito 4, una parte di pf.5034 non di proprietà (Variante n.96 introdotta per l'adozione definitiva). Di conseguenza vengono ricalcolati i tempi di efficacia decennale del PA, come indicati dal comma 1 dell'art.54 della LP.15/2015.

Si fa presente che ad oggi il PL5 non è stato approvato.

Nel dettaglio, sono state introdotte in cartografia le **VARIANTI N.53, 70, 74, 77** riferite alla viabilità interna al PL5, le **VARIANTI N.73, 76 e AD-49** riferite alla viabilità esterna al perimetro di lottizzazione, ma funzionale alla stessa, la **VARIANTE n.96** riferita alla modifica del perimetro dell'ambito 4; è stato poi modificato leggermente l'Art.2.3 delle NTA.

Per quanto riguarda i parametri edificatori già presenti nelle norme di riferimento del PA (v. art.2.3 NTA), non vengono modificati, mentre sono state stralciate alcune previsioni normative in contrasto con la disciplina sovraordinata (si veda la norma di raffronto per quanto stralciato); si evidenzia che per i contenuti del PA, l'Amministrazione ritiene siano coerenti con l'Art.50, c.5, lett. a), della LP.15/2015, con gli obiettivi che si è posta e i Criteri che si è data, riportati nel citato Avviso preliminare.

BREVE DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE INTRODOTTE AL PL5 (VARIANTI N.53-70-74-77-96)

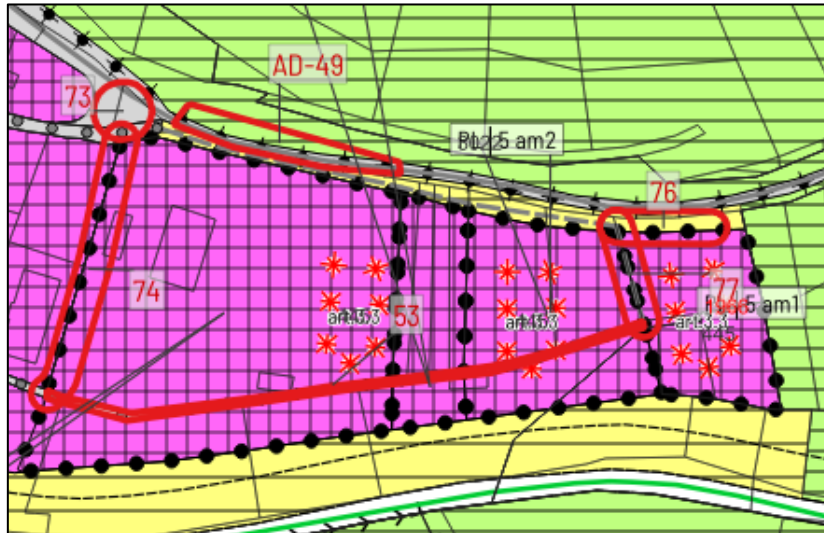


Vista dell'area artigianale in loc. Podera

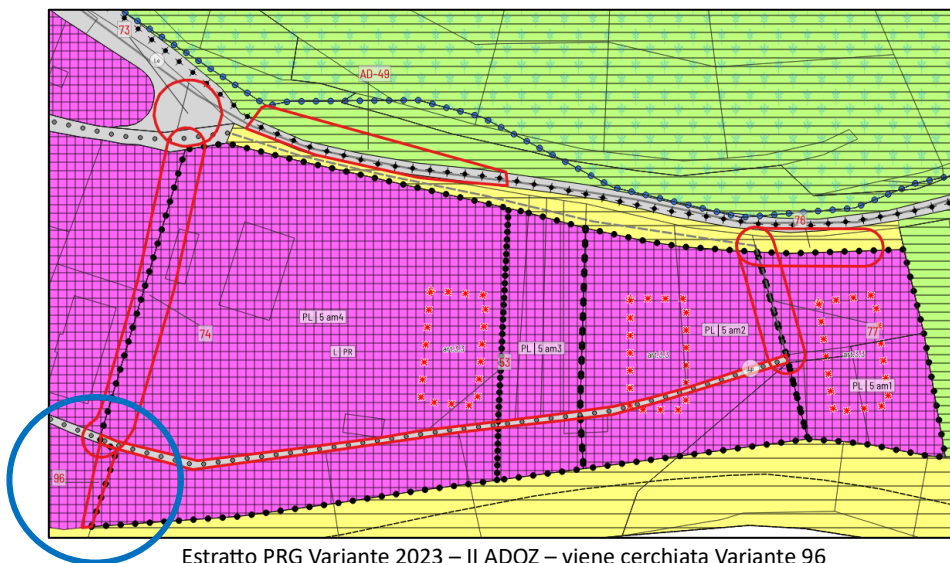
Sono stati leggermente modificati i percorsi interni al piano di lottizzazione per esigenze riscontrate dai proprietari artigiani durante l'avvio della progettazione del PA; in particolare, sono state inserite una strada da potenziare e una nuova strada di progetto (tra il penultimo e ultimo lotto, sulla 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.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

La previsione viene confermata per la II adozione della Variante 2023, anche se viene introdotta una piccola modifica al perimetro dell'ambito 4 del PL5 dovuta a specifica richiesta dei proprietari degli ambiti 3 e 4 (Variante n.96).



Estratto PRG Variante 2023 – I ADOZ



Estratto PRG Variante 2023 – II ADOZ – viene cerchiata Variante 96

Non ci sono problemi legati alla CSP per le modifiche introdotte sia in I che in II adozione.

Per quanto riguarda i Piani di lottizzazione residenziali si sono introdotte modifiche di denominazione e di superficie dovute all'adeguamento del PRG vigente su base catastale. Le modifiche delle superfici dei Piani che sono state introdotte rientrano in quelle che l'Amministrazione ritiene coerenti con i Criteri che si è prefissata (v. paragrafo 3).

Si rimanda al paragrafo precedente 8.2 per i PL1, 3 e 4.

Si tratta di piani di iniziativa privata, così come previsti dal comma 5 dell'Art.50 della LP.15/2015.

Per quanto riguarda il **PL2**, si è intervenuti con la ridenominazione dello stesso, con la modifica della superficie che tenesse conto dell'adeguamento alla base catastale, ma anche con la modifica del perimetro del Piano.

PL2 (ex PLr3): passa da 6.598 mq a 6.550 mq. (VARIANTE N.32)

BREVE DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE INTRODOTTE AL PL2 (VARIANTI N.32)

Coerentemente con quanto riportato nell'Avviso preliminare, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno procedere ad una ripianificazione del **PL2** ridefinendone il perimetro, dal quale viene stralciata la pf.558, CC Cavalese, resa inedificabile ai sensi dell'art.45 della LP.15/2015, la cui trattazione è riportata al paragrafo 5a della presente Relazione. L'Amministrazione ha infatti ritenuto che lo stralcio di tale particella, corrispondente a mq.25 non comporti la modifica né dei contenuti né delle finalità del Piano attuativo e che lo stesso, nonostante la modifica introdotta, sia coerente con la LP.15/2015.

La **VARIANTE N.32** in cartografia è riferita alla modifica del perimetro di lottizzazione, all'adeguamento dello stesso alla base catastale e al cambio di attributo (residuale); i contenuti del PL2 sono riportati all'Art.2.1, comma 7, delle NTA.

Per quanto riguarda i parametri edificatori già presenti nelle norme di riferimento del PA e i contenuti dello stesso, si ritiene siano coerenti con l'Art.50, c.5, della LP.15/2015, con gli obiettivi che si è posta l'Amministrazione e le finalità riportate nel già citato Avviso preliminare.

Per quanto riguarda i PL2, 3 e 4, per i quali sono state introdotte modifiche che di fatto comportano ripianificazione, vengono ricalcolati i tempi/termini di efficacia decennale, come indicati dal comma 1 dell'art.54 della LP.15/2015.

Si fa presente che ad oggi nessuno dei PL è stato approvato.

8.3.2 PIANI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Per quanto riguarda l'unico Piano di riqualificazione urbana **PRu1** già presente nel PRG vigente, si è provveduto, con la presente Variante 2023, a ridefinirne meglio i contenuti, a modificarne l'attributo residuale Z503 e a modificare leggermente la superficie, ritenendo tale modifica coerente con i Criteri fissati dall'Amministrazione comunale per il ridisegno del PRG su base catastale e di minima entità, tanto da non darne evidenza con variante specifica.

La previsione, introdotta in I adozione della Variante 2023, viene confermata per l'adozione definitiva.

PRU1: la superficie passa da 4.968 mq a 4.917 mq (Z503)

Innanzitutto si chiarisce che le Varianti cartografiche AD56 (introdotta in I adozione per precisare il cambio di attributo del PRu1) e N.83 (introdotta in I adozione e riferita a nuova viabilità) vengono ora riassorbite per la II adozione nell'unica **VARIANTE N.83** che, oltre al cambio di attributo e di leggera modifica di superficie, prevede anche la ripianificazione del Piano.

Coerentemente con quanto riportato nell'Avviso preliminare, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno procedere ad una ripianificazione del PRu1 ridefinendone la viabilità e i parcheggi, che si

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

configurano come “opere di urbanizzazione” a carico dei lottizzanti, e le cui modalità di esecuzione sono rimandate a Convenzione. E’ stata poi leggermente modificata la norma (Art.2.1 comma 7), per renderla più chiara rispetto a quelli che sono gli obiettivi dell’Amministrazione e le finalità del Piano.

Considerata la ripianificazione introdotta, vengono ricalcolati i tempi di efficacia decennale, come indicati dal comma 1 dell’art.54 della LP.15/2015.

Si fa presente che ad oggi il Piano non è stato approvato.

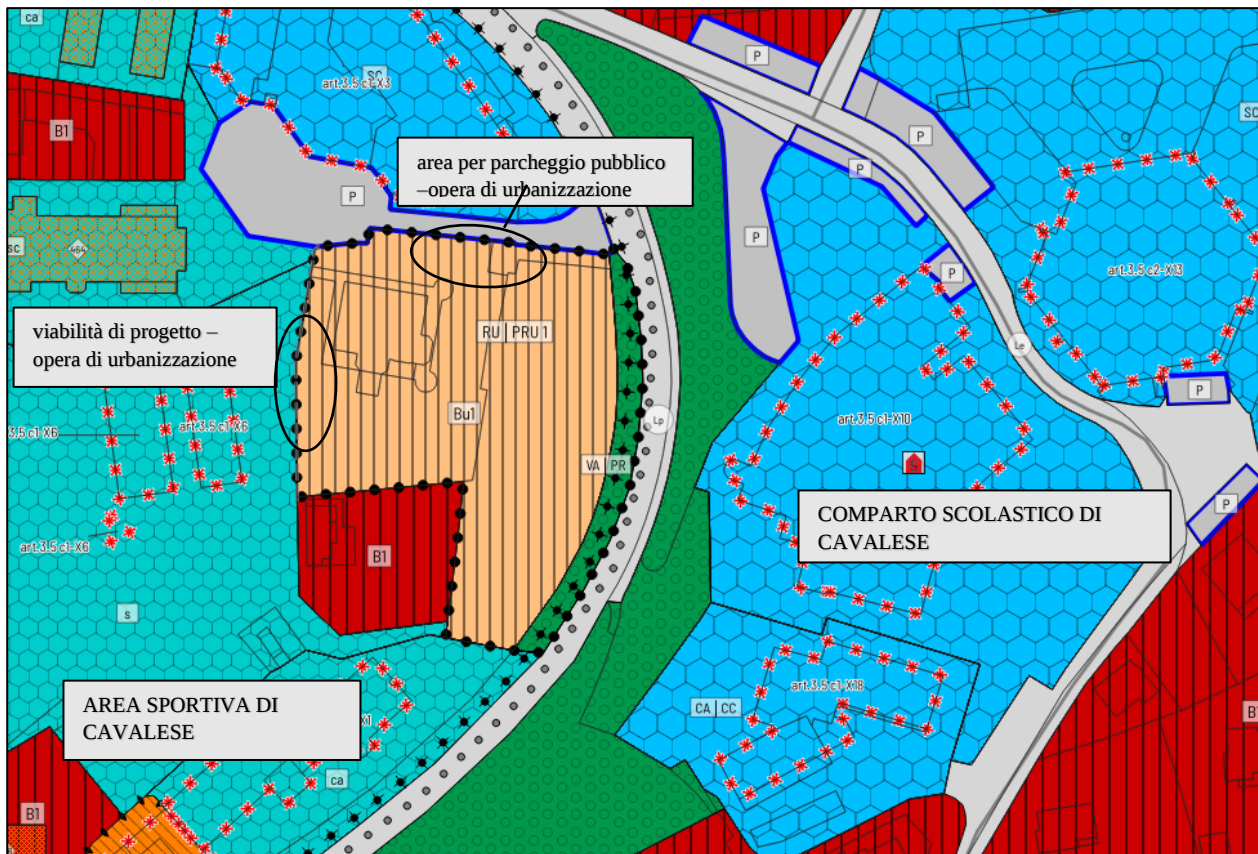
Per quanto riguarda i parametri edificatori e i contenuti già presenti nelle norme di riferimento del PA (v. art.2.1 comma 7), non vengono modificati; le finalità del Piano sono coerenti con l’Art.50, c.2, lett. c), della LP.15/2015, e le azioni di riordino e completamento del PA sono coerenti con l’Art.50, c.3, lett. a) della LP.15/2015. Gli obiettivi che si è posta l’Amministrazione con la Variante 2023, in materia di pianificazione attuativa, sono rispettati.

BREVE DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE INTRODOTTE AL PRU1 (VARIANTE N.83)

Su specifica richiesta dell’Amministrazione e dell’UTC sono state introdotte modifiche al PA relativamente alle opere di urbanizzazione necessarie per l’attuazione del Piano, che verranno poi definite in sede di Convenzione; in particolare dovranno essere realizzati a carico del lottizzante posti auto in ampliamento del parcheggio pubblico esistente e dovrà esser realizzato un percorso viario di accesso all’area satura posta immediatamente a sud; tale viabilità, che poi verrà ceduta al Comune, consente -con tale obbligo- che il Comune riesca poi ad eliminare l’attuale viabilità interna all’area sportiva, in modo che in questa gli unici percorsi siano pedonali.

Sono state introdotte leggere modifiche anche alla previsione normativa (v. Art.2.1, comma 7, delle NTA) per rendere più chiara la norma, leggermente rivista per la II adozione della Variante.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA



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)



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

8.3.3 PIANI COMMERCIALI TRASFORMATI IN PIANI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Per quanto riguarda i Piani commerciali PSc1 e PSc2 del PRG vigente, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno ripianificarli.

In sostituzione di una previsione ritenuta obsoleta, i 2 piani commerciali sono stati modificati nella denominazione, nell'estensione e nei contenuti: sono stati introdotti ex novo dalla Variante 2023 n.2 piani di riqualificazione urbana PRU3 e PRU4 e si riferiscono ad un'area di Cavalese già edificata ma da riqualificare, in un punto nevralgico del paese.

Si tratta di piani di iniziativa privata e verranno trattati insieme, in quanto entrambi volti alla riqualificazione di via Pizzegoda.

PRU3 (ex PSc1): passa da 1.320 a 1.645 mq (v. VARIANTI N.28/1-28/2-28/3-47)

PRU4 (ex PSc2): passa da 1.365 mq a 1.126 mq (v. VARIANTE N.49)

Si rimanda al Capitolo 8.4 la trattazione dei nuovi PRU 3 e 4 (paragrafo 8.4.1).

8.3.4 PIANI PER SPECIFICHE FINALITÀ

Per quanto riguarda i Piani per specifiche finalità presenti nel PRG vigente, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno ripianificare l'area del **PS1** in I adozione della Variante, poi stralciando questo piano e introducendo un Piano di Lottizzazione per l'adozione definitiva (**PL7**).

I piani PS2, PS3, PS4 e PSc3 rimangono inalterati, salvo leggere modifiche di perimetrazione per adeguamento alla base catastale (v. paragrafi precedenti). Nel PSc3 è stata apportata anche una leggera modifica alla disciplina, anche in accoglimento di un'osservazione presentata dopo la I adozione della Variante e ritenuta coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione e le finalità contenute nell'Avviso preliminare.

Riguardo al PL7, già per la I adozione, oltre alla modifica di denominazione e di attributo (Z502 nel PRG vigente, Z509 nella I adozione della Variante 2023), erano stati introdotti contenuti innovativi rispetto alla pianificazione vigente ed era stata ampliata in maniera significativa la superficie del Piano per ricomprendere una zona satura che a sua volta comprende un edificio storico schedato (N. 436), denominato "Villa Covi".

La scheda n.436 stralciata in I adozione della Var2023, anche sulla base delle considerazioni esposte nel VdP del 25/6 e condivise, viene riproposta per la II adozione.

PL7 (PS1 in I adozione e PSa1 in PRG vigente): passa da 8.088 mq a 13.928 mq. (*) (v. VARIANTI N.41-42 e AD-61 in I adozione, N.41-42 per II adoz)

Si rimanda al paragrafo 8.4.3 la trattazione del nuovo PL7.

8.4 NUOVI PIANI ATTUATIVI INTRODOTTI CON VARIANTE 2023

Si precisa innanzitutto che sono stati stralciati per l'adozione definitiva della Variante 2023 al PRG il **PRU2** e il **PRU 6**, scegliendo per le 2 aree interessate azioni pianificatorie differenti e il **PRU5**, sulla base delle criticità evidenziate dal servizio urbanistica della PAT.

Sono stati invece confermati il nuovo Piano di Lottizzazione **PL6** "campeggio Cermis" e i piani di riqualificazione urbana **PRU3** (via Pizzegoda) e **PRU4** (via Pizzegoda).

Inoltre, alla luce di quanto esposto e condiviso nel VdP del 25/6/2024, si è introdotto il nuovo **PL7** ("Villa Covi"), che *eredita* parte delle caratteristiche del PSa1 del PRG vigente (PS1 in l'adozione di Variante 2023).

8.4.1 PIANI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PRU3 E PRU4

I 2 piani di riqualificazione urbana **PRU3** e **PRU4** si riferiscono ad aree di Cavalese già edificate ma si tratta di aree dismesse/degradate in punti nevralgici del paese: sono piani di iniziativa privata che vengono qui trattati insieme e che raccolgono l'eredità dei 2 piani commerciali PSc1 e PSc2 del PRG vigente.

PRU3 (ex PSc1): passa da 1.320 a 1.645 mq (v. VARIANTI N.28/1-28/2-28/3-47)

PRU4 (ex PSc2): passa da 1.365 mq a 1.126 mq (v. VARIANTE N.49)

Coerentemente con quanto riportato nell'Avviso preliminare, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno procedere ad una ripianificazione di queste 2 aree in via Pizzegoda ridefinendo i contenuti dei PA vigenti, ma rimandando alla Convenzione le modalità di esecuzione. E' stata anche modificata la norma di attuazione dei 2 piani (Art.2.1, comma 6), anche se, per quanto riguarda i parametri edificatori, non si sono introdotte modifiche alle volumetrie previste dalla pianificazione vigente.

L'introduzione di questa "tipologia" di Piano attuativo è l'AZIONE scelta in coerenza con la STRATEGIA scelta dall'Amministrazione per interventi di ristrutturazione edilizia di particolare complessità, finalizzati, ai sensi del comma 2, lett.b), dell'Art.50 della LP.15/2015 al recupero e alla valorizzazione degli insediamenti esistenti, con specifico riferimento alla qualificazione degli spazi pubblici e di relazione urbana.

Inoltre, ai sensi del comma 3, lett. c), dell'Art.50 della LP.15/2015, i PRU sono finalizzati al riordino e completamento degli insediamenti esistenti mediante la previsione di una pluralità di funzioni.

Per quanto riguarda i parametri edificatori già presenti nella disciplina vigente per i 2 PA e confermati, i contenuti e le finalità del Piano, si ritiene siano coerenti con l'Art.50 della LP.15/2015 e con gli obiettivi che si è posta l'Amministrazione, riportati nell'Avviso preliminare, nonché con le strategie del PRG vigente, per il quale, al fine di una "Cavalese SMART" si deve puntare ad:

"Accrescere la qualità della vita della popolazione residente e dei visitatori tramite interventi sulla mobilità che comportino sostanziali ripercussioni sulla qualità urbana:

- *chiusura al traffico privato di alcune porzioni di paese*
- *limitazione del traffico nei nuclei storici e introduzione di isole pedonali*
- *concentrazione delle aree di parcheggio pubblico in aree periferiche agli insediamenti e utilizzo per funzioni pubbliche pregiate degli spazi liberati. (...)"*

Inoltre, al fine di una “Cavalese IN RETE” si deve puntare a:

“Rafforzare le connessioni funzionali e costruire una visione d'insieme di tutte le tipologie di mobilità (dal traffico veicolare privato alla sosta, dalla mobilità ciclo-pedonale al trasporto pubblico su gomma e su fune), ricercando i sincronismi e le sinergie funzionali al fine di aumentare l'efficienza complessiva del sistema:

• interventi di tipo strutturale per equipaggiare adeguatamente il territorio – come riqualificare le infrastrutture esistenti per adeguarle agli obiettivi di mobilità sostenibile (ciclabile dal paese al fondovalle, connessioni trasversali periferia-centro,(....)”

Considerata la ripianificazione introdotta, vengono ricalcolati i tempi di efficacia decennale dei 2 PRU, come indicati dal comma 1 dell'art.54 della LP.15/2015.

Si fa presente che ad oggi entrambi i PA non sono stati approvati.

ALTRE CONSIDERAZIONI:

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 satura limitrofa. L'indice di utilizzazione fondiaria (U_f), però, è stato ridotto in modo che la cubatura ammissibile rimanesse 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 satura limitrofa di altra proprietà (v. VARIANTE N.21). L'indice di utilizzazione fondiaria (U_f), però, non viene modificato. La pianificazione vigente considera, per questo PA, un'area da riqualificare più ampia di quella introdotta con Var2023; la riduzione del PRU4 introdotta (Var.n.21) deriva dal fatto che si è valutato che l'area stralciata non ha bisogno di essere riqualificata e, dovendo essere ripianificata, si è deciso di modificarne la destinazione in area satura, come tutta l'area contermina; tale previsione risulta coerente con gli obiettivi e i criteri che si è data l'Amministrazione comunale nella pianificazione della Variante 2023.

Si rimanda all'Art.2.3, comma 8, delle NTA per la nuova disciplina introdotta.

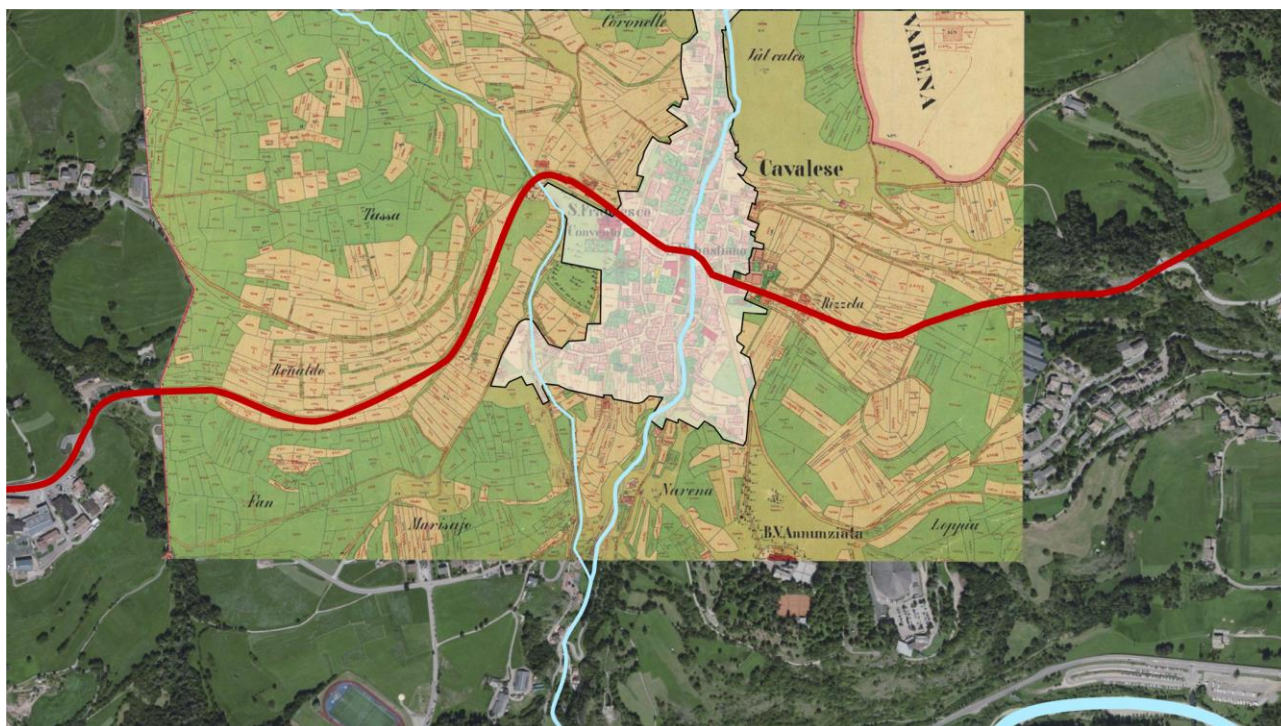
SCELTE URBANISTICHE ALLA BASE DELL'INTRODUZIONE DEI NUOVI PRU3 E PRU4

Il disegno urbanistico che con l'introduzione dei PRU 3 e 4 l'Amministrazione vuole perseguire, è qui di seguito descritto.

Si ripercorre brevemente la “storia” evolutiva di Cavalese, con l'aiuto di uno studio redatto recentemente dall'Arch. Mario Agostini.

Tale studio evidenzia innanzitutto come sia cambiata negli anni la **MATRICE INSEDIATIVA** di Cavalese e la conseguente viabilità.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



La mappa sopra riportata è quella del primo impianto catastale, degli anni '60 del XIX secolo, sovrapposta all'odierna ortofoto e al tracciato della S.S. 48.

Il nucleo storico di Cavalese si è sviluppato lungo il Rio Gambis, privilegiando le linee di massima pendenza.

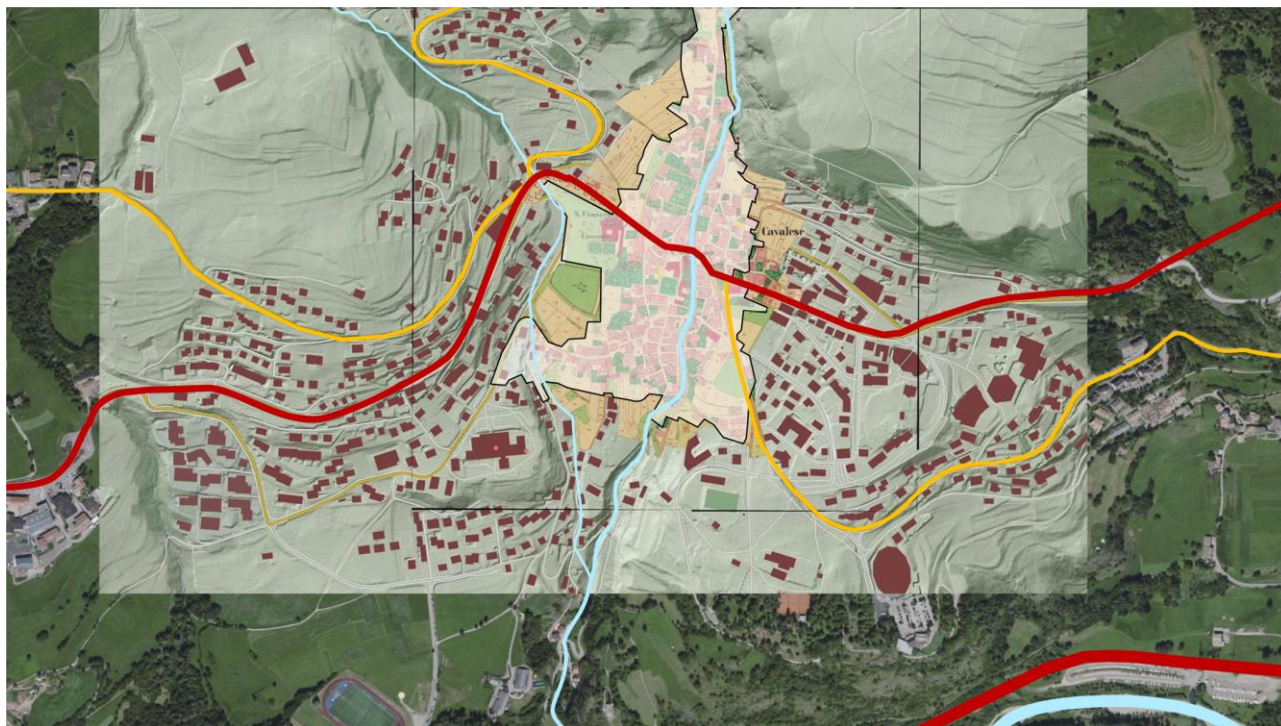
I percorsi più rilevanti sono quelli verso il fondovalle e verso Carano, Daiano e Varena a monte.

L'odierna strada statale segue sostanzialmente una iso-quota, costituendo pertanto una matrice perpendicolare a quella storica del rio.

Lo SVILUPPO INSEDIATIVO della foto sotto, invece, mostra il centro storico sovrapposto ad una mappa con gli insediamenti più recenti. Si osserva come lo sviluppo lungo la S.S. 48, e quindi sull'asse est-ovest delle iso-quote, prevalga rispetto al principio insediativo storico.

Si osservano nuove logiche di connessione e una profonda ridefinizione della scala di priorità dei collegamenti.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Nella foto che segue, infine, è rappresentata la **DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI**.

Sono stati evidenziati gli edifici rilevanti riferiti alle seguenti funzioni collettive:

- sanità e trasporti (BLU)
- istruzione (GIALLO)
- servizi, sport e cultura (VIOLA)

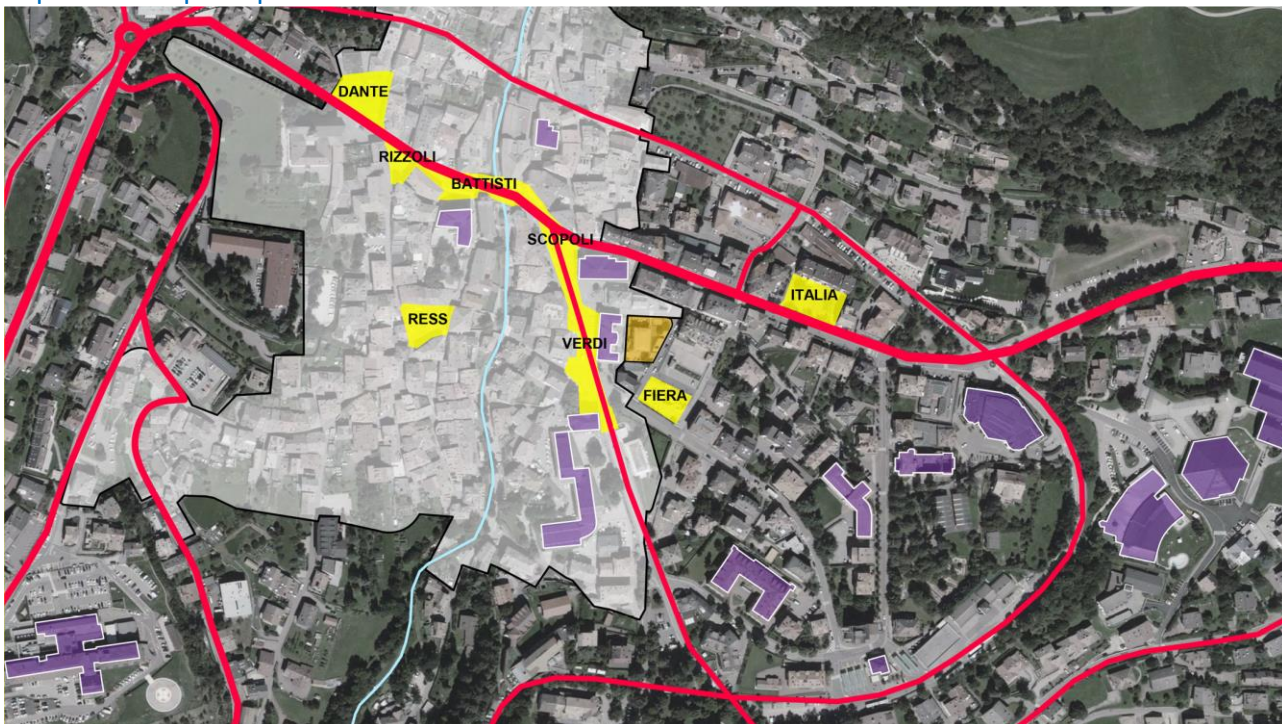
Si osserva come la gran parte delle strutture tracciate sia a est del centro, e “subito” a est dell’area di interesse dei PRU3 e 4 (via Pizzegoda).

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Se si osserva anche la cartografia del PRG vigente, si nota come le aree di colore azzurro danno evidenza della lettura già operata riguardo alla prevalente valenza pubblica degli insediamenti a est di via Pizzegoda.

Per quanto riguarda gli **SPAZI URBANI**, l'ortofoto che segue evidenzia la viabilità di attraversamento con le piazze principali: piazza Ressa, centro geometrico del paese, piazza Fiera e piazza Italia, poste a lato della viabilità e, soprattutto, l'articolato sistema di piazze che accompagna l'ingresso a Cavalese da ovest: Dante, Rizzoli, Battisti, Scopoli, Verdi. Si tratta di spazi ricchi di qualità che tuttavia in parte sono percepiti come *accessori* della viabilità.



Quello che emerge è che sarebbe opportuno rendere gli spazi pubblici di piazza più fruibili e riconoscibili e l'attuale Amministrazione ha tra i suoi obiettivi anche quello di introdurre una nuova piccola piazza su via Pizzegoda (sul sedime della p.ed.168/1, v. disciplina del PRU3) per evitare che la via diventi "solo" una via di comunicazione tra est e ovest del paese, creando uno spazio di relazione urbana; **nei PRU sono inoltre previsti percorsi pedonali per mettere in collegamento v Pizzegoda con le aree sottostanti, per completare quel disegno "a griglia" di percorsi pedonali/viari ben rappresentati nell'ortofoto che segue.**

Nell'analisi dei percorsi pedonali/viari dell'ortofoto viene riportato l'attuale "sistema" della viabilità e in mappa si mostrano:

- i parcheggi (in viola, con stella quelli interrati) che seguono una logica diffusa, senza poli di attestamento;
- la viabilità funzionale all'attraversamento (in rosso);
- la viabilità urbana interstiziale, distinta in percorsi lungo le iso-quote (arancio), tipicamente carrabili, e percorsi lungo le linee di massima pendenza (giallo), per i quali la valenza pedonale assume particolare rilevanza.

Bordata in verde l'area di via Pizzegoda.



L'area di progetto dei PRU3 e 4 è fondamentale, in questo quadro, per garantire sia migliori connessioni pedonali con via Barattieri e via Bronzetti, che viabilità carrabile di collegamento tra l'area a est (zona dei servizi pubblici) e quella ad ovest (uscita dal paese, collegamento con le Ville di Fiemme). La previsione inoltre di ampliamento del parcheggio interrato del PRU3, collegato con quello già realizzato nel centro commerciale "Plaza", permetterà il parcheggio interrato di un maggior numero di veicoli e in futuro, forse, la possibilità di liberare parzialmente via Pizzegoda dalle auto.

La decisione di introdurre nei PRU 3 e 4 più funzioni, in entrambi i casi commerciale ed extra-alberghiera, deriva dalla volontà di rendere l'area più "attrattiva" non solo da un punto di vista commerciale; la destinazione extra-alberghiera permetterebbe di alloggiare nei nuovi edifici anche

lavoratori delle imprese locali, problematica molto sentita a Cavalese dagli operatori economici e dall'Amministrazione.

Un ulteriore elemento di riqualificazione introdotto coi PRU, che l'Amministrazione ritiene importante richiedere per poter attuare i suoi obiettivi, è quello di far realizzare, oltre allo spazio di relazione urbana e ai "passaggi" pedonali verso sud, una barriera verde tra gli edifici di progetto e i parcheggi presenti lungo la via, anche al fine di creare una sorta di spazio "protetto", oltre che gradevole, per i pedoni.

E' evidente che l'area di via Pizzegoda potrebbe, in quest'ottica, divenire un'area di cerniera tra il centro storico e l'area dei servizi pubblici di Cavalese (asse est-ovest, veicolare e pedonale) e tra la parte a nord e quella a sud (pedonale).

La norma dei PRU3 e PRU4, che discende da quella dei precedenti PSc1 e PSc2, è stata rivista, anche se i parametri edilizi attuali sono praticamente inalterati e alcune indicazioni di tipo paesaggistico sono state mantenute.

BREVE DESCRIZIONE DELLE VARIANTI N.28/1/2/3-47 (NUOVO PRU3)

VARIANTE N.28/1/2/3: modifica perimetro CS (ex Variante 28 di I adozione), cambio di destinazione di un'area saturata in area di riqualificazione C104 (ex Variante 37), eliminazione della scheda 331-p.ed.168/1 dal CS (ex Variante 39)

VARIANTE N.47: modifica di destinazione da *commerciale integrata ad area di riqualificazione C104*, oltre a leggere modifiche al perimetro del PA per adeguamenti alla base catastale.

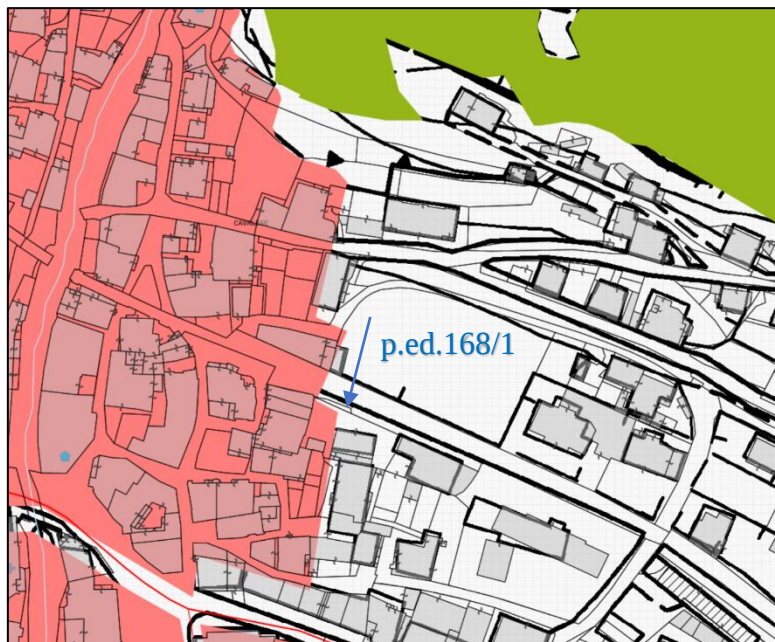
Le varianti introdotte, il cui obiettivo urbanistico è stato descritto in precedenza, consistono nella modifica *dell'area produttiva integrata* (attributo D108 *residuale*) in via Pizzegoda corrispondente alla p.ed.1639 e con l'introduzione di un Piano di Riqualificazione Urbana (PRU3- attributi C104 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 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.

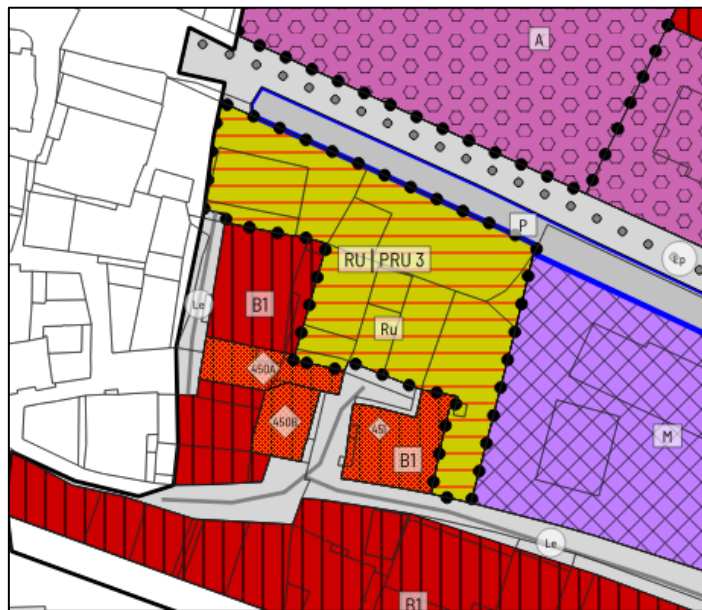
L'obiettivo dell'Amministrazione di realizzare uno spazio aperto di relazione su v Pizzegoda, di almeno 200mq, in prossimità del cs, trova attuazione grazie al nuovo PRU, che prevede tra l'altro di modificare il perimetro di CS per "togliere" da questo la p.ed.168/1 (scheda 331), inserendola nel PRU3. 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 demolicostruzione. 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.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Estratto con l'indicazione del centro storico del PUP



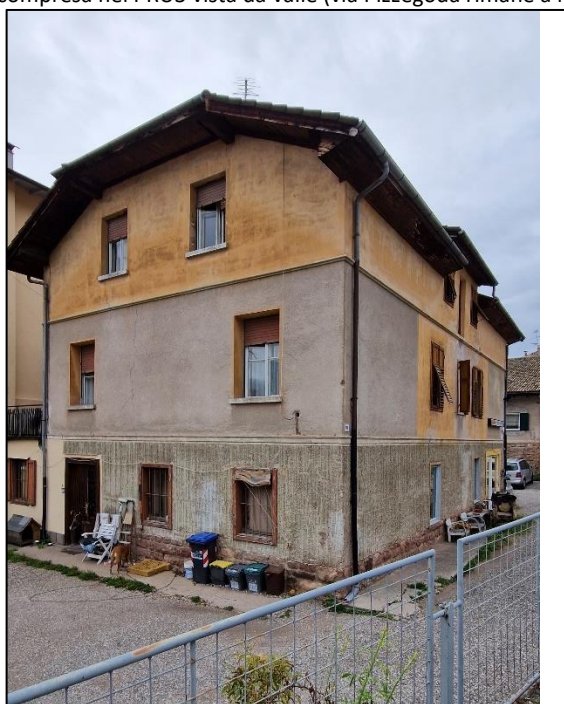
Estratto con l'indicazione del centro storico del PRG modificato da Variante 2023

Poiché l'accorpamento della p.ed.168/1 al PRU comporta un aumento di superficie del PA attuale, l'indice U_f è stato leggermente ridotto (da 1,5 a 1) in modo da realizzare la medesima cubatura prevista dal PA del PRG vigente. Ciò nel rispetto degli obiettivi dell'Amministrazione di riqualificazione degli spazi esistenti degradati nonché delle finalità riportate nell'Avviso preliminare. 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.

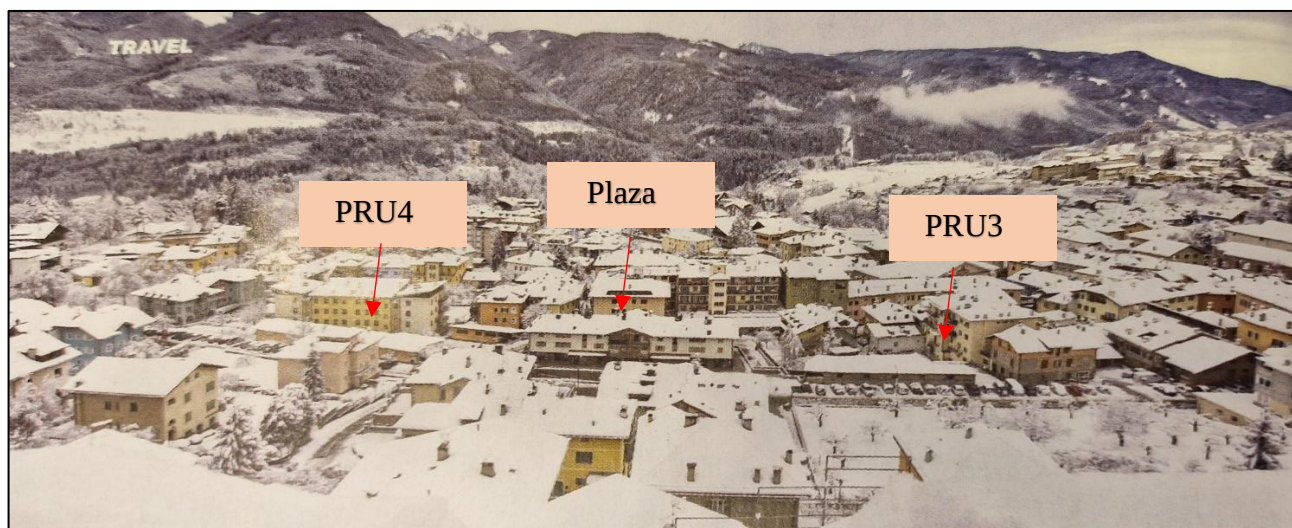
VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



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



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



Via Pizzegoda

Si precisa infine che l'area in oggetto non ha problematiche per la CSP.

Con riferimento, infine, al [Verbale della conferenza di pianificazione dd.25/6/2024](#), si precisa che:

- le norme di attuazione del PRU3 e del PRU 4 sono "spostate" dal capitolo 2.1 (aree residenziali) al 2.3 e riviste alla luce delle considerazioni esposte;
- che nelle schede di raffronto del CS viene data evidenza della scheda n.331 stralciata;
- che la scheda n.450A è stata erroneamente ricompresa nel perimetro del PRU3 nella cartografia di I adozione e corretta per adozione definitiva.

BREVE DESCRIZIONE DELLE VARIANTI N.49-21 (NUOVO PRU4)

VARIANTE N.49 (NUOVO PRU4)

VARIANTE N.21 (AREA SATURA SOTTO PRU4 "SOTTRATTA" A PRU4)

Analogamente a quanto fatto con 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 introdurre funzioni differenti nella stessa area, superando, grazie alle possibilità date dal PRU, le limitazioni dell'art.24 della LP.15/2015; il PA, volto alla riqualificazione urbana di cui si è parlato nei paragrafi precedenti, ammette la realizzazione di superfici alberghiere e/o extra-alberghiere (non RTA come previsto ora), oltre alle già previste superfici per attività commerciali/legate al terziario, analogamente a quanto fatto con VARIANTE N.47.

L'obiettivo, con la scelta pianificatoria introdotta, 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, ma l'obiettivo di riqualificazione che intende raggiungere l'Amministrazione è quello di collegare via Pizzegoda alla sottostante via Barattieri attraverso dei percorsi pedonali da definire in sede di Convenzione, obbligatori per l'attuazione del PA, la cui progettazione e realizzazione è a carico dei privati.



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-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

Con riferimento, infine, al Verbale della conferenza di pianificazione dd.25/6/2024, si precisa che, per l'adozione definitiva della Variante, oltre alle integrazioni riportate nella presente Relazione e alle modifiche cartografiche, le norme di attuazione del PRU4 sono state "spostate" dal capitolo 2.1 (aree residenziali) al 2.3 e riviste alla luce delle considerazioni esposte.

Si precisa inoltre che vi è estensione dell'area satura attigua al PRU4, ma che si tratta di area già edificata e in maniera legittima, come verificato con il responsabile dell'UTC prima di introdurre la trasformazione del suolo. Altre considerazioni sono riportate nella descrizione che segue.

BREVE DESCRIZIONE DELLA VARIANTE N.21

Si è introdotta la trasformazione d'uso delle pp.ed. 1669, 1195/6, 1611, 1665, 1195/8 che nel PRG vigente ricadono in parte in zona satura e in parte in area produttiva *integrata (attributo residuale)* e sono comprese nel perimetro dell'ex PS c2 ora PRU4; si ritiene che, nella ripianificazione del PRU4, le pp.ed elencate non abbiano necessità di riqualificazione e debbano perciò essere stralciate dal perimetro; si ritiene inoltre che, dovendone ripianificare la destinazione d'uso dell'area oggetto di stralcio dal PA, quella più coerente con il contesto circostante sia quella di *area satura*. La scelta pianificatoria effettuata è coerente con gli obiettivi prefissati dall'Amministrazione e con quanto riportato in Avviso preliminare.

L'area è di proprietà privata e risulta già parzialmente edificata e le opere presenti sono regolarmente autorizzate dal Comune, come controllato dall'UTC prima di introdurre la modifica.

Si precisa infine che l'area in oggetto non ha problematiche per la CSP.

8.4.2 PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PRU5: STRALCIO IN II ADOZIONE

Per quanto riguarda il PRU 5, introdotto in I adozione, viene stralciato per l'adozione definitiva della Var2023.

Nel VdP si osserva quanto segue.

*Considerato questo quadro, si indica che i **PRU5** pare non definito nelle finalità dell'art. 50.*

Gli usi ammessi per il PRU5 non trovano coerenza con l'obiettivo descritto dalla relazione che fa richiamo anche a attrezzature e servizi pubblici (che ai sensi del comma 6 dell'art. 50 produrrebbero effetti di apposizione del vincolo all'esproprio) e con l'art. 2.1 "Insediamenti di edilizia mista" con prevalenza della funzione residenziale (art. 2.1). La modalità indicata come prescelta (art. 50 c.3) non trova riscontro in norma.

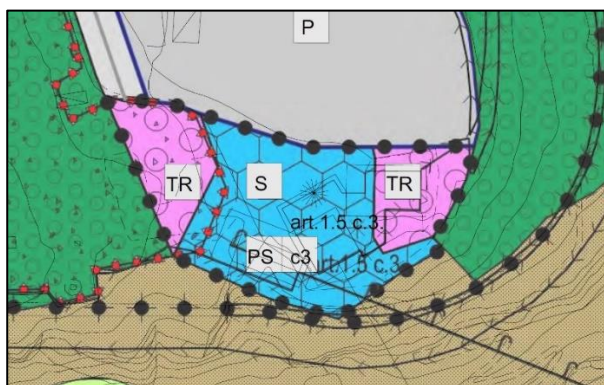
Si segnala inoltre che la verifica istruttoria ha riscontrato l'avvenuta modifica del perimetro del Bene ambientale del Maso della Pieve, in assenza di evidenza.

Pertanto, considerati i contenuti proposti, la modifica relativa al PRU5 non può pertanto essere considerata coerente con la sovraordinata disciplina provinciale.

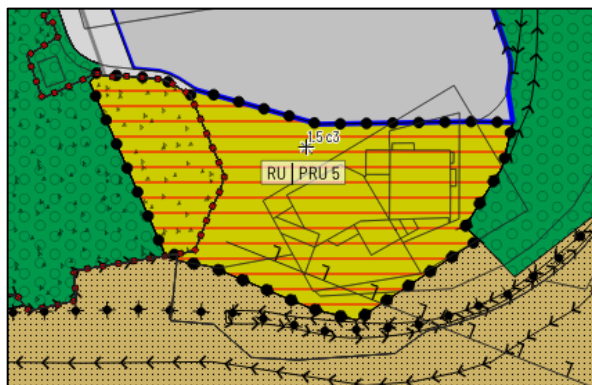
Alla luce di quanto sopra, si fa presente, innanzitutto, che il perimetro del Bene ambientale Maso della Pieve viene inserito in maniera corretta. L'Amministrazione non ha intenzione di modificarlo e non la ha mai avuta. Purtroppo nella stesura della cartografia si è utilizzato il file shape del PRG vigente e lo stesso è risultato non corretto. Si è corretto l'errore per l'adozione definitiva della Variante.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

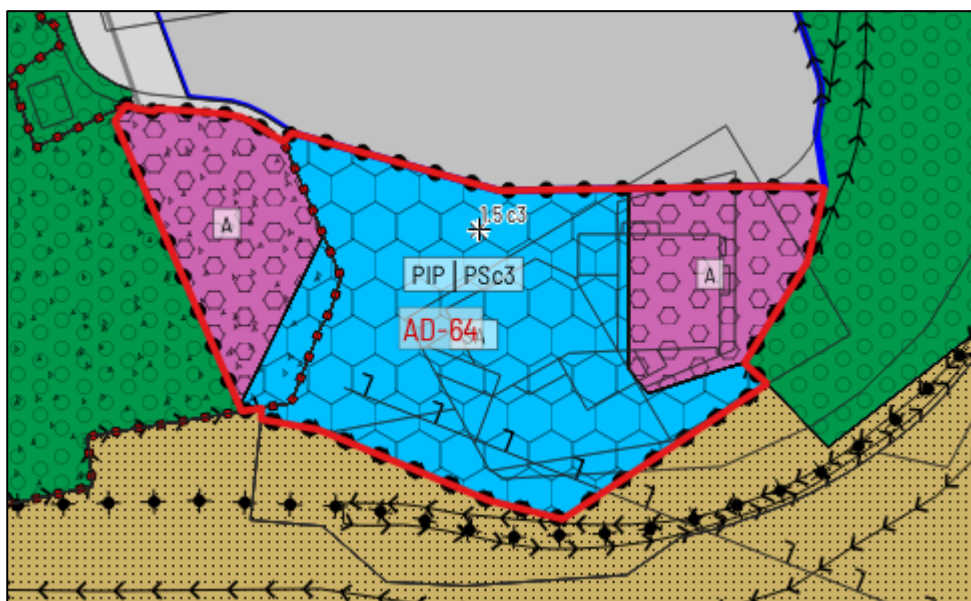
Preso atto del parere della conferenza di pianificazione, ma anche di quanto discusso nell'incontro del 23/10/2024 al servizio urbanistica della PAT, si stralciano le Variante n.3, 4 e 5, re-introducendo in cartografia e norma il PSc3 vigente, al quale viene solamente cambiato l'attributo, oltre a leggere modifiche di adeguamento alla base catastale.



Estratto PRG vigente



Estratto PRG Variante 2023 – I adozione



Estratto PRG Variante 2023 – II adozione

Per quanto riguarda infine il comma 5 dell'art.2.2 delle NTA vigenti, stralciato in I adozione, ne viene confermato lo stralcio per II adozione, in quanto in contrasto con la disciplina del PSc3.

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.

8.4.3 PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL7

Per quanto riguarda il PS1 introdotto in I adozione della Var2023, ex PSa1 nel PRG vigente, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno stralciarlo e ripianificare l'area con l'introduzione del nuovo Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato PL7.

La scelta risulta coerente con il comma 5, lett. b), dell'Art.50 della LP.15/2015.

Poiché si tratta di ripianificazione, i termini di efficacia del PA sono di 10 anni dalla data di approvazione.

Oltre alla modifica di denominazione e di attributo (Z502 nel PRG vigente, Z509 nella I adozione della Variante 2023, Z504 in II adozione), si sono introdotti contenuti innovativi rispetto alla pianificazione vigente.

L'area destinata a piano attuativo nel PRG vigente è stata ampliata per ricomprendere una zona satura che a sua volta circonda un edificio storico schedato con il N. 436 e denominato "Villa Covi". PL7 (ex PSa1): passa da 8.088 mq a 13.928 mq. (circa)

Le **Varianti** che descrivono l'azione pianificatoria in quest'area sono la **N.41 e N.42**, mentre, rispetto alla I adozione, viene stralciata la AD-61, modifiche di adeguamento alla base catastale, modifiche ora "comprese" nelle precedenti.

In conferenza di pianificazione (v. pag.48 del VdP) si è evidenziato che

"l'individuazione cartografia desta perplessità posto che è priva di rinvio ad un corrispondente articolo, pare poco coerente con l'art. 84 della l.p. 15/2015 relativo ai permessi di costruire convenzionati e non trova riscontro in norma."

Alla luce di quanto evidenziato dal parere, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno rivedere la scelta pianificatoria introdotta in I adozione, eliminando richiami all'Art.84 e modificando la tipologia di PA da *Piano per specifiche finalità* a *Piano di Lottizzazione*, in coerenza con l'Art.50, comma 5, lett.b) della LP.15/2015.

Ai sensi del comma 4 dell'Art.50 della LP.15/2015 sono definiti *piani per specifiche finalità* quelli che individuano aree da riservare a edilizia abitativa (lett. a)) e quelli che individuano aree per insediamenti produttivi (lett.b)).

L'area di *Villa Covi*, destinata alla realizzazione di nuova struttura alberghiera, non rientra in nessuno dei 2 casi. Nel PRG vigente vi è il richiamo ad un progetto convenzionato che però, ai sensi dell'art.84 della LP.15/2015, non risulta corretto e viene stralciato.

Si fa presente che ad oggi il Piano non è ancora stato approvato e ciò rende possibile l'introduzione di nuova pianificazione, coerente con la LP.15/2015 e conforme al RUEP.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

L'introduzione di questa "tipologia" di Piano di Lottizzazione è l'AZIONE scelta in coerenza con la STRATEGIA dall'Amministrazione per interventi di ristrutturazione edilizia di particolare complessità e che riguardano aree superiori a 2500mq.

Per quanto riguarda i parametri edificatori già presenti nella disciplina vigente, confermati per quello che riguarda le possibilità edificatorie, i contenuti e le finalità del Piano, si ritiene siano coerenti con l'Art.50 della LP.15/2015 e con gli obiettivi che si è posta l'Amministrazione, riportati nell'Avviso preliminare, nonché con le strategie del PRG vigente, per il quale, al fine di una Cavalese più attrattiva si deve puntare a:

"riqualificazione e per regolare gli interventi di riorganizzazione insediativa.....a scala diffusa, ovvero le misure valide per ciascun intervento in maniera indistinta (norme insediative e edilizie generali) e a scala puntuale, ovvero le indicazioni studiate in maniera specifica per interventi particolari o localizzati che richiedono una pianificazione più approfondita o una progettazione guida unitaria (piani attuativi). (..)"

DESCRIZIONE DEL PL7 – VARIANTI N. 41-42

La ripianificazione dell'area in cui è presente Villa Covi, immobile di carattere storico sparso (schedato n.436) che dà il nome al nuovo piano di lottizzazione PL7, risulta coerente con l'obiettivo che si è posta l'Amministrazione con la redazione della Variante 2023 di 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.

La scelta urbanistica fatta è coerente con le linee guida fissate dal CC e poi riportate nell'Avviso preliminare, 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.*

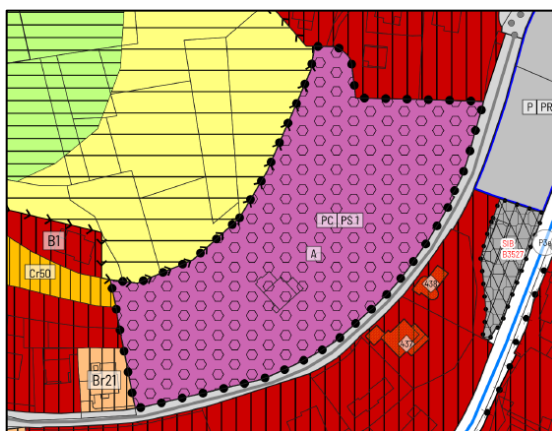
L'azione pianificatoria introdotta con le varianti n.41-42, con l'ampliamento del perimetro di PA e il cambio di destinazione dell'intera pf.717 da *"Insediamenti di edilizia mista – Area residenziale satura"* a *"Insediamenti del settore turistico e ricettivo"* e con la disciplina del comma 4 dell'Art.2.2, permette la realizzazione di una struttura alberghiera di pregio, 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 oggetto di intervento ha destinazione urbanistica frammentata: circa al centro dell'area troviamo Villa Covi, p.ed.1071, edificio residenziale vincolato a risanamento conservativo (scheda di manufatto storico isolato 436), circondata dall'ampia pf. 717 che per il 40% (circa 5.425 mq) è una zona di PRG residenziale satura; a est di Villa Covi, invece, troviamo 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.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA



Estratto PRG vigente



Estratto PRG Variante 2023 I adozione



Estratto PRG Variante 2023 II adozione



Estratto cartografico WEB GIS PAT per l'individuazione dell'area

L'area residenziale satura presente oggi a ovest dell'edificio non è "satura" come da definizione del DM.1444/68, e, pur essendo ineditata, non prevede alcun indice edificatorio.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

L'area ad oggi alberghiera, invece, ha una potenzialità edificatoria che permette 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 x altezza standard convenzionale di conversione pari a 3,33 m = 23.032 mc) che, *plasmata* con 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).

Rispetto alla I adozione della Variante 2023, anche alla luce della conferenza di pianificazione del 25/6 scorso, la scelta pianificatoria dell'Amministrazione porta all'introduzione di un **PL7 (Variante n.42)** al posto del vigente Piano convenzionato, non coerente con la LP.15/2015, per raggiungere, attraverso la pianificazione subordinata, l'obiettivo di "spalmare" la volumetria realizzabile ad oggi su quasi tutta la p.ed.707; gli effetti attesi sono quelli di una progettazione di edifici di dimensione più modesta, inseriti in un contesto verde di pregio.

La scelta dell'Amministrazione di pianificare in modo diverso l'area che circonda Villa Covi (v. paragrafo 13.4) deriva dalla considerazione, in parte dovute alla condivisione del pensiero espresso nel VdP, di porre maggiore attenzione al contesto paesaggistico attuale, che vede Villa Covi e il verde che la circonda come 2 elementi fondamentali da rispettare e valorizzare.

La norma di attuazione è stata rivista, quindi, alla luce di quanto sopra e del VdP del 25/6 scorso, anche se l'azione pianificatoria fondamentale, introdotta per la II adozione, non sta nella revisione del PA alberghiero, quanto piuttosto nell'aver "isolato", con specifica zonizzazione, l'area che contraddistingue la Villa, che viene messa quindi al centro del futuro intervento progettuale.

Nel VdP si osserva quanto segue:

PS1 Villa Covi - varianti nn. 41, 42, 84 e AD61

Le varianti nn. 41, 42, 84 e AD61 interessano un'area che dal vigente PRG è zonizzata in parte come area satura con edificio storico in essa ricompreso (scheda n. 436) ed in parte in "zona per insediamenti del settore turistico e ricettivo" assoggettata a piano attuativo "PSa1".

(...)

Con riferimento ai primi paragrafi del parere, si sottolinea che le Varianti riferite a questo ambito sono la n.41 e 42 e che, come già accennato sopra, condividendo quanto esposto nel VdP, si è eliminato il PS1 (PA convenzionato) introducendo un PL, ai sensi dell'Art.50, c.5, lett. b) della LP.15/2015, modificando per l'adozione definitiva cartografia e norma di attuazione.

I contenuti "architettonico-insediativi" sono riferiti al solo edificio storico, che la norma conferma come "risanamento conservativo" facendo espresso rinvio alla categoria di intervento. Essendo confermata l'assegnazione a detta categoria, è implicitamente confermata l'appartenenza al centro storico, non sono quindi da normarsi gli usi residenziali, va rivista la rappresentazione cartografica che assume scelte diverse (rimozione di edificio, riconduzione ad altra zona omogenea e relativa scheda). Entro tale quadro sarà la scelta pianificatoria ad occuparsi delle relazioni tra edificio storico e nuove previsioni ricettive, sin dalla scala del PRG, valutando l'opportunità della scelta, gli effetti attesi e la necessaria disciplina.

Non paiono presenti ragionamenti in merito agli effetti paesaggistici dell'intervento che interessa un'area a verde, morfologicamente singolare e connotata.

Per quanto attiene invece i parametri edificatori, la relazione illustrativa indica che la variante ha scelto di "spalmare" la potenzialità edificatoria del piano in vigore sulla sola area a destinazione alberghiera, anche sulla adiacente area satura, quindi priva di potenzialità edificatorie da piano in vigore. Ne deriva che si estendono le potenzialità edificatorie operando in contrasto con il principio di densificazione di cui alla l.p. 15/2015.

(...)

E' stata approfondita e rivista, condividendo quanto sopra, la scelta pianificatoria per l'edificio storico N.436 (Villa Covi) e si rimanda al paragrafo 13.4 della presente Relazione per i nuovi contenuti proposti per l'adozione definitiva della Variante che, con questa scelta, definisce in modo netto la relazione tra edificio storico e nuova previsione ricettiva.

Per quanto riguarda gli effetti paesaggistici derivanti dall'ampliamento dell'area alberghiera, pur comprendendo le preoccupazioni esposte nel VdP dal servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, è doveroso ricordare che le attuali previsioni urbanistiche permettono la costruzione di volumi notevoli, che, se realizzati, oscurerebbero la presenza di Villa Covi, compromettendo il valore paesaggistico del sito e quello storico/architettonico della villa.

La nuova previsione urbanistica (nuovo PL7 adiacente il nuovo "nucleo storico isolato" di Villa Covi) introduce la possibilità di realizzare edifici con dimensioni più modeste, capaci di inserirsi nel contesto paesaggistico senza sovrastarlo. Questa revisione consente di ridurre significativamente l'impatto visivo, evitando che il nuovo sviluppo alberghiero interferisca con la percezione del piccolo nucleo storico rappresentato dalla villa e dalla sua area di pertinenza, che si "apre" verso la valle, permettendo la sua vista dalle aree/strade sottostanti; inoltre avrà una sorta di "cintura" verde sul suo perimetro, alberata, come da vincolo riportato nella norma del PL7, in modo da garantire il mantenimento della situazione attuale, un'area a verde, morfologicamente singolare e connotata".

Si ribadisce inoltre che, per la progettazione della nuova area alberghiera, anche per rispondere alle esigenze di un turismo di qualità, saranno adottate soluzioni architettoniche e paesaggistiche per mitigare l'impatto visivo delle stesse, con l'uso di materiali locali e vegetazione autoctona, oltre ad una piantumazione "strategica", che contribuisca a integrare le nuove strutture con il paesaggio circostante e a dare valore a Villa Covi. La norma di attuazione rimanda, per le opere di urbanizzazione da effettuare a carico dei lottizzanti, alla futura Convenzione di lottizzazione.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Documentazione fotografica (vista da est)

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 modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'articolo di riferimento in Norma è l'Art.2.2, comma 4, modificato per tener conto delle perplessità espresse nel VdP circa l'intervento *"che interessa un'area a verde, morfologicamente singolare e connotata"*, anche se è la scelta pianificatoria di isolare la Villa con un'area di riqualificazione specifica (variante n.84) che permetterà l'effettivo mantenimento della vista attuale della *"collina/Villa"* rispetto alla futura area ricettiva.

La norma vigente, che per l'area in oggetto prevedeva già un Rapporto di copertura < del 40%, è stata integrata imponendo nell'area di lottizzazione una superficie verde/alberata (libera da costruzioni) almeno pari al **50%** dell'intera superficie del lotto, riproponendo sostanzialmente le

alberature presenti ad oggi, prestando particolare attenzione agli spazi in prossimità dell'edificio storico e della sua area di pertinenza da riqualificare, dove il PL7 dovrà contenere uno specifico studio del verde alberato riferito ad una "fascia di rispetto" di 10ml dalla Villa.

8.4.4 PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL6

Per l'adozione definitiva della Variante 2023 al PRG di Cavalese viene confermata la scelta pianificatoria di nuova area a campeggio in loc. Baldassalon in prossimità della stazione di fondovalle del Cermis, introdotto ai sensi del comma 5, lett. b), dell'Art.50 della LP.15/2015.

Rispetto alla I adozione si sono introdotte alcune modifiche, anche alla luce di quanto espresso nel Verbale della conferenza di pianificazione del 25/6 scorso.

In particolare, si è ampliata l'area di lottizzazione, comprendendo al suo interno gli spazi in cui si realizzeranno le opere di urbanizzazione (allacciamenti alle reti, viabilità stradale, ciclopedonale al campeggio,...), si è modificata in maniera sostanziale la disciplina contenuta nelle norme di attuazione introducendo una scheda norma specifica.

Inoltre sono state integrate e corrette le relazioni geologiche e idrogeologiche, così come concordato con i vari servizi provinciali, che vengono allegate alla Variante per l'adozione definitiva.

La superficie totale del nuovo PL6 è la seguente:

in I adozione Variante 2023:	49.254 mq;
in adozione definitiva Variante 2023:	51.718 mq.

Si riportano alcune considerazioni già proposte nella Relazione della I adozione della Var2023, a cui seguono le integrazioni introdotte per l'adozione definitiva, anche e soprattutto alla luce del VdP del 25/6 scorso, in parte condivise dall'Amministrazione comunale.

DESCRIZIONE DEL PL6 - VARIANTI N.67-68

L'Amministrazione, sulla scorta degli obiettivi che si è posta con delibera di CC e con quanto riportato nell'Avviso preliminare, ha deciso di introdurre per la I adozione della Variante 2023 al PRG e confermare per l'adozione definitiva, una nuova area a campeggio in loc. Baldassalon, sulle pendici del Cermis, in prossimità della stazione di fondovalle.

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 circa 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.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA

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 seconde 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), circa.

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.

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

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA

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 ESECIZIO	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	
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

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

- 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, di proprietà comunale; nell'area a campeggio, così come pianificata, troveranno spazio:

- 80 piazzole standard
- 30 piazzole executive
- 20 unità abitative per 2/4 persone.

La ricettività del campeggio sarà di 370/410 (240+90+40/80) persone.

Si è predisposta una **scheda norma**, così come richiesto sia dal servizio Urbanistica che dal servizio Turismo della PAT nel VdP del 25/6 scorso, con una parte grafica che suddivide l'area totale destinata a campeggio nel PRG in *zone* con la posizione delle varie strutture/piazzole, i servizi e la viabilità, ciascuna poi caratterizzata da parametri edilizi specifici.

Rispetto alla I adozione della Var2023, in cui si era introdotto l'obbligo di superficie boscata pari al 50%, per l'adozione definitiva si è fatta una scelta pianificatoria diversa, distinguendo la superficie alberata per ciascuna zona, con percentuali maggiori per l'area in cui sono previste le unità abitative che ricade più a monte e che si ritiene possa essere più visibile dal versante opposto della valle.

Si sottolinea infine che l'area a campeggio è circondata da aree a bosco più o meno estese che formano aree "cuscinetto" di protezione verde intorno alla nuova area.

Per ulteriori considerazioni circa la scelta dell'area, si rimanda al Rapporto ambientale, dove vengono esaminate le possibili localizzazioni prese in esame.

L'area destinata a campeggio si trova in sinistra Avisio e in sponda destra del Rio della Roda, nella parte terminale della pista Olimpia 3, e pertanto quasi integralmente compresa nell'area sciabile del PUP.

In considerazione della vastità dell'area (51.718 mq), l'azione pianificatoria introdotta è quella della pianificazione subordinata di dettaglio, specificatamente del Piano di Lottizzazione (PL6), coerentemente con il comma 5, lett. b), dell'Art.50 della LP.15/2015.

Per poter realizzare il campeggio, inoltre, si rende necessario introdurre la previsione di spostamento della parte finale della pista di rientro Olimpia III, trasferendone il tracciato sulla

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

sponda sinistra del rio (v. Varianti n.15-70-85) nonché la riduzione dell'area sciabile, come richiesto nel VdP del 25/6 scorso (v. Variante n.101), per contrasto con l'Art.35 del PUP.

Con la scelta pianificatoria del PL6 e la disciplina introdotta dai nuovi commi 6 e 7 dell'Art.2.2 e dalla scheda norma riportata dopo il citato comma 7, vincolante per l'approvazione del PA, vengono disciplinati e regolati:

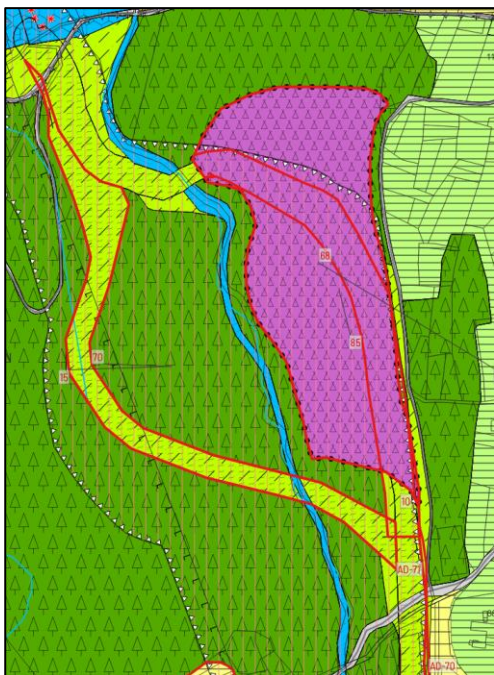
- gli aspetti urbanistico-edilizi in quanto l'area sarà suddivisa in varie sottozone, destinate alle piazzole, alle unità abitative, gruppo servizi, ...;
- la viabilità di accesso e i percorsi interni, nonché le relazioni con la viabilità comunale esterna all'area;
- gli aspetti paesaggistico-ambientali del progetto, in particolare le percentuali di aree alberate delle sotto zone indicate in scheda norma; specifiche essenze/alberature/arbusti saranno parte integrante del progetto;
- gli aspetti architettonico-insediativi e per le indicazioni di carattere tipologico-morfologico sui manufatti edilizi e sui materiali costruttivi.

Come evidente dai parametri introdotti in art.2.2 e della scheda norma, è stato effettuato un ridimensionamento significativo della capacità ricettiva dell'area rispetto alla I adozione della Variante 2023.

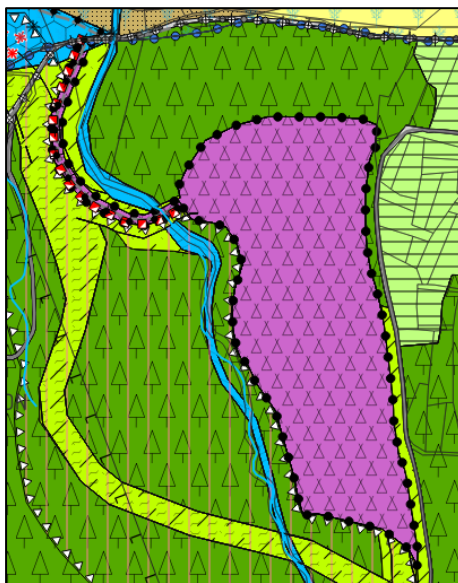


Ortofoto 2015 area individuata per nuovo campeggio Cermis

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA



Estratto PRG Variante 2023 I adozione



Estratto PRG Variante 2023 II adozione

SCHEDA NORMA

A. Area Piazzole "STANDARD"

superficie complessiva: mq 16'400 circa

- numero massimo piazzole: **80**
- superficie alberata $\geq 50\%$
- indice di permeabilità dei suoli $\geq 80\%$

B. GRUPPO SERVIZI

superficie complessiva: mq 4'000 circa

- SUN gruppo servizi $\leq$ mq 4'000
- Rapporto di copertura $\leq 50\%$
- numero piani fuori terra: 2
- altezza massima fronte: ml 8, se tetto piano
- altezza massima a metà falda: ml 7, se tetto a falde
- indice di permeabilità dei suoli $\geq 25\%$

C. Area Piazzole "EXECUTIVE"

superficie complessiva: mq 7'800 circa

- numero massimo piazzole: **30**
- superficie alberata $> 50\%$
- indice di permeabilità dei suoli $\geq 80\%$

D. Area Unità Abitative (u.a.)

superficie complessiva: mq 11'800 circa

- numero massimo u.a.: **20**
- SUL massima u.a. ≤ 80 mq
- numero piani fuori terra: 2
- altezza massima a metà falda: ml 6
- Rapporto di copertura $\leq 10\%$
- superficie alberata $\geq 70\%$
- indice di permeabilità dei suoli $\geq 50\%$

E. Viabilità di accesso all'area e interna e spazi parcheggio

superficie complessiva: mq 10'000 circa

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

SCHEDA NORMA PL6



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

Per quanto attiene la viabilità, anche alla luce delle osservazioni contenute nel VdP del 25/6 scorso, si integra con quanto segue.

Innanzitutto, per l'adozione definitiva della Variante si è modificata l'area di lottizzazione per "comprendere" la viabilità veicolare/ciclopeditone di accesso al campeggio, come si vede nell'estratto sopra: la modifica corrisponde alla Variante n.87 e i percorsi saranno realizzati dai lottizzanti, in quanto funzionali all'area a campeggio.

Con la nuova Variante n.69, inoltre, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno introdurre una viabilità di potenziamento della strada esistente, che conduce da Masi alla stazione di fondovalle degli impianti di risalita del Cermis.

Va comunque ricordato che una parte dei fruitori del campeggio si muoverà verso il centro di Cavalese con la cabinovia; la vicinanza del Campeggio alla stazione di fondovalle permetterà il raggiungimento del centro paese da parte di molti turisti direttamente con l'impianto, riducendo il traffico veicolare che una nuova struttura di tali dimensioni certamente comporta.

Per le considerazioni legate agli effetti significativi di questa trasformazione urbanistica sull'ambiente si rimanda al RAPPORTO AMBIENTALE, che fa parte integrante del PRG, in cui sono valutate le possibili problematiche in materia geologica, forestale, valanghiva, paesaggistica, economica,...derivanti dalla scelta pianificatoria.

Tali elaborati sono stati integrati per l'adozione definitiva della Variante.

Si rimanda inoltre alla relazione geologica e allo studio di fattibilità, concordati entrambi in via preventiva coi vari servizi PAT dai professionisti incaricati, per risolvere quanto evidenziato nel Verbale di conferenza di pianificazione dd.25/6 scorso.

9. VARIANTI ALLE AREE RESIDENZIALI

Tra gli obiettivi indicati nella delibera di CC del 24.5.2023 e le finalità dell'Avviso preliminare del 21.6.2023 è riportato anche il

“Recupero urbanistico 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 solo se inserite in un ambito di edificato esistente. “

In coerenza con quanto rappresentato nell'Avviso preliminare, si sono introdotte le seguenti modifiche al PRG vigente per la I adozione della Variante 2023, confermate anche per l'adozione definitiva.

9.1 AMPLIAMENTO LOTTO SATURO - VARIANTE N.2

Viene ampliato un lotto residenziale saturo, trasformando una parte dell'area satura in residenziale di completamento (p.ed.1313, pf.892/10), in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione di *“modeste nuove edificazioni...solo se inserite in un ambito edificato esistente”*.

Il lotto residenziale di completamento **r59** ha parametri edificatori analoghi a quelli delle restanti aree presenti in PRG: $U_f < 0,40$; H max 3 piani, obbligo di residenza ordinaria.

Nessun problema per CSP: la Variante non è stata oggetto di richieste di integrazioni/chiarimenti nel Verbale della Conferenza di pianificazione del 25/6 scorso.

La Variante n.2, introdotta per la I adozione della variante 2023 viene confermata per l'adozione definitiva.

9.2 TRASFORMAZIONE AREA ALBERGHIERA IN RESIDENZIALE - VARIANTI N.16-AD-79 (ex PRU6 in I adozione “BELLACOSTA”)

L'Amministrazione comunale ha scelto di pianificare un'area all'inizio del paese, in coerenza con gli obiettivi che si è posta di *“recupero urbanistico 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”*.

Per la I adozione della Variante 2023 si è introdotto un nuovo piano di riqualificazione urbana PRU6 sulle p.ed.1969, area ad oggi occupata da un immobile fatiscente i cui lavori non sono mai stati portati a termine.

La scelta pianificatoria introdotta in I adozione della Variante 2023, in linea con l'obiettivo 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 solo se inserite in un*

ambito di edificato esistente”, prevedeva l’introduzione del nuovo piano di riqualificazione urbana PRU6.

Prima di introdurre tale pianificazione, si è verificata la regolarità dell’immobile esistente sul lotto assieme al responsabile dell’UTC, ricostruendo la *storia* del manufatto: la prima concessione edilizia per la sua realizzazione risale al 1989, sulla base dell’allora vigente Piano di Fabbrica, e il titolo autorizzava n.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, perché 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, in quanto, nel frattempo, è entrato in salvaguardia il PRG dell’arch. Mioni (1999).

L’edificio attuale 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, in l’adozione, sull’area in oggetto, un Piano di Riqualificazione 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 era l’Art.2.1, comma 7, delle NTA, racchiudeva un lotto di 2718 mq, e la norma di riferimento introdotta permetteva 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, veniva 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.



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

Sulla destra della fotografia si intravede il Park Hotel Bellacosta

[Il Verbale della conferenza di pianificazione del 25/6 scorso riporta quanto segue:](#)

parere del servizio Turismo:

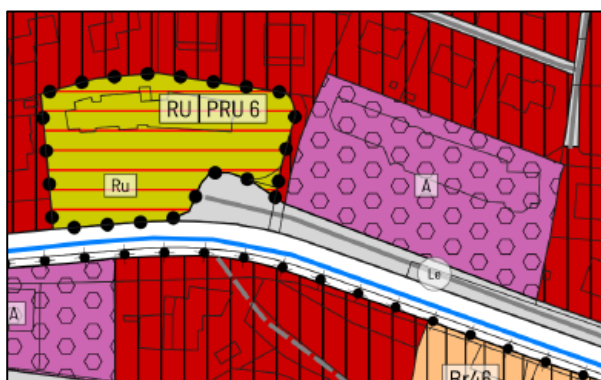
“art. 2.1 (Insediamenti di edilizia mista)

Al comma 7 - PRU6 si prevede, per la struttura ricettiva realizzata negli anni '90 e rimasta “al grezzo”, una destinazione d'uso al 50% alberghiera e al 50% residenziale. Si specifichi che la struttura alberghiera dovrà risultare indipendente ed autonoma rispetto alla parte residenziale, al fine di poter rispettare, tra l'altro, le norme di sorvegliabilità previste per i pubblici esercizi dalle disposizioni statali in materia.”

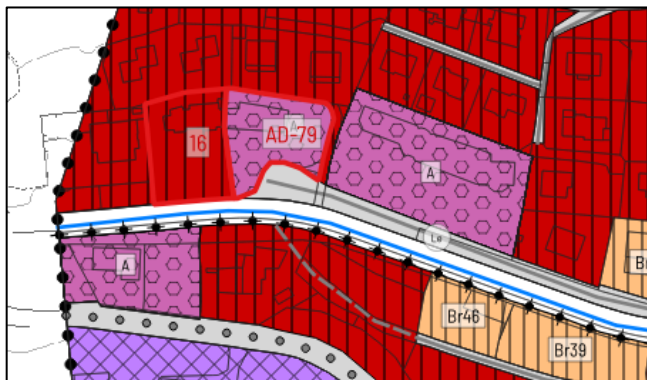
Inoltre il Serv. Urbanistica rileva che il PRU6 *non è definito nelle finalità dell'Art.50 della LP.15/2015... non trova riscontro tra i contenuti del PRG ai sensi dell'Art.24 della LP.15/2015...”*

Alla luce del parere, si è intervenuti con una scelta pianificatori diversa, che fosse coerente con gli obiettivi che si è posta l'Amministrazione, con le finalità riportate nell'Avviso preliminare e con la LP.15/2015.

Si sono modificati i contenuti delle **VARIANTI N.16-AD79** (stralciate le Varianti n.1 e n.17) che prevedono, tra l'altro, la leggera ripermimetrazione delle aree del PRG vigente per adeguamento alla base catastale, modifiche che rientrano in quelle previste e ammesse dai Criteri di cui si è dotata l'Amministrazione, di cui al capitolo 3 della presente Relazione.



Estratto PRG Variante 2023 I adozione



Estratto Variante 2023 II adozione

L'area, nel PRG vigente tutta ricadente in area alberghiera, viene in parte in parte trasformata in area residenziale satura, in modo da permettere la ristrutturazione dell'edificio presente ad oggi e regolarmente autorizzato nei modi e limiti previsti dalla disciplina vigente per le aree residenziali sature (Art.2.1 NTA). La SUN residenziale è la stessa già autorizzata agli anni.

La parte che “rimane” in area alberghiera (esistente) dovrà sottostare invece a quanto disciplinato dall'Art.2.2 delle NTA.

L'area non presenta problematiche legate alla CSP.

9.3 RIPERIMETRAZIONE LOTTO RESIDENZIALE r33 - VARIANTE N.108

La **VARIANTE N.108 (lotto r33)** introdotta per la II adozione dà evidenza solo della correzione di errore materiale avvenuto con Variante 2018. Si rimanda a quanto scritto in paragrafo 5 a proposito della correzione di errori materiali, pag.11 della Relazione.

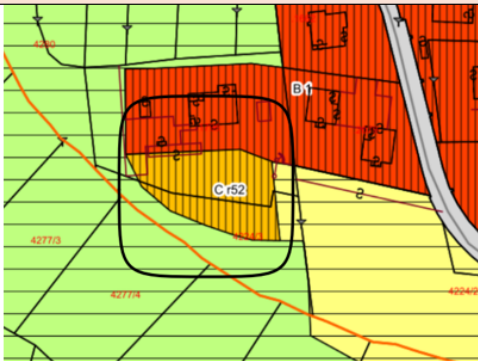
La Variante n.108 è stata introdotta in accoglimento di Osservazione pervenuta dopo la I adozione.

9.4 RIPERIMETRAZIONE LOTTO RESIDENZIALE r52 - VARIANTE N.110

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA

La **VARIANTE N.110 (lotto Cr52)** introdotta per la II adozione dà evidenza dell'accoglimento di un'Osservazione pervenuta dopo la I adozione e ritenuta coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione che, attraverso l'adeguamento alla base catastale secondo i criteri prefissati (v. Paragrafo 3), ha scelto di modificare leggermente i lotti residenziali per tener conto delle proprietà delle aree, dove possibile, senza superare i limiti imposti dall'Avviso preliminare.

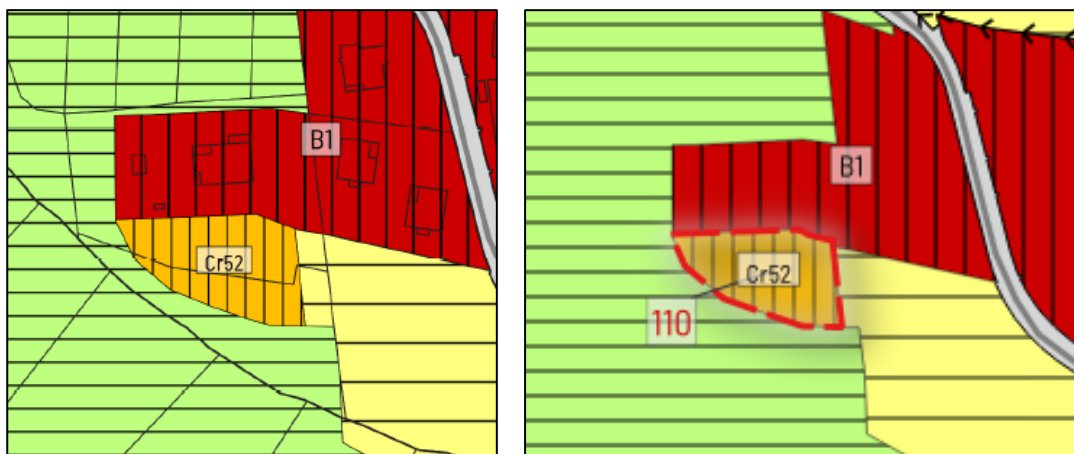
Si tratta di un lotto introdotto con Variante 2018 e già edificato sulla base di un titolo chiesto e regolarmente rilasciato dopo l'approvazione della Variante 2018 da parte della GP.

N. PROGR.	PROT.N.	DATA ARRIVO	SINTESI OSSERVAZIONE	ARTICOLO NORME DI ATTUAZIONE OGGETTO DI OSSERVAZIONE	ESTRATTO CARTOGRAFICO OGGETTO DI OSSERVAZIONE
34	7032	10/05/2024	Lotto R52, neo p.ed. 2234 (p.ed. 1796 e p.f. 4224/3) C.C. Cavalese - Richiesta di ripermetrazione del lotto edificabile.	***	

Osservazione pervenuta dopo I adozione



Estratto catasto aggiornato



Variante 2023 I adoz

Variante 2023 I adoz

[La modifica/traslazione è minima, come si osserva dagli estratti sopra riportati.](#)

10. VARIANTI ALLE AREE PRODUTTIVE

TRASFORMAZIONE AREA ARTIGIANALE IN MULTIFUNZIONALE - VARIANTE N.24

La Variante n.24, introdotta in I adozione della Variante 2023, prevede il cambio d'uso della p.ed.1630 in area produttiva multifunzionale, in maniera omogenea rispetto alle particelle limitrofe, a completamento di un disegno urbanistico avviato diversi anni addietro con l'introduzione in PRG di un Piano di lottizzazione, eliminato con Variante 2018 successivamente alla verifica che tutti gli obblighi derivanti dalla lottizzazione fossero stati evasi.

Il proprietario della p.ed.1630 ha presentato istanza non vincolante nei 60 gg previsti dall'Avviso preliminare con la richiesta di trasformazione del lotto da *area artigianale* in *residenziale saturo*.

La medesima richiesta è stata presentata nei 60gg successivi all'adozione preliminare e le valutazioni fatte in I adozione sono state confermate in adozione definitiva.

Non sono state ritenute accoglibili, sia per l'evidente contrasto con le linee di indirizzo date dal CC e indicate nell'Avviso preliminare 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 ammesso *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 multifunzionale", per omogeneità di trattamento, si è introdotta la stessa destinazione alla p.ed. 1630.

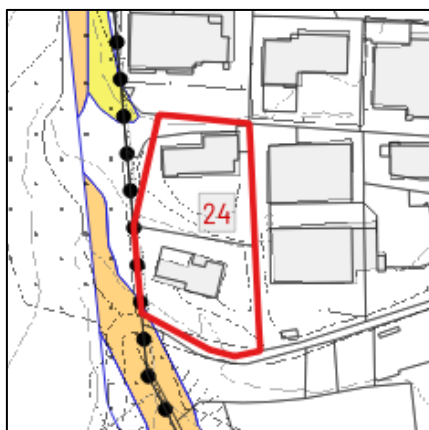
Sempre allo scopo di omogeneizzare la destinazione delle aree, e soprattutto per il fatto che TUTTI gli immobili attualmente presenti nell'area sono stati realizzati in seguito all'approvazione del medesimo PdL artigianale, è stata modificata anche la particella sottostante la p.ed.1630, anche se non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

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



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.



Estratto con sovrapposizione Variante n.24 a CSP

Per la Variante n.24 non sono state sollevate obiezioni particolari in conferenza di pianificazione dd.25/6 scorso e la scelta pianificatoria fatta per la I adozione viene confermata per la II.

TRASFORMAZIONE DI AREE PRODUTTIVE INTEGRATE IN MULTIFUNZIONALI - VARIANTI N.48-50

Con Variante 2023 si è effettuata la scelta pianificatoria di modificare la zonizzazione di n.2 aree in via Pizzegoda regolarmente edificate con piano di lottizzazione commerciale -attuato e concluso- e che nel PRG vigente hanno destinazione *produttiva integrata*.

Viste le funzioni presenti negli edifici attuali, la scelta fatta è stata quella di introdurre la destinazione multifunzionale che risulta coerente con la pianificazione effettuata in passato (PRG vigente Variante 2018 e varianti precedenti) e con la sovraordinata disciplina provinciale.

Le varianti rispettano i limiti dell'Avvisi preliminare e gli obiettivi dell'Amministrazione e vengono confermate per l'adozione definitiva di Variante 2023.

11. VARIANTI ALLE/NELLE AREE SCIABILI

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

Nel paragrafo 11.1 che segue è riportato un elenco delle modifiche/stralci alle varianti introdotte in I adozione ai fini dell'adozione definitiva della Variante, in base a quanto richiesto dai vari servizi provinciali in conferenza di pianificazione del 25/6 scorso.

Seguono i paragrafi relativi alle diverse Varianti introdotte nell'area dell'Alpe Cermis, ad eccezione delle VARIANTI N.67-68, nuova area a campeggio (PL6) la cui scelta pianificatoria è descritta a paragrafo 8.4.4 della presente Relazione, paragrafo che descrive anche le VARIANTI N.69, N.87 e N.89 (viabilità interna ed esterna all'area a campeggio introdotta per II adozione).

Per quanto riguarda gli studi di compatibilità e le relazioni geologiche per le varie aree oggetto di trasformazione urbanistica, si rimanda agli studi, in parte nuovi, in parte rivisti/corretti/integrati rispetto alla I adozione della Variante e allegati alla Variante. Gli stessi sono stati elaborati dopo opportuna concertazione coi servizi competenti, che si sono resi disponibili in diversi incontri durante la stesura degli elaborati necessari all'adozione definitiva della Variante.

11.1 ELENCO VARIANTI DI I ADOZIONE STRALCIATE/MODIFICATE PER ADOZIONE DEFINITIVA

VARIANTE **N.10**: STRALCIATA

VARIANTE **AD78**: ELIMINATA, MA IN PARTE RICOMPRESA IN VARIANTE **N.90**

VARIANTE **N.86**: STRALCIATA. E' STATA RE-INSERITA LA RISERVA LOCALE CHE POTREBBE VENIR ATTRAVERSATA DA FUTURE PISTE; SI RIMANDA AGLI APPROFONDIMENTI FATTI SULL'ARGOMENTO NELLO SPECIFICO PARAGRAFO 11.6

VARIANTE **AD51**: STRALCIATA. CONSISTEVA NELLA RIPERIMETRAZIONE DELL'AREA ALBERGHIERA PER ADEGUAMENTO/RETTIFICA CATASTALE, MA IN ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONE E' STATA LEGGERMENTE AMPLIATA L'AREA IN OGGETTO IN MODO DA AVERE PERTINENZE CON DESTINAZIONE OMOGENEA. LA MODIFICA INTRODotta NON SI PUO' CONFIGURARE COME VARIANTE DI ADEGUAMENTO, MA VARIANTE VERA E PROPRIA (V. NUOVA VARIANTE **N.88**)

VARIANTE **AD70**: STRALCIATA

VARIANTE **AD71**: STRALCIATA

VARIANTE AD57: MODIFICATA RISPETTO ALLA I ADOZIONE:

-PER RIPORTARE IL PERIMETRO DEL PRA1 (EX PRA7) A QUELLO DEL PRG APPROVATO NEL 2013, COME DA PRESCRIZIONI DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE;

-PER IL CAMBIO DI ATTRIBUTO DAL RESIDUALE Z503 AL Z512;

-PER ADEGUARE IL PERIMETRO LUNGO IL CONFINE CON TESERO (A EST DELL'AREA), IN MODO DA FARLO COINCIDERE CON LO STESSO, INTRODUCENDO NELLE AREE "BIANCHE" PRESENTI NEL PRG VIGENTE LA DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO "AREE AD ELEVATA NATURALITA'".

VARIANTE AD69: MODIFICATA RISPETTO ALLA I ADOZIONE:

CONSISTEVA -E CONSISTE ANCHE PER LA II ADOZIONE- NELL'INSERIMENTO IN CARTOGRAFIA DEI TRACCIATI DELLE PISTE ESISTENTI COME DA RILIEVO FORNITO DALLE FUNIVIE ALPE CERMIS, CHE SONO RISULTATE TUTTE LEGGERMENTE DIFFORMI DA COME RAPPRESENTATE IN CARTOGRAFIA DI PRG VIGENTE (FILE SHAPE IN GPU); RISPETTO ALLA I ADOZIONE, LA VARIANTE AD69 **E' STATA LEGGERMENTE MODIFICATA IN MODO DA NON PRESENTARE PROBLEMATICHE DI APP, AD ECCEZIONE DEI PUNTI APP GIA' "COMPRESI" IN AREE OGGETTO DI APPROFONDIMENTO (V. VARIANTI N.33 E 71 CHE COMPRENDONO PISTE ESISTENTI)**

11.2 ELENCO VARIANTI PIU' SIGNIFICATIVE DI I ADOZIONE, GIA' ESAMINATE IN CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE E CONFERMATE PER ADOZIONE DEFINITIVA

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

VARIANTE **N.11**: INSERIMENTO NUOVO TRACCIATO DI PROGETTO ALTERNATIVO DELLA PISTA “SALERA”; L’AREA IN OGGETTO RICADE GIA’ NEL PRG VIGENTE IN AREA SCIABILE PRG/PUP

VARIANTE **N.12**: INSERIMENTO NUOVO TRACCIATO DI PROGETTO PISTA “PAOL”; IL TRACCIATO RICADE ALL’INTERNO DELL’ AMPLIAMENTO DI AREA SCIABILE PREVISTO DALLA VARIANTE N.71

VARIANTE **N.13**: INSERIMENTO TRACCIATO SKIWEG ESISTENTE PISTA “OLIMPIA 3: LA MODIFICA RIENTRA NELL’INSERIMENTO IN CARTOGRAFIA DEI TRACCIATI DELLE PISTE ESISTENTI COME DA RILIEVO FORNITO DALLE FUNIVIE;

VARIANTE **N.14**: INSERIMENTO TRACCIATO SKIWEG ESISTENTE PISTA “OLIMPIA 3: LA MODIFICA RIENTRA NELL’INSERIMENTO IN CARTOGRAFIA DEI TRACCIATI DELLE PISTE ESISTENTI COME DA RILIEVO FORNITO DALLE FUNIVIE;

VARIANTE N.15: TRASFORMAZIONE URBANISTICA DA “BOSCO” A “PASCOLO” DOVUTA ALL’INSERIMENTO DELLA NUOVA PISTA DI RIENTRO “OLIMPIA 3” DI CUI ALLA VARIANTE N.70

VARIANTE N.20: LEGGERO AMPLIAMENTO AREA SCIABILE PRG/PUP PER RICOMPREDERE NEL PERIMETRO UN’AREA GIA’ DESTINATA AD ATTIVITA’ LEGATE ALLO SCI;

VARIANTE N.33: AMPLIAMENTO AREA SCIABILE PRG/PUP CHE RICOMPREDERE L’ULTIMO TRATTO (A VALLE) DELLA “VIA DEL BOSCO” E UN’AREA IN CUI E’ PRESENTE L’ACROPARK

VARIANTE N.67: TRASFORMAZIONE URBANISTICA DA “BOSCO” AD “AREA PER RICETTIVITA’ TURISTICA ALL’APERTO” (CAMPEGGIO) DELL’AREA PERIMETRATA DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE INTRODOTTO CON VARIANTE N.68 (NUOVO “PL6 CERMIS”)

VARIANTE **N.68**: INSERIMENTO PERIMETRO DI LOTTIZZAZIONE DELLA NUOVA AREA PER RICETTIVITA’ TURISTICA ALL’APERTO (“PL6 CERMIS”) DI CUI A VARIANTE 67

VARIANTE **N.70**: INSERIMENTO NUOVO TRACCIATO PISTA DI PROGETTO “OLIMPIA 3”

VARIANTE N.71: AMPLIAMENTO AREA SCIABILE PRG/PUP IN FORMA COMPATTA A MONTE, IN FORMA DI BUFFER LUNGO LA PISTA ESISTENTE “VIA DEL BOSCO”

VARIANTE N.72: AMPLIAMENTO AREA SCIABILE PRG/PUP PER RICOMPREDERE UN PERCORSO ESCURSIONISTICO INVERNALE/ESTIVO DI DIMENSIONE CIRCA 3ML PER POTER PASSARE COI MEZZI BATTIPISTA

VARIANTE **N.85**: ELIMINAZIONE TRACCIATO ESISTENTE PISTA DI RIENTRO ATTUALE “OLIMPIA 3” PER INTRODUZIONE NUOVA AREA A CAMPEGGIO

11.3 ELENCO VARIANTI INTRODOTTE PER LA II ADOZIONE

VARIANTE **N.88**: VARIANTE CHE SOSTITUISCE IN PARTE LA VARIANTE **AD51** ESAMINATA DAI SERVIZI PAT DOPO LA I ADOZIONE; CONSISTE IN UN LEGGERO AMPLIAMENTO DI UN’AREA ALBERGHIERA PER AVERE LE PERTINENZE DELL’ATTUALE ALBERGO “EUROTEL” IN AREA OMOGENEA (ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONE PERVENUTA NEI 60 GG DI DEPOSITO DELLA VARIANTE DOPO I ADOZ)

VARIANTE **N.90**: VARIANTE CHE SOSTITUISCE IN PARTE LA VARIANTE **AD78** ESAMINATA DAI SERVIZI PAT DOPO LA I ADOZIONE; CONSISTE IN UN **LEGGERO AMPLIAMENTO DI AREA SCIABILE PRG/PUP** PER COMPREDERE NEL PERIMETRO SCIABILE UN TRATTO DI PISTA DA SCI ESISTENTE (FUORI DA AREE APP E P4)

VARIANTE **N.69**: VARIANTE CHE ERA STATA INTRODOTTA CON VARIANTE 2018, ESAMINATA DAI VARI SERVIZI PAT FAVOREVOLMENTE; CONSISTE NELL’INTRODUZIONE DELLA STRADA DI POTENZIAMENTO CHE COLLEGA MASI CON LA STAZIONE CERMIS DI FONDOVALLE;

VARIANTE **N.87**: VARIANTE CHE ERA STATA INTRODOTTA CON VARIANTE 2018, ESAMINATA DAI VARI SERVIZI PAT FAVOREVOLMENTE; CONSISTE NELL'INTRODUZIONE DI UN PERCORSO PEDONALE, CICLABILE E VIARIO DI ACCESSO AL NUOVO CAMPEGGIO; IL TRACCIATO E' LEGGERMENTE TRASLATO RISPETTO ALLA PREVISIONE DI VARIANTE 2018

VARIANTE **N.89**: VARIANTE CHE ERA STATA INTRODOTTA CON VARIANTE 2018, ESAMINATA DAI VARI SERVIZI PAT FAVOREVOLMENTE; CONSISTE NELL'INTRODUZIONE DI UNA NUOVA CICLABILE DI PROGETTO A VALLE DELLA STAZIONE CERMIS DI FONDOVALLE

VARIANTE **N.101**: RIDUZIONE DELL'AREA SCIABILE IN PROSSIMITA' DELLA NUOVA AREA A CAMPEGGIO IN COERENZA CON ART.35 PUP.

11.4 DESCRIZIONE VARIANTI PER AMPLIAMENTO AREA SCIABILE (N.20, 33, 71, 72, 90)

L'Amministrazione di Cavalese, anche in parziale accoglimento di un'istanza non vincolante presentata per la modifica delle aree sciabili del PRG/PUP, ritenuta coerente con gli obiettivi che ci si è posti per la redazione della Variante 2023 e con quanto riportato nell'Avviso preliminare, ha effettuato la scelta pianificatoria di ampliamento dell'area sciabile.

La modifica, descritta nei successivi paragrafi e introdotta in l'adozione della Variante, viene confermata per l'adozione definitiva, con leggere modifiche al perimetro esaminato in CdP.

E' stata anche effettuata una modifica in riduzione dell'area sciabile, in accoglimento di un'osservazione del serv. Urbanistica, e condivisa, che rileva il contrasto della nuova area a campeggio con l'area sciabile del PUP (Variante n.101).

In coerenza con l'Art.35 del PUP si è ampliata l'area sciabile per poter prevedere alcune nuove piste nella parte "alta" del Cermis. 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,...

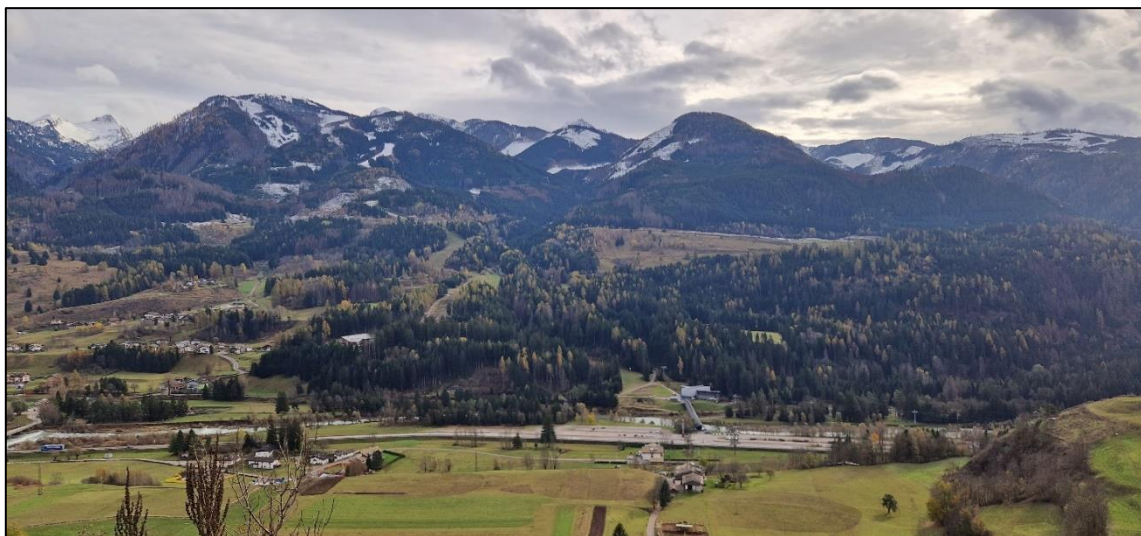
Tali elaborati sono stati integrati per l'adozione definitiva della Variante.

Si rimanda inoltre alla relazione geologica e allo studio di fattibilità, concordati entrambi in via preventiva coi vari servizi PAT, per risolvere quanto evidenziato nel Verbale di conferenza di pianificazione dd.25/6 scorso.

I progetti dei nuovi tracciati, elaborati a livello preliminare dai tecnici di riferimento della Società Funivie Alpe Cermis 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-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

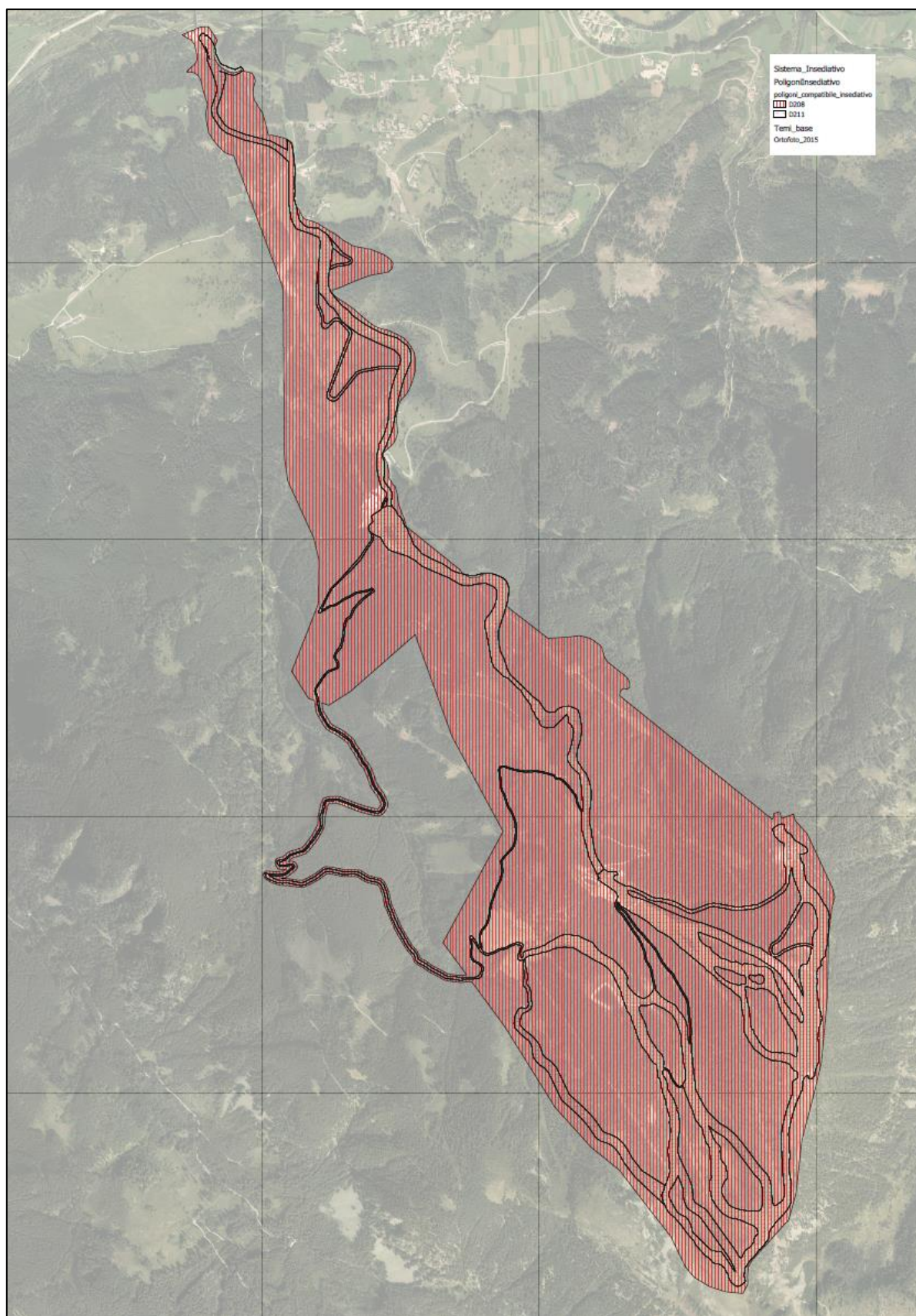


L'Alpe Cermis vista dal versante opposto



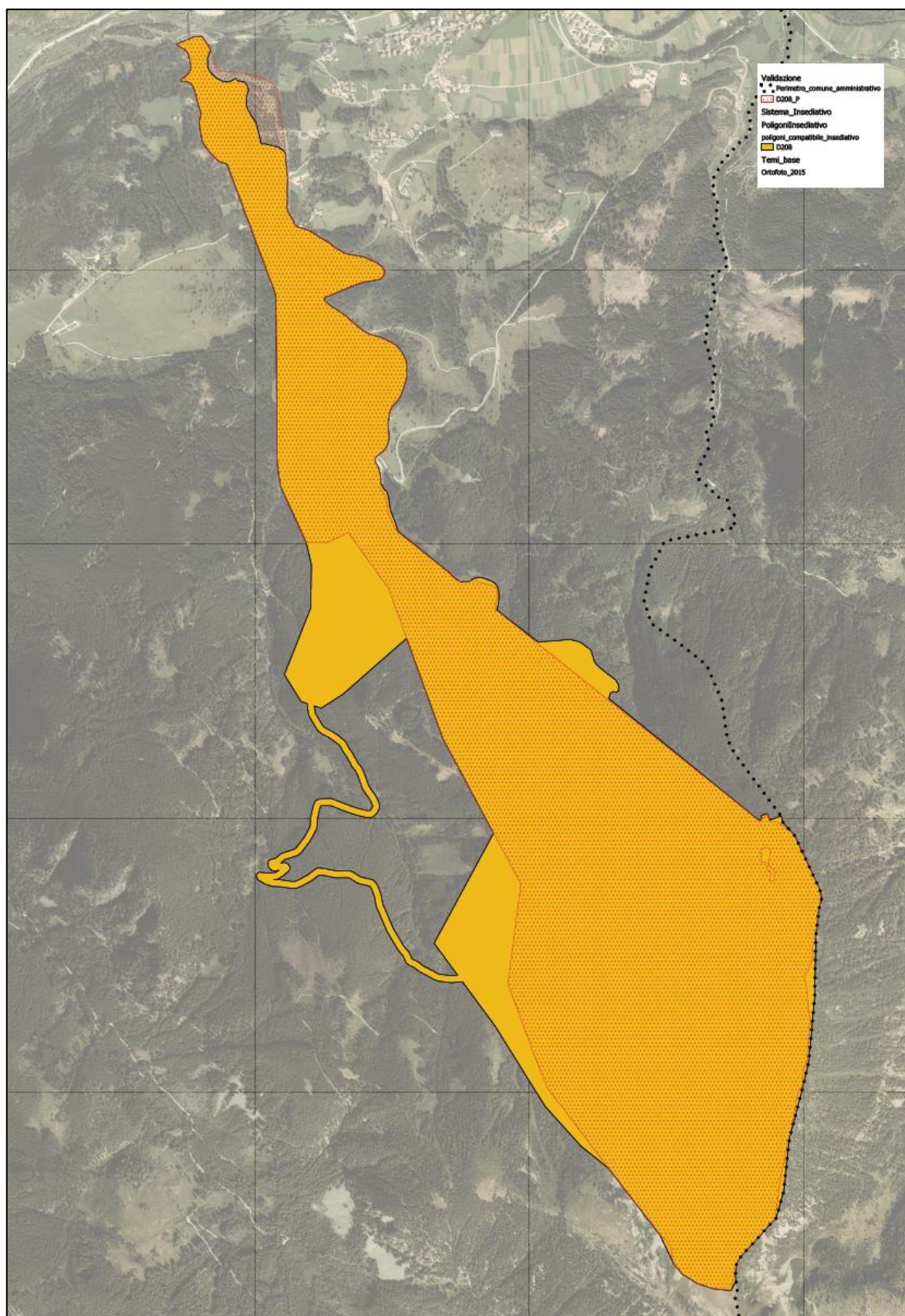
FOTO dell'attuale pista Salera

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Ortofoto 2015 con area sciabile definitiva di Variante 2023 – Il adoꝝ -con tracciati delle piste da sci esistenti e di progetto

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA



Ortofoto con indicato l'ampliamento dell'area sciabile introdotto con Variante 2023 - II adoz

Superficie attuale area sciabile PUP:

mq. 3.661.900

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA

Superficie attuale area sciabile PRG: mq. 3.661.900

Superficie di ampliamento area sciabile PRG - Variante 2023:

VARIANTE N.72	+mq. 34.381
VARIANTE N.71	+mq. 291.641
VARIANTE N.20	+mq. 1.958
VARIANTE N.33	+mq. 234.194
VARIANTE N.90 (assorbe in parte AD78)	+mq. 2.746
VARIANTE N. 101 (riduzione x campeggio)	<u>-mq.43.802</u>

Totale ampliamento: mq. 521.118

Superficie totale area sciabile PRG- Variante 2023 – II adoz: mq. 4.183.018

La superficie risulta leggermente ridotta rispetto alla I adozione per l'eliminazione di alcune varianti di adeguamento AD e per la riduzione dell'area sciabile in prossimità del campeggio (Var.101).

L'ampliamento dell'area sciabile, corrispondente a meno del 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.
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.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

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 considerazioni, già esposte per la I adozione della Variante e riproposte in toto per l'adozione definitiva, 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/compressori 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 20).

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/compressori;
- 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 (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 e probabilmente soggetta a VIA.

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

(relazione geologica dott. geol. L. Cadrobbi, studio di compatibilità Studio INGENA di BZ approfonditi per la II adozione della Variante).

Concludo la disamina delle modifiche apportate sull'area sciabile aggiungendo solo che a livello normativo è stato rivisto l'art.2.8 delle NTA vigenti, che diventa il nuovo Art.2.2bis 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 Artt.100, 101 e 102 del RUEP).

In CdP dd.25/6 scorso è stato evidenziato quanto segue.

Per quanto concerne il sistema delle aree sciabili del PUP è poi intervenuto il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio.

Ha evidenziato la necessita di redigere in via preliminare uno studio sulla compatibilità degli interventi attesi, considerando preliminarmente anche i movimenti terra.

Si rimanda allo studio di compatibilità, diviso in una parte relativa all'ampliamento dell'area sciabile e in una parte relativa all'introduzione della nuova area a campeggio. Tale studio è stato elaborato con il confronto costante e il supporto del serv. Bacini Montani PAT.

Va descritta l'azione di piano anche dal punto di vista paesaggistico, considerando la relazione tra la previsione urbanistica e l'effetto paesaggistico determinato dalle modifiche all'assetto morfologico sul soprassuolo forestale.

Segue l'approfondimento richiesto.

La Variante 2023 al Piano regolatore generale del Comune di Cavalese prevede l'ampliamento dell'area sciabile sull'Alpe Cermis, destinato alla realizzazione di nuove piste da sci nella parte più a monte del comprensorio esistente. Questo intervento mira a rilanciare l'offerta turistica invernale, valorizzando ulteriormente una delle principali mete sciistiche della Val di Fiemme. Tuttavia, il progetto implica la rimozione di aree forestali, alcune delle quali già danneggiate dalla tempesta Vaia e da attacchi recenti da bostrico nei boschi della Magnifica Comunità di Fiemme, con conseguente forte impatto paesaggistico.

L'ampliamento dell'area sciabile PRG/PUP è concepito dall'Amministrazione come parte di una strategia di potenziamento del turismo montano, che si propone di mantenere la competitività della località rispetto ad altre stazioni sciistiche. La previsione di nuove piste, a completamento del carosello già esistente, si inserisce in un contesto già caratterizzato da infrastrutture sciistiche consolidate, completando l'offerta esistente e migliorando l'esperienza per gli appassionati di sport invernali.

Dal punto di vista paesaggistico, la scelta dell'area di ampliamento è stata pensata là dove c'è già un parziale degrado naturale della copertura boschiva conseguente la tempesta Vaia. Inoltre, gli ampliamenti previsti di area sciabile PRG/PUP sono necessari per meglio inserire tratti di futuri tracciati, che già ora si potrebbero realizzare nell'area sciabile del PRG vigente, ma che con questa azione pianificatoria potranno inserirsi meglio nell'ambiente, con minori impatti sul territorio, potendosi sviluppare con minori movimenti di terreno, evitando, tra l'altro, impatti dovuti all'inserimento di elementi morfologici estranei all'attuale stato dei luoghi (vedi scegliere, terre rinforzate,...).

La Variante 2023, con l'azione pianificatoria introdotta, cerca quindi di coniugare la necessità di rilancio economico e turistico con un impatto paesaggistico limitato e reversibile: l'azione di piano prevede l'ampliamento per lo più limitato ai *bordi* dell'attuale piano dell'area sciabile mediante la creazione di nuove piste da sci che si sviluppano nella parte più a monte dell'Alpe Cermis, in prossimità delle aree già servite da impianti sciistici esistenti. Le nuove piste, di cui al momento è solo possibile valutare in via preliminare la localizzazione e le caratteristiche sia sciatorie che di realizzazione, sfrutteranno la naturale conformazione del terreno, minimizzando la necessità di interventi di livellamento pesanti o scavi, garantendo al contempo una continuità funzionale con le infrastrutture esistenti. Nella zona prossima all'attuale pista *Via del Bosco* l'inserimento del buffer di area sciabile non comporta nessuna modifica strutturale e lineare all'attuale percorso.

Un elemento fondamentale dell'intervento è la reversibilità: l'ampliamento dell'area sciabile non comporta la costruzione di nuovi impianti di risalita o infrastrutture permanenti e le modifiche al soprassuolo forestale sono limitate alle aree direttamente interessate dalle piste, senza introdurre nuovi elementi che compromettano in modo irreversibile il paesaggio. Un domani, alla dismissione delle piste da sci, la rigenerazione naturale del bosco potrà ripristinare lo stato originario dell'area, grazie alla capacità di recupero del soprassuolo vegetale. In ogni caso si deve sottolineare che oggi le superfici delle piste da sci sono utilizzate per il pascolo estivo e, in quelle di progetto, si opererà in modo analogo, attuando una serie di interventi di ricostruzione del cotico erboso e della sua manutenzione, il tutto a beneficio sia ambientale/paesaggistico, come di stabilità idrogeologica dei versanti.

Relazione tra previsione urbanistica ed effetto paesaggistico

Dal punto di vista paesaggistico, l'ampliamento delle piste da sci comporta una modifica temporanea dell'assetto morfologico del soprassuolo forestale, tuttavia, la relazione tra la previsione urbanistica e l'effetto paesaggistico è attentamente bilanciata per minimizzare l'impatto visivo e ambientale.

1. Modifica dell'assetto morfologico:

L'intervento prevede in parte la rimozione della vegetazione in aree forestali già compromesse dalla tempesta Vaia e dal bostrico. L'assetto morfologico superficiale sarà trasformato in funzione delle esigenze tecniche della pista da sci, con l'eliminazione di alberi e arbusti, ma senza interventi invasivi sul rilievo naturale. La conformazione del terreno sarà rispettata per quanto possibile e l'intervento futuro, a Variante approvata, si limiterà a garantire la sicurezza e la fruibilità della pista, che in ogni caso ha una sua importante funzione di pascolo estivo, come su tutte le attuali piste da sci del Cermis. Da sottolineare che gran parte dei tracciati "di progetto" riportati in cartografia di Variante 2023 al PRG erano stati già preliminarmente valutati/progettati "rientrando" nell'area sciabile

attuale, cosa fattibile anche senza l'ampliamento dell'area sciabile previsto ora, ma con movimenti di terra e opere molto impattanti.

2. Impatto sul soprassuolo forestale:

L'effetto principale dell'intervento sarà la riduzione temporanea della copertura arborea in alcune zone boschive, in particolare in quelle aree dove la vegetazione è stata già danneggiata da Vaia e dai recenti attacchi di bostrico. Tuttavia, grazie alla natura temporanea e reversibile del progetto, il bosco potrà -un domani- rigenerarsi gradualmente. Le nuove piste da sci saranno infatti prive di infrastrutture permanenti, consentendo, al termine dell'attività sciistica, se ci sarà un termine, un progressivo recupero del soprassuolo forestale, anche se oggi la funzione di pascolo permane come utilizzo estivo primario a tutto beneficio della biodiversità e dei vantaggi nel comparto zootecnico.

3. Effetto visivo sul paesaggio:

A livello visivo, l'eliminazione temporanea della copertura forestale comporterà una modifica percettiva del paesaggio, con l'apertura di spazi che si inseriscono tra le formazioni arboree residue, anche se già oggi tale impatto è molto forte ed evidente causa i recenti danni naturali. L'impatto visivo sarà limitato dalla posizione dell'intervento, che si sviluppa in aree già destinate allo sci, e le nuove piste saranno percepite come un'estensione naturale delle infrastrutture esistenti e in ogni caso si presentano come superficie erbate, in grado di *mosaicare* il paesaggio montano in un corretto equilibrio tra bosco, superfici aperte e zone rocciose verso le quote maggiori e in cresta.

In conclusione, la scelta pianificatoria di ampliare l'area sciabile sull'Alpe Cermis rappresenta un'opportunità di sviluppo economico e turistico per la zona, con un impatto paesaggistico controllato e reversibile. Le modifiche al soprassuolo forestale, sebbene inevitabili per la realizzazione delle nuove piste, riguardano aree in parte già compromesse da Vaia e dal bostrico e sono concepite in modo da garantire il ripristino naturale del paesaggio, creando un'alternanza di spazi aperti e spazi boscati che già caratterizzano la montagna di Cavalese.

11.5 PRECISAZIONI SULLA VARIANTE AD57- PRa1

Il **piano di recupero ambientale PRA7** del Cermis, ridenominato PRa1 con Variante al PRG2018, è stato approvato con deliberazione di Consiglio comunale nr. 57 del 10.07.2000 e successivamente variato attraverso l'approvazione di ulteriori quattro varianti adottate dal CC di Cavalese, ma non trasmesse al Servizio Urbanistica della PAT per i pareri di competenza. Alla luce di quanto sopra, durante l'esame della Variante 2018 da parte dei servizi provinciali è stato prescritto che il PRa1 dovesse essere riportato nella sua configurazione/perimetrazione di Variante 2013; quindi con la delibera di Giunta provinciale n.1716 del 23.09.2022 la Variante 2018 al PRG è stata approvata con modifiche e prescrizioni, tra cui che "il perimetro del piano attuativo PRA7, ora denominato PRa1, rimanga quello indicato nel PRG approvato con delib.GP n. 513 del 22.03.2013".

Nella stesura della Variante 2023 si è involontariamente commesso un errore di perimetrazione del Piano attuativo, dovuto agli shape sbagliati presi dal GPU non adeguati alla data di approvazione della PAT, in parte alla difficoltà di "confrontare" e "ripristinare" il perimetro del PRa1 riportato nella cartografia cartacea della Variante 2013, così come approvata dalla GP.

Non sono state invece apportate modifiche alla disciplina del PRa1 contenuta nelle norme di attuazione (v. art.2.8 - area sciabile).

Sulla base dei rilievi fatti dalla PAT, anche in occasione della Conferenza di Pianificazione del 25.06.2024 relativa alla I adozione della Variante 2023 al vigente PRG, è emersa la parziale non

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

conformità del PRa1 alle norme sovraordinate, in particolare al RUEP e si è ricordato che il mancato adeguamento al RUEP entro il termine fissato del 31.03.2019, comportava l'applicazione diretta e prevalente del RUEP rispetto alle norme difformi contenute negli strumenti di pianificazione del territorio.

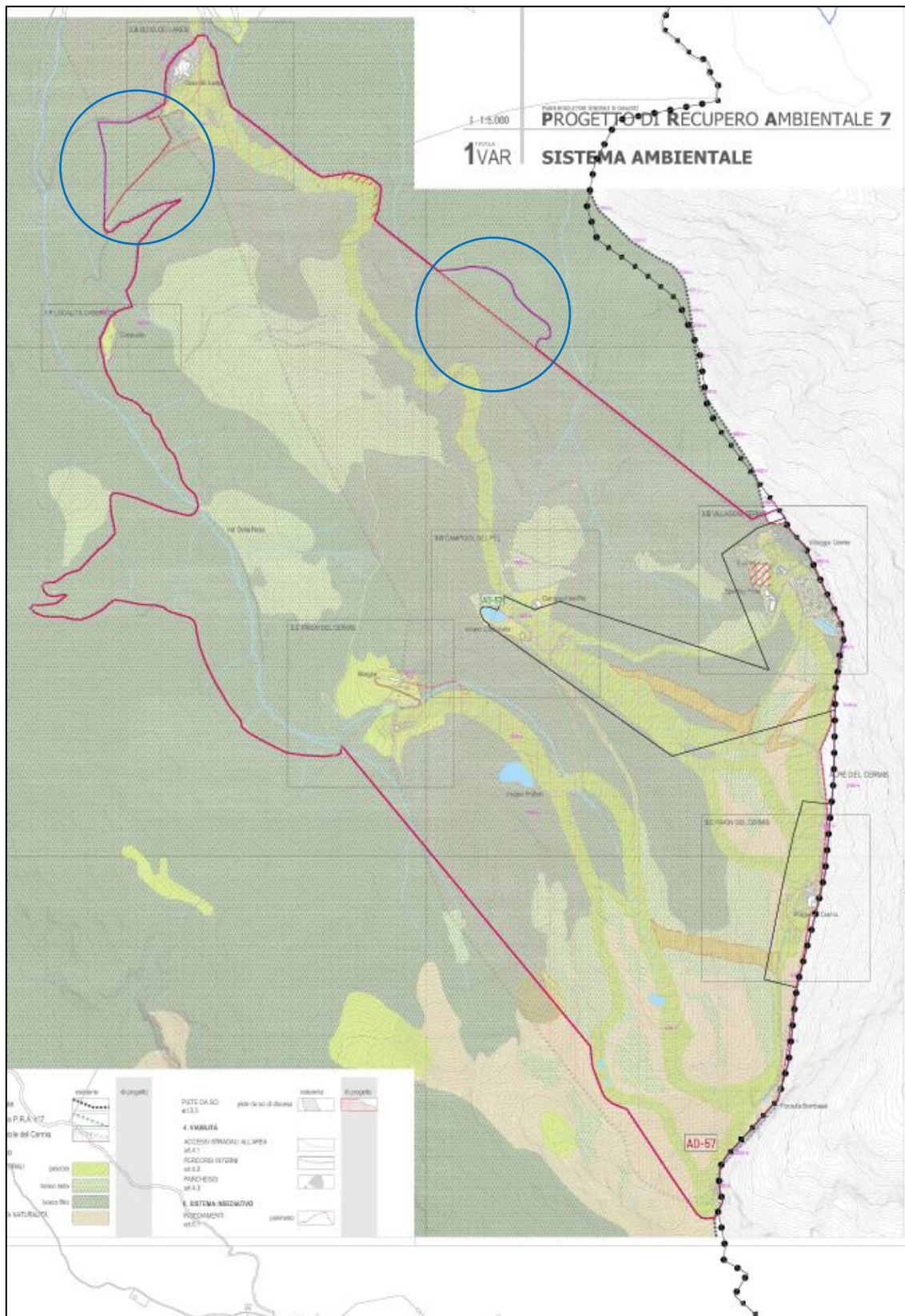
Ne deriva che il Piano di recupero ambientale del Cermis PRa1 è un piano attuativo inefficace e le previsioni che contiene risultano inapplicabili, in quanto in contrasto col RUEP.

Per la complessità delle problematiche che avrebbe comportato una modifica/riplanificazione del PRa1 durante l'iter della Variante 2023 già avviato, si è ritenuto opportuno non modificarlo, né cartograficamente né normativamente, rimandando a successiva Variante specifica la sua trattazione.

Si evidenzia però che, durante l'elaborazione della presente Variante 2023 in adeguamento alla base catastale, sono emerse leggere difformità del perimetro del PRa1 al confine col Comune di Tesero che si sono dovute correggere perché, giustamente, il programma Prgdig non accetta pianificazioni su comuni diversi da quello di competenza.

La Variante AD57 consiste dunque nella modifica di attributo del PRa1, dal residuale Z503 allo Z512, e nella leggera diversa perimetrazione del Piano in prossimità del confine col Comune di Tesero.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



SOVRAPPOSIZIONE SU PRG 2013 DI PERIMETRO ROSSO (AD57 DI II ADOZIONE) E PERIMETRO VIOLA (AD57 DI I ADOZIONE)

11.6 PRECISAZIONI SULLA REINTRODUZIONE DELLA RISERVA LOCALE IN LOC. PRAFIORI'-SALERA

Per la I adozione della Variante 2023 si era ritenuto opportuno stralciare la Riserva Locale presente sul Cermis in loc. Prafiori'-Salera con Variante n.86 ritenendola incompatibile con un ampliamento di area sciabile.

Visto il parere espresso in conferenza di pianificazione del 25/6 scorso e fatti ulteriori approfondimenti, si è ritenuto opportuno re-introdurla in cartografia, stralciando quindi la Variante n.86.

Preme sottolineare però che si tratta di una riserva non istituita a livello provinciale, che si trova a quota 2040 mslm e che risulta in area a pascolo, anche se in PRG è in area a bosco, per gran parte all'interno dell'attuale area sciabile.

Non essendo formalizzata a livello di PUP come riserva locale, al momento non sussistono sull'area vincoli particolari di tutela, come anche confermato nell'incontro con il dot. Scutari delle Aree protette dd. 26/9 scorso. Trattasi di una zona di conca interessata da un piccolo circo glaciale, che sottende un versante superiore a macereto e roccia porfirica superficiale. La conca favorisce i fenomeni di impaludamento e a tratti di limitate zone di torbiera con un ruscellamento frequente nel momento del disgelo e di precipitazioni, con periodi di asciutto nella stagione estiva.

L'area presenta una superficie poco inferiore ai 2 ha (18.915 mq) e l'accesso è attuabile tramite il sentiero Sat 353, che collega la zona del Cermis con la val Moena, passando nella zona del Prafiori per poi salire sulla linea di cresta della zona della Salera.

Ulteriori approfondimenti sono riportati in specifica Relazione a firma del dott. Giovanni Martinelli, incaricato successivamente alla CdP, che viene allegata alla presente Relazione.

Alla luce delle considerazioni in essa contenute, si è deciso di modificare la norma delle Riserve Locali (Art.5.2 delle NTA) introducendo alcune prescrizioni per eventuali futuri interventi sull'area. Infine si fa presente che sul Cermis è presente un'altra area simile a quella in oggetto, interna all'area sciabile, con medesime caratteristiche della riserva Salera, seppur non identificata come RL, che si trova sul sedime di una pista da sci, regolarmente autorizzata, innevata e utilizzata da oltre 40 anni. L'area, coperta di neve durante la stagione sciistica, in estate "torna" a rivivere come torbiera e come luogo di interesse per escursioni a piedi sull'Alpe Cermis. La storia di quest'area ci permette di capire quale sia il destino della "nostra", in caso di realizzazione di nuove piste da sci.

11.7 AMPLIAMENTO AREA ALBERGHIERA EUROTTEL – VARIANTE N.88

Per la I adozione della Variante 2023 è stata introdotta una leggera modifica cartografica per adeguamento del PRG alla base catastale dell'area che corrisponde alle p.ed.1364 e pf.5558/11 CC Cavalese, che individuano in mappa l'**Eurotel**, e che è stata ritenuta coerente con i Criteri che si era data l'Amministrazione e che vengono esplicitati, per la II adozione della Variante, nel paragrafo 3 del presente elaborato; si trattava della **VARIANTE AD51**.

Sulla base di un'istanza presentata nel periodo di deposito della Variante successivamente alla I adozione, ritenuta accoglibile in quanto rientrante nelle finalità dell'Avviso preliminare e coerente con l'Art.37, c.4, della LP.15/2015, è stata introdotta la **VARIANTE N. 88**, che "assorbe" le modifiche di adeguamento della Variante AD51, che viene così stralciata.

La modifica introdotta deriva dalla precisa scelta urbanistica di prevedere, per le strutture esistenti, un'opportuna superficie di pertinenza all'edificio principale, in cui poter effettuare le ristrutturazioni e/o gli ampliamenti previsti dalla disciplina in vigore.

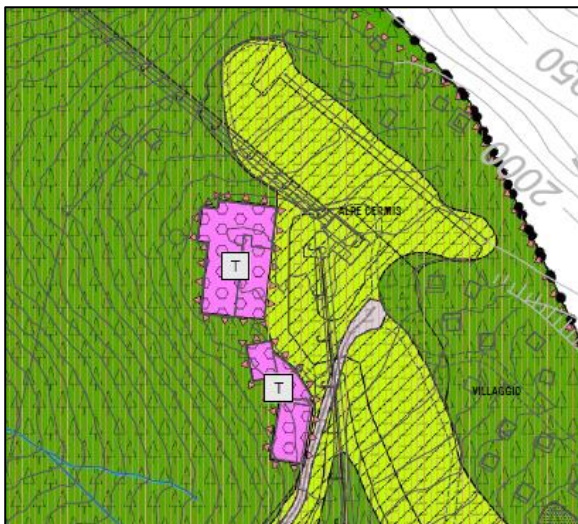
VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

Si fa presente che la trasformazione dell'area introdotta per l'adozione definitiva è di limitate dimensioni e corrisponde a degli spazi attualmente di proprietà e a servizio dell'hotel, come da verifica effettuata dall'ufficio tecnico comunale prima di introdurre la modifica.

La Variante N.88 "comprende" anche la leggera modifica dell'area sciabile, che, per coerenza con l'art.101 del RUEP e 35 del PUP, non può essere sovrapposta ad aree ricettive.

Si sottolinea che, per errore grafico, in l'adozione le 2 aree alberghiere presenti sul Cermis (Sporting hotel ed Eurotel) erano state inserite in area sciabile. Viene corretta la perimetrazione per l'adozione definitiva della Variante.

Non ci sono problematiche di CSP, né con riferimento all'ampliamento di area alberghiera, né rispetto alla riduzione di area sciabile.



PRG vigente



Variante 2023 l'adozione



Variante 2023 II adozione

11.8 RIDUZIONE AREA SCIABILE PER NUOVA AREA A CAMPEGGIO – VARIANTE N.101

Nel VdP del 25/6 è evidenziato che:

“Per quanto concerne la coerenza con il PUP si evidenzia l’incoerenza tra mantenimento dell’area sciabile del PUP che all’art. 35 definisce i soli usi in essa ammissibili e la destinazione di zona a campeggio che introduce usi altri e diversi.”

Condividendo quanto osservato, si è introdotta per l’adozione definitiva della Variante una scelta pianificatoria differente, riducendo l’area sciabile in modo da escludere la nuova area a campeggio delimitata dal **PL6**. La modifica corrisponde a Variante n.101 ed è coerente con l’Art.101 del RUEP e l’Art.35 delle norme di attuazione del PUP.

Si è introdotto un nuovo comma nella disciplina delle aree sciabili che tenga conto della possibilità di intervento sulla pista esistente fino a quando non verrà attuata l’area a campeggio con relativo spostamento della pista di rientro Olimpia III (v. comma 9 Art.2.2bis NTA).

Nel comma 7 dell’Art.2.2 è stata introdotta la disciplina del PL6, in cui, tra l’altro, è previsto che la Convenzione definisca tempi/modi di spostamento della pista di rientro in caso di attuazione del PL.

12. VARIANTI IN AREA AGRICOLA

Ai fini della II adozione della Variante 2023, condividendo quanto esposto nel Verbale di pianificazione del 25/6 scorso, sono state stralciate alcune previsioni che intaccavano aree agricole (Variante n.43-44 e n.40 – nuovi lotti alberghieri), mentre le seguenti 5 trasformazioni urbanistiche -già introdotte in I adozione- vengono confermate per l’adozione definitiva, corrette/integrate sulla base di quanto osservato nel citato Verbale.

12.1 NUOVA AREA ARTIGIANALE IN LOC. MILON - VARIANTE N.25

In I adozione è stata introdotta una piccola area produttiva di interesse locale (edile) in loc. Milon.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

La scelta pianificatoria è dettata dalla volontà dell'Amministrazione di permettere che una ditta edile locale, che nell'interrato dell'area in oggetto ha già un magazzino edile, concentri lì la propria attività, piuttosto di "intaccare" altre aree limitrofe.

La trasformazione urbanistica introdotta rientra tra quelle indicate nelle linee guida fissate dal CC di Cavalese per il rilancio delle attività economiche e l'interesse prevalente dell'Amministrazione, tra salvaguardare un'area agricola (non di PUP), comunque già "costruita", seppur nel sottosuolo, e introdurre una nuova area produttiva locale, è "sbilanciato" a favore della seconda.

Prima di effettuare tale scelta localizzativa, si è valutata l'opportunità/possibilità di inserire tale attività all'interno dell'area produttiva di interesse locale in loc. Podera; purtroppo, però, tale zona non presenta spazi disponibili per accogliere l'impresa in questione.

D'altra parte, non c'è negli obiettivi dell'Amministrazione, né nelle finalità della Variante 2023 riportate nell'Avviso preliminare, la volontà di introdurre nuove lottizzazioni artigianali di dimensione tale da accogliere più imprese, come la logica pianificatoria imporrebbe.

Si tratta comunque di una trasformazione urbanistica di un'area modesta (p.ed.2125-ppff. 2473-2469), limitrofa ad un'area satura e adiacente una zona destinata a viabilità locale.

L'area si presta anche perché il traffico "pesante" legato alla attività produttiva non attraversa centri abitati e la strada di fondo valle viene raggiunta molto rapidamente.

Il sottosuolo del lotto che siamo a pianificare ora è già costruito, con regolare provvedimento autorizzatorio in deroga, e destinato a magazzino.

Visto quanto evidenziato nel Verbale di pianificazione, si è modificato, per l'adozione definitiva, il perimetro della difesa paesaggistica e la Variante n.25 dà evidenza quindi anche di tale modifica, oltre a quello della trasformazione da area agricola ad area produttiva.

La difesa paesaggistica, in loc. Milon, delimita le aree residenziali -edificate e non- ed è stata ridotta, in Var.2018, nel momento in cui si sono introdotti qui alcuni nuovi lotti di espansione; vista la vicinanza del magazzino interrato al lotto residenziale saturo, già presente durante la stesura della Variante, il cui ingresso, come si veda dalla foto sottostante, è piuttosto impattante, forse la "riduzione" del vincolo di difesa paesaggistica escludendo tutto il nucleo edificato poteva essere pensata in quel momento.

Infine si fa presente che la scelta del 2008 di realizzare in deroga il *solo* magazzino interrato, è stata dettata dalle esigenze *dell'epoca* dell'artigiano, che in quel momento non poteva prevedere la crescita che avrebbe avuto la sua attività.



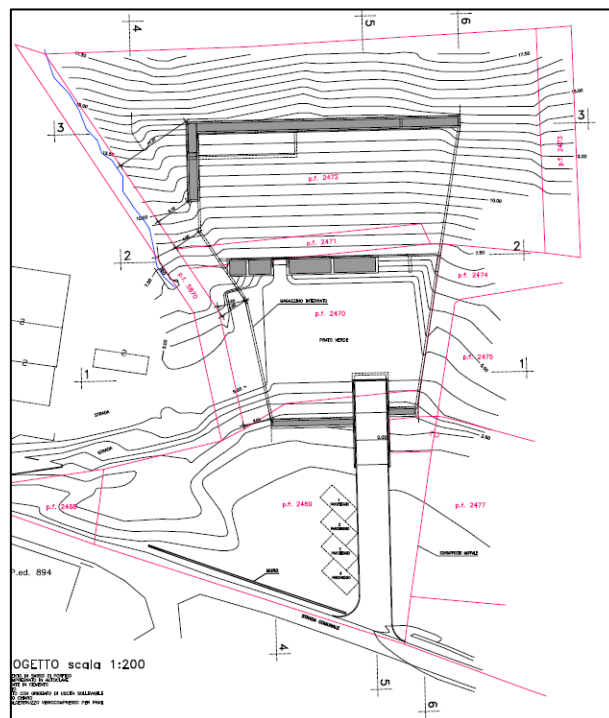
Foto dell'attuale magazzino edile -da sud

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Foto dell'area – da est

La nuova zonizzazione produttiva riguarderà solo le ppff in corrispondenza del sedime dell'interrato già costruito, per limitare al massimo il consumo di suolo in un'area che, subito a monte del magazzino e delle residenze limitrofe, è prevalentemente agricola.

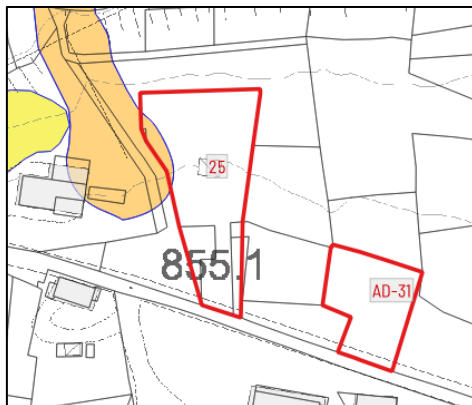


Estratto progetto deposito in deroga del magazzino/deposito del 2008

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

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 è allegato già in I adozione della Variante 2023.

I servizi PAT geologico e bacini montani hanno dato parere favorevole alla Variante n.25 per quanto di competenza in VdP dd.25/6 scorso.



Estratto con sovrapposizione Variante n.25 a CSP

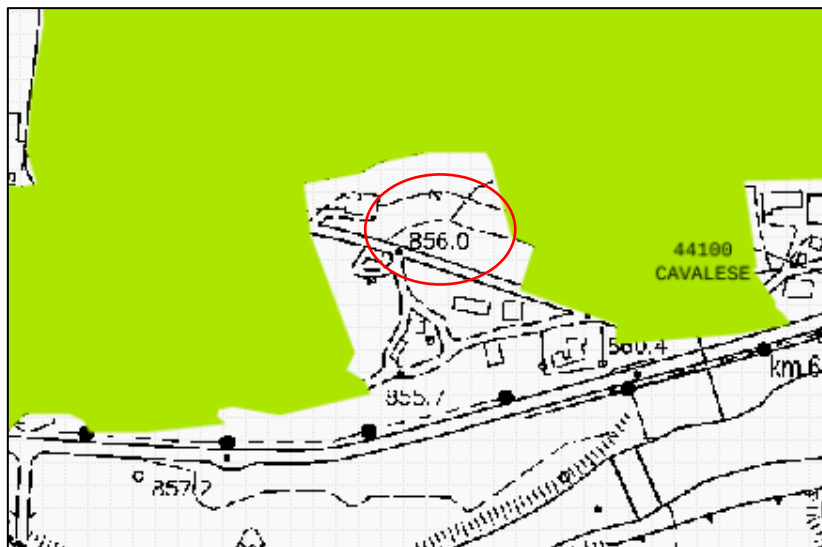
Come è evidente nell'estratto sotto riportato, l'area interessata dalla Variante n.25 NON ricade in area agricola PUP, ma solo in area agricola del PRG.

Si evidenzia comunque che le stesse le Norme di attuazione del PUP (Art.37, comma 8) prevedono la possibilità di riduzione delle aree agricole per "ampliamento di attività produttive già insediate o di aree produttive esistenti di interesse locale, o l'individuazione di nuove aree produttive di interesse locale..."

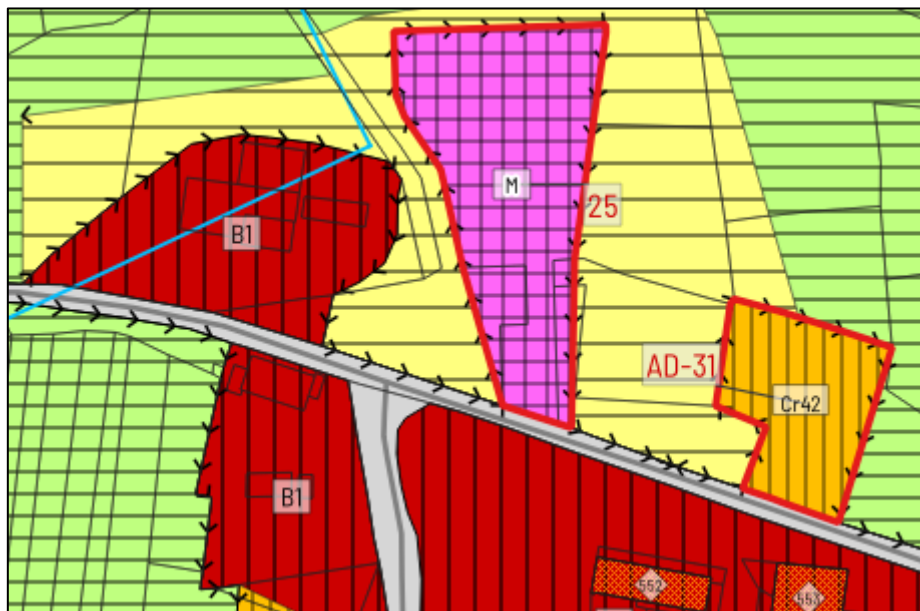
Il PUP esclude tutto il nucleo abitato di Milon e l'Amministrazione comunale, anche per questo motivo, già con Variante 2018 ha mostrato la volontà di pianificare quest'area a scopo residenziale, introducendo nuovi lotti.

La nuova area artigianale e la "riduzione" del vincolo di difesa paesaggistica si configurano come un "completamento" di un processo già avviato e per questo la scelta urbanistica effettuata risulta coerente sia col PRG vigente che col PUP.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Estratto del PUP vigente con indicata l'area di intervento



Estratto PRG di II adozione

Nel VdP del 25/6 scorso si chiede inoltre di valutare il contesto paesaggistico in cui ricade la modifica urbanistica introdotta.

La scelta di introdurre una trasformazione urbanistica di *un'area agricola* in *un'area produttiva locale per materiali edili*, anche se di dimensioni ridotte, in una zona paesaggisticamente delicata, deriva da motivazioni strategiche ed economiche che però, con opportuni indirizzi di progettazione, potranno mitigare non solo le opere di futura realizzazione, ma anche quelle già realizzate (si pensi all'imponente ingresso del magazzino attuale).

La trasformazione dell'area risponde a una domanda di mercato specifica di una ditta che, forse anche a causa del superbonus, ha avuto un'impennata rilevante della sua crescita.

La scelta di modificare l'area, inoltre, permette di avere materiali e lavorazioni a km zero, visto il rapporto col magazzino già costruito, riducendo i costi di trasporto e le emissioni associate, favorendo un approvvigionamento sostenibile. Inoltre, con l'espansione dell'area e dell'attività, si

generano nuovi posti di lavoro, supportando l'economia della zona e contrastando il fenomeno dello spopolamento rurale.

L'integrazione di questa nuova area produttiva nel contesto paesaggistico sarà accompagnata da misure volte a minimizzare l'impatto visivo, che però saranno definite in fase di progettazione.

L'utilizzo di soluzioni architettoniche che rispettino le caratteristiche del paesaggio, unitamente a barriere verdi e vegetazione autoctona, contribuiranno a mantenere l'armonia visiva del territorio e una serie di misure concrete potranno ridurre al minimo l'impatto visivo e ambientale, in modo da rispettare il contesto naturale e mantenere l'equilibrio estetico e funzionale del territorio.

Inoltre, l'area produttiva sarà localizzata su un'area già edificata, anche se nel sottosuolo, riducendo al minimo ulteriore consumo di suolo.

12.2 NUOVA AREA PRIVATA DI INTERESSE PUBBLICO "SPORTIVO" IN LOC. CASCATA - VARIANTE N.46

In l'adozione di Variante 2023 si è fatta la scelta pianificatoria di modificare un'area agricola in loc. Cascata, trasformandola in *area privata per servizi/attrezzature pubbliche*.

Gli edifici presenti sull'area in oggetto, destinati a magazzino di una ditta edile locale, risultano degradati (pp.ed. 694-989-2129) e ricadono in area agricola del PRG (non del PUP) e in ambito ecologico fluviale. La scelta pianificatoria introdotta permette di realizzare una struttura destinata ad attività sportive anche aperte al pubblico.

Innanzitutto si è ricostruita con l'ufficio tecnico comunale la storia degli immobili, che risultano legittimi. E' presente in UTC una licenza edilizia del 1975 per rifacimento del tetto della "falegnameria", mentre la concessione edilizia per il rifacimento dell'immobile (come è ora) risale al 1988 e la destinazione *magazzini e uffici della ditta edile* non è mai stata cambiata.

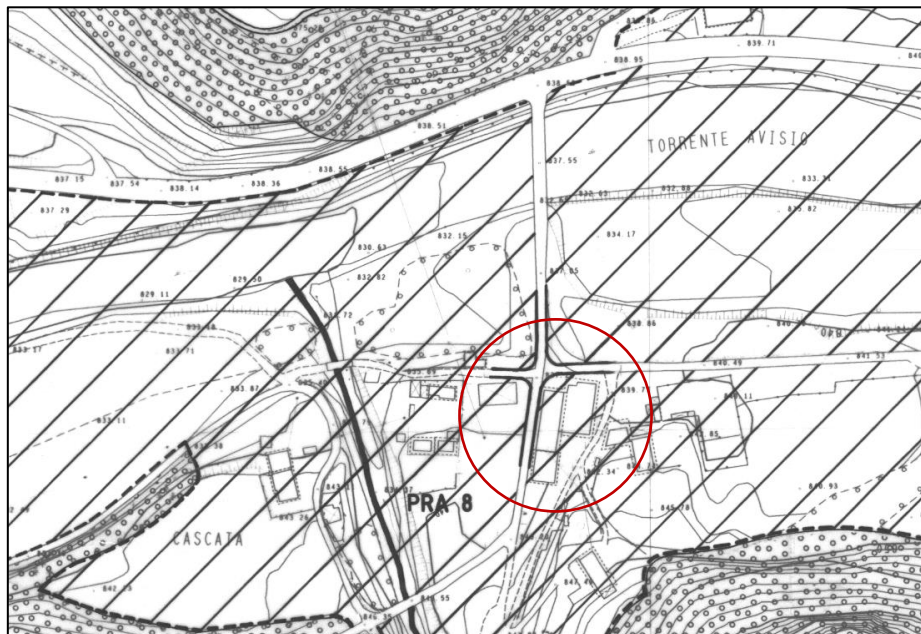


1988

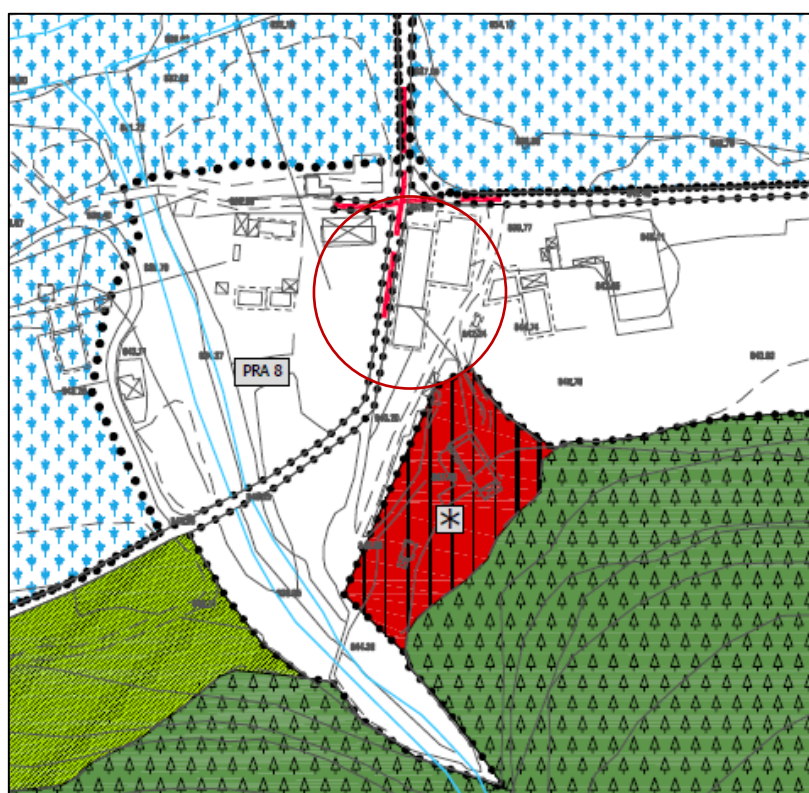
La costruzione dell'edificio è quindi di molto anteriore al Piano regolatore del 1999.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

Ripercorrendo la “storia urbanistica” dell’area, si è trovato quanto segue:

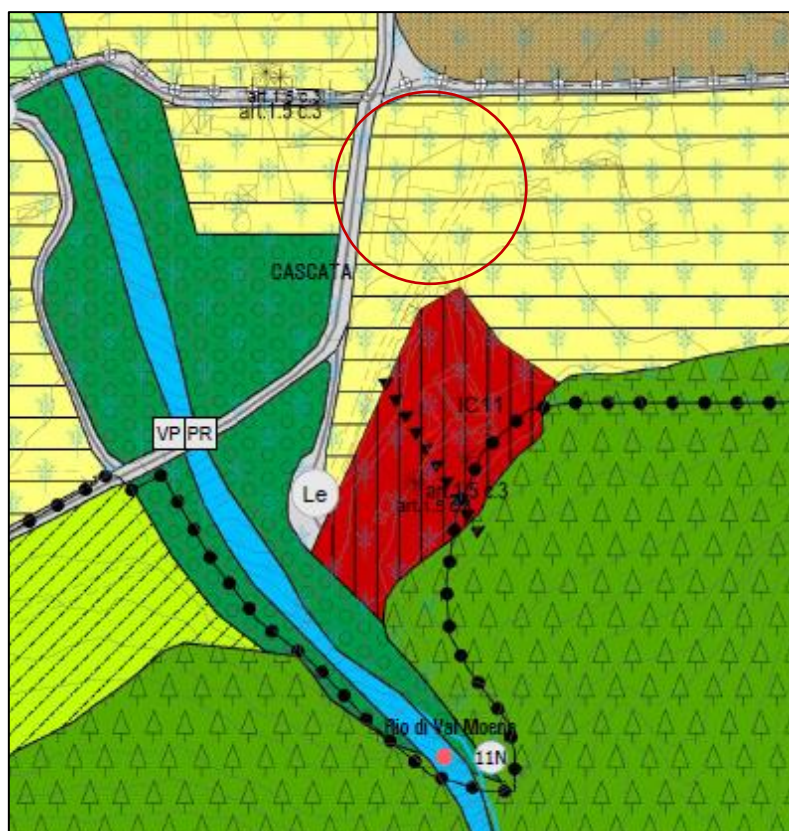


PRG 1999



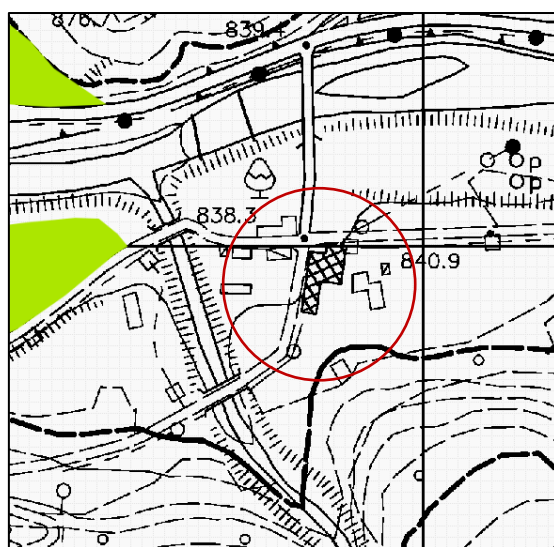
VARIANTE 2023

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA



VARIANTE 2018

L'area agricola in cui ricade l'immobile in oggetto, introdotta con Variante 2018, sembra esser stata decisa per colmare un vuoto cartografico dovuto all'eliminazione del PRA8, che fosse compatibile con l'ambito fluviale ecologico del PUP; non si è prestata attenzione all'effettivo uso del suolo e dell'edificio presente, che col mondo agricolo non ha nulla a che fare.



Estratto PUP

L'area interessata da Variante n.46 NON ricade, inoltre, in aree agricole e/o agricole di pregio del PUP, come si vede dall'estratto sopra.

L'interesse dell'Amministrazione, evidenziato negli obiettivi dell'Avviso preliminare, è quello di riqualificare l'area, che si presenta degradata, anche se tutt'ora utilizzata, sita in posizione strategica in prossimità dell'Avisio, della ciclabile provinciale e del tracciato della Marcialonga.

La scelta urbanistica effettuata risulta 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.*
- (.....)

L'azione pianificatoria, che consiste nell'introduzione di un' "area per attrezzature e servizi privati di interesse pubblico generale "S" sportiva", risulta coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione e la disciplina introdotta dal comma 4 dell'Art.2.4 delle NTA prevede per tali zonizzazioni interventi limitati sugli edifici esistenti, vietando funzioni residenziali.

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

Per tutte le considerazioni sopra esposte, NON vi è consumo di suolo (art.18 LP.15/2015).

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

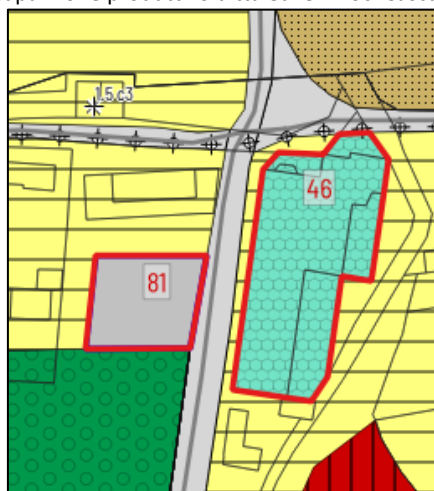
L'edificio ricade in area P2 per la CSP, quindi il progetto di ristrutturazione dovrà essere elaborato sulla base di specifico studio di compatibilità.



VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Capannone produttivo ditta edile in loc. Cascata



Estratto PRG Variante 2023

Con riferimento a quanto riportato nell'estratto del VdP del 25/6 scorso:

L'introduzione del comma 3bis all'art. 2.4 "Aree per attrezzature e servizi pubblici/privati di interesse pubblico" pare pensato per disciplinare due specifiche varianti (es. varianti n. 46, 6 e 7).

La formulazione del testo, accompagnata dal solo aggiornamento del titolo dell'articolo, non consente di comprendere come il Comune abbia inteso inquadrare urbanisticamente la nuova fattispecie di previsione.

Si chiede quindi se il riferimento volesse essere l'art. 10 del RUEP con le possibilità di cui al comma 7, ricordando che in tale caso la norma va riformulata secondo i contenuti necessari.

Il chiarimento sarà importante anche per comprendere se trova attuazione l'art. 46 del PUP in materia di non assoggettamento a compensazione, tema rispetto al quale la presenza della preesistenza assunta come motivazione all'esclusione dalla relazione illustrativa non trova riscontro in normativa (es. variante n. 46).

Si ricorda che gli articoli delle NTA vanno strutturati per essere disciplina di zona e non del singolo intervento, in coerenza con l'art. 24 della l.p. 15/2015.

Con riferimento a questa prima parte dell'osservazione riportata nel VdP, si fa presente che le Varianti 6 e 7 sono state modificate e l'unica Variante che introduce la nuova disciplina è la Variante n.46, che viene confermata per l'adozione definitiva della Variante.

Con riferimento al comma 7 dell'Art.10 del RUEP:

“Le attrezzature private possono essere ricomprese nelle dotazioni territoriali se sono integrative rispetto alle attrezzature pubbliche presenti sul territorio comunale o se le condizioni localizzative rendono onerosa la realizzazione di attrezzature pubbliche. L'utilizzo delle medesime attrezzature è regolato da una convenzione che assicura lo svolgimento e il controllo delle funzioni di interesse collettivo previste, la continuità temporale, la qualità prestazionale commisurata alla funzione pubblica prevista e l'accessibilità economica.”

L'area interessata dalla trasformazione **NON** viene ricompresa nelle dotazioni territoriali (v. Paragrafo 22 per Verifica degli standard urbanistici), ma l'intenzione dell'Amministrazione è quella di far utilizzare la futura nuova struttura sportiva anche dal pubblico, regolando tale uso con Convenzione.

Per quanto riguarda invece il tema della compensazione, di cui all'Art.46 del PUP - *Opere di infrastrutturazione, attività agricole e attrezzature sportive*, si fa presente che **l'area oggetto di trasformazione urbanistica NON ricade in area agricola del PUP, quindi NON è soggetta alla disciplina del comma 7 dell'Art.38, né tanto meno a quella dell'Art.46.**

Per variante n. 46 si premette che si apprezza l'attenzione posta al recupero delle strutture dismesse, poste in un contesto di valenza paesaggistica di rilievo. Si chiede tuttavia di meglio articolare l'azione pianificatoria, che così come configurata pare cristallizzare le importanti dimensioni delle strutture entro una zonizzazione dalle dimensioni estremamente ridotta e rappresentata con sfondi di zona agricola al contorno, senza relazionare l'innovazione al contesto dal punto di vista di parametri e modi d'uso.

Al contempo non si comprende la modifica dal punto di vista urbanistico, posto che dalla descrizione pare che si intenda introdurre nuovi usi, senza però un quadro conoscitivo di riferimento dei possibili utilizzi già ammissibili (es. art. 112 comma 11 della l.p. 15/2015); si chiede pertanto di inquadrare urbanisticamente la modifica proposta.

In esito agli approfondimenti di cui sopra, saranno meglio comprensibili gli effetti della variante entro l'ambito ecologico fluviale e in riferimento alle interferenze con gli usi civici.

L'inquadramento urbanistico di una variante che trasforma un'area agricola, su cui è presente già un magazzino artigianale, in area per attrezzature sportive di proprietà privata ma con finalità pubbliche, deve evidenziare alcuni aspetti chiave.

Innanzitutto, è opportuno sottolineare che, nonostante la destinazione d'uso agricolo attuale del piano regolatore, l'area non ha più una funzione agricola concreta, essendo già edificata e non a scopi agricoli. Questo elemento riduce l'impatto della trasformazione, giustificandola come un recupero di suolo ormai compromesso da tempo, senza intaccare nuove aree.

Sulla dimensione dell'area, si concorda che la zonizzazione sia ridotta, ma il contesto intorno è aperto, libero, ineditato e ineditabile, quindi non si ravvisano problemi per il futuro inserimento di una nuova costruzione, che nulla vieta sia di superficie inferiore all'oggetto presente ora.

La progettazione futura avrà il compito, nel rispetto della disciplina introdotta, di sviluppare idee interessanti e attrattive per la funzione prevista, anche per garantire il successo dell'attività; il rispetto della normativa delle aree di rispetto fluviale dovrà essere comunque garantito in fase di progettazione.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

La realizzazione di una nuova struttura per attrezzature sportive potrebbe migliorare in modo significativo anche un contesto paesaggistico più ampio, con la sostituzione di una struttura scarsamente integrata nel paesaggio con un nuovo impianto sportivo, utile soprattutto durante la stagione turistica; come detto poco sopra, questo sarà compito specifico della progettazione.

Inoltre, la conversione della destinazione d'uso di quest'area da agricola a sportiva, anche se di proprietà privata, comporta benefici per la comunità locale, permettendo una rigenerazione urbana che migliora e integra la qualità degli spazi pubblici, senza sacrificare nuovo suolo agricolo.

Con riferimento infine ai "possibili utilizzi già ammissibili" (art.112, c.11, LP.15/2015), la scelta dell'Amministrazione vuole essere più vincolante e restrittiva nella trasformazione dell'area di quanto oggi sarebbe ammesso, in coerenza con quanto previsto nelle sue linee di indirizzo per la pianificazione, di recupero/riuso/riqualificazione di volumi esistenti e sostegno alle attività sportive, ricreative, economiche,...con il pieno rispetto dei principi di valorizzazione del paesaggio e di minimizzazione del consumo di suolo.

Per quanto riguarda l'uso civico dell'area di proprietà comunale, si rimanda al paragrafo 20 della presente Relazione.

12.3 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 FIEFME 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 Mattole"	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 FIEFME	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

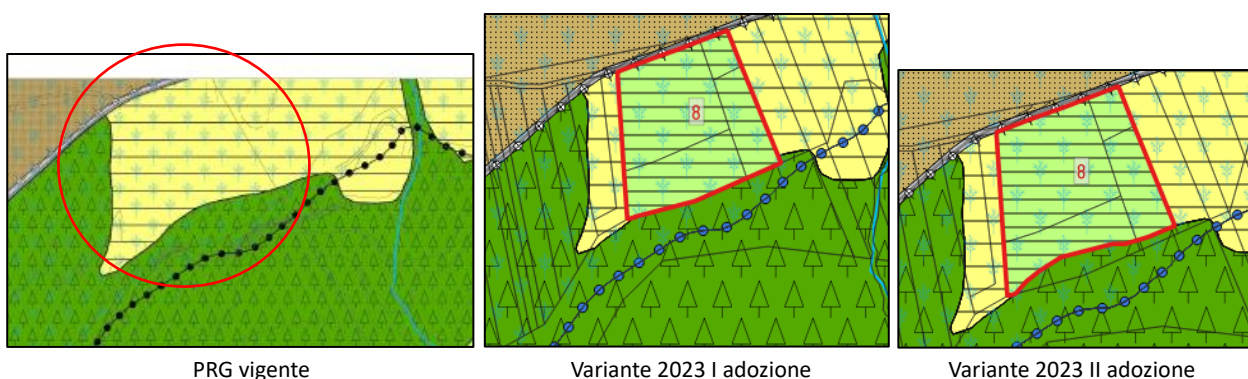
In base alle verifiche effettuate è risultato che le ppff riferite alle pratiche 95/20, 208/21, 107/22 e 108/22 ricadono già nel PRG vigente in area agricola di pregio.

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 richiesta autorizzazione al cambio d'uso in agricola di pregio è la 035/18 di Marco Giacomuzzi, ppff. 4001, 4002, 4005, 4006, anche se l'UTC non ha ancora rilasciato provvedimenti autorizzatori.

Per quanto sollevato in CdP circa le problematiche di CSP, si osserva che la trasformazione d'uso di suolo introdotta da Var2023 non è peggiorativa.

Invece, viste le considerazioni esposte dal servizio Foreste, si è ritenuto opportuno ridimensionare la modifica fatta in I adozione, "escludendo" la parte delle particelle interessate da bonifica che ricade nel PRG vigente in area a *bosco*.

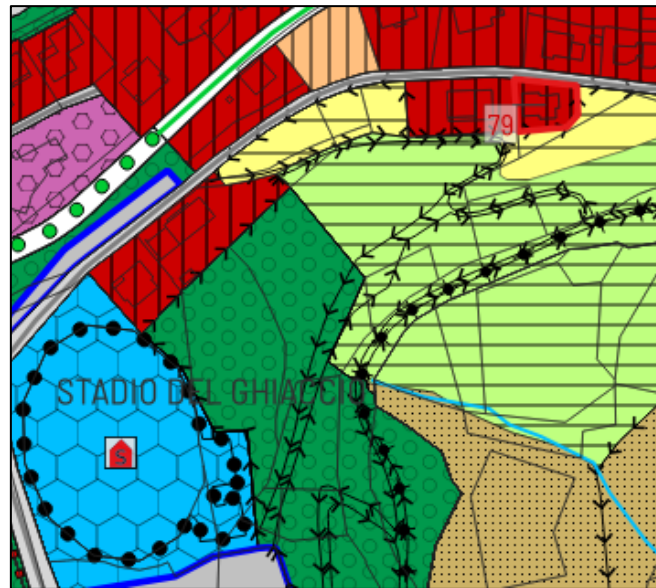


12.4 MODIFICA LOTTO AGRICOLO - VARIANTE N.79

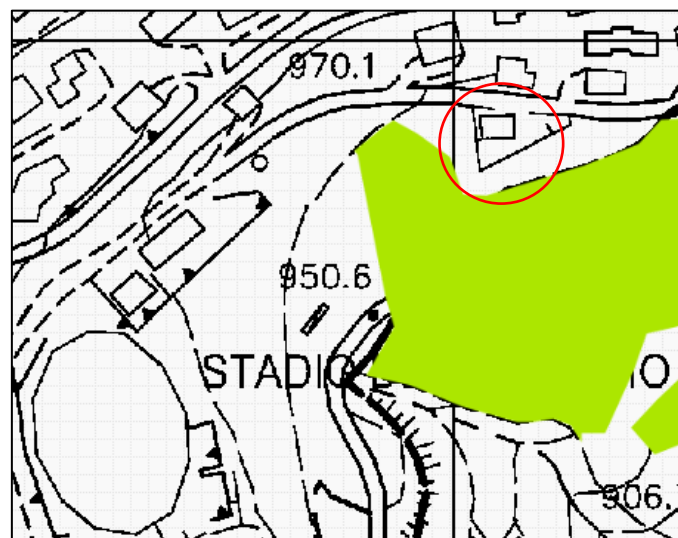
Durante la "ricognizione" effettuata sul PRG vigente conseguente l'adeguamento alla base catastale, è emersa la presenza, in area agricola, di un edificio residenziale; si tratta di un edificio che nulla ha a che fare con aree /attrezzature di tipo agricolo né vincoli d'uso agricolo, come risulta dalla ricerca fatta dall'UTC: agli atti del Comune è presente la documentazione attestante la regolarità di realizzazione dell'edificio sulla p.f.2967 e l'assenza di vincoli dettati da specifiche leggi in materia di aree agricole. La casa da abitazione, residenziale, è stata costruita con regolare Concessione edilizia nel 1965, ha ottenuto l'agibilità nel 1969 e da allora ad oggi non ha subito particolari interventi né cambi d'uso.

Tutto ciò premesso, si ritiene opportuno confermare per l'adozione definitiva la scelta pianificatoria introdotta in I adozione di cambio di destinazione d'uso del suolo da area agricola a residenziale B satura, in omogeneità con le aree limitrofe.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Estratto PRG Variante 2023 – II adozione



ESTRATTO PUP

Non ci sono problemi legati alla CSP e il lotto interessato NON ricade in area agricola di pregio del PUP.

12.5 NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO IN LOC. MASI - VARIANTE N.52

Si rimanda alle considerazioni già esposte in paragrafo 7 “VARIANTI RELATIVE A VIABILITA’ E PARCHEGGI”)

13. VARIANTI IN CENTRO STORICO/CASE SPARSE

Per la I adozione della Variante 2023, sui manufatti del centro storico si è intervenuti solamente in accoglimento di proposte non vincolanti presentate e ritenute pertinenti con le linee guida fissate dal CC a luglio 2023, con quanto definito nell'Avviso preliminare e in coerenza con la LP.15/2015.

Le modifiche per la I adozione apportate venivano distinte di seguito in:

- varianti con modifica cartografica e di scheda, in totale 9;
- varianti senza modifica cartografica in quanto non c'è stato cambio di categoria di intervento, ma solo modifica di scheda. Non essendoci variante cartografica, tali varianti non sono numerate, ma semplicemente elencate (con riferimento all'istanza non vincolante presentata e accolta).

Per l'adozione definitiva della Variante 2023 sono state introdotte alcune ulteriori modifiche, sia alla cartografia che alle norme di attuazione, ritenute coerenti con quanto già introdotto in I adozione, con gli obiettivi prefissati dall'Amministrazione e con l'Avviso preliminare:

- modifica cartografica del cartiglio degli "edifici pertinenziali" di centro storico (cambio di attributo da A209 a A200) assegnando la categoria di intervento riportata nella scheda di ciascuno, senza evidenza con variante cartografica (paragrafo 13.1 Relazione);
- modifiche normative sia agli edifici pertinenziali (tipologia 1, 2 e 3) del PRG vigente che alle costruzioni accessorie ex art.3 del RUEP (v. Art.4.7 e 4.8 delle NTA);
- introduzione di una nuova scheda di CS n.570 per la realizzazione di un nuovo edificio residenziale; VARIANTE N.6 (paragrafo 13.3 Relazione); cambia il contenuto della Variante n.6 introdotta in I adozione (paragrafo 13.3 Relazione);
- introduzione di una nuova scheda di CS n.571 per la realizzazione di un nuovo edificio residenziale; VARIANTE N.109 (paragrafo 13.3 Relazione);
- introduzione di area di pertinenza da riqualificare intorno/in prossimità all'edificio di scheda n.436 *villa Covi* (VARIANTE N.84 modificata rispetto a I adoz) e agli edifici di schede n.528 e n.529- *Mas del Saugo* (VARIANTE N.106 introdotta per II adoz); la descrizione delle scelte pianificatorie introdotte sono illustrate nei paragrafi 4 "PROBLEMATICHE DEGLI EDIFICI STORICI SPARSI" e 13.4;
- reintroduzione della scheda n.436 (*villa Covi*) stralciata per I adozione con Var.84;
- modifica di alcune schede di CS/case sparse (n.528 per correzione punto 10, n.529 per correzione del numero di p.ed. 698 anziché 598, n.30 per modifica punto 10-eliminazione vincolo facciata) in seguito all'accoglimento di osservazioni presentate dopo la I adozione e ritenute coerenti con gli obiettivi dell'Amministrazione di riqualificazione e riutilizzo degli edifici storici degradati;
- modifiche normative per recepimento di osservazioni/indicazioni riportate nel VdP del 25/6 scorso in paragrafo "CARTOGRAFIA/Note Centri Storici":
vengono effettuate le correzioni segnalate e viene redatta per la II adozione la cartografia del CS di Cavazzal; per quanto riguarda l'eliminazione delle "P" indicate in cartografia di PRG vigente, la decisione di stralcio deriva dal fatto che non si tratta di area con destinazione a parcheggio (F305), ma di aree libere di CS, su cui in tanti casi è ammessa la sosta ma che non hanno necessità di essere indicati cartograficamente.

Si evidenzia infine che in questo capitolo viene anche riportata una Variante già introdotta per la I adozione e confermata per la II che non ricade propriamente in CS, così come perimetrato da

PRG/PUP, ma è ritenuta di interesse storico (VARIANTE N.38, ex Oratorio di S. Sebastiano, paragrafo 13.2).

13.1 EDIFICI PERTINENZIALI (ACCESSORI) E COSTRUZIONI ACCESSORIE ART.3 RUEP

Alla luce di quanto espresso nel VdP (pag.54):

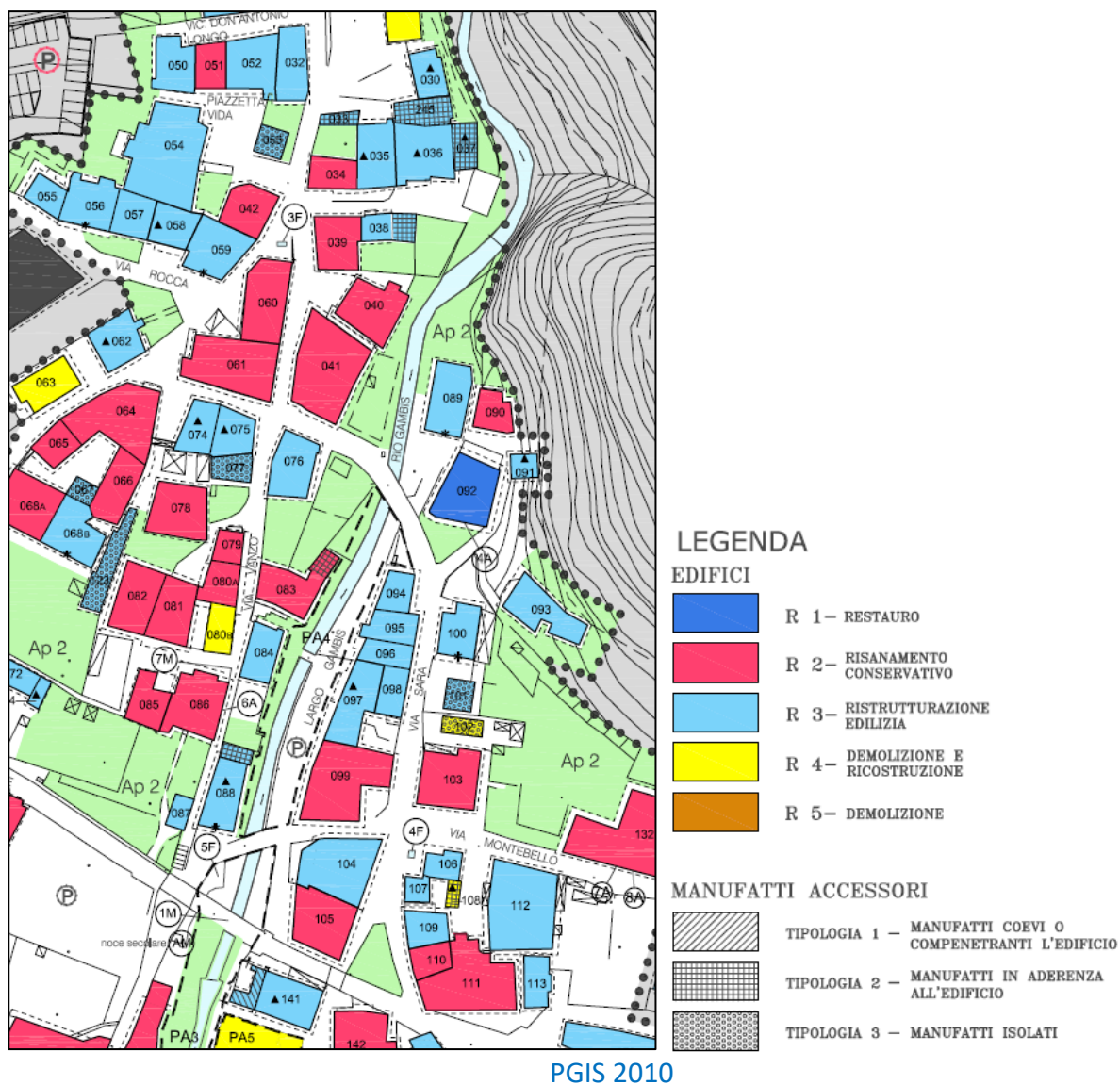
...“Si segnala che con A209 vengono individuate le “costruzioni accessorie”, cosa diversa dagli edifici classificati come R3 in coerenza con gli Indirizzi provinciali. Si chiede quindi al Comune di verificare quanto indicato, a partire dalla disciplina in vigore.”

Si è verificato che i manufatti accessori presenti in cartografia del PRG vigente hanno attributo A209 (costruzioni accessorie) e ciò genera confusione con le costruzioni accessorie dell'art.3 del RUEP. Sono stati quindi modificati in cartografia.

Per capire la “storia” di tali manufatti e decidere quale fosse la scelta pianificatoria da effettuare, compatibilmente con la *fase* della pianificazione attuale, si sono riprese in mano le cartografie e le norme dei PRG previgenti.

Come si vede dall'estratto sottostante della cartografia elaborata nel 2010 del *primo* Piano dei centri storici di Cavalese, i manufatti accessori erano distinti, cartograficamente e normativamente, in 3 tipologie: in cartografia sono distinti con retino azzurro o giallo e ulteriore retino a seconda della tipologia 1, 2 o 3 di appartenenza. Ciascun manufatto aveva una sua scheda di intervento specifica. Tali tipologie, in norma, prevedevano interventi diversi, soprattutto circa la possibilità o meno di aggregare le volumetrie agli edifici di cui costituivano pertinenza e/o la possibilità di modificare la destinazione in residenziale, ecc....

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA



In Variante 2018 il nuovo pianificatore ha ritenuto opportuno “unificare” i manufatti accessori in un’unica categoria a livello cartografico (appunto A209-costruzione accessoria art.3 RUEP), mantenendo la distinzione delle 3 tipologie di intervento nelle norme di attuazione (con leggere modifiche) e non modificando le schede di ciascun edificio accessorio.

Dovendo procedere con l’adeguamento al RUEP con la Variante 2023, in quanto la Variante 2018 è stata approvata dalla GP con “adeguamento parziale” al Regolamento, per l’adozione definitiva si sono introdotte le seguenti modifiche:

-modifica di attributo e di cartiglio dei manufatti accessori da A209 ad A200 distinguendo, come per tutti gli edifici di CS tra risanamento conservativo/ristrutturazione tipo 1 e tipo 2, quest’ultima individuata da apposito riferimento (triangolino blu); in realtà vi è un unico manufatto accessorio in risanamento conservativo che è individuato dalla scheda n.393. La categoria introdotta in cartografia è la stessa riportata in scheda. NON si sono effettuate modifiche di categoria di intervento rispetto al PRG vigente.

- modifica alle norme di attuazione, distinguendo le 2 discipline per le costruzioni accessorie art.3 RUEP (v. Art.4.7) e gli edifici pertinenziali (esistenti in CS) (v. Art.4.8) ed integrando nell’art.4.7 i richiami ad alcune opere libere da disciplinare in CS.

Le modifiche introdotte, in adeguamento al RUEP, NON modificano nei contenuti e nelle possibilità di intervento le previsioni del PRG vigente.

4.7. Costruzioni accessorie negli insediamenti storici

1. Le costruzioni accessorie sono definite dall'art. 3, c.4, lett.b, del Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale approvato con Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg; dette costruzioni sono prive di volume urbanistico (Vt) o di superficie utile netta (SUN). La ristrutturazione, la ricostruzione e la nuova costruzione di costruzioni accessorie **nelle aree libere di centro storico** è ammessa con le specifiche di seguito indicate e nel rispetto dell'art.1.7 comma 10 delle presenti norme.
2. La possibilità di costruire nuove costruzioni accessorie nelle aree libere degli insediamenti storici è così regolata:
 - pensiline con sporgenza max ml.1,50 e lunghezza max ml. 3, limitate all'ingresso dell'edificio;
 - tettoie di superficie max mq 15.00 (proiezione orizzontale delle falde)
3. Gli interventi di attività edilizia libera, previsti dall'art.78 della L.P. 15/2015, devono rispettare le seguenti limitazioni:
 - le legnaie pertinenziali, di cui alla lett. d), comma 3, Art.78 della LP.15/2015, sono riportate nell'Abaco allegato alle presenti Norme; per tali legnaie valgono le distanze prescritte per i manufatti accessori di cui all'Art.7 Allegato 2 alla delibera GP.n.2023/2010;
 - le serre ammesse sono solo quelle con la tipologia dei tunnel temporanei stagionali, di cui alla lett. m), comma 2, Art.78 della LP.15/2015, di dimensione massima in pianta pari a mq.20, ancorati a terra senza opere fisse e privi di parti in muratura;
 - la posa di elementi di arredo, così come definiti dalla lett. c), comma 2, Art.78 della LP.15/2015 e dall'Art.26 RUEP, comprese piccole strutture ludiche, ricreative e sportive (ad es. saune, piscine facilmente rimovibili, piccoli campi da gioco), nel limite della superficie massima di 9 mq per edifici residenziali e 30mq per edifici ricettivi;
 - la posa o sostituzione di impianti termici, di refrigerazione o ventilazione, cmq denominati, ad uso domestico, se posizionati su terrazze o balconi, deve essere fatta a terra e all'interno del parapetto oppure su fronti non principali dell'edificio, ma non sulla pubblica via. Nel caso si effettui l'installazione in copertura, si dovranno collocare in posizione arretrata rispetto alle facciate, ma non sul colmo, in posizione defilata e possibilmente accorpandoli ad altre attrezzature esistenti;
 - la realizzazione di "tettoie portanti o pensiline" per l'installazione di impianti di cui agli Artt. 7 e 8 della LP.4/2022 è ammessa solo se tali impianti costituiscono loro stessi la copertura; a posa di pannelli solari e/o fotovoltaici a terra e/o sui parapetti dei balconi è vietata.

4.8. Edifici pertinenziali

1. Sugli edifici pertinenziali esistenti in centro storico e definiti da specifica categoria di intervento in cartografia gli interventi ammessi sono riportati nelle schede di rilevazione, nelle quali – in alcuni casi - permane la dicitura “manufatto” o “fabbricato” accessorio o “manufatto di tipologia 3”; ampliamenti di SUN sono ammessi solo se riportati in scheda.
2. Sugli edifici pertinenziali esistenti ma non schedati/cartografati alla data di approvazione della Variante 2018 al PRG, purché ne sia verificata la regolarità edilizia e urbanistica, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria (M1) o straordinaria (M2).
3. Per gli edifici pertinenziali di cui al presente articolo non è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenza o altra funzione, ad eccezione degli edifici pertinenziali a esercizi ricettivi, regolarmente censiti e accatastati, che possono effettuare il cambio di destinazione d'uso a fini ricettivi.
4. Negli interventi del presente articolo valgono le disposizioni provinciali in materia di distanze, non quelle previste per le costruzioni accessorie dell'art.3 del RUEP.
5. Nelle schede degli insediamenti storici e delle case sparse si fa riferimento, in alcuni casi, a manufatti/edifici pertinenziali/accessori di tipologia 1 e 2, così definiti:
 - tipologia 1:
costruzioni accessorie in aderenza all'edificio principale per le quali è ammesso il cambio di destinazione d'uso compatibile con le zone residenziali.
 - tipologia 2:
costruzioni accessorie in aderenza all'edificio principale per le quali è ammesso il cambio di destinazione d'uso compatibile con le zone residenziali. Nel caso di ristrutturazione edilizia R3 di tipo 1 o di tipo 2, categoria di intervento desumibile nella scheda, è ammesso ampliamento di SUN $\leq 20\%$ finalizzato alla ricomposizione dei volumi in forme più consone all'edificato storico esistente, facendo riferimento, per quanto possibile, alle tipologie dell'abaco, se non diversamente disciplinato nella scheda.
1. Nel caso di discordanze tra scheda e cartografia, prevale quanto riportato in scheda.

Per quanto riguarda l'area di pertinenza in cui le costruzioni accessorie possono essere collocate, si è ritenuto opportuno introdurre una limitazione alla distanza introducendo il comma 10 dell'art.1.7 delle NTA, art. che indica anche le distanze a cui collocare gli spazi a parcheggio eventualmente necessari e non ricavabili all'interno del lotto (comma 11, art.1.7).

Con le modifiche introdotte, si ritiene che la Variante 2023 di II adozione - per quanto concerne le costruzioni accessorie - sia adeguata al RUEP e alla disciplina sovraordinata.

13.2 EX ORATORIO DI S. SEBASTIANO - VARIANTE N.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*.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



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.

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.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Foto dell'interno attuale del teatro, visto dal palcoscenico



Rendering del progetto di massima elaborato nel 2022

13.3 NUOVE SCHEDE 570 E 571 PER REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI IN CS - VARIANTE N.6 E N.109

NUOVA SCHEDA N.570

L'Amministrazione comunale ha scelto di pianificare un'area del centro storico, in coerenza con gli obiettivi che si è posta di *“recupero urbanistico 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”*.

Per la I adozione della Variante 2023 si è introdotto un piano di riqualificazione urbana PRU2 sulle p.ed.1722 e pf.370/1, area di fatto già occupata da un ampio interrato destinato a discoteca/locale pubblico.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

La scelta di riqualificare l'area deriva dalla volontà/necessità di spostare il locale pubblico fuori dal centro storico e a questa si è unita la volontà di permettere l'edificazione a fini abitativi di uno spazio piuttosto ampio di CS ancora libero, in linea con l'obiettivo 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 solo se inserite in un ambito di edificato esistente”*.

Il PRU 2 di I adozione prevedeva la realizzazione di un edificio polifunzionale destinato in parte a residenza ordinaria, in parte ad ambulatori/servizi pubblici, con l'obbligo di riqualificazione dell'area eliminando una destinazione d'uso incongrua col CS (discoteca).

Seguono alcune fotografie dell'area, da cui è facilmente capibile il dislivello presente tra le 2 strade a monte e a valle dell'area interessata della costruzione del nuovo edificio.



Foto dalla strada sottostante il lotto



Foto dalla strada sottostante il lotto

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Foto dalla strada soprastante il lotto

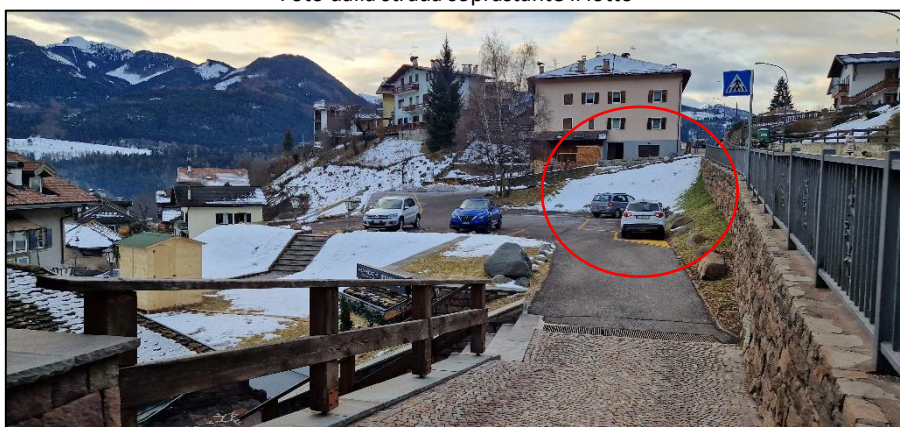
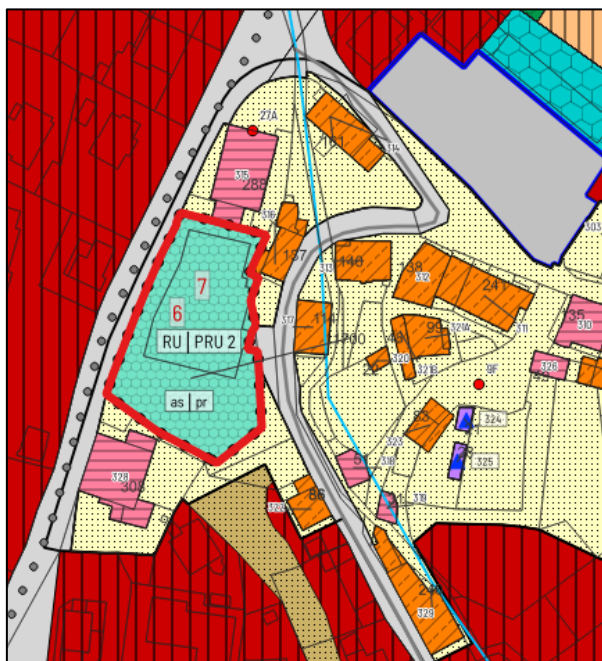


Foto del parcheggio attuale con indicata la “fascia” verde di cui si parla nel proseguo del paragrafo



Estratto PRG di Variante 2023 l'adozione

Alla luce del parere espresso dal serv Urbanistica in sede di Conferenza di Pianificazione dd.25/6:

“La previsione di piano di riqualificazione urbana (PRU2) non viene inquadrata nei termini dell’art. 50 della l.p. 15/2015 e non può trovare applicazione posto non è raggiunta la superficie di cui all’art. 49 comma 5 della

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

l.p. 15/2015.”

L'Amministrazione ha ritenuto opportuno stralciare la previsione, introducendo una scelta pianificatoria differente per l'adozione definitiva, ma che rispondesse agli obiettivi di riqualificazione dell'area già evidenziati in l'adozione.

Si è dunque introdotta la **VARIANTE N.6, stralciando invece la Variante n.7**, che consiste nell'introduzione della nuova scheda di centro storico n.570 che prevede la possibilità di edificare un piccolo edificio residenziale (destinato a residenza ordinaria, stante la normativa Gilmozzi di Cavalese) in uno spazio del centro storico che è sì libero, ma che risulta già edificato: il piano degli attuali parcheggi è collocato sopra un vasto interrato, in parte destinato a parcheggio, in parte a locale pubblico.

In base a quanto richiesto nel VdP circa le verifiche dello “stato dei luoghi”, si comunica che, unitamente al responsabile dell'UTC, è stata condotta la verifica di regolarità di quanto presente in loco.

La parte di interrato destinata a discoteca è stata regolarmente autorizzata dalla CPC nel 1985 e successivamente concessionata dal Comune, mentre la parte destinata a garage (adiacente la discoteca) è stata regolarmente concessionata nel 1999.

Fatte queste premesse, la scelta pianificatoria che si introduce per l'adozione della Variante 2023 differisce da quanto elaborato in l'adozione, ma trova coerenza con le finalità che si è posta l'Amministrazione in sede di stesura della Variante al PRG, risulta coerente con il Piano vigente e con la disciplina urbanistica sovraordinata

Si introduce la possibilità di realizzare un nuovo volume edilizio che, per tipologia e dimensione, dovrà conformarsi agli edifici limitrofi, destinato a residenza ordinaria, posizionando nell'interrato esistente tutti posti auto e lasciando libera l'area di centro storico che circonda il nuovo edificio. All'intero del parcheggio nell'interrato troveranno posto anche n.6 posti auto, oltre a spazi idonea di manovra, da cedere gratuitamente al Comune.

La scelta urbanistica effettuata di “eliminazione dell'esercizio pubblico-discoteca dal CS” sarà attuata grazie ad una disciplina specifica – con un riferimento normativo in cartografia – contenuta nella nuova scheda n.570 in cui è specificatamente previsto che l'intervento sull'area sia unitario, nel senso che nessun intervento potrà essere effettuato sopra terra se non unitamente al recupero di spazi a parcheggio nell'interrato esistente.

L'intervento inoltre ammesso dalla scheda sarà “a termine”, ai sensi del comma 3 dell'Art.45 della LP.15/2015, in quanto, da un'analisi della situazione dei parcheggi dell'area, che ricade in prossimità dell'ospedale, la necessità di spazi a parcheggio è molto sentita e assolutamente urgente.

L'intervento dovrà quindi essere realizzato nei prossimi 5 anni, pena la decadenza delle previsioni urbanistiche introdotte.

La nuova realizzazione sarà vincolata a parametri edilizi piuttosto vincolanti, che guidino e limitino la progettazione, eliminando, grazie al riferimento normativo, l'esercizio pubblico (discoteca) collocato attualmente nel piano interrato.

Si rimanda direttamente alla scheda n.570 per le specifiche introdotte e all'Art.4.5 c.1 lett.g) delle NTA.

Nel Verbale della Conferenza di pianificazione è riportato quanto segue:

In merito agli elementi descrittivi e motivazionali di cui alla relazione, si chiede di inquadrare la destinazione oggi in vigore con riferimento alla disciplina associata alle “aree libere” che seppur non campite sono normate al fine di meglio descrivere la portata della modifica proposta.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

Si chiede inoltre di fornire gli elementi motivazionali necessari per porre in correlazione la proposta di variante con gli Indirizzi provinciali e le disposizioni relative agli “Spazi liberi” ed alle “nuove costruzioni”, tema che pare non affrontato dalla relazione illustrativa.

Si chiedendo elementi in merito alla coerenza attesa con gli Indirizzi provinciali per la pianificazione degli insediamenti storici.

Prima di effettuare la modifica introdotta con Variante n.6, dopo aver verificato la regolarità dello stato dei luoghi, si è ripercorsa la “storia” dell’area in oggetto attraverso la pianificazione negli anni di Cavalese.

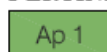


PRG 1999

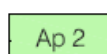


PGIS 2010

PERTINENZE

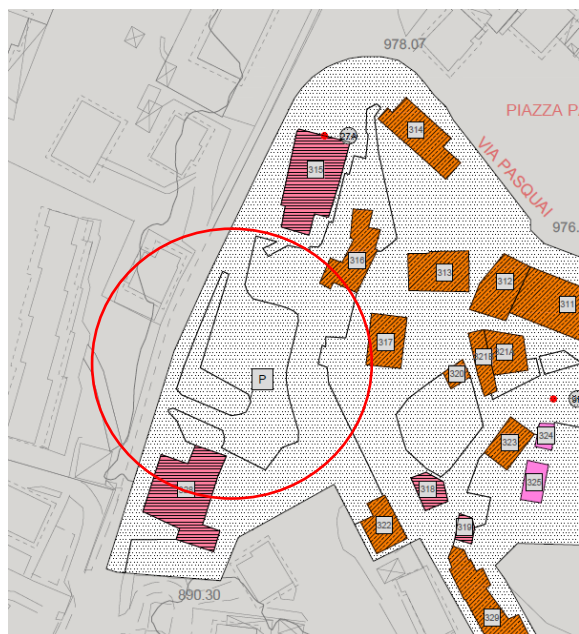


Ap1 – AREA DI PERTINENZA DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO ARTISTICO – (RESTAURO)

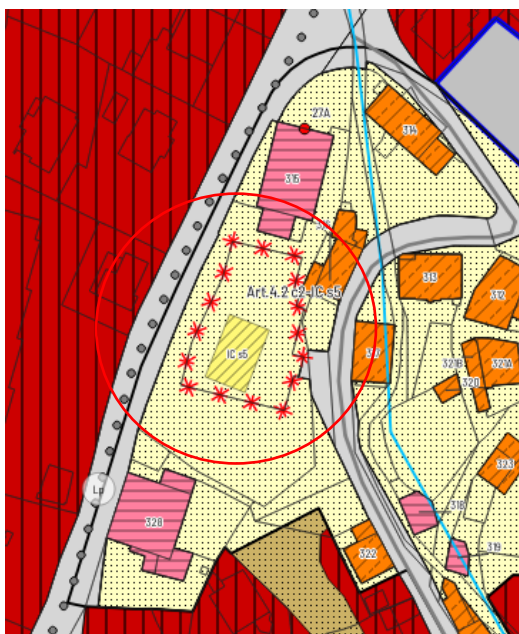


Ap2 – AREE DI PERTINENZA DI INTERESSE TIPOLOGICO – AMBIENTALE (RISANAMENTO CONSERVATIVO)

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Variante 2018



Variante 2023 II adozione

L'area oggetto di modifica risultava già edificata nell'interrato quando è stato elaborato il PRG e il pianificatore ha individuato un'area a parcheggio ripresa poi in Variante 2018. Nel 2010, con la stesura del Piano dei Centri storici, le aree libere erano suddivise così:

quelle indicate *in verdino* in cartografia destinate ad Ap2 ("aree di pertinenza di interesse tipologico-ambientale (risanamento conservativo)", quelle in Ap1 (verde storico) e quelle lasciate *bianche* destinate a viabilità/parcheggi.

Interessante, sempre nel PGIS del 2010 è anche la Tavola con l'analisi delle coperture, del verde, delle pavimentazioni e dell'illuminazione pubblica, che, per l'area in oggetto, prevede "pavimentazione in asfalto", materiale oggi ritenuto incongruo con le caratteristiche del centro storico.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA



PGIS 2010

PROVINCIA di TRENTO		COMUNE di CAVALESE
P.R.G. PIANO REGOLATORE GENERALE PIANIFICAZIONE DEI CENTRI STORICI		
ANALISI COPERTURE - VERDE PAVIMENTAZIONE - ILLUMINAZIONE PUBBLICA		
ADOZIONE DEFINITIVA		
LEGENDA		
	COPERTURE	
	ILLUMINAZIONE APPESA	
	ILLUMINAZIONE SU PALO	
	PAVIMENTAZIONE IN PORFIDO	
	PAVIMENTAZIONE IN ASFALTO	
	PAVIMENTAZIONE IN SELCIATO	
	VERDE	
oggetto:	CENTRO STORICO CAVALESE Scala 1:1000	TAV. 1.5
STUDIO TECNICO DOTT. ARCH SERGIO FACCHIN		

Per quanto riguarda le norme di attuazione del PGIS 2010, il pianificatore ha previsto la suddivisione delle aree libere di centro storico in Ap1 e Ap2, suddivisione poi mantenuta nella Variante 2018 solo a livello normativo.

L'area oggetto di modifica, quindi, ha una piccola parte in Ap2, come si vede dall'estratto del PGIS del 2010 riportato sopra, il resto è area bianca (strada/viabilità/parcheggi)

Anche quindi volendo mantenere le prescrizioni più restrittive delle norme del PGIS, l'unica "fascia" di Ap2 dell'area oggetto di intervento è quella indicata e attualmente a verde (v. foto della zona sopra riportata ed evidenziata da cerchio rosso).

Segue la norma del 2010, di fatto mantenuta così fino al 2018, che permette di capire come il pianificatore "trattasse" le aree Ap2 (piccola parte verdina presente in PGIS 2010 in cui ricade il nuovo edificio residenziale di Variante n.6):

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

Ap2 - Aree di pertinenza che sono l'espressione peculiare di una tipologia edilizia individuata e ricorrente nel centro urbano od ambientale.

Sono ammesse:

- strutture atte all'eliminazione delle barriere architettoniche quali ascensori, rampe, scale ecc., purchè le stesse siano studiate in modo da non alterare l'assetto dell'area esterna e dell'edificio e solo nel caso sia riscontrata l'impossibilità di posizionare detti elementi all'interno dell'edificio;
- parcheggi in superficie e interrati purchè l'intervento preveda una rimodellazione a verde dell'area.
- gli interventi di ampliamento e ricostruzione ammessi dalle categorie di intervento in R3 ed R4 sugli edifici ricadenti in Centro Storico;
- solamente le serre definite dalla circolare della P.A.T. 11.03.1993 come tunnels mobili leggeri a cartere stagionale;
- rifacimento di pavimentazioni con l'impiego di materiali tradizionali;
- la realizzazione di nuovi muri di recinzione e di sostegno compreso il ripristino degli esistenti, potrà essere proposta anche disgiuntamente dall'intervento sull'edificio purchè i materiali impiegati siano comunque quelli compatibili con l'edificio.

Per quanto possibili le recinzioni dovranno assicurare un alto grado di trasparenza per consentire la percezione visiva dall'esterno della pertinenza;

- è obbligatorio il mantenimento delle aree a verde ammettendo comunque l'utilizzo delle stesse come parcheggi in superficie.
- Si prescrive l'utilizzo di pavimentazioni preferibilmente permeabili che permettano la crescita del verde.

Si rileva come già nel PGIS del 2010 nelle aree libere di CS fossero ammessi parcheggi interrati e autorimesse, nonché gli interventi R3 e R4; quest'ultimo caso rappresenta le demolizioni e ricostruzioni, anche fuori sedime, di edifici incongrui.

Riprendendo infine quanto scritto nel VdP circa la necessità di chiarire gli elementi motivazionali necessari per porre in correlazione la proposta di variante con gli Indirizzi provinciali e le disposizioni relative agli "Spazi liberi" ed alle "nuove costruzioni", tema che pare non affrontato dalla relazione illustrativa...

si propongono le seguenti valutazioni.

Gli *elementi motivazionali* alla base della scelta pianificatoria, fatta dall'Amministrazione per la adozione della Variante e modificata per l'adozione definitiva, di introduzione di un nuovo edificio residenziale in centro storico, in *deroga* ai criteri di mantenimento delle aree libere inedificate, consistono nella volontà di:

riqualificazione funzionale di una parte di CS: l'inserimento di nuove residenze di tipo ordinario risponde a un'esigenza sociale, quella di mantenere/aumentare il numero dei residenti in centro storico, favorendo una rivitalizzazione del tessuto urbano e contrastando lo spopolamento; l'edificio può essere visto come un elemento di continuità tra l'architettura storica e la nuova funzione residenziale.

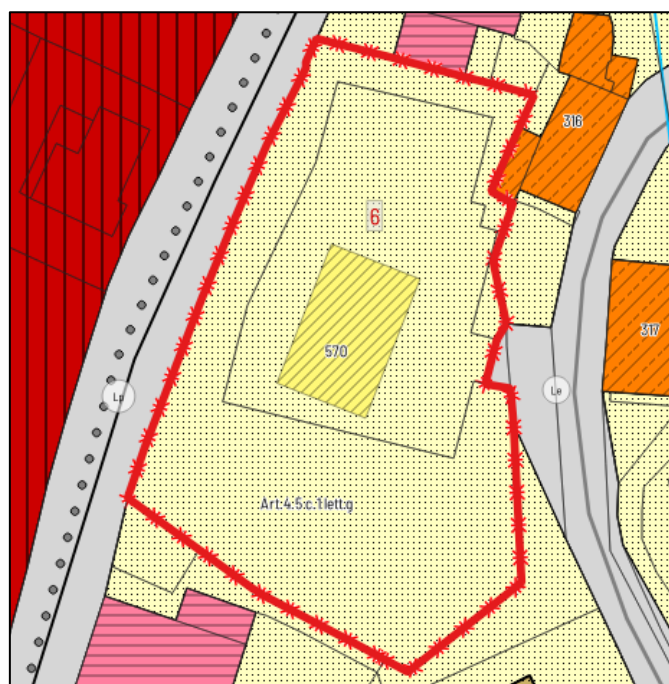
Eliminazione di funzioni ritenute incompatibili: la rimozione di un esercizio pubblico, come una discoteca, risponde all'esigenza di preservare il carattere del centro storico, tradizionalmente associato a funzioni commerciali, culturali e di servizio in linea con la vita quotidiana dei residenti; a presenza di un'attività notturna, per sua natura rumorosa, contrasta con il carattere tranquillo e residenziale che l'Amministrazione intende promuovere.

Salvaguardia del patrimonio storico e sociale: il nuovo edificio, se progettato nel rispetto delle

caratteristiche architettoniche locali e in armonia con il contesto, può rappresentare una soluzione migliorativa rispetto alla situazione attuale. L'introduzione di prime case preserva la vitalità del CS, senza danneggiarne l'integrità storica.

Bilanciamento con l'interesse pubblico: l'interesse pubblico può essere ulteriormente sottolineato evidenziando come l'operazione non solo elimini una fonte di disturbo, ma generi anche nuovi spazi di aggregazione residenziale e sociale, con ricadute positive sul decoro urbano e sulla qualità di vita dei cittadini.

Rispetto dei criteri di salvaguardia del CS: anche se di fatto si procede con una *deroga*, permettendo un nuovo edificio in CS, l'intervento dovrà seguire principi di minimo impatto sul paesaggio e il progetto architettonico dovrà conformarsi alle caratteristiche della tradizione costruttiva locale, valorizzando gli spazi liberi rimanenti; è con questo obiettivo che si è scelto di disciplinare l'intervento attraverso la specifica scheda n.570, cui si rimanda, per i contenuti introdotti al fine della riqualificazione e valorizzazione delle aree libere che circonda la nuova costruzione.



Infine, 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 (dott. Marco Cavalieri) ha elaborato la documentazione allegata per la I adozione e integrata per la II.

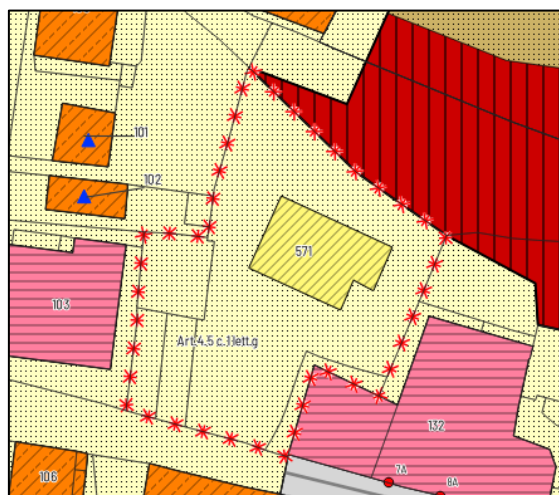
NUOVA SCHEDA N.571

Per la II adozione della Variante 2023, accogliendo la richiesta di adeguamento al RUEP della disciplina contenuta nelle NTA vigenti, si è modificata la previsione cartografica per l'area situata in via Montebello, in cui è previsto uno specifico riferimento normativo che rimanda all'Art.4.2, comma 2 delle NTA.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

Per la realizzazione dell'edificio oggetto della norma è stato rilasciato regolare Permesso di Costruire, a seguito di Convenzione con il Comune, in cui è stato anche definito un numero di posti auto da cedere gratuitamente al Comune.

La scelta pianificatoria introdotta per l'area per l'adozione definitiva della Variante 2023 consiste nell'elaborazione di una specifica scheda di centro storico in cui vengono riproposte esattamente le modalità esecutive/i parametri edilizi da rispettare nell'intervento già presenti nei "contenuti" della tabella del comma 2 dell'Art.4.2 (ICs3). In cartografia viene quindi eliminato il riferimento normativo all'Art.4.2, comma 2, introducendo il riferimento all'Art.4.5, comma 1, lett. g).



13.4 NUOVI NUCLEI STORICI ISOLATI: VILLA COVI (SCHEDA N.436 - VARIANTE N.84) E MAS DEL SAUGO (SCHEDE N.528-529 – VARIANTE N.106)

VILLA COVI – VARIANTE N.84

Per la I adozione della Variante 2023, accogliendo parzialmente un'istanza non vincolata presentata dopo la pubblicazione dell'Avviso preliminare di modifica/ampliamento di un'area alberghiera, è stata effettuata una scelta pianificatoria che prevedeva l'eliminazione della scheda che contraddistingue il manufatto di interesse storico N.436 (denominato *Villa Covi*), mantenendo per l'immobile la categoria di intervento del Risanamento conservativo, all'interno della nuova area alberghiera, ampliata rispetto al PRFG vigente.

Già in I adozione, per quanto riguarda l'edificio schedato e soggetto a risanamento conservativo (scheda 436, p.ed. 1071), che i proprietari chiedevano di demolire per le sue condizioni di fatiscenza, si era deciso che doveva essere mantenuto e valorizzato all'interno del futuro compendio alberghiero.

Per le sue caratteristiche architettoniche liberty l'edificio va conservato e tutelato all'interno della futura nuova area alberghiera ed è per questo che, per la II adozione della Variante 2023, oltre al "ripristino" della scheda n.436, lo si è "tolto" dal perimetro dell'area alberghiera, introducendo un'area di pertinenza dell'edifici, zonizzata come spazio privato da riqualificare, che circonda la scheda n.436 e che permetterà all'edificio di non essere "schiacciato" dalla struttura alberghiera limitrofa; in tal modo l'azione pianificatoria permette il raggiungimento del duplice obiettivo dell'Amministrazione: da una parte quello di avere sul proprio territorio strutture ricettive di qualità,

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

dall'altro quello di salvaguardare edifici di pregio, in contesti paesaggistici qualificanti per tutta Cavalese.

Se da una parte quindi si estendono le potenzialità edificatorie dell'area alberghiera, operando in contrasto con il principio di densificazione di cui alla LP. 15/2015, d'altro canto, con l'introduzione di questo piccolo nucleo di CS isolato, si fa una precisa scelta pianificatoria in coerenza con i principi di valorizzazione e tutela del tessuto storico.

Si rimanda a quanto esposto per il nuovo PL7 descritto in paragrafo 8.4.3 per quanto riguarda l'area alberghiera.

Nel VdP (pag.48) è stato osservato che:

PS1 Villa Corvi - varianti nn. 41, 42, 84 e AD61

Le varianti nn. 41, 42, 84 e AD61 interessano un'area che dal vigente PRG è zonizzata in parte come area satura con edificio storico in essa ricompreso (scheda n. 436) ed in parte in "zona per insediamenti del settore turistico e ricettivo" assoggettata a piano attuativo "PSa1".

(...)

I contenuti "architettonico-insediativi" sono riferiti al solo edificio storico, che la norma conferma come "risanamento conservativo" facendo espresso rinvio alla categoria di intervento. Essendo confermata l'assegnazione a detta categoria, è implicitamente confermata l'appartenenza al centro storico, non sono quindi da normarsi gli usi residenziali, va rivista la rappresentazione cartografica che assume scelte diverse (rimozione di edificio, riconduzione ad altra zona omogenea e relativa scheda). Entro tale quadro sarà la scelta pianificatoria ad occuparsi delle relazioni tra edificio storico e nuove previsioni ricettive, sin dalla scala del PRG, valutando l'opportunità della scelta, gli effetti attesi e la necessaria disciplina.

(...)

Il ricomprendere, circondandolo, l'edificio storico entro spazi che potrebbero accogliere la nuova edificazione come la norma consente, non trova piena coerenza con i principi di valorizzazione e tutela del tessuto storico.

Al contempo è altresì interessante e pienamente condivisibile l'intenzione progettuale - riferita all'edificio storico - descritta in relazione: "Per le sue caratteristiche architettoniche liberty deve essere assolutamente conservato all'interno dell'area... 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". Tale azione è coerente con i principi di valorizzazione e tutela del tessuto storico e merita di essere ricondotta ad un disegno urbanistico ad essa rispondente. Si suggerisce al Comune di considerare la possibilità di diversificare le destinazioni di zona ed accompagnare la previsione del piano attuativo con una scheda norma che sappia e possa guidare verso una progettazione alla scala attuativa.

Alla luce di quanto esposto in conferenza di pianificazione e condiviso, per l'adozione definitiva della Variante 2023 si è effettuata una scelta pianificatoria diversa, che prevede l'introduzione di un'area di pertinenza "spazio privato di centro storico da riqualificare" di Villa Covi, che rimane schedata con n.436 come in PRG vigente; tale area A405 circonda Villa Covi e soprattutto ne "libera" il fronte antistante, vincolando i progetti e gli interventi a lasciare libera la facciata principale, o meglio più visibile, dell'edificio.

L'area privata da riqualificare sarà soggetta alla disciplina dell'Art.4.9, c.3, introdotto per la II adozione della Variante.

A supporto della scelta, coerente sia con gli obiettivi che si è posta l'Amministrazione di riqualificazione degli edifici di CS, sia con gli indirizzi per la pianificazione dei centri storici, si sono fatte le seguenti valutazioni.

La scelta pianificatoria di creare una pertinenza -non simbolica come dimensione- attorno a un edificio storico isolato, circondato da una nuova area alberghiera per hotel di elevata categoria, in un contesto residenziale già consolidato ma caratterizzato da una forte esposizione paesaggistica, è dettata dalla volontà di tutelare e valorizzare Villa Covi, che rischierebbe di perdere visibilità e rilevanza a causa delle attuali previsioni urbanistiche, le quali consentono la realizzazione di edifici di dimensione imponente.

La scelta di *isolare* Villa Covi in una sorta di "nucleo storico" ben definito permette di preservare la sua integrità visiva e il suo ruolo centrale all'interno del paesaggio; l'area libera verde circostante, che verrà mantenuta libera con la nuova disciplina gli spazi liberi privati da riqualificare del CS introdotta, fungerà da cornice naturale, valorizzando ulteriormente il pregio architettonico dell'edificio e creando una chiara distinzione tra il patrimonio storico e le nuove costruzioni.

La creazione del "nucleo storico" intorno a Villa Covi e la riduzione delle dimensioni degli edifici (rispetto a quanto ammesso oggi nel PRG vigente) nella nuova area alberghiera rispondono, oltre alle esigenze dei proprietari, anche e soprattutto alle esigenze di tutela del paesaggio, modificando la percezione visiva degli interventi. L'area verde che circonda la villa offrirà spazi di qualità paesaggistica e l'opportunità per tutti di godere di un tassello del patrimonio storico di Cavalese. Questo equilibrio tra nuovo sviluppo e tutela del paesaggio storico garantisce una continuità tra passato e presente, valorizzando il contesto residenziale e paesaggistico esistente e creando un intervento che promuove sia la conservazione del patrimonio culturale sia lo sviluppo turistico, quindi economico, dell'area.

In definitiva, il nuovo nucleo storico e l'area alberghiera circostante non solo rispondono a criteri di compatibilità paesaggistica, ma anche a una visione di crescita sostenibile e rispettosa dell'identità storica del luogo, con Villa Covi al centro di questo rinnovato contesto ricettivo.



Documentazione fotografica (vista da est)

MAS DEL SAUGO (SCHEDE 528-528) – VARIANTE N.106

In parziale accoglimento di osservazione pervenuta dopo la I adozione della Variante, ritenuta coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione e le finalità della Variante 2023 riportate nell'Avviso preliminare, nonché con le scelte fatte in I adozione, si è introdotta la Variante n.106.

Tale modifica tiene conto anche di quanto riportato nel Verbale di conferenza di pianificazione, in cui è stato sollevato il problema delle case storiche sparse "annegate" in aree di diversa destinazione (v. paragrafo 4 "PROBLEMATICHE DEGLI EDIFICI STORICI SPARSI").

Per questo caso specifico, considerato che l'area di pertinenza dei 2 immobili non è mai stata utilizzata come area agricola, come anche evidente dalle ortofoto degli ultimi 50 anni, si è introdotta una modifica cartografica che prevede una fascia di circa 10ml attorno ad entrambi gli edifici, ritenuta compatibile con le aree pertinenziali degli edifici.

Dalle foto aeree che seguono è anche significativa la crescita del bosco nell'area di interesse di '75 al '98 e la riduzione dell'area agricola (da sempre pascolo).

Con tale scelta pianificatoria e con la disciplina prevista per le aree libere del CS e di pertinenza delle case sparse, si potranno, ad es., realizzare costruzioni accessorie di cui all'Art.4.7 delle NTA.

Si sottolinea che uno dei 2 edifici (già ristrutturato) ha destinazione extra-alberghiera da diversi anni e tale attività comporta la necessità di spazi di pertinenza a servizio della struttura.

L'area che viene trasformata da agricola di pregio ad area libera di CS, considerato l'utilizzo da sempre NON agricolo e la sua modesta entità, NON necessita della compensazione di suolo prevista dal comma 7 dell'Art.38 delle norme di attuazione del PUP.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Variante n.106 – introdotta per adozione definitiva Variante 2023

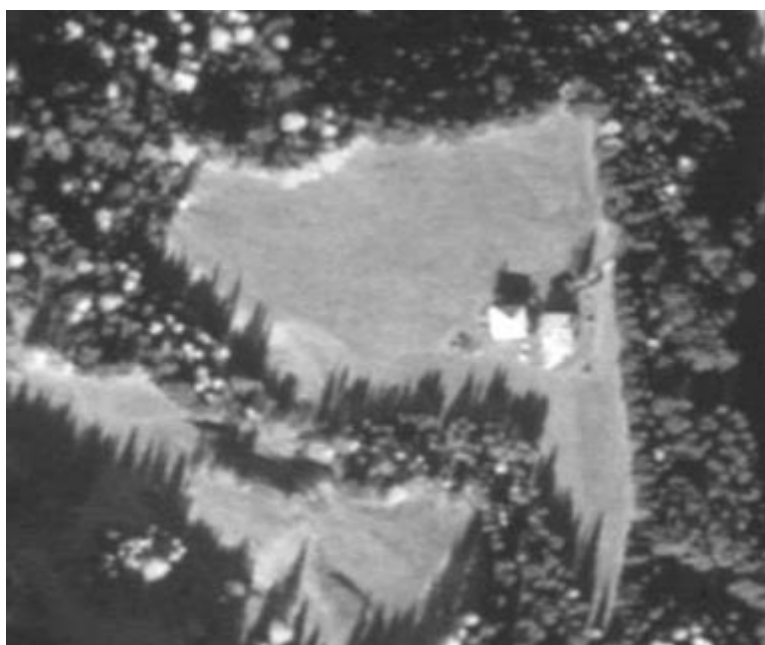


Volo del 1973

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Volo 1983



Volo 1998

13.5 PALAZZO STORICO RICCABONA (SCHEDE 137-138) - VARIANTE N.66

Viene confermato quanto proposto in I adozione, evidenziando che la possibilità indicata dallo studio di compatibilità del geol.dott. Deldin di fare poggioli sull'edificio soggetto a risanamento conservativo NON è ammessa dalla scheda, né dalle norme del CS, quindi lo studio di compatibilità/la Variante 66 vanno valutati senza questa previsione, peraltro di natura progettuale. Si precisa inoltre che il recupero e l'eventuale ampliamento della superfetazione (Scheda n.138B) saranno limitati a quanto previsto dalla categoria della ristrutturazione R3 tipo 1 e che la scelta pianificatoria introdotta in I adozione di modifica delle schede è coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione di recupero e riutilizzo degli edifici di centro storico e non supera i limiti dell'Avviso preliminare.

Si ripresentano le valutazioni proposte in I adozione.

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

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA

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 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		Scheda Sospesa ☐		
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

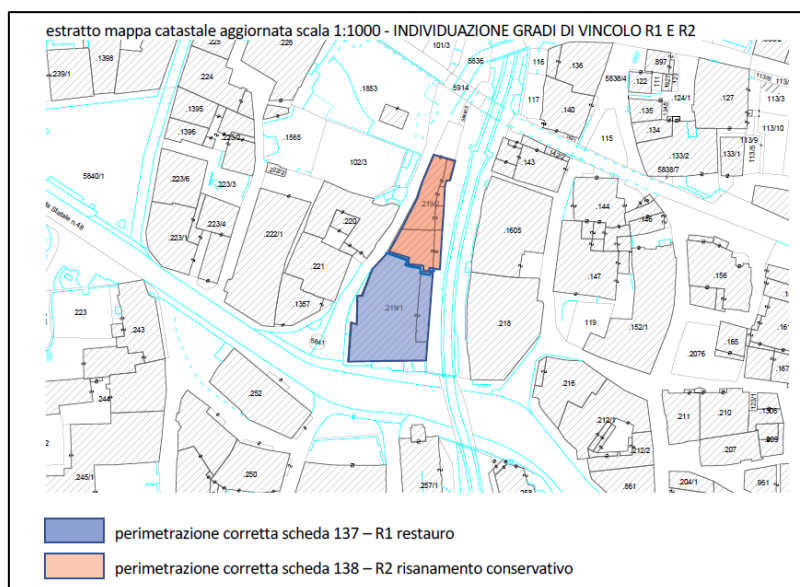
Nelle schedature precedenti del centro storico, ante 2010 e 2016, si è sempre adottata una rilevazione promiscua, utilizzando base cartografica e ortofoto, con perimetri palesemente differenti.

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-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA



Inoltre si è ritenuta condivisibile, coerente con gli obiettivi dell'amministrazione e ammissibile l'istanza non vincolante 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.

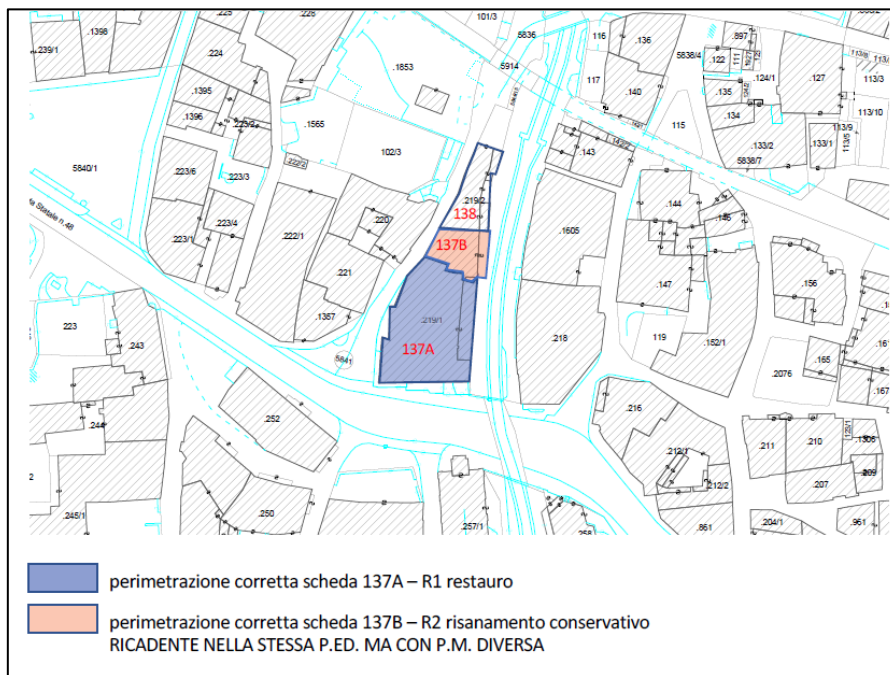


PROSPETTO EST HOTEL EXCELSIOR: attualmente il vincolo dei beni Culturali arriva alla linea rossa, mentre la scheda 137 – Restauro arriva fino alla linea verde; la proposta prevede la divisione delle 2 schede (137A e 137B) in prossimità della linea rossa.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA



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 spiccato, 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).

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.

Si sottolinea come 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.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



PROSPETTI EST E NORD RISTORANTE EL MOLIN

Per poter intervenire in modo sostanziale sul complesso, si è effettuata la scelta pianificatoria di suddividere le 2 schede 137 e 138 in 4 schede, per poter avere una differenziazione tra le categorie di intervento previste come segue:

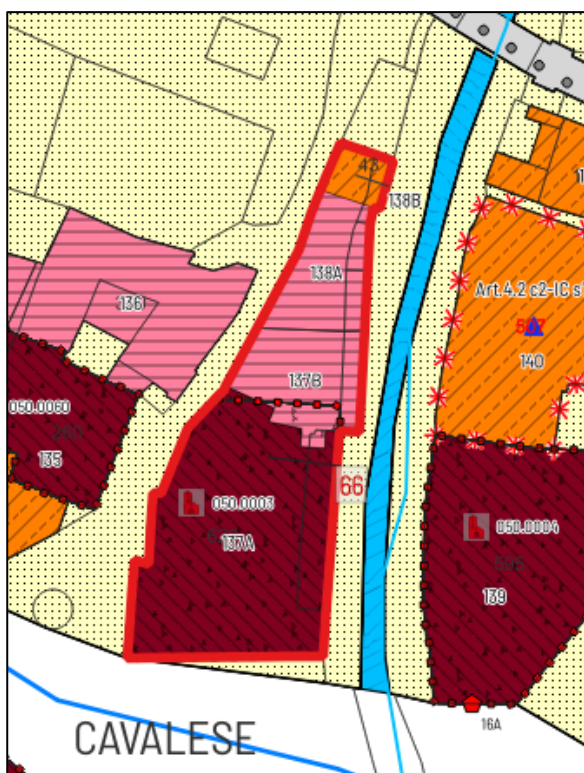
137A: R1 - RESTAURO

137B: R2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

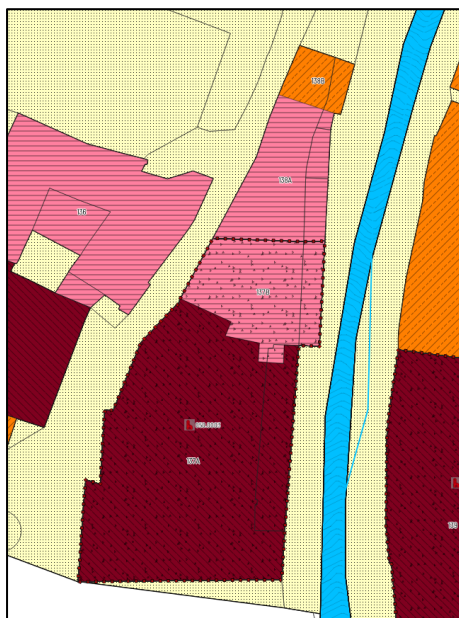
138A: R2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

138B: R3 Tipo 1 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Estratto PRG Variante 2023 I ado



Estratto PRG Variante 2023 II ado

Gli edifici di cui alla VARIANTE N.66 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, cui si rimanda.

13.6 VARIANTI PER MODIFICA CARTOGRAFICA E DI SCHEDA

[Con riferimento al VdP \(pag.53\)](#)

La documentazione presentata e preliminarmente adottata non contiene la versione di raffronto delle schede del centro storico. L'assenza di evidenza dei contenuti modificati non consente di procedere alla valutazione e verificare la coerenza delle proposte di modifica con la sovraordinata disciplina provinciale. Non si hanno elementi conoscitivi capaci di rappresentare l'edificio e le valenze, nel tempo (es. scheda n. 512).

Per l'adozione definitiva della Variante 2023 sono state allegate le schede di raffronto modificate in I adozione e alcune schede modificate per la II, ritenute coerenti con la Variante adottata e col PRG vigente, nonché con la disciplina della LP.15/2015.

[Con riferimento al VdP \(pag.53\)](#)

“Per le ulteriori modifiche non risultano forniti gli elementi conoscitivi, le motivazioni sottese alla scelta pianificatoria e gli ulteriori contenuti che mettano in relazione la modifica proposta agli indirizzi provinciali.”

Si precisa che le modifiche introdotte alla Schede del CS, derivanti dall'accoglimento di istanze non vincolanti presentate nei 60gg successivi alla pubblicazione dell'Avviso preliminare, sono state valutate, caso per caso,

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

stabilendo un “criterio” di scelta/selezione sulla base delle seguenti valutazioni di natura tecnica, storica e funzionale. Ovviamente solo alcune sono state ritenute coerenti con quanto previsto dall’Avviso e con le caratteristiche architettoniche/tipologiche dell’edificio oggetto di richiesta.

In alcuni casi si è trattato di modificare la categoria di Ristrutturazione edilizia R3 tipo 1 a R3 tipo 2, mentre più significativa è stata la scelta che consente, in alcuni casi, di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia - R3 di tipo 1 rispetto alla categoria di intervento vigente del R2 - risanamento conservativo, scelta motivata dalla necessità di adattare gli edifici alle funzioni moderne e ai requisiti normativi, pur tutelando il patrimonio storico.

Con riferimento alle esigenze funzionali e abitative, è facilmente verificabile che il centro storico di Cavalese presenta alcuni edifici antichi e con caratteri di pregio, degni di tutela, ma anche edifici che, pur avendo qualche carattere architettonico che va preservato, non rispondono più alle esigenze funzionali della vita contemporanea. Passare da un risanamento conservativo, che prevede interventi limitati per dover preservare la struttura esistente, a una ristrutturazione edilizia consente di:

- adattare gli edifici agli standard abitativi moderni; gli edifici di CS spesso non soddisfano i requisiti attuali in termini di sicurezza, efficienza energetica e accessibilità e la ristrutturazione edilizia permette di migliorare gli impianti tecnologici, la coibentazione termica e l’efficienza energetica, garantendo un migliore comfort abitativo;

- avere funzionalità e flessibilità degli spazi interni; infatti, con la ristrutturazione edilizia si può intervenire in maniera più incisiva sulla distribuzione interna degli spazi, necessaria per accogliere nuove funzioni (come uffici, attività commerciali o residenze moderne,..)

Nonostante la modifica, in alcune schede, della categoria di intervento da risanamento conservativo R2 a ristrutturazione edilizia R3 tipo 1, si sottolinea che la disciplina che regola tali interventi impone il mantenimento di elementi che contraddistinguono il tessuto storico, soprattutto per quanto riguarda la salvaguardia delle facciate storiche e degli elementi architettonici significativi; con riferimento a questo punto in alcuni casi di schede di edifici in ristrutturazione R3 tipo 1 è stato imposto il vincolo di NON demolizione delle murature perimetrali, in modo che gli interventi rispettino i vincoli estetici e architettonici delle facciate, preservando la continuità storica e visiva di alcune parti del centro di Cavalese. In questi casi è giustificato l’intervento di ristrutturazione per consolidare le strutture interne deteriorate o inadatte, conservando invece le murature perimetrali che, durante i sopralluoghi effettuati, sono state ritenute meritevoli di tutela.

In alcuni casi, la modifica di categoria di intervento di edifici soggetti a risanamento conservativo in ristrutturazione R3 tipo 1 o da ristrutturazione R3 tipo 1 a ristrutturazione R3 tipo 2, deriva dall’accoglimento di alcune istanze non vincolanti pervenute, ritenute condivisibili, legate alla necessità di interventi strutturali significativi, che richiedono interventi di consolidamento che non rientrano nelle limitazioni del risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia consente infatti la messa in sicurezza delle strutture, con interventi strutturali più radicali, garantendo la sicurezza sismica e la stabilità degli edifici, in conformità con le normative vigenti.

Infine, al giorno d’oggi non si può trascurare il fatto che la ristrutturazione edilizia consente di integrare soluzioni tecnologiche innovative e sostenibili che sono difficili da implementare con un approccio esclusivamente conservativo; in particolare il miglioramento dell’efficienza energetica e la riduzione di impatto ambientale.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

Con l'intervento di ristrutturazione edilizia è possibile installare sistemi di isolamento termico, pannelli solari e impianti efficienti che riducono il consumo energetico, e con l'ammodernamento energetico e l'uso di materiali ecocompatibili si favorisce un approccio alla progettazione più sostenibile, con minore impatto ambientale rispetto a interventi di manutenzione ordinaria.

Si sottolinea infine come in diversi casi sia stata ritenuta dirimente, nella scelta di modificare la categoria di intervento degli edifici, la valutazione delle trasformazioni subite negli ultimi anni, verificato preliminarmente che le stesse fossero regolarmente assentite.

In conclusione, la modifica della categoria d'intervento da risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia R3 tipo 1 e da ristrutturazione edilizia R3 tipo 1 a R3 tipo 2 per le schede di intervento del centro storico di Cavalese è giustificata dalla necessità di coniugare la tutela del patrimonio storico con le esigenze di sicurezza, funzionalità e sostenibilità ambientale e queste sono le motivazioni che hanno portato alla scelta pianificatoria introdotta e che sono coerenti con la normativa urbanistica provinciale vigente.

Le modifiche introdotte, inoltre, sono coerenti con le linee di indirizzo e gli obiettivi fissati dall'Amministrazione comunale e con le finalità riportate nell'Avviso preliminare, nonché con la disciplina urbanistica della LP.15/2015.

Segue una breve descrizione delle varianti, introdotte in I adozione della Variante 2023 e confermate per la II adozione, alle schede, modificate sulla base dell'istanza non vincolante presentata e delle considerazioni sopra riportate, che hanno costituito il "criterio" di accoglimento delle stesse.

VARIANTE N.22 (ISTANZA NON VINCOLANTE 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 (ISTANZA NON VINCOLANTE 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 (ISTANZA NON VINCOLANTE 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 (ISTANZA NON VINCOLANTE 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 (ISTANZA NON VINCOLANTE 44)

SCHEDA 331: eliminazione 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 paragrafo 8.4.1 (PRU3 e PRU4).

VARIANTE N.29 (ISTANZA NON VINCOLANTE 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 (ISTANZA NON VINCOLANTE 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.

13.7 VARIANTI PER MODIFICA DI SCHEDA

Per quanto riguarda gli edifici/schede di centro storico/edifici storici sparsi cui è stata modificata solamente la scheda per accoglimento [di istanza non vincolante, ritenuta coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione di riqualificazione del CS e con la disciplina sovraordinata](#), si riporta qui di seguito un breve resoconto di quanto fatto, [rimandando alle valutazioni utilizzate come "criterio" per le modifiche introdotte espone in paragrafo precedente](#).

SCHEDA 528 – 529 (ISTANZA NON VINCOLANTE 15 E 17 + OSSERVAZIONE DOPO I ADOZIONE N.38)
E' stato eliminato [in I adozione](#) il riferimento nel punto 10) della scheda al PRA 5 in quanto "estinto" da Variante 2018 per entrambe le schede; si è data la possibilità (in II adozione) per scheda n.528 di modifica di fori e poggiali (di cui si rilevano tracce di preesistenza) nel caso di rifacimento dei solai con modifica di quota (sempre modifica del punto 10); si è modificato il riferimento alla p.ed. della scheda n.529: p.ed.698 anziché 598. Le correzioni/integrazioni sono coerenti con le scelte pianificatorie introdotte già in I adozione della Variante 2023.

SCHEDA 111 (ISTANZA NON VINCOLANTE 23)

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

SCHEDA 68B (ISTANZA NON VINCOLANTE 32)

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

SCHEDA 35 (ISTANZA NON VINCOLANTE 34)

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

SCHEDA 149 (ISTANZA NON VINCOLANTE 36)

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

SCHEDA 252 (ISTANZA NON VINCOLANTE 50)

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

SCHEDA 303 (ISTANZA NON VINCOLANTE 56)

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

SCHEDA 6 (ISTANZA NON VINCOLANTE 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 (ISTANZA NON VINCOLANTE 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 (ISTANZA NON VINCOLANTE 39)

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

SCHEDA 117 (ISTANZA NON VINCOLANTE 8)

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

SCHEDA 127-128 (ISTANZA NON VINCOLANTE 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 RICHIESTA 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 (SU RICHIESTA DELL'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.

Per l'adozione viene corretta la **SCHEDA 30** (OSSERVAZIONE N. 29 dopo l'adozione) con eliminazione del vincolo di facciata. La richiesta del privato di eliminazione di vincolo di facciata contenuta in scheda n.30 (p.ed.964/2), in seguito all'approfondimento effettuato sull'edificio e a nuovo sopralluogo, viene condivisa, soprattutto in virtù della possibilità introdotta per la categoria di intervento di ristrutturazione R3 tipo 1 di demo-ricostruzione delle murature perimetrali. Il vincolo in scheda impedirebbe gli interventi di carattere tecnico-costruttivo necessari per recuperare e riqualificare l'immobile, soprattutto per il recupero a fini residenziali dell'immobile, vietando di fatto la modifica/ampliamento dei fori della facciata *vincolata*.

La scelta di modificare la disciplina della scheda n.30 è ritenuta coerente con gli obiettivi che si è prefissata l'Amministrazione, con le finalità dell'Avviso e con le scelte pianificatorie introdotte in I adozione in materia di riqualificazione del tessuto storico.

VARIANTE INTRODotta IN I ADOZIONE E CONFERmata PER L'ADOZIONE DEFINITIVA

Le schede degli edifici di CS 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”**.

La decisione di imporre il mantenimento delle murature perimetrali deriva dai sopralluoghi fatti agli edifici elencati che, per le caratteristiche architettoniche che presentano, si ritiene opportuno conservare.

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

Purtroppo la Legenda automatizzata di PRGDIG non permette il posizionamento dello Z900 accanto alle categorie di intervento cui è riferito (richiesta evidenziata nel VdP)

13.8 VARIANTI NORMATIVE

La normativa del CS è stata complessivamente rivista, anche in adeguamento il RUEP (v. paragrafo 27)

Infine, con riferimento alle modifiche introdotte nelle norme di attuazione del CS e a quanto contenuto nel VdP (pag.58) si osserva quanto segue.

Disciplina delle categorie di intervento del centro storico

Alcuni articoli relativi alla disciplina del centro storico e delle categorie di intervento sono stati innovati/integrati. Le modifiche sono state proposte in assenza di una descrizione accompagnatoria, di contenuti descrittivi del risultato atteso (ad es. dal punto di vista tipologico e della tutela dell'insediamento storico) di una analisi degli effetti sulle tipologie ricorrenti ed in assenza di motivazioni espresse.

Si chiede in primo luogo al Comune di chiarire la coerenza delle innovazioni con gli obiettivi della variante.

Le modifiche apportate non sono inquadrabili come precisazioni di adeguamento al RUEP ed alla l.p. 15/2015 ed in alcuni casi paiono non coerenti con la sovraordinata disciplina provinciale.

Si rinvia la valutazione alla adozione definitiva, chiedendo che le modifiche siano accompagnate da quanto ora non fornito.

Per quanto riguarda le modifiche alle norme, la maggior parte delle “note” del VdP sono state ritenute condivisibili e si sono modificate/stralciate alcune modifiche introdotte in I adozione e/o già presenti nelle NTA vigenti.

In altri casi, come la possibilità di utilizzo di materiali non tradizionali o la possibilità di demolire e ricostruire edifici in CS con/senza spostamento di sedime, si osserva quanto segue.

1. DEMOLIZIONE DELLE MURATURE PERIMETRALI SENZA SPOSTAMENTO DI SEDIME (RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R3 Tipo 1)

Con riferimento alla modifica normativa introdotta in I adozione e confermata per la II nell'Art.4.5, comma 1, lett. e) delle NTA vigenti, si evidenzia che, per l'Amministrazione di Cavalese, la tutela delle caratteristiche edilizie originarie, la tutela e la valorizzazione del centro storico rappresentano una priorità consolidata. Tuttavia, il vigente PRG prevede che ogni intervento di demolizione delle murature perimetrali degli edifici con categoria di intervento R3 tipo 1 sia supportato da una perizia statica asseverata. Tale disposizione, pur essendo nata con l'intento di tutelare la sicurezza e la stabilità delle strutture, e di rendere "eccezionale" l'intervento della demolizione e ricostruzione delle stesse, ha portato a un notevole incremento delle perizie presentate, diventate ormai all'ordine del giorno, rallentando i processi di ristrutturazione e appesantendo il lavoro degli uffici comunali incaricati del rilascio dei pareri e delle autorizzazioni. In qualche caso, semplicemente con presentazione di perizia statica, si sono demoliti e ricostruiti edifici che, seppur non di pregio, risultavano tipici della tradizione edilizia cavalesana.

L'obiettivo dell'Amministrazione di tutela del centro storico ha portato alla scelta pianificatoria di valutare tutti gli edifici del centro storico e la loro schedatura decidendo quali non dovessero essere demoliti e quali invece potessero farlo senza ricorso a perizie statiche.

Inoltre, la richiesta di un documento tecnico come la perizia statica asseverata in ogni caso di demolizione, indipendentemente dalle caratteristiche dell'edificio e dal tipo di intervento previsto, appare come un vincolo talvolta eccessivo. Molti edifici del centro storico presentano murature ammalorate, che necessitano di un rinnovo o di una sostituzione parziale o totale, e la loro messa in sicurezza richiede spesso interventi urgenti. Un'eccessiva rigidità normativa, se non correlata alla reale condizione dell'edificio, rischia quindi di penalizzare gli stessi cittadini che mirano a migliorare il proprio patrimonio immobiliare, oltre a rallentare la rigenerazione urbana e il mantenimento del decoro del centro storico.

Alla luce di queste considerazioni, la proposta introdotta di permettere la demo-ricostruzione delle murature perimetrali per la categoria di intervento R3 tipo 1 prevede maggiore flessibilità nella regolamentazione delle demolizioni delle murature perimetrali negli edifici oggetto di ristrutturazione. La perizia statica asseverata è richiesta, con la modifica normativa introdotta, solo per gli edifici di particolare pregio storico/architettonico, o facenti parte di una cortina edilizia unitaria, o nei casi in cui la situazione statica o le caratteristiche strutturali lo richiedano effettivamente.

La proposta di semplificazione, considerato anche questo ammesso dalle norme statali in materia di ristrutturazione edilizia, rappresenta un compromesso tra tutela del patrimonio e necessità di snellire i procedimenti edilizi, incentivando la valorizzazione e la manutenzione degli edifici del centro storico. Attraverso l'adozione di criteri che limitano le perizie alle situazioni realmente rilevanti, il Comune di Cavalese potrà rispondere meglio alle esigenze di chi abita e opera nel centro storico, promuovendo al contempo un processo di rigenerazione rispettoso delle caratteristiche storiche degli edifici.

2. DEMOLIZIONE DELLE MURATURE PERIMETRALI CON SPOSTAMENTO DI SEDIME IN CS (RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R3 tipo2)

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

Con riferimento alla Circolare PAT n.160674 dd.11.3.2019 con oggetto la scadenza al 31.3.2019 per l'adeguamento previsto dall'art. 3 del RUEP, si riposta quanto indicato al paragrafo 7:

"7. CATEGORIE D'INTERVENTO

Nel rispetto del principio di non duplicazione delle disposizioni sovraordinate la variante al PRG di adeguamento deve rinviare all'articolo 77 della l.p. n. 15/2015 la definizione delle categorie di intervento. Il PRG può confermare le specificazioni di interventi e materiali ammessi o previsioni tipologico-architettoniche (es. vincoli di facciata), compatibilmente con la definizione generale.

Riguardo all'intervento di "ristrutturazione edilizia" si richiama quanto precisato nella nota dell'Assessore provinciale all'urbanistica del 5 ottobre 2017 prot. 542300. Peraltro si ricorda che la modifica della categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia, finalizzata ad ammettere la demolizione e ricostruzione, è stata condotta con la finanziaria 2013, entrata in vigore il 28 dicembre 2012, come spiegato nella circolare dell'Assessore all'Urbanistica prot. 14883 del 10 gennaio 2013, di cui se ne riporta uno stralcio: "*Comma 9. La modifica introduce una novità di particolare rilievo in materia di definizione delle opere di ristrutturazione edilizia. La nuova definizione è la seguente: "interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze, anche con cambio della destinazione d'uso. Questi interventi comprendono la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico e i materiali. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione (...). Resta ferma in ogni caso la possibilità di realizzare le addizioni consentite dai piani regolatori generali nell'ambito di questa categoria d'intervento per assicurare una migliore fruibilità degli edifici e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica".* In seguito alla nuova definizione di ristrutturazione, è disposta contestualmente la soppressione della categoria della "sostituzione edilizia".

(...) Le disposizioni previste dal comma 9 prevalgono su quelle recate in materia dai piani regolatori generali e dai regolamenti edilizi adottati e vigenti, nel rispetto delle previsioni tipologiche, architettoniche e planivolumetriche stabilite dai predetti strumenti di pianificazione comunale."

Rispetto alla definizione di "ristrutturazione edilizia", rivista nel 2012, la l.p. n. 15/2015 ha esteso l'intervento anche allo spostamento di sedime. Non cambia la sostanza rispetto alla prevalenza della norma provinciale in termini di definizione generale, fermo restando il rispetto dei limiti planivolumetrici, di facciata o tipologici fissati dal PRG."

Rileggendo la circolare (v. estratto sopra) e l'Art.77, comma 1, lett. e), della LP.15/2015, sembra ammissibile la demolizione con ricostruzione e spostamento di sedime all'interno della particella (v. punto 4):

- e) interventi di ristrutturazione edilizia: quelli volti ad adeguare l'unità edilizia o una sua parte a nuove e diverse esigenze, anche con cambio di destinazione d'uso. Comprendono la possibilità di variare l'impianto strutturale e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico e i materiali. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione sono compresi quelli volti alla demolizione, anche parziale, degli edifici esistenti e alla loro ricostruzione nel limite del volume urbanistico esistente, e i seguenti interventi:

 - 1) l'ampliamento della superficie utile netta esistente con interventi di riqualificazione previsti dall'articolo 109;
 - 2) la sovrapposizione degli edifici esistenti per ricavare o migliorare unità abitative nei sottotetti esistenti ai sensi dell'articolo 105 o nei limiti stabiliti dal PRG;
 - 3) l'ampliamento laterale o in sovrapposizione degli edifici esistenti secondo i parametri fissati dal PRG e comunque nel limite del 20 per cento della superficie utile netta o anche con ampliamenti superiori della superficie utile netta, se è rispettato il volume urbanistico esistente;
 - 4) la demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime all'interno del lotto edificatorio o della particella di riferimento, nell'ambito della medesima destinazione di zona, nel rispetto della disciplina in materia di distanze e dei vincoli urbanistici sovraordinati;

Si ritiene che la modifica introdotta con Variante 2023 alle NTA nell'Art.4.5, comma 1, lett. f) delle NTA sia coerente con quanto normato al punto 4 della lett. e) del comma 1 dell'Art.77 della

LP.15/2015, pur riconoscendo la difficoltà agli effetti pratici, vista la parcellizzazione della proprietà nei centri storici.

In conclusione, si mantiene e si conferma la modifica normativa introdotta in I adozione per gli edifici in categoria di intervento “ristrutturazione edilizia R3 di tipo 2” che possono essere demoliti e ricostruiti anche su sedime diverso, all’interno della particella di proprietà, nel rispetto delle norme sulle distanze della disciplina provinciale e del Codice Civile.

Si ritiene che la scelta introdotta, oltre ad essere coerente con gli obiettivi dell’Amministrazione di riqualificazione degli edifici del CS, sia coerente con la Circolare PAT n.160674 dd.11.3.2019 e con la pianificazione sovraordinata, nonché con le norme statali in materia di ristrutturazione edilizia.

Si fa presente, infine, che nell’Art.4.5, c.1, lett. f) delle NTA è già presente la possibilità di spostamenti di volume:

“Nel caso di “spostamenti” di volumi, necessari per eliminare strettoie della viabilità, occorre un attento rilievo dell’edificio da demolire e un progetto completo di riordino urbano. Vanno progettati o comunque sistemati anche eventuali fronti di edifici eventualmente liberati da demolizioni parziali per dare loro compiutezza formale e dignità architettonica. Nel caso di volumi cadenti e/o ruderi la ricostruzione deve basarsi o su un attendibile documentazione storica o, in assenza di essa sul contesto circostante e sui caratteri delle tipologie simili.”

3. NUOVA EDIFICAZIONE IN CENTRO STORICO (CATEGORIA R4)

Per quanto riguarda le CATEGORIE DI INTERVENTO in CS, la principale novità introdotta nell’Art.4.5 per la II adozione della Variante consiste nella nuova categoria “R4 – costruzioni di nuovi edifici”, disciplinata alla lett. g) dell’Articolo citato.

La costruzione di nuovi edifici è limitata esclusivamente alle previsioni indicate in cartografia di CS, che riportano l’area di intervento e la nuova scheda cui deve riferirsi la progettazione.

Le nuove schede sono la n.570 e la n.571 ed in entrambi i casi si tratta di edifici residenziali destinati a residenza ordinaria.

Nel caso della scheda n.571, la scelta pianificatoria introdotta deriva dalla necessità di adeguare le NTA vigenti alla disciplina urbanistica sovraordinata, che ha comportato la modifica del comma 2 dell’Art.4.2. La scelta urbanistica effettuata per la II adozione non contrasta con il PRG vigente, né con le scelte fatte in I adozione, né con gli obiettivi prefissati dall’Amministrazione, in particolare di riqualificazione del CS, né con la LP.15/2015, che ammette la costruzione di nuovi edifici (Art.77, c.1, lett. g), punto 1).

Nel caso della scheda n.570, la scelta pianificatoria introdotta in II adozione della Variante deriva da considerazioni diverse, esposte nel paragrafo 13.3, cui si rimanda.

Si rimanda per ulteriori considerazioni al paragrafo 13.3 della presente Relazione e ai contenuti delle schede.

4. TIPOLOGIE/MATERIALI NON TRADIZIONALI

Per quanto riguarda i MATERIALI non tradizionali introdotti, le principali novità consistono in:

- Nel Risanamento conservativo:
 - Infissi in pvc/alluminio solo di colore bianco (non per le ante oscuri)

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

- Nella Ristrutturazione edilizia tipo 1:
- manti di copertura in lamiera (non tipo canadese)
- Infissi in pvc/alluminio solo di colore bianco (non per le ante oscuri)

Per quanto riguarda le TIPOLOGIE non tradizionali introdotti, le principali novità consistono in:

- Nel Risanamento conservativo:
 - abbaino a nastro della stessa dimensione di quello a canile e richiamo dell'abaco nei casi di abbaini a nastro di dimensioni maggiori
 - balconi rientranti
 - finestre (già ammesse in PRG vigente) in facciata; è stato solamente riformulato il passaggio, limitando quanto ammesso ai soli casi di rispetto del rapporto aereo-illuminante del REC
- Nella Ristrutturazione edilizia tipo 1:
 - possibilità di demoricostruzione dei muri perimetrali salvo schede con specifico divieto espresso (per le quali non è ammesso il cappotto) senza spostamento di sedime
 - specifiche degli interventi ammessi (sopraelevazione, ampliamenti laterali, 105...) con limite del 20%
 - abbaino a nastro della stessa dimensione di quello a canile e richiamo dell'abaco nei casi di abbaini a nastro di dimensioni maggiori (già ammessi)

La Variante ha introdotto già in I adozione la possibilità, negli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, di utilizzare materiali contemporanei (ma non così recenti!) come PVC e alluminio per gli infissi, esclusivamente per le finestre e non per le ante ad oscuri, e non tipo "finto legno". Gli scuri, invece, dovranno rimanere in legno, in modo da mantenere l'aspetto tradizionale caratteristico dell'architettura locale del CS di Cavalese. Tale approccio bilancia l'esigenza di migliorare le prestazioni energetiche e manutentive degli edifici con la necessità di preservare elementi visivi tipici che contribuiscono all'identità storica del centro.

Per quanto riguarda gli abbaini, le modifiche introdotte sono solamente finalizzate a chiarire le dimensioni ammesse per gli stessi, in modo da uniformarli, più che per la tipologia. Infatti, l'abbaino con copertura orizzontale/piano è già previsto nell'Abaco di Cavalese. Viene inoltre stralciata la scheda/schema riportata in fondo alle norme, perché in contrasto con l'Abaco.

Infine una delle innovazioni della I adozione, nelle NTA del CS, riguarda i balconi rientranti: viene concessa la possibilità di inserire balconi di questo tipo al piano sottotetto, rispondendo all'esigenza di migliorare il rapporto aereoilluminante degli ambienti interni. Questo accorgimento, oltre a favorire il comfort abitativo, incentiva il recupero degli spazi inutilizzati o parzialmente utilizzati al sottotetto, che possono così beneficiare di maggiore luce naturale e ventilazione. La soluzione dei balconi rientranti, rispetto alle sporgenze in facciata, obbliga al rispetto del volume architettonico, minimizzando l'impatto visivo rispetto agli edifici circostanti, in conformità con le linee guida di tutela e valorizzazione del contesto storico di Cavalese.

14. VARIANTI AL PEM

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

Per quanto riguarda il PEM, considerato che le linee guida fornite dal CC per la redazione della Variante e l'Avviso preliminare 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.

In particolare, leggendo le norme di attuazione, modificate con la Variante 2018 e in vigore dal settembre 2022, 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 per la I adozione della Variante 2023, confermando la modifica per l'adozione definitiva e integrandola.

Nel Vdp del 25/6 scorso è stato osservato quanto segue:

In occasione della Conferenza di pianificazione, richiamati i punti di cui sopra, la progettista ha chiesto chiarimenti in merito ad ulteriore un tema che la variante ha provato ad approcciare, senza tuttavia individuare la corretta modalità di modifica. Il tema è quello degli ampliamenti previsti entro le schede del PEM, per il quale chiede indicazioni in merito alle modalità di conversione per addivenire al completo e corretto adeguamento al RUEP.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha ricordato che ogni parametro eventualmente espresso nelle schede va ricondotto a SUN, verificato rispetto alla categoria di intervento entro i rinnovati limiti che la l.p. 15/2015 pone e verificato rispetto al disegno urbanistico e progettuale atteso.

La progettista ha posto il caso di schede in cui gli ampliamenti ammessi sono espressi con formule quali "ampliamento per una profondità di 2 metri". Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha dato riscontro a partire dall'ipotesi che detto assunto sia riferito ad un edificio assoggettato ad R3; ha indicato che in tale caso la possibilità di intervento va limitata a quanto l'art. 77 ammette per le ristrutturazioni (pertanto al limite massimo del 20%).

La progettista ha chiesto se tale limitazione possa essere introdotta attraverso una norma generale. Si è confermata tale possibilità, indicando che la norma dovrà essere chiara nel suo essere prevalente rispetto ai contenuti delle schede. Al contempo si evidenzia che dovrà essere condotto un ragionamento teso ad affrontare la differenza che intercorre tra un ampliamento espresso in termini di "profondità" ed un generico rinvio in termini percentuali ad una possibilità di ampliamento, considerando che va assicurato il risultato progettuale che il PEM in vigore prefigura.

Alla luce di quanto sopra, l'Art.4.12 viene rivisto/integrato ai fini della II adozione della Variante come segue (in blu le modifiche successive alla CdP).

Per quanto riguarda la possibilità di ampliamento in termini di percentuali e la possibilità di ampliamento descritta nelle schede dei PEM, si evidenzia quanto segue.

Dopo la Sospensione del serv. Urbanistica della PAT (PAT/RFS013-26/03/2024-0239823) con la richiesta di verificare che la Variante 2018 fosse stata adeguata al RUEP, si è provveduto ad esaminare tutte le schede PEM.

Si è verificato che il numero delle schede in cui sono ammessi ampliamenti di volume/superficie non riconducibili ad un valore percentuale è esiguo e che le schede, in questi casi, spesso propongono schemi grafici circa le modalità di intervento; tali schemi possono essere orientativi per la

progettazione, soprattutto nei casi in cui ci fossero discrepanze tra la possibilità di ampliamento ammessa dalla scheda e la limitazione al 20% di SUN ora introdotta.

L'ultimo capoverso del comma 5 è stato introdotto proprio per facilitare la verifica di conformità dei progetti di ristrutturazione su edifici PEM da parte degli organi competenti.

Infine, sempre nell'ottica di adeguamento della disciplina urbanistica del PRG a quella sovraordinata, si è modificato il comma 6 del medesimo articolo, riconducendo la categoria di intervento prevista per n.4 schede PEM (n.38,39,46,49) di "ricostruzione-riqualificazione paesaggistico-ambientale" alla ristrutturazione edilizia dell'Art.77 della LP.15/2015, nel rispetto del comma 5 (rispetto della delibera di GP.611/2002).

15. 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. [Leggere correzioni sono state apportate per la II adozione della variante, sulla base di quanto espresso in conf. di pianificazione.](#)

16. 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.

[Nel VdP del 25/6 scorso è riportato quanto segue:](#)

La modifica apportata al comma 6 dell'art. 7.3 è parsa intervenire al fine di rimuovere la "localizzazione" del contingente da tutti i "PLc". Si è chiesto al Comune conferma dell'intenzione. La progettista ha indicato che verrà condotta una verifica per comprendere e verificare il fine della modifica apportata. L'ufficio tecnico comunale ha indicato che il parametro del comma 6 oggetto di stralcio potrebbe essere riferito all'area interessata dalla variante n. 48, posta tra i nuovi PRU3 e PRU4 (varianti nn. 47 e 49). Dalla consultazione degli elaborati cartografici l'area indicata è risultata non assoggettata a "PLc". L'ufficio tecnico comunale ha infine indicato che il contingente indicato al comma 6 dovrebbe essere stato utilizzato, ma che il luogo dell'utilizzo ed il riferimento cartografico vanno verificati.

Dopo la conferenza di pianificazione si è effettuata una verifica della "storia" urbanistica dei piani di lottizzazione commerciale "PLc" citati nell'articolo 7.3.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



Variante 2023 I e II adoz

Come risulta evidente dagli estratti cartografici sopra riportati, i 2 piani di lottizzazione commerciale PLc1 e PLc2, presenti nel PRG vigente nel 2013, vengono ripianificati con riduzione di superficie con la Variante 2018: parte di area ricompresa nel 2013 nei PLc è stata trasformata in area “commerciale integrata”. Tale previsione derivava dal fatto che gli ambiti dei PLc1 e PLc2 erano stati attuati nel corso del 2004 e 2005 (v. Concessione a edificare dell’edificio denominato “Plaza” n.61/2004 per il PLc1-ambito 2 e concessione a edificare n.91/2005 per il PLc2-ambito 2); si suppone che lo stralcio sia avvenuto in quanto gli obblighi previsti dai PA sono stati evasi e il disegno urbanistico definito dall’allora PRG è stato perseguito.

Si sottolinea che i 2 piani “PLc” sono stati approvati prima dell’entrata in vigore della LP. 16/2005, quindi erano assoggettati alla norma transitoria che permetteva a tali piani di non sottostare a quanto previsto dalla cosiddetta Legge Gilmozzi.

Con Variante 2023 si è operata la scelta urbanistica di trasformare le 2 aree in *produttive locali multifunzionali*, coerentemente con l’art.33, comma 10, delle NTA del PUP e l’art.118 della LP.15/2015; la disciplina di riferimento per queste aree è già presente al comma 1 dell’Art.2.3 delle NTA del PRG.

Per completezza si evidenzia che la parte rimanente dei PLc1 e PLc2 è stata modificata dalla Variante 2018 introducendo 2 distinti *piani per specifiche finalità* (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 2023, effettuando una sorta di “ricognizione” dei piani attuativi vigenti e effettuando una scelta di ripianificazione delle aree che si affacciano su via Pizzegoda, l’azione pianificatoria scelta è stata quella del Piano di Riqualificazione Urbana (PRU) che ripianifica le aree precedentemente assoggettate a PSc1 e PSc2; la disciplina introdotta per i 2 PRU ammette destinazione commerciale, legata al terziario ed extra-alberghiera, destinazione esclusa dalla disciplina degli alloggi per tempo libero e vacanze.

Fatte tutte queste premesse, si è ritenuto opportuno stralciare il riferimento del comma 6 dell’Art.7.3, ritenendo la scelta pianificatoria coerente col PRG vigente e con la disciplina sovraordinata.

Viene modificato anche il comma 3 dell'Art.7.3, sulla base di quanto osservato dal serv. Urbanistica nel VdP.

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 sono stati rilasciati titoli edilizi di sola residenza ordinaria.

La Variante risulta inoltre adeguata alle prescrizioni dell'Art.55 della LP.6/2020.

17. 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. paragrafo 3 della presente Relazione per i Criteri di adeguamento che ci si è dati).

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, alle particelle catastali.

In quest'ottica, sono state apportate diverse modifiche di adeguamento alla cartografia vigente, denominate "AD-..." e alcune, tra queste, si riferiscono a leggere modifiche di aree agricole di pregio. In particolare, per la I adozione della Variante 2023, le varianti di adeguamento che hanno comportato aumento/diminuzione di aree agricole di pregio erano le Varianti AD1-AD3-AD4-AD6-AD21-AD2-AD23-AD24-AD25-AD28-AD29-AD42-AD46-AD62-AD72-AD-77, mentre, alla luce delle considerazioni esposte nel Verbale della conferenza di pianificazione e delle modifiche introdotte ai fini dell'adozione definitiva, le varianti di adeguamento alla base catastale che "intaccano" aree agricole del PUP sono le seguenti:

AD3-AD21-AD22-AD25-AD29-AD62-AD63 -AD72-AD-77-110.

Si tratta di modeste ripermetrazioni per adeguamento del PRG vigente alla base catastale.

Infine, con riferimento al VdP dd.25/6 scorso:

"La relazione illustrativa (capitolo 10) fa richiamo alle modifiche apportate alle aree agricole di pregio al fine di adeguare il piano alla base catastale. Posto che l'approvazione del PRG determina l'aggiornamento del PUP per le aree agricole di pregio, l'informazione resa con riferimento alle differenze intercorrenti tra la differenza dell'estensione quantitativa delle aree agricole del PUP e del PRG non è corretta e va rimossa.

Si ricorda che l'incremento delle aree agricole di pregio determinato da precisazioni catastali non rileva né ai fini dell'adeguamento del PUP, né ai fini del principio di invarianza ai fini della dell'estensione quantitativa delle aree agricole di pregio."

vengono rimosse le superfici agricole di pregio del PRG/PUP indicate nel Capitolo 10 della Relazione di I adozione.

A parte le correzioni/modifiche in adeguamento alla base catastale sopra descritte, le Varianti introdotte in Variante 2023 che prevedono modifiche alle aree agricole di pregio sono:

- Variante n.8 che prevede trasformazione di lotto agricolo in agricola di pregio in seguito a cambio di coltura autorizzato – v. paragrafo 12.3;

- Variante n.106 che prevede la trasformazione di una piccola area di pertinenza degli edifici storici sparsi n.528-529 (mas del saùgo) – v. paragrafo 13.4;
- Variante n.110, per minima ripermimetrazione di lotto residenziale.

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

Ai fini della II adozione della Variante, il presente paragrafo viene rivisto per tener conto di quanto segnalato e prescritto nel Verbale della Conferenza di pianificazione dd.25/6/2024.

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'.

Le penalità della CSP sono state dirimenti per il respingimento delle richieste pervenute ai fini della I adozione, mentre, nei casi di aree modificate dalla presente Variante ricadenti in aree P2, lo studio di compatibilità è rinviato alla fase di progettazione, come richiamato in diversi passi del Verbale citato.

In altri casi, dove si è intervenuti con ripermimetrazioni di aree che non hanno portato a situazioni "peggiorative" rispetto al PRG vigente, non si sono effettuati studi di alcun tipo.

Per l'adozione definitiva della Variante 2023 sono state stralciate modifiche cartografiche ricadenti anche solo marginalmente in aree P3/P4/APP valutate negativamente dai servizi PAT competenti.

Alla luce di quanto sopra, ai fini della II adozione della Variante da parte del CC, le uniche varianti ricadenti ANCHE SOLO IN PARTE IN P3/P4/APP sono:

1.Varianti ex LP.13/97, già valutate favorevolmente dai servizi competenti (v. Verbale di P) descritte al paragrafo 6 della presente Relazione:
si rimanda ai progetti, già approvati.

2.Varianti relative all'area a campeggio con modifica tracciato pista di rientro Olimpia III, su cui sono state richieste integrazioni da parte dei servizi PAT (V. Verbale di P):
si rimanda agli studi di compatibilità allegati alla Variante (dott. Cadrobbi)

3. Varianti relative all'ampliamento dell'area sciabile, su cui sono state richieste integrazioni da parte dei servizi PAT (V. Verbale di P):
si rimanda agli studi di compatibilità allegati alla Variante (dott. Cadrobbi)

4.Varianti in Centro storico, su cui sono state richieste integrazioni da parte dei servizi PAT (V. Verbale CP):
VARIANTE N.66: 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.6: per la I adozione della Variante si era introdotto un 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 la II adozione viene rivista la scelta pianificatoria,

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

introducendo un nuovo edificio in CS, con apposita scheda; viene eliminata la Variante n.7, confermando la n.6, anche se di contenuto molto diverso. Lo studio di compatibilità è stato redatto dal geologo dott. Marco Cavalieri e viene allegata agli atti del PRG.

4.Varianti negli spazi aperti, già valutate favorevolmente alla luce degli studi di compatibilità trasmessi dopo la I adozione (v. Verbale di CP):

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

VARIANTE N.25: cambio di destinazione d’uso da area agricola a produttiva di livello locale (edile) su lotto già edificato in deroga nel sottosuolo (v. studio di compatibilità dott. Grisotto);

Altre varianti di minore entità che ricadono ANCHE SOLO IN PARTE IN P3/P4/APP.

Per quanto le varianti conseguenti l’adeguamento alla base catastale, si evidenzia che la maggior parte riguardano modifiche non peggiorative rispetto al PRG vigente.

Alcune sono state stralciate epr l’adozione definitiva della Variante 2023.

La **VARIANTE AD-69** che riguarda l’introduzione in cartografia delle piste esistenti sul Cermis e che presentava, in alcuni punti, problematiche di CSP, è stata in parte modificata in modo da escludere punti di interferenza con la CSP, in parte, laddove venivano intersecate dai tracciati delle piste esistenti aree già oggetto di studio di compatibilità, i tracciati sono stati valutati in quella sede.

Per quanto riguarda la **VARIANTE AD-57**, si rimanda al paragrafo 11.5, mentre la **VARIANTE AD-78** è stata stralciata in quanto i suoi contenuti sono stati assorbiti dalla nuova **VARIANTE N.90**, oggetto di studio di compatibilità.

Per tutto quanto non di competenza, si rimanda a quanto allegato agli elaborati di Variante 2023, redatti dai professionisti incaricati, che hanno preso accordi coi vari funzionari dei servizi PAT nella fase di revisione/nuova stesura degli studi di compatibilità relativi successivamente alla Conferenza di Pianificazione.

19. 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 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.

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

Per la II adozione della Variante non sono state introdotte modifiche/varianti che comportano interferenze con la Carta delle Risorse Idriche.

20. AREE CON VINCOLO DI USO CIVICO

Il presente paragrafo viene integrato per la II adozione della Variante 2023.

L'esame delle varianti introdotte in cartografia ha evidenziato, per quanto riguarda le problematiche dell'uso civico, che le uniche modifiche su aree soggette a uso civico sono quelle riferite a:

VARIANTE N. 46: cambio di destinazione d'uso magazzino edile in loc. Cascata;

VARIANTE N. 81: cambio di destinazione d'uso da area a verde pubblico a parcheggio pubblico;

VARIANTE N. 54-55-56: inserimento di progetto elaborato dalla PAT, serv. Viabilità, per nuovo ponte in loc. Cascata, ai sensi della LP.13/97;

VARIANTE N.9: introduzione della fascia di rispetto in prossimità dell'hotel Lagorai, non presente in cartografia PRG vigente;

VARIANTI N.3-4-5: modifica al PA Stazione di Cavalese (nuovo PRU5);

VARIANTI N.33-71-72-90 riferite all'ampliamento dell'area sciabile PRG/PUP del Cermis.

Ricadono in aree soggette a uso civico anche le Varianti n. 11-12-13-14-17-20-70 (di proprietà della Magnifica), che però sono riferite all'introduzione di varianti a piste esistenti, ricadenti nell'area sciabile del PRG vigente; inoltre sono soggette a uso civico le varianti n. AD25, AD26, AD43 e AD64 (aree di proprietà comunale), tutte di modestissima entità, dovute a ripermetrazioni di aree per adeguamento alla base catastale, ritenute ammissibili in base ai Criteri fissati dall'Amministrazione per il "ridisegno" del Piano regolatore e riportate nel paragrafo 3 della presente Relazione.

Successivamente alla I adozione della Variante 2023 si è seguita la procedura di legge 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....

Per quanto riguarda le aree di proprietà comunale, soggette a uso civico, in fase di adozione preliminare della Variante 2023 al PRG il Consiglio comunale -come da punto n. 4 della delib.CC n. 2/2024- ha già espresso al riguardo il proprio parere favorevole.

Per le realtà della Magnifica Comunità di Fiemme è stata fatta specifica richiesta di valutazione dall'ufficio tecnico comunale, con nota del 05.04.2024 prot.n. 4945.

La Magnifica Comunità di Fiemme non ha dato riscontro alla richiesta.

Le due osservazioni presentate, ai sensi dell'art.39 della LP.15/2015, nei termini di pubblicazione successivi

alla l'adozione della Variante, da parte della Magnifica Comunità non possono intendersi quale risposta alla nota sopra richiamata, in quanto non sono attinenti l'uso civico.

In ogni caso, si ribadisce che la scelta pianificatoria di ampliamento di area sciabile del PRG/PUP sull'Alpe Cermis, che risponde agli obiettivi dell'Amministrazione comunale di sostegno/rilancio delle attività economiche, non può che essere attuata dove previsto dalla presente pianificazione, anche alla luce delle alternative valutate e scartate in fase preliminare.

Inoltre, il valore originario di uso civico non sarà "depauperato" dalle modifiche introdotte e non si ravvisano risvolti negativi per il godimento dei diritti di uso civico successivamente alla eventuale realizzazione di nuove piste, così come già accade per altre zone dell'Alpe, destinate a pascolo estivo e pista da sci invernale.

L'iter di cui alla delib.GP n. 1479/2013 si intende quindi assolto e con esito favorevole.

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

Come descritto nel paragrafo 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 e riportati nell'Avviso preliminare, in particolare quelli di 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. Paragrafo 13 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;
In una parte di CS con uno spazio di fatto già edificato nel sottosuolo è stata introdotta la possibilità di costruire un nuovo edificio, di dimensione limitata, destinata a residenza ordinaria; l'area è libera e il fatto di densificare una parte di centro abitato rientra negli obiettivi dell'art.18.
- sui piani attuativi esistenti e/o nuovi:
 - aree di riqualificazione urbana di via Pizzegoda (PRU3 e PRU4), senza introdurre funzioni residenziali; si vuol perseguire l'obiettivo di cui al comma 1, lett. b) 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; nei PRU3 e 4 NON sono previste funzioni residenziali.

- introduzione di nuovi lotti residenziali: non sono stati introdotti nuovi lotti residenziali.
- aree alberghiere: con la Variante 2023 si è ampliato un lotto alberghiero esistente, con un apparente contrasto col principio di densificazione, precisando quanto segue:
 - VARIANTE N.41-42-84 (villa Covi): la scelta urbanistica dell'Amministrazione è quella duplice di permettere la realizzazione di un hotel di qualità elevata e di valorizzare al contempo l'edificio storico "villa Covi"; l'azione pianificatoria introdotta permette la costruzione di edifici ricettivi di modeste dimensioni, mantenendo la SUN invariata rispetto al PRG vigente, ma distribuendola su una superficie più ampia; la destinazione d'uso attuale dell'area oggetto di trasformazione urbanistica è *residenziale satura*, quindi non vi è consumo di suolo; inoltre la valorizzazione del nucleo storico "Villa Covi" permette all'amministrazione di raggiungere, con le scelte pianificatorie introdotte in quest'area, un duplice obiettivo.
- aree agricole: le uniche Varianti di area agricola introdotte in I adozione e confermate per la II sono la VARIANTE N.46 (loc. Cascata), la VARIANTE N.25 (area produttiva), la VARIANTE N.79 (area residenziale a Cavazzal) e la VARIANTE N.8 (Bonifica agraria).
Si rimanda alle considerazioni effettuate nel paragrafo 12 dove si chiarisce che le Varianti 46, 79 e 8 non rendono necessaria verifica art.18:
 - Capannone artigianale Edivanzo (Var.46): si rimanda alle considerazioni del paragrafo 12.2;
 - Lotto di fatto residenziale a Cavazzal (Var.79): si rimanda alle considerazioni del paragrafo 12.4;
 - Bonifica (Var.8): si rimanda alle considerazioni del paragrafo 12.3.

Con riferimento, invece, alla nuova area produttiva (Var.25), l'Amministrazione intende confermare la scelta pianificatoria fatta in I adozione; l'azione pianificatoria consiste nel cambio di destinazione del suolo da *agricolo* a *produttivo di interesse locale* (artigianale edile).

La modifica riguarda una modesta porzione di suolo e "ricalca" esattamente il sedime del magazzino interrato con destinazione edile autorizzato in deroga e realizzato nel 2008. L'area non ricade in area agricola del PUP, ma solo del PRG vigente; l'Amministrazione, per rispondere ad un'esigenza specifica e urgente di un artigiano, ha cercato soluzioni alternative, soprattutto con riferimento al possibile e razionale utilizzo delle aree esistenti o già insediate, ma non si è trovato uno spazio in cui insediare l'attività; tra l'altro, avendo già un magazzino nel sottosuolo, anche ai fini di un minor traffico veicolare in zona, la possibilità di compattare l'attività all'interno di un unico lotto è sembrata la migliore possibile. Si fa presente che l'area è già urbanizzata e anche le aree limitrofe sono in gran parte edificate. Non si ravvisa il consumo di suolo dell'art.18 e si rimanda alle considerazioni del paragrafo 12.1;

- Nuovo campeggio (PL6) in loc. Baldassalon (area a pascolo e a bosco) – Var.67-68:
Con riferimento all'introduzione della nuova area ricettiva all'aperto di I adozione, confermata per la II, seppur in *deroga* alle disposizioni dell'Articolo 18 della LP.15/2015 relative al contenimento del consumo di suolo, risponde all'obiettivo strategico di migliorare la qualità e diversificazione dell'offerta turistica del comune, che è forse l'obiettivo n.1 dell'Amministrazione da raggiungere con la Variante 2023. La proposta prevede un campeggio a 5 stelle, che introduce a Cavalese un modello

di ospitalità innovativo e di alto livello, in grado di attrarre una clientela orientata a soggiorni immersi nella natura, con servizi e comfort di elevato standard qualitativo. La localizzazione dell'area, ora in zona a bosco e a pascolo, trova giustificazione nella specificità dell'offerta: il campeggio permetterà di preservare e valorizzare l'ambiente circostante, minimizzando l'impatto paesaggistico mediante un progetto che integra architettura e natura. L'edificazione è inoltre limitata a un gruppo servizi di 4000 mq di Superficie Utile Netta (SUN) e a 20 unità abitative di 80 mq di Superficie Utile Lorda (SUL), mentre le circa 120 piazzole saranno distribuite in modo tale da conservare la percezione di un ambiente aperto e naturale. L'approccio progettuale si dovrà concentrare su una realizzazione di qualità architettonica e alta efficienza energetica, garantendo la sostenibilità ambientale del nuovo insediamento, anche con l'utilizzo di materiali a basso impatto e l'adozione di tecnologie avanzate per la gestione dell'energia e delle risorse naturali. Questo orientamento verso un turismo eco-compatibile risponde alle attuali esigenze di mercato e, nonostante il consumo di suolo, la trasformazione urbanistica introdotta è giustificata dall'obiettivo di elevare il profilo turistico del paese.

22. DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Nel VdP (pag.40) "Valutazione della Variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico", si evidenzia che *"la presente variante introduce nuove previsioni residenziali sia in forma diffusa attraverso disposizioni normative e PRU sia rivedendo la fattispecie di zona residenziale, è necessario che il dimensionamento venga redatto"*

L'introduzione di nuove forme residenziali va sostenuta dalla verifica degli standard urbanistici, da rendersi con riferimento al DM.1444/78 ed all'art.10 del RUEP"

Nel presente paragrafo vengono esaminate entrambe le problematiche.

Con riferimento alla necessità di dimensionamento residenziale, si osserva innanzitutto che con Variante 2023:

- si introducono modifiche alle aree residenziali limitate ad adeguamenti della cartografia del PRG vigente alla base catastale (ad es. Variante n.110) e/o di correzione di errore derivante dalla precedente pianificazione, come descritto nel paragrafo 9 della presente Relazione per l'unica Variante di questo tipo (N.108);
- si introduce l'ampliamento del lotto Br59, che comporta circa 100 mq di SUN di ampliamento dell'edificio esistente (VARIANTE N.2, area da satura a completamento);
- si introduce solamente una trasformazione urbanistica per la costruzione di un nuovo edificio in Centro storico per residenza ordinaria per totali 360 mq di SUN (VARIANTE n.6);
- viene stralciata ai sensi dell'Art.45 della LP.15/2015 una sola particella di circa 50 mq, appartenente al PL2 nel PRG vigente, che comporta una leggerissima diminuzione della potenzialità edificatoria del PA (v. paragrafo 5a e VARIANTI N.35-95-32):

PL2 PRG esistente:	mq .6.598
PL2 Variante 2023 modificato per riperimetrazione e per stralcio pf.558:	mq. 6.550
Diminuzione di superficie:	mq. 48
Differenza in SUN:	mq. 22

- non vengono introdotte possibilità edificatorie residenziali nei piani attuativi (esistenti, ripianificati, ridenominati,...);
- non vengono introdotte modifiche alla disciplina delle aree residenziali tali da permettere ampliamenti di SUN differenti rispetto a quanto ammesso dal PRG vigente;
- la possibilità di ampliamento di SUN del 20% introdotta per la ristrutturazione degli edifici di centro storico è limitata, viste le problematiche di proprietà degli immobili e la necessità di rispetto delle distanze;

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

Per evitare la duplicazione degli elaborati e dei contenuti, si rimanda al dimensionamento residenziale di Var2018.

Con Variante 2018 le *volumetrie* pianificate erano pari a:

Volume potenziale per i lotti residenziali: 56.000mc

Volume potenziale nei Piani attuativi: 36.000mc

Di questi volumi, quelli dei piani attuativi sono rimasti disponibili, nel senso che non è stato costruito nulla, mentre dei lotti residenziali rimane disponibile la seguente cubatura.

Dopo l'approvazione della Variante 2018 (sett.2022) sono stati *costruiti* i seguenti lotti residenziali, con la seguente SUN:

	Sf	Uf	SUN	
r2	2200	0,3	2200	
r8	1710	0,3	513	metà lotto
r14b	1470	0,45	1470	
r21	736	0,5	736	
r27	780	0,45	780	
r29	600	0,45	600	
r37	1000	0,45	1000	
r40	750	0,4	750	
r42	900	0,4	900	
r45	1050	0,4	1050	
r51	993	0,4	993	
r52	970	0,4	970	
r58	1030	0,4	1030	
v.Montebello CS			240	
TOTALE			12992	mq

per un totale di **12.000mq** (l'UTC riferisce che i lotti non sono stati edificati sfruttando tutto l'indice a disposizione), che corrisponde a una volumetria di circa **36.000mc**.

Quindi sono ancora disponibili circa 20.000 mc nei lotti ancora da costruire, in linea con le previsioni che erano state fatte per il decennio 2018/2028.

Il dimensionamento residenziale fatto da Var2018 viene solo impercettibilmente modificato dall'introduzione del nuovo edificio di CS di circa 500mc.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

Con riferimento alla necessità di verifica degli standard, si osserva quanto segue.

La norma vigente in materia di dimensionamento dei servizi nella pianificazione territoriale (DM.1444/68) stabilisce la dotazione minima per abitante, insediato o da insediare, di **mq.18** per spazi pubblici o riservati alle attività' collettive, a verde pubblico o a parcheggio (con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie), riducibili a **mq.12** nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti (di cui 4 mq riservati ad attrezzature scolastiche).

La quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo sottoindicato:

a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	mq	4,5
b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre	mq	2,0
c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade	mq	9,0
d) aree per parcheggi (al netto delle superfici necessarie per lo standard minimo di legge)	mq	2,5
TOTALE MINIMO	mq	18,0

Si riportano qui di seguito le stime degli abitanti residenti e delle persone presenti in periodo turistico nel Comune di Cavalese:

popolazione residente al 30.09.2024: 4.004

dati statistici del settore alberghiero ed extralberghiero certificato con alloggi privati, registrati nel comune di Cavalese nel 2023:

posti letto in albergo:	1797
posti letto in altre strutture:	507
posto letto in II case:	4754
TOTALE POSTI LETTO AD USO TURISTICO:	7.058

TOTALE CARICO URBANISTICO: 11.062

Nei periodi di maggiore afflusso turistico si ha una presenza sul territorio di circa 11.062 persone.

- a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo:
edifici esistenti X13, X14, X15, X16:
superficie totale: mq. 23.815
- b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici p.t., protezione civile, ecc.):
strutture esistenti: mq. 52.166
strutture di progetto (nuova stazione corriere TT): mq.6.938
superficie totale: mq. 59.104
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade:

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

verde pubblico (non verde attrezzato) esistente e di progetto:	mq.139.266
aree/strutture sportive esistenti e di progetto:	mq.126.010
<u>superficie totale:</u>	<u>mq. 265.276</u>
d) d) aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765):	
esistenti:	mq. 21.797
di progetto:	mq. 2059
<u>superficie totale:</u>	<u>mq. 23.856</u>

STANDARD DM.1444/68	SUPERFICI (mq)	RAPPORTO CON I RESIDENTI	RAPPORTO CON RESIDENTI+TURISTI	RISPETTO DELLO STANDARD
		4.004	11.062	
a)	23.815	5,95	2,15	5,95 > 4,5
b)	59.104	14,76	5,34	14,76 > 2
c)	265276	66,25	23,01	66,25 > 9
d)	23.856	5,96	2,16	5,96 > 2,5

Per la verifica dello standard occorre tenere presente la forte stagionalità delle presenze turistiche, concentrate in estate e in inverno, ed il limitato utilizzo da parte dei turisti delle attrezzature scolastiche (a); il dato riportato in rosso è proprio riferito allo standard “non rispettato” nei confronti delle strutture scolastiche, se si tiene conto delle presenze nel periodo di maggior afflusso turistico sommato ai residenti.

Considerato inoltre che il comune di Cavalese ha meno di 10.000 abitanti e che lo standard potrebbe essere ridotto a 12mq per abitante, anziché 18mq, con il minimo di 4mq per attrezzature scolastiche, la Variante 2023 al PRG di Cavalese rispetta il DM.1444/68.

23. 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.

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

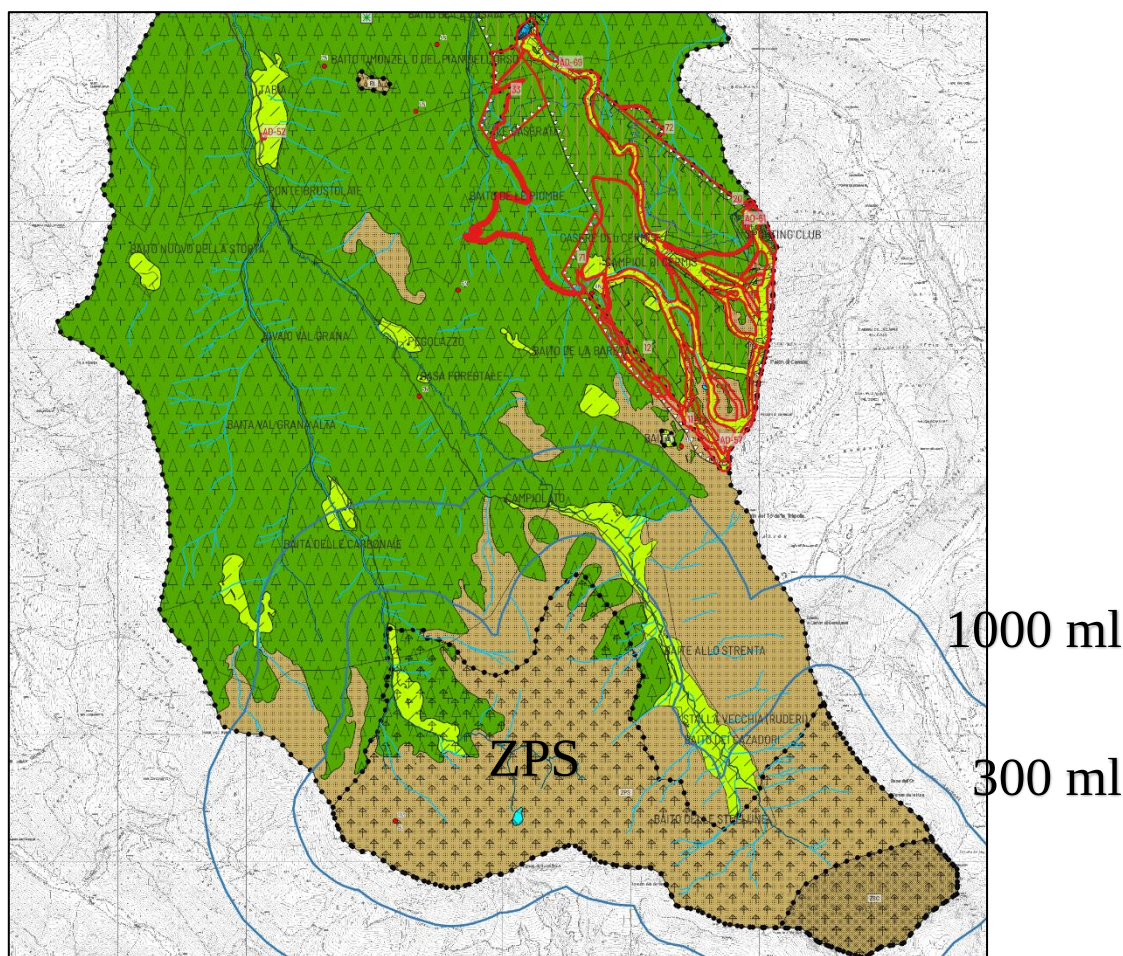
Zone speciali di conservazione **ZSC**:

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

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

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.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA



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**

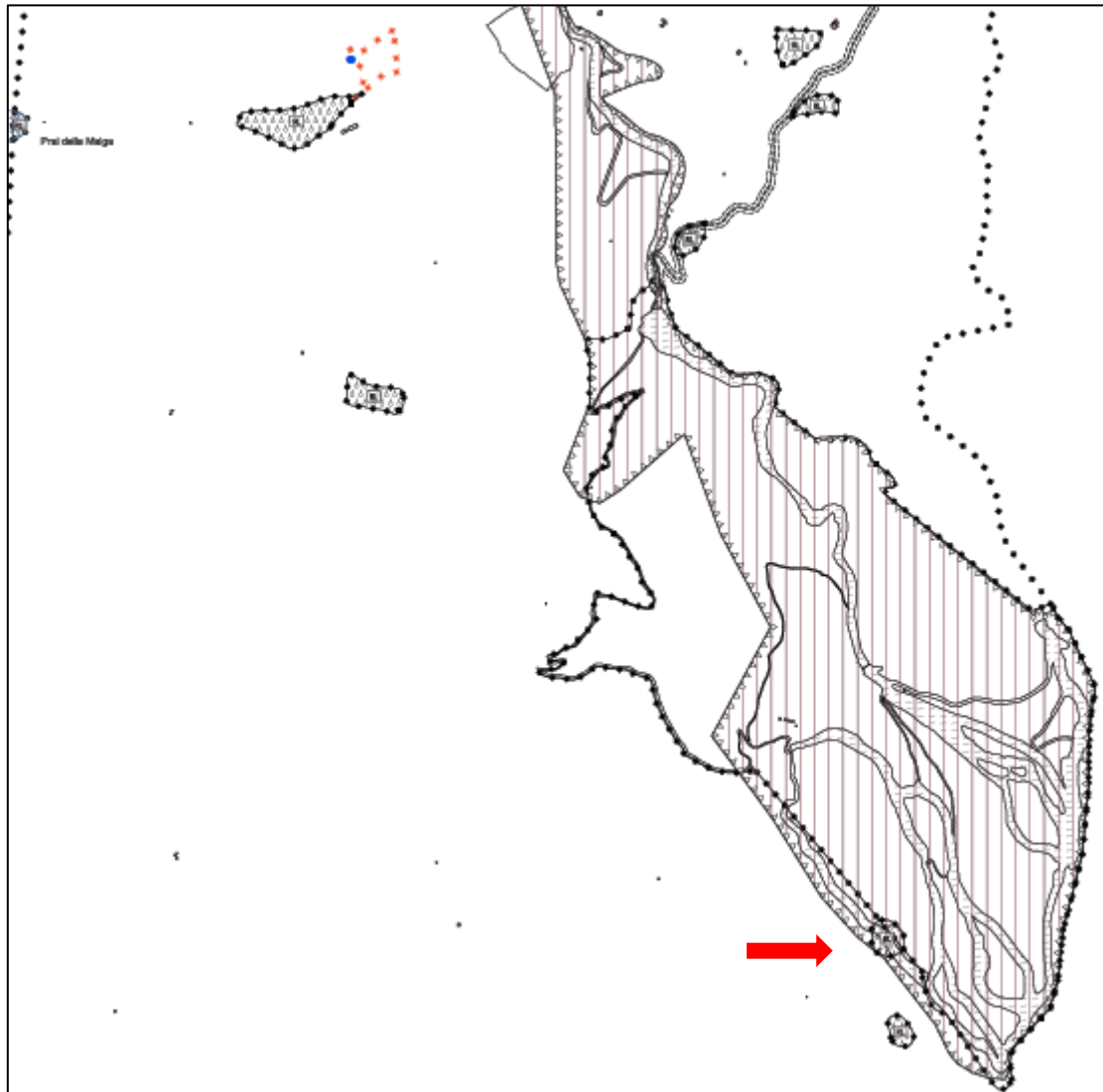
Nessun invariante PUP viene *intaccato* dalle trasformazioni urbanistiche introdotte con Variante 2023 al PRG di Cavalese.

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 e specificatamente per la riserva Salera.

La RL che si trova all'interno dell'area sciabile del Cermis, loc. Salera, stralciata per la I adozione della Variante 2023, viene reintrodotta per l'adozione definitiva, alla luce delle valutazioni fatte dai vari sevizi provinciali e dagli approfondimenti elaborati dal dott. Giovani Martinelli, allegati alla Variante.

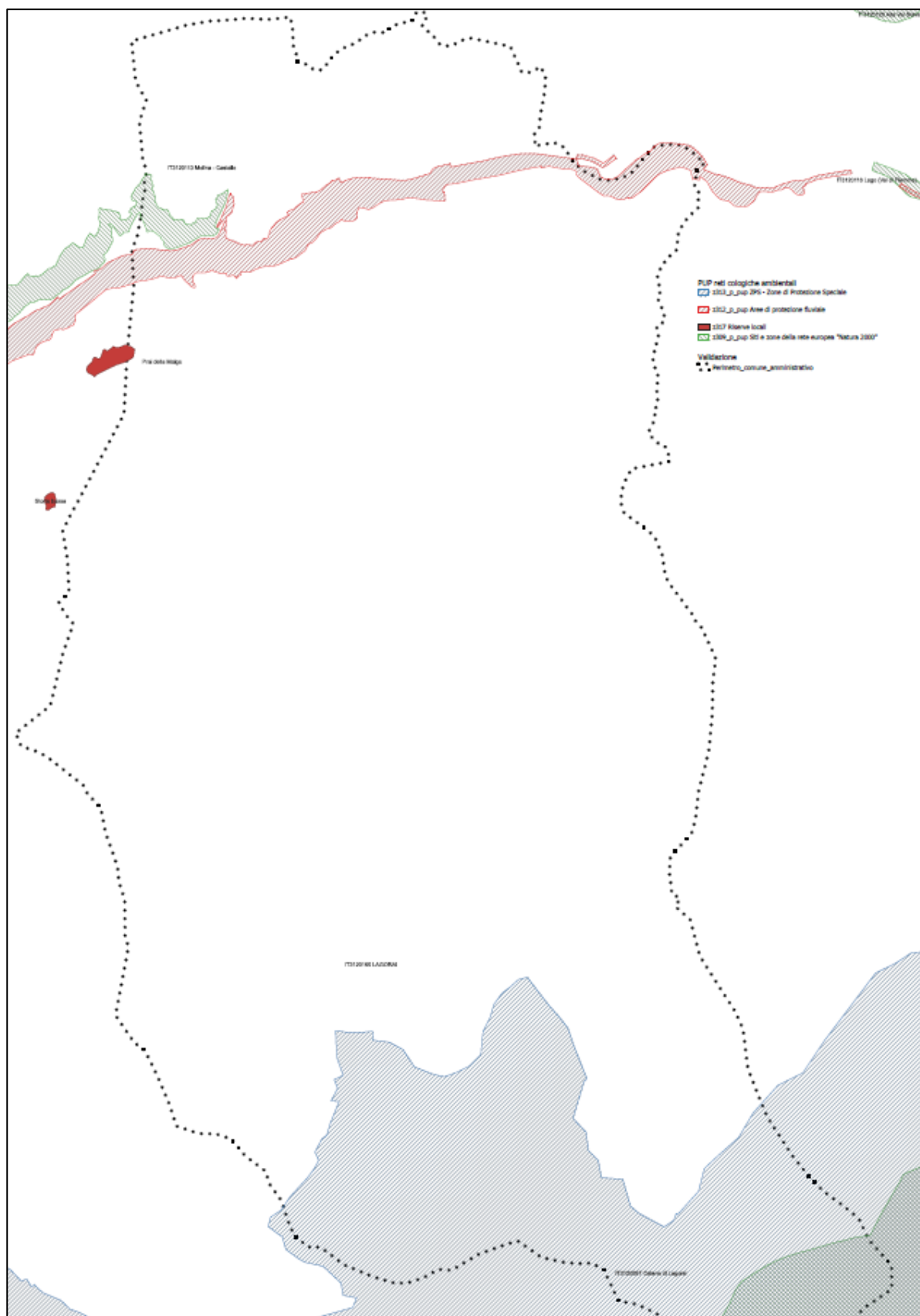
VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

Si rimanda anche a quanto scritto nel precedente paragrafo 11.6 e alla modifica delle norme di attuazione a garanzia della tutela della Riserva durante i mesi di innevamento.



Estratto PRG vigente con indicata la RL PRG, ricadente nell'area sciabile del PRG/PUP vigente

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA



Estratto aree protette PUP

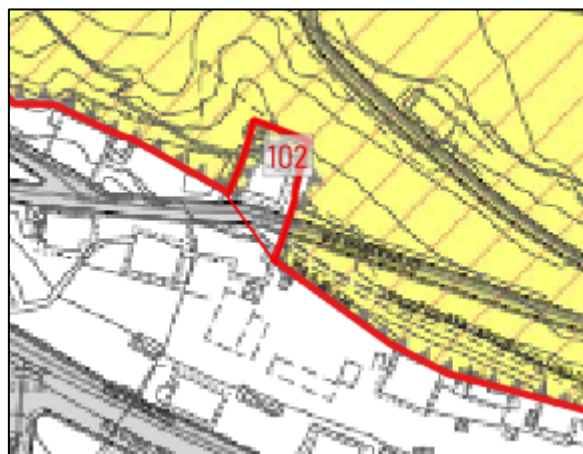
24. SISTEMA AMBIENTALE: VARIANTI N.102-103

Nel VdP si osserva che:

- *Nella relazione illustrativa manca qualsiasi riferimento al sistema ambientale.*
- *L'area di tutela ambientale del vigente PRG è stata ridefinita su nuova basa catastale; le modalità di precisazione andranno descritte con riferimento all'art. 11 del PUP*

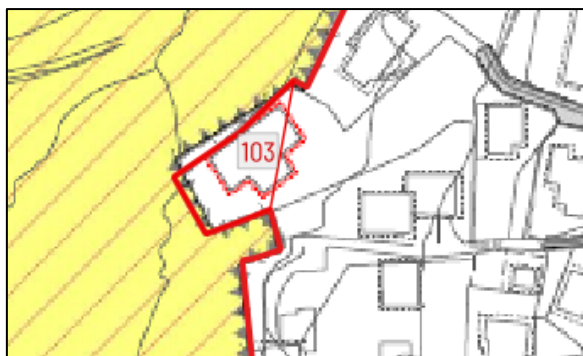
Per la II adozione della Variante 2023 al PRG di Cavalese si evidenzia che NON sono state effettuate modifiche al perimetro della Tutela ambientale del PRG vigente, salvo che nei seguenti 2 casi:

VARIANTE N.102:



Estratto dalla tavola del sistema ambientale di raffronto

VARIANTE N.103:



Estratto dalla tavola del sistema ambientale di raffronto

In entrambi i casi si è fatta la scelta pianificatoria di escludere dal perimetro di Tutela ambientale la particella catastale nella sua interezza, ai sensi dell'Art.11, comma 4, lett. c) delle Norme di attuazione del PUP.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

25. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO L'ADOZIONE

A seguito dell'Avviso del 3 giugno scorso, sotto riportato, successivamente alla l'adozione della Variante da parte del CC nella seduta del 4.3.2024, sono pervenute n.53 osservazioni.

COMUNE DI CAVALESE - PROVINCIA DI TRENTO

AVVISO
ai sensi del co. 4 dell'art. 37 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15.

**VARIANTE sostanziale al vigente PRG denominata VARIANTE 2023
ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE**

IL RESPONSABILE

Premesso che il Consiglio comunale di Cavalese con deliberazione n. 02 del 04.03.2024 ha approvato la variante sostanziale al Piano Regolatore vigente ai sensi dell'art. 39 co. 1 della L.P. nr. 15/2015 denominata "Variante 2023";

Visto che il progetto di "Variante 2023" adottato in via preliminare è stato depositato presso gli uffici comunali a disposizione del pubblico nonché pubblicato completo di tutti gli allegati sul sito istituzionale del Comune di Cavalese a partire dal 13.03.2024 per sessanta giorni consecutivi.

Preso atto che a partire dal 14.03.2024 ad oggi sono pervenute nr. 55 osservazioni attinenti il progetto di Variante 2023.

AVVISA

dell'avvenuta pubblicazione dell'elenco delle osservazioni pervenute nei termini in premessa esposti consultabile sul sito istituzionale del Comune di Cavalese <https://www.comune.cavalese.tn.it> o presso gli uffici comunali.
Entro e non oltre venti giorni dalla data del presente avviso chiunque può presentare ulteriori osservazioni correlate alle osservazioni pubblicate.
Sono ammesse ulteriori e nuove osservazioni solo attinenti all'elenco pubblicato ed i termini sono per norma perentori.

Cavalese, 03.06.2024

Servizio Tecnico Comunale
- ing. Rossi Daniela -
ROSSI
DANIELA
03.06.2024
07:50:51
GMT+01:00



Le istanze, con una sintetica descrizione e l'estratto cartografico dell'area in cui ricadono, sono riportate nell'**ELENCO OSSERVAZIONI** allegato alla presente Relazione.

In riferimento alle Osservazioni pervenute, evidenziate in azzurro nell'elenco, le stesse non possono essere accolte in questa fase dell'iter di pianificazione: n.5-6-7-9-11-12-13-15-16-17-20-46-50-51-53.

Si tratta di richieste di stralcio di aree edificabili ai sensi dell'Art.45 della LP.15/2015, il cui accoglimento comporterebbe *in primis* la necessità di ripubblicazione della Variante per altri 60 gg dopo l'adozione definitiva, tempistica che non si concilia con le esigenze dell'Amministrazione di avere un PRG approvato in tempi rapidi ma, soprattutto, con la necessità, visto il numero delle richieste di stralcio pervenute, di ottemperare ad uno dei principi cardine della delibera di GC n.166 dd. 08.10.2024 (approvazione dei Criteri per lo stralci di aree edificabili – v. paragrafo 5.a) secondo cui *in fase di pianificazione si valuterà la coerenza dell'effetto combinato delle richieste di stralcio di aree edificabili nel tempo; il Comune si riserva la possibilità di accogliere o meno le richieste*

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

pervenute sulla base di una valutazione dell'effetto "cumulativo" che le modifiche introdotte, magari con Varianti successive, hanno sulla pianificazione e sugli obiettivi del Comune.

Visto il numero delle richieste presentate e la necessità di effettuare valutazioni urbanistiche complessive sulle aree sature del PRG di Cavalese, l'accoglimento delle stesse non avrebbe rispettato i limiti della Variante stessa riportati nell'Avviso pubblico.

Tutto ciò premesso, si è ritenuto opportuno NON accogliere le osservazioni n.5-6-7-9-11-12-13-15-16-17-20-46-50-51-53-54-55 pervenute dopo la I adozione della Variante 2023 al PRG.

Per quanto riguarda le osservazioni n.1, 10, 14, 18, 20, 24, 35, 41, 43, 44, 47 e 52 NON sono state ACCOLTE in quanto contengono richieste che superano i limiti della Variante promossa attraverso l'Avviso pubblico e/o sono in contrasto col PUP, per richieste di:

- nuovi lotti edificabili, in qualche caso addirittura in area agricola, e/o modifica di lotti intaccando aree agricole e/o modifica di parametri edificatori di zona e/o cambio di zonizzazione di edifici pubblici in residenziale a puro "scopo immobiliare" (n.1-10-14-20-24 (sede Magnifica)-35-41-52);
- trasformazione di edifici realizzati in aree produttive in edifici residenziali (in contrasto col PUP) (n.18-44);
- modifica perimetrazione dell'ambito fluviale di interesse ecologico (contrasto col PUP) (n.43);
- nuovi lotti edificabili/artigianali in aree APP, anche in assenza di studio di compatibilità (n.47).

Le osservazioni di cui sopra, riferite all'ambito residenziale, contengono richieste che superano quanto previsto dagli obiettivi della Variante 2023 che non prevede l'individuazione di nuove aree di espansione né modifica degli indici, né previsioni residenziali che comportino consumo di suolo, ma si limita all'adeguamento e/o rettifica delle previsioni già esistenti nel PRG in vigore al fine di facilitare l'attuazione della programmazione urbanistica consolidata.

Si precisa inoltre che:

Le osservazioni n.10, n.18 e n.44, presentate come istanze non vincolanti già prima della I adozione, erano state ritenute già in quella fase non coerenti coi limiti espressi nell'Avviso per quanto riguarda, rispettivamente, l'introduzione di nuovo lotto residenziale e la modifica di area multifunzionale in residenziale in contrasto con la norma del PLc in base al quale è stato costruito l'immobile in oggetto.

L'osservazione n.48: non può essere accolta in quanto prevede modifiche al PRa1 in contrasto con la disciplina urbanistica sovraordinata vigente. Si rimanda a quanto esposto nel paragrafo 11.5 della presente Relazione.

Le osservazioni n.22 e n.40 sono entrambe riferite al nuovo lotto alberghiero introdotto in I adozione in loc. *Cavazzal* che viene stralciato per l'adozione definitiva della Variante; si tratta delle Varianti n.43-44 di I adozione; la scelta pianificatoria di I adozione, vista la proprietà delle aree interessate dalla trasformazione e considerato che il lotto risulterebbe "ridotto" in quanto i proprietari di una parte non hanno condiviso e sottofirmato la richiesta di cambio di zona, ma soprattutto in considerazione di quanto esposto in conferenza di pianificazione dai servizi competenti in materia di consumo di suolo agricolo, è stata ripensata dall'Amministrazione per l'adozione definitiva della

Variante e viene ripristinata la zonizzazione di area agricola e relativo vincolo di difesa paesaggistica.
Le 2 osservazioni presentate 22 e 40 trovano quindi risposta nello stralcio della previsione.

Osservazioni accolte:

Si accolgono parzialmente le osservazioni n.8 (di un privato) e n.31 (ufficio tecnico) rivedendo/precisando contenuti normativi e/o piccole modifiche cartografiche, alcune delle quali sollevate anche dai servizi provinciali nel VdP.

L'osservazione n.2 è ACCOLTA in quanto consiste in una rettifica di errore materiale sul lotto C33 effettuata con Variante 2018, errore confermato in l'adozione di Variante 2023; viene modificato il lotto per l'adozione definitiva.

L'osservazione n.21 è stata ACCOLTA con l'introduzione di un'area di pertinenza alberghiera per l'edificio denominato "Eurotel" sul Cermis: nasce la nuova Variante n.88 che *assorbe* la variante AD-51 di l'adozione riferita a piccole modifiche di adeguamento alla base catastale.

Osservazione n.27: modifica al PRU3. ACCOLTA PARZIALMENTE. Per l'adozione definitiva sono state introdotte modifiche al PRU3 sulla base di quanto esposto in VdP, in particolare con l'introduzione di obbligo di realizzare sul sedime della p.ed.168/1 uno spazio aperto di relazione da cedere al comune; tale scelta deriva dalla precisa volontà dell'Amministrazione -già espressa in l'adozione - di modificare il piano commerciale in piano di riqualificazione urbana, con la possibilità di introdurre la funzione extra-alberghiera oltre a quella commerciale (mix di funzioni possibile solo attraverso lo strumento del PRU ai sensi dell'Art.50, commi 1, 2 e 3 della LP.15/2015!), con il preciso scopo di mantenere la regia della riqualificazione di via Pizzegoda. L'obiettivo viene perseguito anche con l'attuazione del PRU4, completando un disegno urbano descritto ampliamento in paragrafo 8.4.1.

Per completezza, si sottolinea che la richiesta di destinazioni residenziali per poter alloggiare dipendenti/lavoratori stagionali nei futuri edifici è implicitamente accolta, in quanto la destinazione extra-alberghiera lo ammette già.

L'osservazione n.30 è riferita all'articolata richiesta presentata dalle Funivie Alpe Cermis Spa con riferimento a:

3. PRU5; con riferimento all'area interessata dal PRU5, si evidenzia che, in seguito alle valutazioni esposte nel VdP e all'incontro in PAT del 23/10/2024, si è ritenuto opportuno stralciare le Varianti n.3-4-5 riportando la pianificazione come nello stato attuale del PRG; il PRU5 è sostituito dal vigente PSc3; viene introdotta, solo a livello normativo, la modifica della percentuale di servizi alberghieri ammessa (dal 30% al 40%), in parziale accoglimento della richiesta fatta;
4. Edificio X28; la richiesta di poter introdurre nella nuova struttura alloggi per il personale è già soddisfatta, come la richiesta di spostamento della pista ciclopedonale (già introdotta in l'adoz della Variante);
5. Nuova area a campeggio: osservazione parzialmente accolta con le modifiche introdotte in cartografia e in norma (v. paragrafo 8.4.4);
6. Ampliamento area sciabile: l'Art.2.8 è stato stralciato proponendo una nuova formulazione della disciplina dell'area sciabile (Art.2.2bis); si precisa che non possono essere introdotte per le aree sciabili funzioni in contrasto con le aree a pascolo/a bosco vigenti.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

7. PRA1: non possono essere accolte richieste di trasformazione urbanistica all'interno del PRA1, piano inefficace in quanto in contrasto con la disciplina urbanistica sovraordinata in vigore; si rimanda alle motivazioni esposte nel paragrafo 11.5 della presente Relazione.

L'osservazione n.34 è stata accolta in quanto conforme ai criteri che ci si è posti in fase di stesura della cartografia del PRG vigente adattandola alla base catastale.

L'osservazione n.37 è accolta e l'area dell'hotel Panorama, inserita in area alberghiera in I adozione, viene ripristinata in satura per l'adozione definitiva.

L'osservazione n.39 è stata accolta anche in considerazione della diversa scelta pianificatoria effettuata dall'Amministrazione, introducendo una previsione che permette coerenza con gli obiettivi dalla stessa prefissati e con la disciplina vigente sovraordinata, anche in base a quanto evidenziato in conferenza di pianificazione (stralcio del PRU6).

L'osservazione n.45 è riferita a modifiche di accesso al PRU1 che si sono ritenute conformi alla ripianificazione introdotta già in I adozione del PA.

Le osservazioni n.2, n.4, n.19, n.25 sono in parte state accolte in quanto propongono valutazioni/considerazioni circa l'eliminazione della riserva locale *Salera* sul Cermis, la previsione di nuova area a campeggio e l'ampliamento dell'area sciabile. Per l'adozione definitiva della Variante 2023:

- viene ri-introdotta la previsione della Riserva locale *Salera* e modificata la disciplina della stessa contenuta nelle NTA (Art.2.5) in base alle considerazioni di paragrafo 11.6;
- viene modificata sia la previsione cartografica della nuova area a campeggio (PL6) che la disciplina normativa, concordando i contenuti con il servizio Turismo della PAT (v. paragrafo 8.4.4);
- vengono elaborati studi di compatibilità specifici per il Cermis a sostegno/giustificazione della compatibilità delle previsione di ampliamento dell'area sciabile e nuovo campeggio (PL6) introdotte, in collaborazione coi competenti servizi provinciali.

Osservazioni in Centro storico e sulle case sparse:

Osservazione n.23: modifica CS: scheda n.457 (p.ed.907, pm.4). **NON ACCOLTA.** Non è possibile prevedere modifiche di scheda riferiti a interventi localizzati e puntuali su parti specifiche di un edificio che, per dimensione, tipologia e caratteri architettonici, deve essere considerato nella sua interezza, con interventi unitari mirati alla sua riqualificazione globale.

Osservazione n.26: modifica CS: scheda 316. **NON ACCOLTA.** Si sottolinea come non sia espresso in scheda alcun divieto di ricorso alla procedura dell'Art.105 della LP.15/2015 e si rimanda alla lettura dell'Art.4.5 lett.e) delle NTA di Variante 2023, articolo completamente rivisto e integrato, anche con possibilità della demoricostruzione su sedime. Si è inoltre effettuato un nuovo sopralluogo nell'area di interesse, condividendo e confermando la previsione della scheda di intervento di ampliamento finalizzato alla ricomposizione del volume a nord.

Osservazione n.28: modifica CS: schede n.154 e n.158. **NON ACCOLTA.** Non è ammesso l'accorpamento/spostamento di volumi in Centro storico e che in ogni caso gli interventi negli edifici degli insediamenti storici hanno come riferimento la SUN e non il volume. Ad ogni edificio è assegnata una categoria di intervento che rimanda a specifica disciplina di intervento. Si rimanda

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

agli articoli 4.5 lett.e) e 4.8 delle NTA della presente Variante, così come integrate e corrette per l'adozione definitiva.

Osservazione n.29: modifica CS: scheda n.30. ACCOLTA. La richiesta di eliminazione di vincolo di facciata contenuta in scheda n.30 (p.ed.964/2), in seguito all'approfondimento effettuato sull'edificio e a nuovo sopralluogo, viene condivisa, soprattutto in virtù della possibilità introdotta per la categoria di intervento di ristrutturazione R3 tipo 1 di demo-ricostruzione delle murature perimetrali. Il vincolo in scheda impedirebbe gli interventi di carattere tecnico-costruttivo necessari per recuperare e riqualificare l'immobile, soprattutto per il recupero a fini residenziali dell'immobile, vietando di fatto la modifica/ampliamento dei fori della facciata *vincolata*.

La scelta di modificare la disciplina della scheda n.30 è ritenuta coerente con gli obiettivi che si è prefissata l'Amministrazione, con le finalità dell'Avviso e con le scelte pianificatorie introdotte in l'adozione in materia di riqualificazione del tessuto storico.

Osservazione n.32: modifica CS: scheda n.196; NON ACCOLTA. La richiesta presentata, fatta dall'usufruttuario p.ed.274/2, oltre a presentare problematiche circa la legittimità del titolo con cui viene presentata l'osservazione, in quanto non firmata anche dal proprietario dell'immobile, contrasta con la categoria a cui è assoggettato l'edificio (risanamento conservativo) per la quale non sono ammessi aumenti di SUN.

Osservazione n.33: modifica CS: scheda 512. ACCOLTA PARZIALMENTE. L'osservazione è in parte accolta con le modifiche normative introdotte per l'adozione in materia di edifici pertinenziali: Art.4.8 innovato per adeguamento alla disciplina provinciale vigente. Negli allegati all'osservazione è riportata la categoria di intervento del Risanamento conservativo che non corrisponde a quanto già modificato per l'adozione (introduzione della categoria di intervento R3 tipo1).

Osservazione n.36: modifica CS: scheda n.149. ACCOLTA PARZIALMENTE. La richiesta trova in parte accoglimento in seguito alle modifiche introdotte nella normativa vigente per la R3 tipo 2, molto innovata nei contenuti.

L'osservazione n.38 (divisa in 2 parti): CASE SPARSE DI INTERESSE STORICO: schede n.528-529. PARZIALMENTE ACCOLTA. Si modifica l'area in cui ricadono gli edifici 528 e 529, che costituiscono un piccolo nucleo isolato in area agricola di pregio (*mas del sugo*), introducendo un'area di pertinenza da riqualificare attorno a entrambi gli edifici (fascia di circa 10 ml). La scheda n.528 è stata modificata, in base a nuovo sopralluogo, anche all'interno dell'edificio, dello stato di conservazione attuale e delle caratteristiche dell'immobile, che non presenta elementi in facciata che possano essere alterati da modifiche derivanti dallo spostamento dei solai e conseguente riprogettazione dei fori. La scelta pianificatoria è ritenuta coerente con gli obiettivi dell'amministrazione e con le scelte introdotte in l'adozione, nonché con la disciplina vigente sovraordinata. Non viene accolta invece la richiesta di introduzione di un campo da golf né di introduzione di nuova viabilità e/o di ampliamento di area sciabile, in quanto le proposte superano quanto previsto dagli obiettivi della Variante 2023 e i limiti dell'Avviso preliminare. Per le modifiche introdotte all'area di pertinenza del Mas del saugo, si rimanda al paragrafo 13.4 della presente Relazione, per le modifiche alle schede n.528-529, direttamente alle stesse.

Osservazione n.42: modifica CS: scheda n.449/A. NON ACCOLTA. La richiesta di modifica della categoria di intervento da risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia R3 tipo 1 dell'immobile di scheda n.449/A, p.ed.1105, già presentata in l'adozione (prot.n.10675 dd. 24.07.2023) e non accolta, è ritenuta ancora non accoglibile per l'adozione definitiva della Variante,

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

confermando che le caratteristiche architettoniche di pregio dell'edificio non possono essere stravolte da un intervento di demo-ricostruzione con sopraelevazione, possibile in una categoria di intervento R3 tipo 1. Tale categoria è prevista infatti per immobili di CS che non hanno mai avuto o hanno perso le loro peculiarità tipologiche e architettoniche.

L'edificio, anche in conformità ai criteri provinciali di tutela e valorizzazione dei centri storici e degli edifici di interesse storico sparsi, deve essere conservato, mantenendo la previsione del risanamento conservativo, la cui disciplina, preme sottolineare, è stata rivista e integrata per l'adozione preliminare e ora definitiva della Variante 2023.

La riqualificazione funzionale dell'immobile può essere attuata anche con un intervento nell'ambito del risanamento conservativo.

Osservazione n.49: modifica CS: scheda n.448. **NON ACCOLTA**. Richiesta già presentata in I adozione e ritenuta non accoglibile viste le caratteristiche architettoniche di pregio dell'edificio degli anni '20; l'utilizzo delle aree di pertinenza (area B-satura) e gli interventi ammessi sono disciplinati dall'Art.2.1 delle NTA.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA

26. ELENCO VARIANTI INTRODOTTE IN I ADOZIONE

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. PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo di riqualificazione urbana	
7	1.700			
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

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA

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

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA

59	808	CORSI D'ACQUA POLIGONALI	PRINCIPALE IN GALLERIA - CATEGORIA/IDI 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/IDI PROGETTO
63	275	AREA A PARCHEGGIO	PRINCIPALE - CATEGORIA/DI PROGETTO
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
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	
85	14.054	PISTA DA SCI PER DISCESA	
86	18.149	RISERVA LOCALE	
AD-1	937	AREA AGRICOLA	AREA AGRICOLA DI PREGIO
AD-2	6.574	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
AD-3	853	AREA A BOSCO	AREA AGRICOLA DI PREGIO
AD-4	511	AREA AGRICOLA	AREA AGRICOLA DI PREGIO
AD-5	593	AREA AGRICOLA	AREA A ELEVATA INTEGRITA'

riperim. poligoni e suddivisioni
 schede 137/138:137A-137B
 138B

eliminazione scheda 436

RIPERIMETRAZIONE
 RIPERIMETRAZIONE
 RIPERIMETRAZIONE
 RIPERIMETRAZIONE
 RIPERIMETRAZIONE

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA

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
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

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA

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
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 ai fini speciali	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

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
 ADOZIONE DEFINITIVA

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. ciclabili
AD-77	48	AREA AGRICOLA DI PREGIO	PARCHEGGIO PUBBLICO	RIPERIMETRAZIONE
AD-78	1.272		AREA SCIABILE	RIPERIMETRAZIONE

27. ADEGUAMENTO AL RUEP

Per quanto riguarda la richiesta del Serv. Urbanistica nel VdP del 25/6 scorso (pag.60 e seg.) con riferimento al “Perfezionamento dei contenuti – adeguamento a LP.15/2015” si osserva quanto segue.

1. Art.3.6 - Interventi convenzionati IC -NTA PRG vigente

In adeguamento al RUEP si è effettuato quanto segue.

E’ stato stralciato l’Art.3.6 dalle NTA e si sono modificati i riferimenti normativi riportati in cartografia come segue. Si è riportando il riferimento normativo di alcuni edifici elencati nell’Art.3.6, di proprietà e/o rilevanza pubblica, nei commi 1 e 2 dell’Art.3.5, a seconda dell’importanza locale o sovralocale degli stessi; le “indicazioni specifiche” riportate sono le stesse che erano già previste nel paragrafo 3.6 (Interventi controllati) stralciato. In particolare:

-nella tabella del comma 1 dell’Art.3.5 è stato inserito il riferimento normativo indicato in cartografia come **X23** che indica la sede della Magnifica comunità di Femme (ex **IC1**)

- nella tabella del comma 2 dell’Art.3.5 è stato inserito il riferimento normativo indicato in cartografia come **X24** che indica la stazione di TT (ex **IC2**) e **X25** che indica la stazione delle funivie di fondovalle (ex **IC3**).

Per quanto riguarda gli interventi controllati **IC8, 9, 10, 11, 12 e 13** sono stati tutti stralciati, dopo aver verificato che le possibilità edificatorie degli stessi, ricadenti in area satura, non vengono ridotte/limitate dalla scelta pianificatoria (di stralcio) effettuata.

L’intervento controllato **IC7**, riferito all’area dove è sita la centrale di teleriscaldamento di Cavalese, è stato eliminato ma, per la particolare importanza della struttura, si è inserito il nuovo comma 5 nell’Art.2.4bis con la disciplina specifica per tale area.

2. Art.4.2 - Interventi convenzionati IC-NTA PRG vigente

Art.4.2 comma 1:

Viene stralciato il **PSc1** da cartografia e NTA: si rimanda alle considerazioni esposte in paragrafo 8.1“Piani attuativi stralciati” – **Variante AD-55.**

Viene stralciato il **PSc2** da cartografia e si modifica il cartiglio (da PScs2 X22) in norma: si rimanda alle considerazioni esposte in paragrafo 8.1“Piani attuativi stralciati” -**Variante n.31**

E’ stato stralciato il comma 2 dell’Art.4.2 delle NTA, stralciando dalla cartografia i riferimenti agli interventi controllati **Ics1** e **Ics2**, interventi subordinati a prescrizioni specifiche in un articolo che nel PRG vigente risulta in contrasto col RUEP.

Analogamente, è stato poi stralciato l’**Ics3**, riferito ad un nuovo edificio in CS, per il quale è stato rilasciato Permesso di costruire subordinato a Convenzione.

In questo caso la disciplina dell’edificio nuovo in CS è riportata nella **nuova scheda n.571** e in cartografia viene eliminato il riferimento normativo all’Art.4.2, comma 2 e viene introdotto il riferimento all’Art.4.5, comma 1, lett. g).

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

Per quanto riguarda infine l'intervento indicato come "lcs4 (Brol dei frati)" viene eliminata la previsione dell'Art.4.2, comma 2, ma, considerato che quanto riportato in Art.4.2 è in parte già previsto nell'Art.4.9 delle stesse norme, si introduce una leggera modifica allo stesso e in cartografia

In conclusione, per l'adozione definitiva della Variante l'art.3.6 è stato stralciato, l'art.4.2 è stato modificato con lo stralcio del comma 2.

3. Disciplina alloggi tempo libero e vacanza

Si sono introdotte nell'Art.7.3 delle NTA alcune modifiche per rendere la disciplina conforme al RUEP e alla disciplina urbanistica vigente. Si rimanda al paragrafo 16 per ulteriori considerazioni.

4. Disciplina delle costruzioni accessorie e degli edifici pertinenziali

Oltre a rimandare alle considerazioni esposte in paragrafo 13.1 della presente Relazione, si fa presente che le NTA sono state completamente riviste, in particolare gli Artt. 1.7, 3.7, 4.7 (completamente riformulato), 4.8, 4.9, 4.10. Inoltre, tanti contenuti "sparsi" nelle varie norme sono stati eliminati, in quanto non coerenti con la disciplina urbanistica sovraordinata.

5. Art.2.5 NTA con rinvio all'art.112 c.11 della LP.15/2015

Si sono introdotte nell'Art.2.5 diverse modifiche per rendere la disciplina conforme all'Art.112 della LP.15/2015. Con riferimento al comma 11 dell'Art.112, si è riformulato il comma 9.

6. Disciplina per le opere di infrastrutturazione (art.11 RUEP)

Si rimanda alla lettura dell'Art.3.9 delle NTA completamente rivisto. In Art.2.4 è stato introdotto il nuovo comma 8 per avere la previsione urbanistica di cui al comma 2 dell'Art.11 del RUEP.

7. Opere di urbanizzazione

Vengono eliminati richiami alle opere di urbanizzazione dove non pertinenti.

8. Ampliamenti eccedenti il 20% di SUN

Si è modificata la disciplina dell'Art.3.2 comma 1 e altri articoli delle NTA con previsione di ampliamento in ristrutturazione superiore al 20% (ad es. paragrafo 4.12 NTA)

9. Coerenza tra destinazione di zona e disciplina

Si sono riviste completamente le NTA, alla luce delle osservazioni del VdP, ritenute condivisibili. Si sono rivisti i vari articoli in modo da stralciare previsioni normative in contrasto con la destinazione di zona fissata dal PRG.

10. Verifica del mantenimento del "volume lordo fuori terra" in coerenza col PUP negli articoli delle NTA

Sono stati corretti i vari articoli delle NTA per renderle conformi al RUEP.

VARIANTE 2023 AL PRG DI CAVALESE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA

11. Chiarimenti su Art.3.2 che pare “non chiaro”

Viene modificato per chiarezza l'Art.3.2 delle NTA, secondo quanto concordato con l'ufficio tecnico che lo dovrà utilizzare.

12. Problematiche del PEM

Si rimanda alle considerazioni in paragrafo 14 “Varianti al PEM”.

13. Contenuti di dettaglio:

- **Art.1.8 – STRALCIATO per l'adozione**
- **Art.2.1 – CORRETTO per l'adozione; precisazioni sulle classi di riferimento morfologico sono riportate in paragrafo 1.7**
- **Art.2.4; nel VdP si chiede di rendere coerente l'Articolo col comma 7 dell'Art.10 del RUEP.**
Si fa presente che il comma 4, introdotto in l'adozione, è riferito ad aree che non vengono “conteggiate” nella verifica degli standard urbanistici. Si tratta di aree extra-standard.
- **Art.2.6 – CORRETTO per l'adozione**
- **Art.4.10 - CORRETTO per l'adozione (diventa nuovo Art.4.11); introduzione di nuovo Art.5.5bis con la disciplina dei “Beni ambientali”, condividendo quanto esposto nel VdP**
- **Variante n.31 – si rimanda alle considerazioni di paragrafo 8.1 “Piani attuativi stralciati”**

Alla luce di quanto sopra, la Variante 2023 al PRG è conforme al RUEP e alla disciplina sovraordinata.

Trento, 15 ottobre 2024

Il progettista incaricato:




ALLEGATI:

- 1.RELAZIONE DOTT. GIOVANNI MARTINELLI PER REINTRODUZIONE RISERVA LOCALE (EX VAR.86) – V. PARAGRAFO 11.6**
- 2.TAVOLA A0 CON RAFFRONTO GRAFICO TRA VARIANTI DI l'ADOZIONE E ADOZIONE DEFINITIVA**
- 3.ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO l'ADOZIONE – PARAGRAFO 25**
- 4.TAVOLA EXCEL CON ELENCO VARIANTI DI ADOZIONE DEFINITIVA CON NOTE**