



COMUNE DI CAVARENO
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 1-2022

**NON SOSTANZIALE AI SENSI ART. 39 DELLA L.P. 15/2015
RELATIVO AGLI EFFETTI DEI PIANI ATTUATIVI**

"PIANO ATTUATIVO REVO"

RECEPIMENTO PRESCRIZIONI E CONTRODEDUZIONI

AL PARERE TECNICO DEL SERVIZIO URBANISTICA DI DATA 03/04/2023

SUCCESSIVO ALLA ADOZIONE PRELIMINARE DEL. C.C. N. 35 DD. 22/11/2022

E AL PARERE TECNICO DEL SERVIZIO URBANISTICA DI DATA 11/08/2023

SUCCESSIVO ALLA ADOZIONE DEFINITIVA DEL. C.C. N. 18 DD. 29/05/2023

E ULTERIORE PARERE DI DATA 20/12/2023

ALLEGATI: TESTI DI RAFFRONTO DELLE RELAZIONI

Maggio 2023 Adozione definitiva

Gennaio 2024 - Approvazione

dott. arch. Remo Zulberti
e-mail: remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
REMO ZULBERTI

692 sez. A ARCHITETTURA

SOMMARIO:

1. <i>Legenda</i>	1
I^ Parte - PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	2
2. <i>Premessa</i>	2
3. <i>Usi civici</i>	2
4. <i>Obiettivi e contenuti della variante</i>	2
5. <i>Valutazione del piano ai sensi dell'articolo 20 della l.p. n. 15/2015</i>	3
5.1 <i>Valutazione ambientale strategia o Rendicontazione urbanistica</i>	3
6. <i>Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità</i>	4
7. <i>Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo</i>	4
8. <i>Verifica della variante sotto il profilo urbanistico</i>	5
9. <i>Cartografia</i>	7
II^ Parte - ULTERIORE PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	8
10. <i>Valutazione del piano ai sensi dell'articolo 20 della l.p. n. 15/2015</i>	8
11. <i>Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo</i>	8
12. <i>Verifica della variante sotto il profilo urbanistico</i>	10
13. <i>Conclusione</i>	11
14. <i>Elaborati consegnati definitivamente con il sistema GPU</i>	11
III^ PARTE - ULTERIORE PARERE DI DATA 20/12/2023	11
Allegati	12
Allegato 1: <i>Schema grafico sezione</i>	12
Allegato 2: <i>Raffronto del testo della controdeduzione</i>	14
5.1 <i>Valutazione ambientale strategia o Rendicontazione urbanistica</i>	14
7. <i>Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo</i>	15
Allegato 3: <i>Raffronto del testo della Relazione illustrativa</i>	17

1. Legenda

In neretto il parere del Servizio Urbanistica suddiviso in paragrafi seguendo l'ordine originario.

In blu corsivo le risposte, giustificazioni, controdeduzioni e descrizioni delle modifiche introdotte negli elaborati di variante dopo il parere di data 03/04/2023 prima dell'adozione definitiva.

In rosso vivo ed ~~In verde barrato~~ del testo di raffronto riportato in Allegato 1: le parti modificate dopo il parere del servizio urbanistica di data 11/08/2023.

In rosso mattone sono riportate le modifiche introdotte dopo il parere di data 11/08/2023 necessarie per conseguire l'approvazione della Giunta Provinciale con modifiche.

I^A PARTE - PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

Articolo 39, comma 2, della l.p. 04.08.2015, n. 15

Trento, 31 marzo 2023 Prat. 3003 – parere n. 12/23

OGGETTO: COMUNE DI CAVARENO: Approvazione piano attuativo di iniziativa privata "Riqualificazione urbana delle p.ed. 213 e 345 e delle pp.ff. 102/4 e 97/2, C.C. Cavareno" con effetto di variante al PRG – Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 di data 28 novembre 2022 -adozione preliminare (pratica n. 3003).

Il Servizio urbanistica e tutela del paesaggio esprime in merito il seguente parere:

2. Premessa

Con deliberazione consiliare n. 35 di data 28 novembre 2022 il Comune di Cavareno ha approvato il piano attuativo di iniziativa privata "Riqualificazione urbana delle p.ed. 213 e 345 e delle pp.ff. 102/4 e 97/2, C.C. Cavareno". Il Comune ha trasmesso gli atti in data 15 febbraio 2022, data rispetto alla quale è stato possibile dare avvio alla fase di valutazione. Tenuto conto del fatto che, tramite l'approvazione dello strumento attuativo sopra citato, viene proposta la modifica alle previsioni del PRG la delibera comunale di approvazione del predetto piano attuativo ha costituito provvedimento di adozione preliminare della variante al PRG secondo la procedura semplificata di cui all'articolo 39, comma 2, lettera jbis) della l.p. 15/2015.

3. Usi civici

Per la variante in esame è stato verificato che non vi sono aree gravate dal vincolo di uso civico e pertanto non è necessario attivare la procedura di cui all'articolo 18 della l.p. 14 giugno 2005, n. 6.

4. Obiettivi e contenuti della variante

La relazione illustrativa allegata descrive la procedura di variante in oggetto ed evidenzia che tramite la stessa il Comune di Cavareno ha previsto l'inserimento, all'interno del proprio strumento urbanistico, di un piano di riqualificazione urbana (estensione complessiva pari a circa mq 8.320) in corrispondenza di un ampio compendio produttivo collocato a Sud-Ovest del centro abitato di Cavareno. L'area in questione dal 1960 circa è caratterizzata dalla presenza di un edificio produttivo (p.ed. 345), tuttora in esercizio, e da un edificio (p.ed. 213) nato come residenziale e successivamente riconvertito per buona parte ad uffici a servizio dell'attività produttiva originariamente insediatasi. L'Amministrazione riconduce tale previsione agli interventi volti al recupero ed al riuso degli edifici esistenti che costituiscono interesse pubblico, inoltre evidenzia che il recupero funzionale dello stabilimento insediato nel compendio sopra descritto ha costituito fin dal 2010 uno dei più grandi interventi promossi dall'amministrazione comunale.

Come premesso, la presente variante nei contenuti consiste nella definizione di un nuovo Piano di riqualificazione urbana (Variante V1) in luogo dell'applicazione di una distinta disciplina riconducibile ad uno specifico riferimento normativo (art. 16.2 comma 11) contenuta nelle norme di attuazione in vigore. Per quanto riguarda la definizione della zonizzazione urbanistica dell'area sottesa al piano attuativo, la previsione per la p.ed. 345 conferma la destinazione vigente a Zona produttiva di livello locale D2.1 ed estende tale destinazione alla particella limitrofa p.f. 97/2, modificandone la previsione vigente Verde pubblico assoggetta a Piano perequativo (TP 9.c) (Variante V4); infine, per la porzione di ambito sotteso dalle particelle p.ed. 213 e p.f. 102/4, propone una modifica della destinazione urbanistica da Zona produttiva di livello locale a Zona residenziale di completamento B2.b (Variante V2).

In occasione dell'approvazione del piano attuativo in oggetto viene inoltre introdotto un nuovo articolo 23.12 (Variante V3), all'interno dell'apparato normativo del PRG, tramite il quale vengono disciplinate in maniera distinta la zona produttiva di livello locale e la zona residenziale di completamento racchiuse all'interno del piano di riqualificazione urbana. Nel dettaglio il nuovo articolo per le zone produttive locali prevede l'integrazione della disciplina fissata, all'articolo 16.2 delle norme vigenti, con la definizione di nuovi parametri edificatori per l'area disciplinata dal nuovo piano subordinato, ammettendo in corrispondenza dello stesso un aumento della superficie coperta fino al 70%, anziché al 60%, ed un'altezza massima pari a quella degli edifici esistenti, anziché di m 12. Mentre per l'area residenziale di

completamento B2.b si rinvia alla disciplina di cui all'articolo 15.2-Zone B2.b delle norme in vigore e si prevede di intervenire sull'edificio esistente con possibilità di effettuare un intervento di demolizione e ricostruzione con spostamento di sedime, garantendo obbligatoriamente l'allontanamento dalla strada comunale ed una distanza minima dal confine con essa di metri 5.

5. Valutazione del piano ai sensi dell'articolo 20 della l.p. n. 15/2015

Il Comune di Cavareno in fase di adozione preliminare della presente variante, in ottemperanza alle disposizioni fissate dal regolamento provinciale in materia di valutazione strategica dei piani, secondo il testo contenuto nel d.P.P. del 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. e s.m., ha provveduto a redigere l'elaborato corrispondente alla *Rendicontazione Urbanistica*, tramite la quale sono state verificate ed esplicitate le coerenze con gli strumenti sovraordinati. In particolare rispetto al PUP è stata condotta una valutazione dalla quale è emerso che la presente variante non interessa alcun ambito specifico definito all'interno delle Reti ecologiche e ambientali (Rete Natura 2000 e Carta delle risorse idriche), del Sistema insediativo e reti infrastrutturali e dell'Inquadramento strutturale (Invarianti e Aree agricole del PUP). Rispetto ai contenuti del PTC stralcio della Val di Non approvato per le aree produttive (rif. d.G.P. n. 188 dd. 12/02/2021) è stata condotta una verifica di coerenza esterna, dalla quale è emerso che *le modifiche risultano coerenti con l'impianto normativo ed in particolare con il Rapporto Ambientale dello stesso e che la variante stessa risulta pienamente rispondente con gli obiettivi del PTC al fine di valorizzare i punti di forza e ridurre i punti di debolezza*. Infine per quanto riguarda la coerenza interna con il previgente strumento urbanistico ed i piani coordinati, è stato verificato che le scelte operate dalla variante risultano coerenti con l'impianto del PRG in vigore, adeguato secondo le disposizioni emanate dalla Provincia in materia urbanistica. In conclusione verificata la coerenza della variante in argomento con il sistema della pianificazione vigente ed evidenziato che la stessa, per i relativi contenuti specifici, non incide su vincoli specifici dalla disciplina sovraordinata si *esprime parere favorevole al progetto di variante al Piano Regolatore Generale 2022 del comune di Cavareno*.

Con riferimento ai contenuti della rendicontazione sopra menzionata si coglie l'occasione per rilevare alcuni aspetti.

5.1 Valutazione ambientale strategia o Rendicontazione urbanistica

Si evidenzia che ai fini della valutazione ambientale strategica con la normativa urbanistica provinciale fissata all'art. 20 della L.P. n. 15 del 2015 è stato di fatto superato il concetto di rendicontazione urbanistica dato dalla precedente L.P. n. 1 del 2008.

Inoltre si riscontra che l'elaborato redatto corrisponde per certi aspetti alla struttura di un rapporto ambientale per certi altri ad una verifica di assoggettabilità e negli esiti trova una risoluzione tramite un parere favorevole dell'amministrazione comunale. Pertanto, va chiarito in quale delle due fattispecie rientra quanto elaborato e successivamente vanno necessariamente richiamate all'interno della deliberazione di adozione definitiva le conclusioni a cui si è giunti.

L'analisi effettuata in applicazione dei contenuti dell'articolo 20 consiste essenzialmente in una serie di verifiche preliminari fra le quali:

1. Interesse di zone facenti della "rete Natura 2000";
2. Assoggettabilità a VIA (screening);
2. Effetti significativi sull'ambiente;
3. Coerenza interna con il PRG in vigore ed esterna con PUP e PTC.

La mancanza di elementi che possano indurre ad effetti significativi sull'ambiente e le coerenza con le altre verifica permettono di non predisporre il Rapporto Ambientale, e l'attività di autovalutazione si conclude con il parere favorevole espresso dal gruppo di valutazione e riportato nella relazione illustrativa di variante che costituisce allegato alla deliberazione del consiglio comunale. (*)

L'utilizzo del termine "Rendicontazione urbanistica" viene utilizzato al fine di distinguere le diverse procedure di valutazione previste dal DPP 15-68/Leg.

Sulla base delle verifiche preliminari risulta che non è necessario predisporre il Rapporto Ambientale, il capitolo della Rendicontazione urbanistica contiene tutti gli elementi che caratterizzano l'azione di autovalutazione ai sensi dell'art. 20 della L.P. 15/2015 e si conclude con una sintesi e con l'esplicita l'approvazione dell'autovalutazione da parte dell'Amministrazione comunale.

(*) modificato in fase di stesura finale. Vedi testo di raffronto in allegato alla presente relazione.

6. Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità

Sotto il profilo dei vincoli preordinati alla sicurezza del territorio, si richiama che con deliberazione della Giunta provinciale n. 1317 del 4 settembre 2020 è stata approvata la Carta di sintesi della pericolosità, entrata in vigore il 2 ottobre 2020. Ai sensi dell'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015 le disposizioni e i contenuti della Carta prevalgono su tutte le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati. Si fa presente che gli strumenti urbanistici devono assicurare il rispetto della Carta di sintesi della pericolosità, rinviando ad essa per la verifica di tutte le richieste di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Le verifiche istruttorie condotte hanno accertato l'assenza di interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità, per l'area interessata da modifiche (V100).

7. Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

In merito al piano in esame l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente della Provincia fa presenti le seguenti osservazioni:

"Limitatamente agli aspetti in ordine all'inquinamento acustico, pare utile rammentare che per un ordinato sviluppo dell'assetto urbanistico-edilizio è necessario seguire gli indirizzi precostituiti i quali sanciscono le condizioni per la confacente allocazione degli insediamenti urbani futuri. A tal fine, il Comune ha il compito di considerare le attività economiche già insediate sul territorio le cui esigenze trovano tutela in virtù della loro risalente ubicazione, a ridosso delle quali risulta utile voler evitare l'insediamento di nuovi insediamenti abitativi giacché questo potrebbero penalizzare le attività presenti sul territorio con opere accessorie straordinarie e, al contempo, penalizzare le nuove residenze che verrebbero assoggettate a più alti livelli di rumore già presenti sul territorio.

Ciò trova altresì applicazione in quei vincoli di salvaguardia dettati dalla Classificazione Acustica del territorio (ex art. 6, c. 1, lett. a), L.447/95), la quale riconosce un **generale divieto di contatto tra aree che abbiano a determinare accostamenti di classi con limiti superiori a 5 dB(A)**, così come previsto dall'articolo 4, comma 1, lettera a), della legge n. 447 del 26 ottobre 1995, recante "Legge quadro sull'inquinamento acustico", evitando di fatto i c.d. "salti di classe".

Qualora dunque la Classificazione Acustica sostenesse tale meccanismo di salvaguardia, ciò impedirebbe la possibilità di allontanarsi dal quell'esercizio di potere pianificatorio discrezionale che ha lo scopo di migliorare e, ove possibile, sanare quelle situazioni radicate, evitando di limitarsi a riprodurre una fotografia della situazione esistente.

Ciò al fine di orientare la pianificazione a canoni di tutela dell'ambiente e della salute delle persone esposte al rumore progressivamente migliori. Alla luce di quanto espresso, ne consegue che voler riconoscere all'interno di una Zona produttiva di livello locale (D2) una Zona residenziale di completamento (B2), inclusa nella variante V2, tale scelta risulta in contrasto con i canoni di corretta gestione del territorio propri delle destinazioni d'uso alle quali fanno riferimento le diverse Classi acustiche indicate dalla Tabella A, del d.P.C.M. 14 novembre 1997, recante "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" e, più in generale, non pone adeguate garanzie per evitare di esporre le persone a livelli di rumore non corrispondenti alle esigenze di tranquillità e riposo, propri di ambienti domestici, essendo questi realizzati in stretta aderenza ad insediamenti produttivi esistenti, ancorché a quest'ultimi sovvenga l'obbligo di rispettare limiti per tutti i ricettori presenti nel territorio ad essi circostanti."

La variante, come già descritto nella relazione illustrativa, interessa una zona artigianale posizionata all'interno del tessuto urbano insediativo del comune di Cavareno, realizzata negli anni 1960-1965.

Dal 2014, variante successiva al trasferimento dell'attività produttiva storica della società Cardioline, l'Amministrazione si è attivata al fine di garantire le migliori prospettive di riqualificazione dell'area introducendo norme che potessero da un lato garantire la continuità di attività artigianali, ma dall'altro favorire la riconversione dell'intero comparto per attività miste residenziali e commerciali.

Le norme dal 2014 in poi prevedono, in ogni caso sia per le attività insediate che per le attività che potranno subentrare nel caso di cambio di proprietà, dei limiti precisi relativamente alle attività ammesse, le quali devono risultare compatibili con le aree residenziali, alberghiere e di servizio pubblico circostanti, escludendo a priori le attività nocive e moleste.

Caduta l'opportunità di effettuare una riconversione completa dell'area, la proprietà che ha acquistato gli immobili dalla società Trentino Sviluppo chiede oggi espressamente la divisione dell'area, staccando la palazzina semiresidenziale esistente, dalla zona produttiva consentendo di realizzare al suo interno più di un'unità abitativa per soddisfare le esigenze familiari dei titolari dell'azienda stessa, superando le limitazioni previsti per le zone produttive.

Nel contempo chiede di potere continuare l'attività produttiva artigianale all'interno dei capannoni esistenti garantendo la possibilità di realizzare minimi ampliamento della superficie coperta che potranno interessare cori e gli spazi interclusi all'interno del perimetro della struttura esistente.

La richiesta di variante e la consapevolezza espressa dai proprietari delle aree circa i limiti che l'area produttiva residuale subirà anche in conseguenza delle modifiche intercorrenti offre l'opportunità all'Amministrazione di rendere maggiormente stringenti le norme che pongono limiti all'utilizzo dell'area produttiva, al fine di ridurre le potenziali conflittualità che si possono generare fra l'attività artigianale e le diverse funzioni circostanti (residenziale, alberghiera, uso pubblico).

La modifica di destinazione di zona della p.ed. 213 che passerebbe da area produttiva locale ad area residenziale di completamento, **connessa con l'inserimento di una zona a verde privato di mitigazione e di specifiche norme vincolanti esplicitate all'articolo 21.12**, offre l'opportunità all'amministrazione di ottenere più di un vantaggio:

- ridurre complessivamente l'area produttiva all'interno delle aree destinate all'insediamento residenziale;
- allontanare l'area produttiva dalla zona alberghiera esistente ad est, inserendo una zona di distacco costituita dalla stessa area residenziale richiesta dalla proprietà delle aree produttive;
- introdurre parametri edificatori più restrittivi che limitano fortemente la possibilità che si possano insediare aziende produttive nocive, moleste o che comunque possano arrecare disturbo alle zone residenziali;
- introdurre una norma sul rispetto del livello di rumore che chiarisca in modo inequivocabile i limiti per le attività produttive;
- realizzare opere di miglioramento dell'assetto urbanistico complessivo riducendo riqualificando e allontanando dal margine della viabilità esistente l'edificio residenziale;

L'articolo 23.12 viene integrato con richiami normativi relativi al rispetto delle norme antinquinamento ed emissioni di rumore.

() modificato in fase di stesura finale. Vedi testo di raffronto in allegato alla presente relazione.*

8. Verifica della variante sotto il profilo urbanistico

La presente variante, come riportato all'interno della valutazione allegata, non introduce modifiche ai contenuti del PUP ed il profilo normativo di riferimento rimane nell'ambito della competenza specifica in capo all'Amministrazione Comunale. Tuttavia tenuto conto dei contenuti della variante al presente piano regolatore si riportano di seguito alcune osservazioni e richieste tese a ricondurre la stessa alle sole modifiche riconducibili all'approvazione del piano attuativo in oggetto e a dare contezza e verificare tutti gli effetti che le stesse producono sullo strumento urbanistico di livello locale.

Per quanto riguarda la **Variente V1** -nuovo piano di riqualificazione urbana RU15 -e tenuto conto della definizione del nuovo articolo corrispondente 23.12 -**Piano di riqualificazione urbana area produttiva** -si richiede di stralciare il punto 1 dell'articolo 16.2 comma 11 delle presenti norme di attuazione, tenuto conto che con l'introduzione della nuova disciplina sopra citata il richiamo contenuto nello stesso risulta di fatto superfluo.

Si condivide la richiesta e **si provvede a cancellare il riferimento normativo** con un semplice rinvio alle norme del RU.12 le quali verranno integrate con le stesse prescrizioni già descritte riguardo alla tutela dell'inquinamenti dell'aria, acqua, suolo ed acustico.

A questo proposito si coglie l'occasione per segnalare che le premesse dello schema di convenzione allegato e l'articolo 6 delle norme del piano attuativo riportano erroneamente il riferimento all'articolo 16.2. quando il piano attuativo viene disciplinato in maniera specifica dal nuovo articolo 23.12.

Viene corretto lo schema di convenzione con quanto riportato ora nelle norme di attuazione

Coerentemente con i contenuti specifici del piano attuativo allegato e dello schema di convenzione allegato si riscontra che parte della p.f. 1632 viene interessata da un intervento di ripavimentazione a carico del privato ed in favore dell'Amministrazione comunale. Pertanto, considerato che tale intervento, riferito alle opere di urbanizzazione primaria connesse al piano di recupero in argomento, rientra a

pieno titolo nella convenzione quale parte integrante del piano attuativo, si richiede che la porzione corrispondente venga ricompresa all'interno del perimetro del piano attuativo stesso.

Verificato che le opere di manutenzione straordinaria sono da realizzare all'esterno del piano attuativo e riguardano la viabilità locale esistente conformemente alle indicazioni di PRG e che le stesse non sono oggetto della variante al PRG ma sono opere richieste dall'amministrazione in sede di definizione della convenzione, non risulta necessario estendere il perimetro del piano attuativo stesso.

Sarà la convezione, e gli allegati di piano attuativo, che definiranno nel dettaglio l'entità e la localizzazione delle opere di manutenzione delle infrastrutture esistenti.

Per quanto riguarda la realizzazione delle opere sopra menzionate si suggerisce di verificare che i termini temporali per la realizzazione delle stesse definiti all'articolo 3 dello schema di convenzione siano congrui con quanto disposto all'articolo 5 delle norme del piano attuativo stesso per la realizzazione delle opere di interesse pubblico.

L'articolo 3 della convezione subordina l'attuazione del piano alla avvenuta approvazione della variante al PRG. I tempi di esecuzione sono fissati dall'art. 5 ed essi decorreranno dalla data della stipula della convenzione. Le norme in se non appaiono in contrasto fra di loro ed in ogni caso non rilevano sui contenuti della variante al PRG.

Con riferimento alla Variante V2, tramite la quale si propone la modifica della destinazione urbanistica in corrispondenza delle particelle contraddistinte dalla p.ed. 213 e dalla p.f. 102/4, da produttiva locale ad Zona residenziale di completamento B2.b, non si sollevano controindicazioni sotto il profilo urbanistico, in ragione della natura dell'immobile preesistente e del fatto che la nuova previsione urbanistica si pone in continuità con il tessuto insediativo esistente e con le caratteristiche dell'edificato esistente sorto al limite dell'abitato.

Per quanto riguarda la nuova definizione dei parametri edificatori riferiti alla Zona produttiva locale, definita tramite la Variante V3, tenuto conto che l'aumento del parametro corrispondente alla superficie coperta da 60% a 70% viene giustificato al fine di recuperare tramite la copertura dello stesso lo spazio corrispondente al giardino racchiuso tra gli stessi -al fine di ottenere un'area coperta di dimensioni congrue per consentire la movimentazione del materiale -considerati la consistenza della superficie coperta esistente corrispondente al 48,66% e l'estensione del giardino esistente racchiuso tra i fabbricati (superficie di circa mq 200) si ritiene che tale incremento ecceda rispetto alle necessità argomentate e vada ridimensionato anche al fine di garantire un buon livello qualitativo degli spazi aperti pertinenziali ed una buona coerenza rispetto alla densità del tessuto insediativo nel quale si inserisce.

L'area produttiva prevista dalla variante è pari a ca. 6.300 mq.

La relazione illustrativa è stata integrata con i nuovi calcoli sulla superficie coperta attuale e con la superficie coperta massima derivante dalla semplice chiusura delle corti interne giustificando la scelta dell'indice di copertura pari al 65%, riducendo quindi il precedente valore del 70% introdotto in adozione preliminare.

Con l'occasione si richiede inoltre che a livello cartografico il riferimento specifico normativo all'articolo 16.2 comma 11 si limiti all'area produttiva locale e non ricomprenda la nuova area residenziale, tenuto conto del richiamo alle prescrizioni nel nuovo articolo 23.12 e del contenuto specifico delle stesse.

Il riferimento è stato cancellato rinviano unicamente al RU.12 descritto all'articolo 23.12.

Relativamente alla Variante V4 tramite la quale si prevede l'ampliamento dell'area produttiva fino a ricomprendere la p.f. 97/2, destinata dal piano regolatore vigente a "zona a verde pubblico soggetta a piano attuativo perequativo TP9c", pur prendendo atto che tale modifica non influisce sulla verifica degli standards ai sensi del D.M. 1444/68, si evidenzia la necessità di verificare tuttavia che lo stralcio dell'ambito "C" e del relativo credito edilizio -corrispondente ad un indice di utilizzazione territoriale convenzionale pari a Ut 0,24 mq/mq -dal piano attuativo TP.9, da attivarsi tramite lo strumento della compensazione, urbanistica non incida in alcun modo sui contenuti specifici di tale strumento.

In particolare si dimostri che tale stralcio non rilevi per i parametri edificatori definiti per l'area residenziale (Lottizzazione Via Roen Ambiti D, E e F) all'interno dell'articolo 23.9, seppur si ritenga non ne pregiudichi l'attuazione (rif. Relazione Illustrativa).

Come già riportato in relazione l'incidenza della riduzione della potenzialità edificatoria delle aree residenziali subordinate alla compensazione urbanistica riportata al piano attuativo P.9 risulta essere ridotta e comunque non determinante al fine del raggiungimento degli obiettivi del PRG in vigore per quanto riguarda le possibilità attuative previste dal PA.9.

La relazione illustrativa viene integrata con il calcolo esatto della capacità insediativa generata dall'attuazione del piano perequativo PA.9

Infine con riferimento al passaggio riportato a pagina 6 della relazione illustrativa tramite il quale si specifica che "*La particella 97/2 porta con sé crediti edilizi che la proprietà si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Cavareno*" si evidenzia che il credito edilizio proveniente dall'area corrispondente necessariamente viene a decadere, poiché la capacità edificatoria attribuita all'area tramite la definizione del presente piano attuativo viene di fatto ridefinita e assegnata alla nuova area produttiva.

Il passo evidenziato costituisce un refuso. effettivamente lo stralcio della p.f. 97/2 dal PA.9 comporta anche la cancellazione del credito edilizio. La frase viene cancellata dal testo definitivo.

9. Cartografia

Per quanto attiene gli elaborati cartografici, all'interno del fascicolo "Estratto cartografie" paiono presenti le sole tavole di raffronto, pertanto si richiede che venga redatto anche lo stato finale.

Si provvede ad integrare sia il fascicolo con gli estratti cartografici che anche a riprodurre per intero le tavole **B1 in scala 1:2.000 e B.3 in scala 10.000** del sistema insediativo dello stesso formato di quelle già approvate con l'ultima variante generale Del GP 2263 di data 23/12/2021.

Ai fini dell'adozione definitiva, si richiama che tutti i documenti di piano (es. cartografia, relazione apparato normativo, etc.) dovranno porre in evidenza le integrazioni adottate e le modifiche apportate a seguito dell'adozione preliminare ed alle integrazioni e modifiche richieste tramite il presente parere. Le integrazioni dovranno essere rese evidenti e distinte da quelle introdotte in adozione preliminare.

Si provvede con quanto richiesto.

II^ PARTE - ULTERIORE PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

Trento, 11 agosto 2023 Prat. 3003

OGGETTO: COMUNE DI CAVARENO: Approvazione piano attuativo di iniziativa privata "Riqualificazione urbana delle p.ed. 213 e 345 e delle pp.ff. 102/4 e 97/2, C.C. Cavareno" con effetto di variante al PRG – Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 di data 29 maggio 2023 - adozione definitiva (pratica n. 3003).

ULTERIORI INDICAZIONI

10. Valutazione del piano ai sensi dell'articolo 20 della l.p. n. 15/2015

In tema di valutazione strategica dei piani, il Comune di Cavareno in fase di adozione definitiva ha specificato che l'analisi condotta in applicazione dei contenuti di cui all'articolo 20 della l.p. 15/2015 si è basata su una serie di verifiche preliminari (Interesse di zone facenti della "rete Natura 2000"; Assoggettabilità a VIA (screening); Effetti significativi sull'ambiente; Coerenza interna con il PRG in vigore ed esterna con PUP e PTC) dalla quale era emerso che per la variante in argomento non si riscontravano elementi che potessero indurre effetti significativi sull'ambiente. Inoltre, dalla *Verifica di assoggettabilità* condotta è emerso che *Sulla base delle verifiche effettuate relative alla coerenza con il PUP PTC ed aree del sistema Natura 2000, e viste le caratteristiche degli interventi previsti con la variante che non modificano la sostanziale previsione del PRG in vigore, confermando le misure mitigative per garantire piena compatibilità delle attività produttive interne al Piano Attuativo con le aree circostanti già destinate a residenza e servizi pubblici, si certifica l'assoluta mancanza di elementi che possano condurre con la presente variante ad effetti ambientali di nessun livello.* Pertanto nelle conclusioni si certifica che la variante di piano non è assoggettabile alla Valutazione ambientale strategica e conseguente redazione del Rapporto Ambientale. A questo proposito pur prendendo atto di quanto specificato si evidenzia che, contrariamente da quanto affermato all'interno della documentazione prodotta, l'avvenuta "approvazione della procedura di autovalutazione" e le conclusioni a cui si è giunti non sono state richiamate all'interno della deliberazione di adozione definitiva.

Verificato che la delibera non contiene espressamente il parere ma che lo stesso risulta riportato negli elaborati allegati e richiamati dalla stessa deliberazione si provvede a rettificare la risposta riportata al precedente paragrafo (pagina 3 della presente relazione di controdeduzione).

11. Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

In merito al piano in esame, tenuto conto delle controdeduzioni sviluppate e fornite in fase di adozione definitiva, l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente della Provincia fa presenti le seguenti osservazioni:

"Come espresso in prima adozione si ritiene che la scelta di voler riconoscere all'interno di una Zona produttiva di livello locale (D2) una Zona residenziale di completamento (B2), inclusa nella variante V2, risulti in contrasto con i canoni di corretta gestione del territorio non ponendo adeguate garanzie per evitare di esporre le persone a livelli di rumore non corrispondenti alle esigenze di tranquillità e riposo, propri di ambienti domestici, essendo questi realizzati in stretta aderenza ad insediamenti produttivi esistenti, ancorché a quest'ultimi sovranga l'obbligo di rispettare limiti per tutti i ricettori presenti nel territorio ad essi circostanti."

Per risolvere le incoerenze riscontrate si provvede ad inserire una fascia di verde privato per separare le diverse funzioni destinata alla realizzazione delle opere di mitigazione con pannellature, siepi ed alberature di mascheramento.

La fascia di larghezza pari a 7,60 m garantisce la possibilità di realizzare ogni opera eventualmente prevista sulla base delle risultanze della **valutazione del clima acustico** redatta ai sensi del comma 2bis delle NdA.

La nuova zona verde privato (H101) viene individuata con la variante numero v5.

Raccogliendo le proposte collaborative avanzate dei competenti uffici preposti affinché siano perseguite la coerenza con la pianificazione sovraordinata e la conformità con le disposizioni normative provinciali e nazionali di settore, la proposta di variante viene integrata con precauzioni e prescrizioni opportunamente inserite anche nella normativa di riferimento (art. 23.12 delle Norme di Attuazione di PRG).

Dato atto che l'area destinata esclusivamente ad uso residenziale costituita dalla p.ed. 213 (Zona B2 con adiacente area pertinenziale zona a verde privato) risulta essere stata acquisita da un soggetto privato terzo rispetto alla società acquirente del comparto produttivo costituito dalla p.ed. D2.1 (Art. 16.2 - D2.1 Zona produttiva di livello locale) e che i soggetti acquirenti di entrambi i comparti partecipano e sottoscrivono a pieno titolo la proposta del Piano di riqualificazione urbana RU.12.

Si è quindi provveduto a rivedere la planimetria di progetto del nuovo edificio, rappresentata ora con la tavola 3 bis, dove si illustra come il nuovo sedime dell'edificio si allontani complessivamente in termini di volume e di Sun dalla zona produttiva, effettuando una traslazione di sedime, nel rispetto in ogni caso della fascia di rispetto stradale di 5 metri, in applicazione degli obiettivi di riqualificazione fissati dall'Amministrazione comunale;

La nuova composizione volumetrica dell'edificio, conseguente alla riduzione dell'altezza, prevede l'eliminazione del piano secondo, che risulta essere oggi quello maggiormente esposto alle potenziali fonti di rumore. La ricostruzione dell'immobile viene effettuata allontanando il più possibile il nuovo sedime dal complesso produttivo utilizzando le aree pertinenti posizionate a sud ovest del lotto.

Alla nuova zona residenziale B2.b corrispondono indici edificatori di densità edilizia e di altezza considerevolmente inferiori rispetto allo stato attuale come riportato nella relazione illustrativa. Tale riduzione consente di rispettare i vincoli e le precauzioni dettate nel rispetto delle norme sulla tutela dagli inquinamenti acustici.

Parte dell'area di proprietà della parte residenziale viene vincolata a verde all'interno della quale dovranno essere posizionate le opportune opere di mitigazione dei potenziali effetti di inquinamento acustico provenienti dalla attigua zona produttiva costituite da barriere antirumore e cortine verdi con siepi ed alberature di mascheramento.

Un'ulteriore elemento qualificante della proposta di variante è quella di inserire una **zona residenziale intermedia fra l'area produttiva e l'area alberghiera** posta ad est dell'abitato.

La nuova zona residenziale permette di separare la zona alberghiera dalla zona produttiva eliminando potenziali conflitti che potevano insorgere nel caso l'area oggi oggetto di trasformazione fosse stata interessata dall'ampliamento della stessa attività produttiva;

In questo caso la riduzione dell'area produttiva permette di garantire un maggior grado di coerenza delle scelte pianificatorie anche in prospettiva della revisione del piano di zonizzazione acustica ai sensi della L. 447 26/10/1995 e DPCM 14/11/1997.

Si provvede quindi ad integrare le norme di attuazione con le seguenti note:

L'area residenziale inclusa all'interno del perimetro del Piano di riqualificazione urbana RU.12, destinata dal PRG a zona residenziale di completamento B2, dovrà essere destinata esclusivamente ad uso abitativo, ed usi compatibili già indicati all'articolo 15.10 delle NdA, ed ogni intervento edificatorio o di trasformazione d'uso degli immobili, dovrà prevedere gli opportuni interventi di mitigazione acustica nel rispetto della normativa di settore (L. 447/95 e suo regolamento) ed in applicazione di uno specifico studio di valutazione del clima acustico previsto per gli interventi prossimi a sorgenti di rumore. Tutti gli interventi devono essere assunti in carico progettuale ed esecutivo a cura e spese dei proprietari delle aree residenziali.

Nel caso di demolizione e ricostruzione deve essere assicurata una complessiva riduzione dell'esposizione alle potenziali fonti di rumore con divieto di avvicinare la nuova edificazione alla potenziale fonte di rumore rispetto alla situazione attuale e riducendo in ogni caso le attuali dimensioni dell'edificio sia in termini di volume lordo fuori terra, sia in termini di Sun e sia in termini di altezza del fabbricato.

Alla conclusione dei lavori, ogni futuro intervento all'interno dell'area residenziale di completamento potrà essere eseguito sempre e solo nel rispetto dei limiti sopradescritti.

La zona a verde privato è destinata alla realizzazione delle opportune opere di mitigazione dei potenziali effetti di inquinamento acustico provenienti dalla attigua zona produttiva costituite da barriere antirumore e cortine verdi con siepi ed alberature di mascheramento.

Tutti gli interventi devono garantire ed assicurare nel tempo agli ambienti destinati ad usi abitativi adeguati standard di salubrità senza che ciò possa gravare sulle attività esistenti nel comparto produttivo ulteriori oneri o riduzione di potenzialità produttiva rispetto a quanto già previsto dalle norme di attuazione del PRG al precedente comma 3.

12. Verifica della variante sotto il profilo urbanistico

Con riferimento alla Variante V1 -nuovo piano di riqualificazione urbana RU12 -si prende atto che i contenuti delle norme riferibili alle destinazioni definite in occasione della presente variante sono state correttamente coordinate. Tuttavia si coglie l'occasione per richiedere che venga risolto il refuso riscontrato all'interno dell'articolo 16.2, comma 11, PU.12 anziché RU.12 e per ribadire che le premesse dello schema di convenzione allegato e l'articolo 6 delle norme del piano attuativo riportano erroneamente il riferimento all'articolo 16.2. quando il piano attuativo viene disciplinato in maniera specifica dal nuovo articolo 23.12.

La modifica del prefisso dei piani di recupero, passando da RU a PU, verrà effettuata con successiva variante generale visto che tale sigla RU risulta già utilizzata in ulteriori altri piani (RU.3, RU.7, RU.8, RU.10) come risulta dalle norme in vigore della Variante 4/2019 approvata con Del GP 2263 di data 23/12/21.

Si provvede invece a eliminare l'errore materiale contenuto nella relazione dove compare la sigla RU.15, anziché RU.12, come correttamente riportato nelle tavole grafiche, corrispondente all'articolo 23.12 .

Il refuso RU.15 viene ora sostituito con RU.12 in tutti gli elaborati.

Relativamente all'intervento di ripavimentazione a carico del privato, proposto dall'Amministrazione comunale, in fase di prima adozione si richiedeva che la corrispondente porzione di p.f. 1632 venisse ricompresa all'interno del perimetro di piano attuativo, considerata la natura delle opere ed il fatto che le stesse rientravano a pieno titolo nello schema di convenzione allegato in quanto parte integrante alla delibera di approvazione dello strumento attuativo. A questo proposito l'Amministrazione comunale specifica quanto segue, *Verificato che le opere di manutenzione straordinaria sono da realizzare all'esterno del piano attuativo e riguardano la viabilità locale esistente conformemente alle indicazioni di PRG e che le stesse non sono oggetto della variante al PRG ma sono opere richieste dall'amministrazione in sede di definizione della convenzione, non risulta necessario estendere il perimetro del piano attuativo stesso. Sarà la convezione, e gli allegati di piano attuativo, che definiranno nel dettaglio l'entità e la localizzazione delle opere di manutenzione delle infrastrutture esistenti.* A questo proposito compreso il fine, che pare assumere valenza contrattuale piuttosto che urbanistica, non è chiaro il rinvio alla convenzione ed al piano attuativo per la definizione dell'entità e della localizzazione di tale opere (rif. contenuti *Recepimento prescrizioni e controdeduzioni* allegata alla variante) inoltre si invita il Comune a gestire la partita al di fuori dello strumento urbanistico (rif. contenuti *Relazione*), segnalando che sono assenti nella l.p. 15/2015 profili normativi di riferimento.

Si provvede a modificare la relazione con quanto richiamato.

Relativamente alla definizione dei nuovi parametri edificatori riferiti alla Zona produttiva locale, corrispondente alla Variante V3, si prende atto del ridimensionamento proposto per il valore riferito a rapporto di copertura rispetto alla proposta iniziale. Pertanto, in considerazione delle necessità argomentate, si ritiene che il valore in percentuale pari al 65% previsto per il parametro riferito all'indice di copertura consenta di garantire, in funzione degli spazi aperti racchiusi dai fabbricati esistenti, delle aree coperte di dimensioni congrue per consentire la movimentazione del materiale e, al tempo stesso, mantenga un buon livello di coerenza con l'impianto esistente e con le aree a vocazione produttiva presenti in zona. In merito ai richiami riportati all'interno degli elaborati grafici si rileva che la versione definitiva assicura una maggior corrispondenza con la disciplina di cui alle norme di attuazione.

Con riferimento alla Variante V4 -tramite la quale si prevede l'ampliamento dell'area produttiva fino a ricomprendere la p.f. 97/2, destinata dal piano regolatore vigente a "zona a verde pubblico soggetta a piano attuativo perequativo TP9c" -si prende atto che tale modifica non influisce sulla verifica degli standards ai sensi del D.M. 1444/68 e -tenuto conto delle verifiche condotte con riferimento alla capacità insediativa generata dall'attuazione del piano perequativo PA.9 -non rilevi per i parametri definiti per l'area residenziale racchiusa dagli ambiti D, E e F e di conseguenza non incida in alcun modo sui contenuti specifici di tale strumento. Infine si riconosce che i contenuti della relazione vengono aggiornati rispetto alla decadenza del credito edilizio dovuta alla mancata cessione dell'area identificata dalla p.f. 97/2.

13. Conclusione

Ciò premesso, al fine di proseguire con l'iter di approvazione si chiede di modificare i contenuti della variante al PRG in oggetto, come sopra descritto. Il procedimento di approvazione della variante al PRG in esame è da intendersi sospeso sino alla consegna degli elaborati in formato digitale modificati secondo quanto sopra indicato

14. Elaborati consegnati definitivamente con il sistema GPU

Per la conclusione dell'iter di variante si provvede a sostituire nel sistema GPU tutti gli elaborati ed aggiornare gli shape.

III^ PARTE - ULTERIORE PARERE DI DATA 20/12/2023

In data 20/12/2023 l'Amministrazione comunale di Cavareno ha ricevuto il parere del Servizio Urbanistica con protocollo 4110, con allegato il parere dell'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente di data 04/12/2023 prot. PAT 901132.

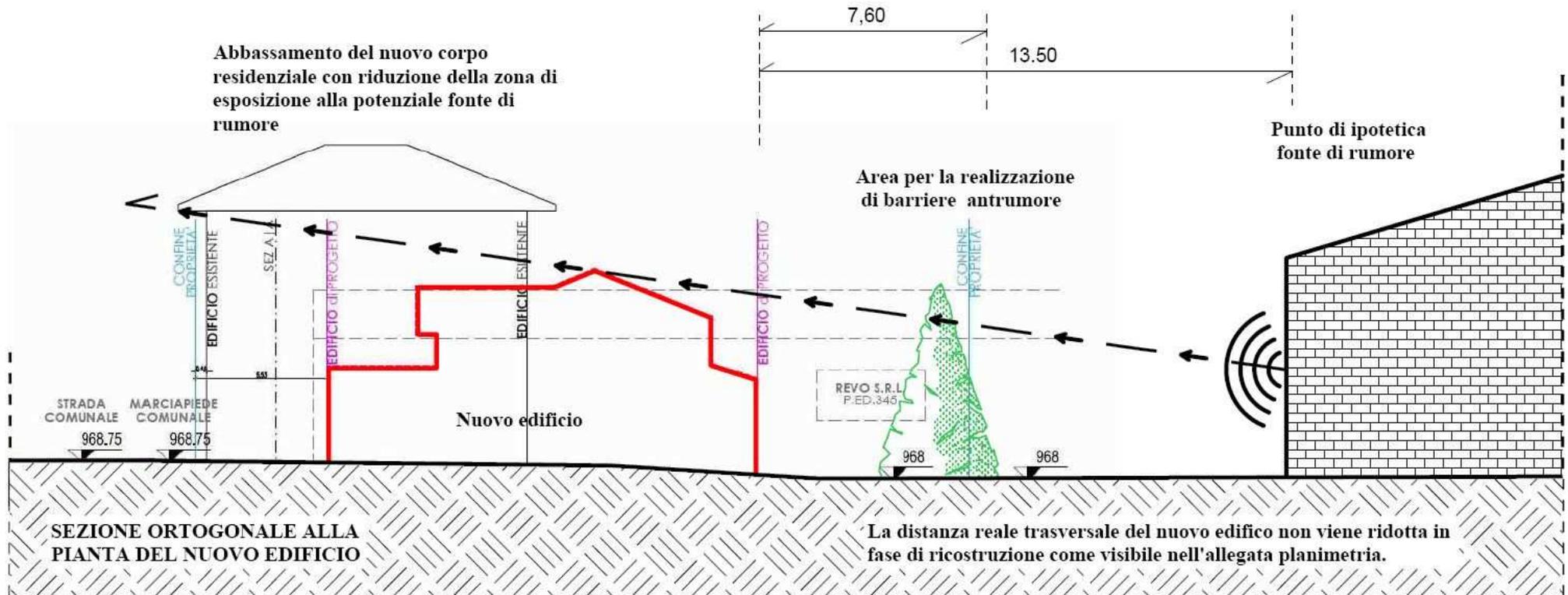
In entrambi i pareri, valutate le innovazioni normative e cartografiche apportata agli elaborati, si esprime una sostanziale valutazione positiva variante proposta, richiamando però all'Amministrazione Comunale l'impegno ad effettuare in occasione del prossimo aggiornamento della Classificazione Acustica del territorio il riconoscimento alla zona produttiva interna al PU.12 la Classe IV "Aree di intensa attività umana" e alla attigua zona residenziale la Classe III Aree di tipo misto, ciò al fine di evitare il cosiddetto "salto di classe" vietato dalla Legge n. 447 del 26/10/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico".

L'Amministrazione comunale cogliendo le richieste dei competenti servizi condivide la richiesta e si assume l'impegno ad effettuare l'aggiornamento del Piano di Classificazione Acustica introducendo le modifiche in adeguamento alle nuove previsioni di PRG indicando specificatamente per la zona produttiva interna al RU.12 la Classe IV e per la zona residenziale la Classe III.

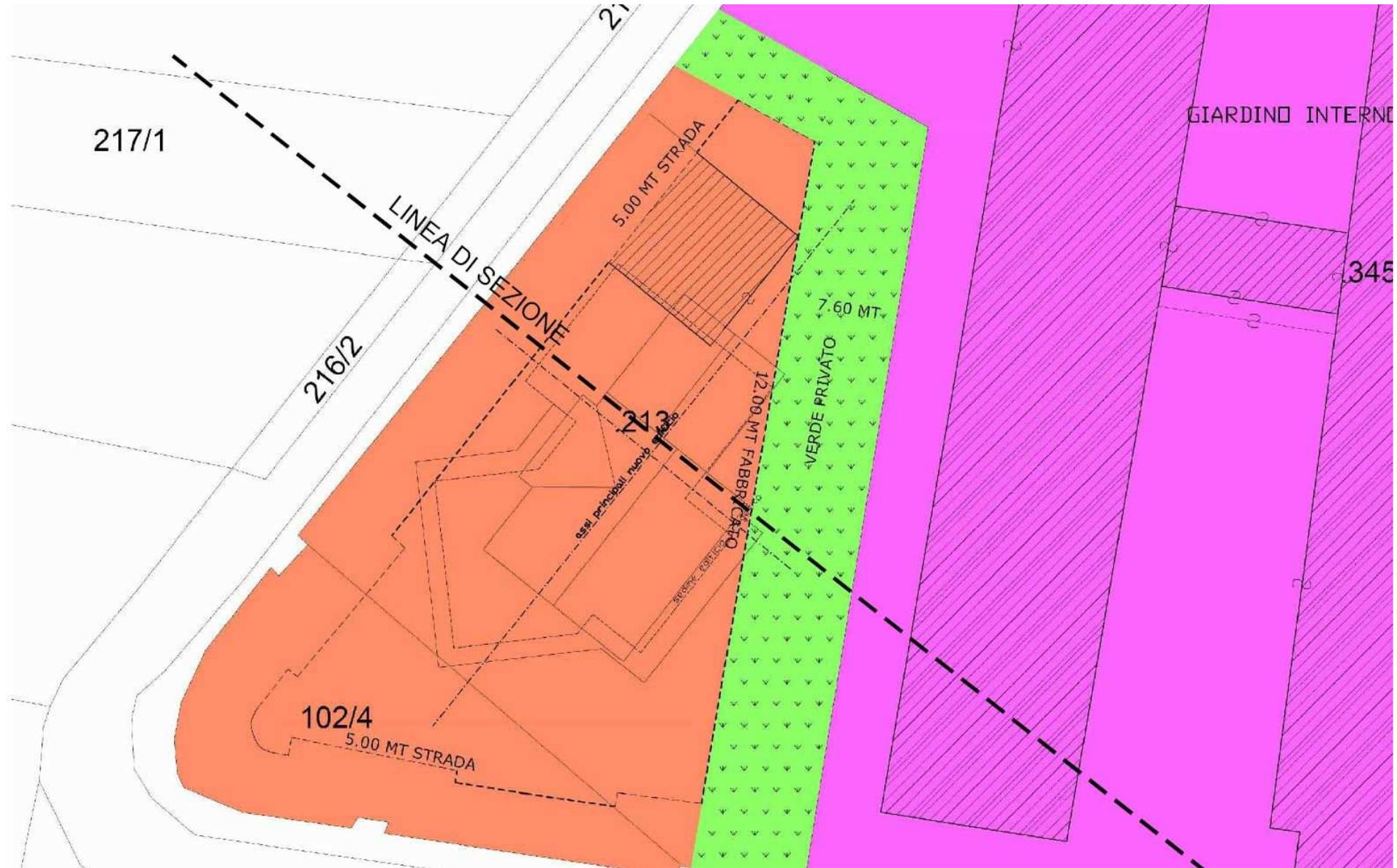
Tale impegno viene esplicitato anche all'interno della Relazione Illustrativa.

ALLEGATI

Allegato 1: Schema grafico sezione



ESTRATTO TAVOLA 1B del Piano attuativo con linee di influenza emissione rumore



ESTRATTO TAVOLA 3bis con linee di influenza emissione rumore

Allegato 2: Raffronto del testo della controdeduzione

Di seguito si riporta il raffronto della presente relazione relativa alla prima parte:

~~in rosso~~ le parti aggiunte ed ~~in verde~~ ~~barrate~~ le parti modificate dopo l'adozione definitiva necessarie per conseguire l'approvazione della Giunta Provinciale con modifiche.

5.1 Valutazione ambientale strategia o Rendicontazione urbanistica

Si evidenzia che ai fini della valutazione ambientale strategica con la normativa urbanistica provinciale fissata all'art. 20 della L.P. n. 15 del 2015 è stato di fatto superato il concetto di rendicontazione urbanistica dato dalla precedente L.P. n. 1 del 2008.

Inoltre si riscontra che l'elaborato redatto corrisponde per certi aspetti alla struttura di un rapporto ambientale per certi altri ad una verifica di assoggettabilità e negli esiti trova una risoluzione tramite un parere favorevole dell'amministrazione comunale. Pertanto, va chiarito in quale delle due fattispecie rientra quanto elaborato e successivamente vanno necessariamente richiamate all'interno della deliberazione di adozione definitiva le conclusioni a cui si è giunti.

L'analisi effettuata in applicazione dei contenuti dell'articolo 20 consiste essenzialmente in una serie di verifiche preliminari fra le quali:

1. Interesse di zone facenti della "rete Natura 2000";
2. Assoggettabilità a VIA (screening);
2. Effetti significativi sull'ambiente;
3. Coerenza interna con il PRG in vigore ed esterna con PUP e PTC.

La mancanza di elementi che possano indurre ad effetti significativi sull'ambiente e le coerenza con le altre verifica permettono di non predisporre il Rapporto Ambientale, e l'attività di autovalutazione si conclude con il parere favorevole espresso dal gruppo di valutazione e ~~riportato nella relazione illustrativa di variante che costituisce allegato alla deliberazione del consiglio comunale. riportato nella deliberazione di adozione del consiglio comunale.~~

L'utilizzo del termine "Rendicontazione urbanistica" viene utilizzato al fine di distinguere le diverse procedure di valutazione previste dal DPP 15-68/Leg.

Sulla base delle verifiche preliminari risulta che non è necessario predisporre il Rapporto Ambientale, il capitolo della Rendicontazione urbanistica contiene tutti gli elementi che caratterizzano l'azione di autovalutazione ai sensi dell'art. 20 della L.P. 15/2015 e si conclude con una sintesi e con l'esplicita l'approvazione dell'autovalutazione da parte dell'Amministrazione comunale.

~~Si provvede a richiamare il dispositivo di approvazione della procedura di autovalutazione all'interno della deliberazione di adozione definitiva. (*)~~

~~Da inserire in delibera nelle premesse al deliberato:~~

~~PRECISATO che l'attività di autovalutazione della variante al Piano regolatore generale effettuato in attuazione dell'art. 20 della L.P. 15/2015 ha evidenziato che le nuove previsioni non hanno effetti significativi sull'ambiente, risultano coerenti con il quadro pianificatorio locale, risultano coerenti sotto il profilo ambientale e territoriale con le strategie e gli obiettivi del Piano Urbanistico Provinciale e dei Piani stralcio del PTC della comunità della Val di Non, ed in conseguenza di ciò non risulta necessario procedere con la redazione del Rapporto Ambientale.~~

~~PRESO ATTO dei contenuti della Relazione illustrativa e Rendicontazione urbanistica redatta ai sensi dal DPP 14/09/2006 n. 15 68/Leg., e della relativa sintesi con espressione del parere favorevole alla attività di autovalutazione da parte del gruppo di valutazione precisando che non risulta necessario procedere con la stesura del Rapporto Ambientale.~~

~~NEL DELIBERATO~~

~~Di approvare l'attività di Valutazione ambientale strategica VAS ai sensi della direttiva Europea 2001/42/CE, della L.P. 10/2004 e del regolamento attuativo dPP 15 68/Leg/2006 che si conclude con parere positivo~~

~~espresso dal gruppo di valutazione, contenuta all'interno della Relazione Illustrativa e Rendicontazione urbanistica, verificato che non risulta necessario procedere con la stesura del Rapporto Ambientale.~~

(*) Parti cancellate nella versione per l'approvazione della Giunta Provinciale al fine di rendere coerenti i contenuti dei documenti della variante e della deliberazione di adozione definitiva.

..... omissis

.....

..... omissis

7. Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

In merito al piano in esame l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente della Provincia fa presenti le seguenti osservazioni:

"Limitatamente agli aspetti in ordine all'inquinamento acustico, pare utile rammentare che per un ordinato sviluppo dell'assetto urbanistico-edilizio è necessario seguire gli indirizzi precostituiti i quali sanciscono le condizioni per la confacente allocazione degli insediamenti urbani futuri. A tal fine, il Comune ha il compito di considerare le attività economiche già insediate sul territorio le cui esigenze trovano tutela in virtù della loro risalente ubicazione, a ridosso delle quali risulta utile voler evitare l'insediamento di nuovi insediamenti abitativi giacché questo potrebbero penalizzare le attività presenti sul territorio con opere accessorie straordinarie e, al contempo, penalizzare le nuove residenze che verrebbero assoggettate a più alti livelli di rumore già presenti sul territorio.

Ciò trova altresì applicazione in quei vincoli di salvaguardia dettati dalla Classificazione Acustica del territorio (ex art. 6, c. 1, lett. a), L.447/95), la quale riconosce un **generale divieto di contatto tra aree che abbiano a determinare accostamenti di classi con limiti superiori a 5 dB(A)**, così come previsto dall'articolo 4, comma 1, lettera a), della legge n. 447 del 26 ottobre 1995, recante "Legge quadro sull'inquinamento acustico", evitando di fatto i c.d. "salti di classe".

Qualora dunque la Classificazione Acustica sostenesse tale meccanismo di salvaguardia, ciò impedirebbe la possibilità di allontanarsi dal quell'esercizio di potere pianificatorio discrezionale che ha lo scopo di migliorare e, ove possibile, sanare quelle situazioni radicate, evitando di limitarsi a riprodurre una fotografia della situazione esistente.

Ciò al fine di orientare la pianificazione a canoni di tutela dell'ambiente e della salute delle persone esposte al rumore progressivamente migliori. Alla luce di quanto espresso, ne consegue che voler riconoscere all'interno di una Zona produttiva di livello locale (D2) una Zona residenziale di completamento (B2), inclusa nella variante V2, tale scelta risulta in contrasto con i canoni di corretta gestione del territorio propri delle destinazioni d'uso alle quali fanno riferimento le diverse Classi acustiche indicate dalla Tabella A, del d.P.C.M. 14 novembre 1997, recante "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" e, più in generale, non pone adeguate garanzie per evitare di esporre le persone a livelli di rumore non corrispondenti alle esigenze di tranquillità e riposo, propri di ambienti domestici, essendo questi realizzati in stretta aderenza ad insediamenti produttivi esistenti, ancorché a quest'ultimi sovvenga l'obbligo di rispettare limiti per tutti i ricettori presenti nel territorio ad essi circostanti."

La variante, come già descritto nella relazione illustrativa, interessa una zona artigianale posizionata all'interno del tessuto urbano insediativo del comune di Cavareno, realizzata negli anni 1960-1965.

Dal 2014, variante successiva al trasferimento dell'attività produttiva storica della società Cardioline, l'Amministrazione si è attivata al fine di garantire le migliori prospettive di riqualificazione dell'area introducendo norme che potessero da un lato garantire la continuità di attività artigianali, ma dall'altro favorire la riconversione dell'intero comparto per attività miste residenziali e commerciali.

Le norme dal 2014 in poi prevedono, in ogni caso sia per le attività insediate che per le attività che potranno subentrare nel caso di cambio di proprietà, dei limiti precisi relativamente alle attività ammesse, le quali devono risultare compatibili con le aree residenziali, alberghiere e di servizio pubblico circostanti, escludendo a priori le attività nocive e moleste.

Caduta l'opportunità di effettuare una riconversione completa dell'area, la proprietà che ha acquistato gli immobili dalla società Trentino Sviluppo chiede oggi espressamente la divisione dell'area,

staccando la palazzina semiresidenziale esistente, dalla zona produttiva consentendo di realizzare al suo interno più di un'unità abitativa per soddisfare le esigenze familiari dei titolari dell'azienda stessa, superando le limitazioni previsti per le zona produttive.

Nel contempo chiede di potere continuare l'attività produttiva artigianale all'interno dei capannoni esistenti garantendo la possibilità di realizzare minimi ampliamento della superficie coperta che potranno interessare cori e gli spazi interclusi all'interno del perimetro della struttura esistente.

La richiesta di variante e la consapevolezza espressa dai proprietari delle aree circa i limiti che l'area produttiva residuale subirà anche in conseguenza delle modifiche intercorrenti offre l'opportunità all'Amministrazione di rendere maggiormente stringenti le norme che pongono limiti all'utilizzo dell'area produttiva, al fine di ridurre le potenziali conflittualità che si possono generare fra l'attività artigianale e le diverse funzioni circostanti (residenziale, alberghiera, uso pubblico).

La modifica di destinazione di zona della p.ed. 213 che passerebbe da area produttiva locale ad area residenziale di completamento, **connessa con l'inserimento di una zona a verde privato di mitigazione e di specifiche norme vincolanti esplicitate all'articolo 21.12, ~~non comportano un aggravio delle condizioni ma come detto~~** offre l'opportunità all'amministrazione di ottenere più di un vantaggio:

- ridurre complessivamente l'area produttiva all'interno delle aree destinate all'insediamento residenziale;
- allontanare l'area produttiva dalla zona alberghiera esistente ad est, inserendo una zona di distacco costituita dalla stessa area residenziale richiesta dalla proprietà delle aree produttive;
- introdurre parametri edificatori più restrittivi che limitano fortemente la possibilità che si possano insediare aziende produttive nocive, moleste o che comunque possano arrecare disturbo alle zone residenziali;
- introdurre una norma sul rispetto del livello di rumore che chiarisca in modo inequivocabile i limiti per le attività produttive;
- realizzare opere di miglioramento dell'assetto urbanistico complessivo riducendo riqualificando e allontanando dal margine della viabilità esistente l'edificio residenziale;

L'articolo 23.12 viene integrato con richiami normativi relativi al rispetto delle norme antinquinamento ed emissioni di rumore.



COMUNE DI CAVARENO
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 1-2022

NON SOSTANZIALE AI SENSI ART. 39 ~~E ART. 54 DELLA~~ DELLA L.P. 15/2015
RELATIVO AGLI EFFETTI DEI PIANI ATTUATIVI

"PIANO ATTUATIVO REVO"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

E

RENDICONTAZIONE URBANISTICA

RAFFRONTO

Tasto di raffronto:

[testo aggiunto](#) e [testo cancellato](#) in adozione definitiva

[testo aggiunto](#) e [testo cancellato](#) per l'approvazione

Novembre 2022 Adozione preliminare

Maggio 2023 Adozione definitiva

Gennaio 2024 Approvazione

dott. arch. Remo Zulberti
remozulberti@hotmail.com



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Procedura di variante

La presente Variante al PRG del Comune di Cavareno viene redatta in conformità alle procedure stabilite dall'articolo 37 della L.P. 15/2015, senza preavviso di pubblicazione e con i tempi procedurali ridotti della metà, come stabilito dall'articolo 39 per le varianti non sostanziali trattandosi di una modifica che prevede l'adeguamento delle previsioni di PRG al Piano attuativo di riqualificazione urbana contestualmente approvato dal Consiglio Comunale.

La variante rientra nelle fattispecie previste all'articolo 39, comma 2. lettera j bis):

Art. 39 - Varianti al PRG

1. Le varianti al PRG sono adottate con il procedimento che regola la formazione del piano o con la procedura semplificata disciplinata dal comma 3, nei casi previsti dal comma 2.
2. Le seguenti tipologie di variante al PRG sono considerate urgenti o non sostanziali:
 - a) le varianti adottate in caso di motivata urgenza;
 - b) le varianti per opere pubbliche;
 - c) le varianti conseguenti alle sentenze di annullamento di provvedimenti aventi a oggetto specifiche previsioni urbanistiche;
 - d) le varianti che contengono la nuova disciplina a seguito della scadenza dei termini indicati negli articoli 45, relativo agli effetti degli strumenti urbanistici, 48, relativo ai vincoli preordinati all'espropriazione, e 54, relativo agli effetti dei piani attuativi;
 - e) le varianti imposte dagli obblighi di adeguamento derivanti dal vigente ordinamento;
 - f) le varianti previste dall'articolo 27, commi 4 e 6, relativi alla compensazione per vincoli sopravvenuti;
 - g) le varianti relative a specifiche previsioni corredate da accordi urbanistici;
 - g bis) le varianti relative al recupero e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare del comune o dei propri enti strumentali;
 - h) le varianti previste dal titolo V, capo I, sezione II, relativa alla riqualificazione urbana ed edilizia;
 - i) le varianti conseguenti a patti territoriali;
 - j) le varianti conseguenti all'adozione di piani attuativi ai sensi dell'articolo 49, comma 4;
 - j bis) le varianti che modificano o stralciano le previsioni di piani attuativi;**
 - k) le varianti necessarie per disporre l'inedificabilità delle aree destinate all'insediamento, nei casi previsti dall'articolo 45, comma 4.

La variante 1/2022 al Piano Regolatore Generale del Comune di Cavareno prevede l'inserimento in cartografia e nelle norme di attuazione del piano di riqualificazione urbana relativo all'area produttiva "Revo" interna al centro abitato di Cavareno.

In particolare si prevede una integrazione alle norme di attuazione agli indici e parametri delle zone produttive locali per permettere l'ampliamento della superficie coperta e contestuale individuazione di una nuova zona residenziale relativa alla p.ed. 213 caratterizzata dalla presenza di un edificio a prevalente destinazione residenziale ed uffici originariamente connessi con l'attività produttiva senza vincolo di pertinenzialità diretta.

Premessa alla adozione definitiva e successiva approvazione

Publicazione e osservazioni

Il piano attuativo e la variante al PRG sono stati adottati preliminarmente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 35 di data 28 novembre 2022.

La documentazione del piano attuativo e della variante al PRG è stata pubblicata all'Albo comunale in data 24/8/2023 e contestualmente sul quotidiano locale "il Corriere del Trentino".

Durante il periodo di pubblicazione, di 30 (trenta) giorni consecutivi, come previsto dal combinato disposto degli articoli 37 e 39 della L.P. 15/2015, dove la documentazione risultava disponibile sia sul sito istituzionale, sia depositata presso ufficio tecnico dell'Unione Altanaunia, non sono pervenute osservazioni.

Parere del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio

In data 14/02/2023 è stata presentata domanda di variante con consegna degli elaborati sul portale GPU del Servizio Urbanistica.

In data 03/04/2023 Il servizio urbanistica ha provveduto a trasmettere al Comune di Cavareno il parere del servizio ai sensi dell'art. 39, c.2, della l.p. 15/2015.

La relazione e gli elaborati progettuali sono stati conseguentemente aggiornati ed integrati al fine di risolvere le criticità riscontrate.

La documentazione di variante viene integrata con il documento "Recepimento prescrizioni e controdeduzioni" con la descrizione delle modifiche apportate in adozione definitiva rispetto alla adozione preliminare in risposta al parere.

Termine per l'adozione definitiva

Ai sensi di legge l'adozione definitiva deve essere deliberata dall'orano consiliare comunale entro il 60 giorno dal ricevimento del parere e quindi entro il **2 giugno 2023**

Adozione definitiva

L'adozione definitiva della variante al PRG di Cavareno in adeguamento alle previsioni del nuovo piano di riqualificazione urbana Revo RU.12 è stata effettuata con deliberazione consiliare n. 18 in data 29 maggio 2023.

Parere del Servizio Urbanistica

In data 11/08/2023 il Servizio urbanistica ha provveduto ad inviare al Comune di Cavareno il proprio parere successivo alla adozione definitiva.

In data 20/12/2023 è stato inviato al comune un ulteriore parere volto a definire gli impegni dell'Amministrazione comunale relativamente all'aggiornamento del Piano di Classificazione Acustica in accoglimento delle indicazioni dettate dalla Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente con proprio parere di data 04/12/2023.

Gli elaborati di variante sono stati conseguentemente modificati ed aggiornati al fine di pervenire alla approvazione con modifiche da parte della Giunta Provinciale.

Obiettivi dell'Amministrazione

Premesso che per l'Amministrazione comunale tutti gli interventi volti al recupero e riuso degli edifici esistenti costituisce interesse pubblico, permettendo:

- l'ottimizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione esistenti;

- la riduzione del consumo di suolo;
- la riqualificazione urbana delle aree già destinate all'insediamento ma in progressivo abbandono;
- la rivitalizzazione economica e sociale;
- l'insediamento o potenziamento di attività legate all'indotto;

occorre subito mettere in evidenza che il recupero funzionale dello stabilimento Ex Cardioline costituisce uno dei più importanti interventi promossi dall'amministrazione comunale fino dal 2010, anno in cui la nuova amministrazione comunale ha posto le basi per una nuova programmazione urbanistica di tutto l'abitato volta alla qualificazione delle aree abitate ed alla conservazione delle peculiarità ambientali e paesaggistiche dell'Alta Anaunia.

L'ex stabilimento della Cardioline, azienda pioniera nella progettazione e produzione di apparecchiature medicali, ora trasferita a Trento, abbandonato agli inizi degli anni 2000, costituisce per l'abitato di Cavareno oltre che una memoria importante per la propria storia socio-economica, un emblema della ripresa economica degli anni ~~2006~~ 2006-2008 e che trova oggi una felice conclusione grazie anche all'azione coordinata fra Amministrazione Comunale e Agenzia per lo sviluppo economico della Provincia di Trento e Patrimonio del Trentino.

L'Amministrazione comunale intende quindi promuovere l'approvazione del Piano di riqualificazione urbana che prevede:

- Recupero funzionale dello stabilimento produttivo con limitati ampliamenti finalizzati alla copertura delle corti interne ma conservando i caratteri tipologici costruttivi originari;
- Mantenimento dell'uso artigianale con attività compatibili con la residenza come previsto dalle norme di PRG, art. 16.2.11;
- Riqualificazione architettonica della p.ed. 213 con un intervento di demolicostruzione riducendo l'impatto paesaggistico e garantendone un utilizzo residenziale compatibile con le zone urbane circostanti poste a sud ed ovest;

Realizzazione di opere di interesse pubblico quali la manutenzione ordinaria della viabilità circostante il piano di riqualificazione urbana.

Si precisa in conclusione che gli effetti positivi dell'iniziativa risultano assolutamente prioritari di fronte anche alla rinuncia da parte dell'Amministrazione comunale dell'utilizzo dell'area già destinata a verde pubblico attrezzato corrispondente alla p.f. 97/2, precisando che la cancellazione dalla destinazione pubblica non influisce, nemmeno minimalmente, sulla dotazione di verde pubblico e non compromette nemmeno la possibilità di attuazione del Piano attuativo n.9 di perequazione urbanistica come illustrato ai successivi paragrafi.

In merito alle zone produttive si precisa che lo stralcio effettuato con la variante 1-2019 della zona produttiva posta a ovest dell'abitato è stata condizionata da un mutato interesse economico e dall'impossibilità da parte dei servizi provinciali di procedere con nuovi investimenti su aree non già dotate di infrastrutturazione. La variante ha quindi permesso una riduzione notevole di consumo di suolo, l'eliminazione di previsioni di spesa per opere di infrastrutturazione e conseguentemente tale modifica ha avuto come effetto conseguente positivo il ritorno di interesse per il recupero delle aree produttive dismesse.

La presente variante di riqualificazione appare quindi assolutamente coerente con la variante 4-2019.

Contenuti del Piano Attuativo di riqualificazione urbana

Il presente piano di riqualificazione urbana comprende le particelle edilizie 213 e 345 oltre alle particelle fondiarie 102/4 e 97/2 del comune catastale di Cavareno. Sarà inoltre interessata a lavori di pavimentazione la strada comunale parte della p.f. 1632 C.C. Cavareno quale intervento a carico del privato ed in favore del Comune di Cavareno come da convenzione allegata.

La zona è posta a sud-ovest del centro abitato e dal 1960 circa è caratterizzata dalla presenza di un edificio produttivo che per anni è stato sede della Elettronica Trentina ed ora sede della REVO s.r.l.; l'edificio civile posto più a ovest (p.ed. 213) era nato come edificio residenziale indipendente sviluppato su 4 livelli di cui tre destinati ad appartamenti; successivamente è stato adibito ad uffici dello stabilimento con alloggio del custode all'ultimo piano.

Attualmente le proprietà dei fondi, in base all'esito dell'asta giudiziaria conclusasi nel 2017, sono così riassumibili:

- La p.ed. 213 e la p.f. 102/4 sono di proprietà della signora Larcher Sabrina
- La p.ed. 345 e la p.f. 97/2 sono di proprietà della REVO s.r.l.

Le due proprietà hanno deciso per la presentazione dell'allegato PIANO di RIQUALIFICAZIONE URBANA nell'intento di permettere ed agevolare lo sviluppo dell'azienda e contestualmente conseguire un miglioramento architettonico anche a beneficio dell'inserimento paesaggistico nell'area.

L'intera zona è collocata all'interno della Zona produttiva di livello locale ad esclusione della p.f. 97/2 che è in verde pubblico.

Obiettivi

Il piano di riqualificazione urbana si propone di migliorare lo sfruttamento dell'area in esame; in particolare si prefigge di:

- Il Piano di Riqualificazione Urbana permetterà allo stabile produttivo (p.ed. 345) di effettuare interventi migliorativi rivolti principalmente alla riqualificazione energetica dello stabile ed alla creazione locali produttivi dalle dimensioni più adatte al tipo di attività. Il PRG vigente consente infatti l'aumento di superficie utile nel limite del 10% con rispetto della distribuzione planivolumetrica. Nella nuova proposta, pur mantenendo la forma esterna degli edifici esistenti, si prevede di inglobare il giardino interno nei capannoni produttivi per ricavare un'area coperta dalle dimensioni utili per la movimentazione del materiale ad oggi utilizzato. La nuova conformazione manterrà la tipologia di edificio ma aumenterà la sicurezza sul lavoro all'interno e permetterà di avere economia di scala e maggiore libertà nell'installazione di nuove linee produttive. La possibilità di aumento della superficie fino al ~~70%~~ **65%** della superficie del lotto (attualmente l'indice di copertura ammonta ~~al 54%~~ **a circa il 51%**), pur mantenendo il vincolo sulle altezze dell'edificio esistente, consentirà di sfruttare appieno l'area dei capannoni. L'attuale conformazione obbliga ad un utilizzo limitato delle aree per le larghezze interne delle sale troppo ridotte, legate a capacità costruttive tipiche degli anni 60 ed alle esigenze di un'attività di assemblaggio in catena di montaggio molto diverse dalle esigenze dell'azienda ora proprietaria dello stabile.
- Usufruire della p.f. 97/2 per la realizzazione di parcheggi aziendali in modo da liberare i parcheggi comunali dalle auto dei dipendenti della ditta e nel contempo consentire di utilizzare i piazzali per la movimentazione sicura delle merci senza presenza di autovetture o personale interferenti con le operazioni di carico e scarico. La realizzazione del nuovo parcheggio interno permetterà all'azienda proprietaria del lotto di utilizzare l'attuale andito per il trasporto e la movimentazione delle merci e dei materiali senza le limitazioni date dalla presenza di autovetture. Poter disporre per intero delle pertinenze attorno all'edificio produttivo consentirà inoltre all'azienda di effettuare interventi migliorativi all'edificio quali la realizzazione di rampe di carico e scarico ed accessi carrabili ai capannoni. La p.f. 97/2 destinata a parcheggi nel piano di Riqualificazione Urbana era compresa nel TP9; il lotto poteva essere ceduto al Comune in cambio di credito edilizio. I vecchi proprietari non hanno inteso di utilizzare tale possibilità e non esistono accordi tra privati ed amministrazione. La

realizzazione di parcheggi privati sgraverà notevolmente il carico sui parcheggi pubblici esistenti rendendoli accessibili ai fruitori del parco comunale e di tutte le altre utenze.

- Trasformare la p.ed 213 in edificio residenziale a tutti gli effetti con possibilità di demolizione e ricostruzione, sia per permettere una migliore collocazione dello stabile rispetto all'azienda produttiva sia per migliorare l'aspetto paesaggistico: l'attuale edificio risulta infatti di scarso valore architettonico. L'edificio esistente (p.ed. 213) è attualmente ricompreso all'interno del PRG vigente di Cavareno nella zona produttiva. La sua edificazione è anteriore alla costruzione dello stabilimento produttivo: la casa era nata come edificio residenziale e si sviluppava su quattro piani fuori terra di cui tre abitabili. Successivamente è stata acquistata dalla vecchia attività produttiva e destinata parzialmente ad uffici ed in parte a residenze. Attualmente l'edificio è utilizzato come residenza al piano mansarda mentre gli altri piani, pur essendo ancora abitabili, sono accatastati come depositi. L'edificio è stato eretto in aderenza al marciapiede che costeggia la strada comunale ed ha mantenuto due accessi, uno a nord ed uno a sud, che attraversano lo stesso marciapiede. Il volume attuale fuori terra ammonta a circa 1'600 metri cubi con un'area di sedime pari a 132 metri quadrati ed un'altezza a metà falda pari a circa 12,5 m. Nel piano di riqualificazione urbana viene proposto la demolizione e ricostruzione dell'edificio con rispetto degli indici residenziali B2.b ovvero con indice di utilizzazione fondiaria 0,30 m²/m², numero piani massimo pari a 3, altezza massima del fronte pari a 7 m e altezza massima del fabbricato pari a 7,5 m. Il nuovo edificio dovrà rispettare la distanza dalla strada di 5 m ed avrà un solo accesso carrabile. La situazione finale prevede quindi un edificio molto più basso e defilato rispetto alla posizione attuale con volumetria minore dell'esistente. Si sottolinea come l'interesse pubblico su questo tipo di intervento si concentri sostanzialmente nell'allontanamento dell'edificio dal bordo della strada, nella riduzione del numero di accessi carrabili sul marciapiede comunale, su un migliore inserimento architettonico dell'opera in un contesto urbano.
- [Garantire il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie delle aree insediate conciliando le attività produttive ancora presenti all'interno dell'area e le aree perimetrali residenziali ed alberghiere soprattutto con riferimento alle problematiche relative alla mitigazione degli effetti derivanti dal inquinamento acustico, tema particolarmente importante e da sempre tenuto in considerazione da parte dell'amministrazione comunale come dimostrano le norme già previste dal PRG in vigore. Sull'argomento si rinvia anche alla lettura della successiva parte della relazione relativa la verifica dell'assoggettabilità e delle norme di attuazione riviste anche in sede di definitiva stesura degli elaborati per l'approvazione della Giunta Provinciale con modifiche.](#)

Miglioramenti della viabilità ad interesse pubblico

~~Il piano di riqualificazione proposto si intende rinnovare la pavimentazione della strada comunale esistente (p.f. 1632 C.C. Cavareno) confinante con i lotti in esame a spese dei proponenti privati. Questa operazione, che comprende la fresatura del tappetino esistente, la messa in quota dei pozzetti e la stesura del nuovo tappetino, è stata valutata con il prezzario PAT con valore di 25'000 euro, come da computo metrico allegato.~~

~~L'interesse del miglioramento della viabilità è legato all'attività produttiva che ha accesso sulla strada in questione (p.f. 1632 C.C. Cavareno) ma è di assoluto interesse pubblico perché garantisce un miglioramento della pavimentazione che presenta numerosi ripristini e rattoppi dettati da interventi di manutenzione e posa di nuovi servizi nel corso degli ultimi anni.~~

Gli accessi della zona produttiva esistenti saranno conservati; eventuali modifiche dovranno essere oggetto di apposita domanda.

Gli accessi alla strada della zona residenziale, attualmente 2, saranno ridotti ad un solo accesso come nella planimetria di piano.

[Lo schema di convenzione indicherà gli impegni in capo al soggetto proponente in accordo con l'Amministrazione Comunale.](#)

Zona produttiva

La zona produttiva viene modificata comprendendo la p.ed. 345 e la p.f. 97/2 e perdendo la p.ed. 213 e la p.f. 102/4. **Le nuove norme proposte prevedono la possibilità di ampliamento dell'edificio esistente con indice di copertura massimo pari al 70% 65% della superficie del lotto ed altezza del fabbricato pari all'altezza dei fabbricati attuali e mantenimento delle altezze attuali dei fabbricati esistenti come previsto all'articolo 23.12.**

Per tutti gli altri punti si richiama l'art. 16.2 – D2.1 Zona produttiva di livello locale con specifico riferimento al comma 11 ovvero si mantiene la prescrizione per cui le attività, vista la vicinanza con edifici residenziali, alberghieri e parchi pubblici dovranno essere non nocive e non moleste, rispettando i parametri previsti per le zone residenziali in termini di inquinamento acustico e limitando emissioni di fumo, vapori e immissioni in suolo che possano compromettere la qualità di aria, acque e suolo.

La crescita continua della REVO s.r.l. negli ultimi anni, sia in termini di aumento di personale che di maggiore produzione e diversificazione dei prodotti, spinge la proprietà al miglioramento dell'utilizzo degli spazi esterni oltre che degli spazi interni dell'edificio. In quest'ottica la trasformazione della p.f. 97/2 in parcheggio pertinenziale persegue due obiettivi:

- Liberare i piazzali esistenti dalle macchine per poter eseguire le operazioni di carico e scarico in modo sicuro e veloce,
- Ospitare i mezzi dei dipendenti su terreno di proprietà senza intasare i parcheggi comunali esistenti.

~~La particella 97/2 porta con sé crediti edilizi che la proprietà si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Cavareno.~~

L'area produttiva con il presente PIANO di RIQUALIFICAZIONE URBANA avrà una superficie pari a ~~6.412~~ **ca. 6.300** mq contro i precedenti ~~7.858~~ **7.858** mq. ~~In questo modo i 3.120 mq di superficie coperta esistenti corrispondono al 48,66% della superficie in zona produttiva (52,3% se non si considera la p.f. 97/2 destinata a soli parcheggi).~~ **7.858** mq.

Accessibilità alle aree produttive e residenziale

Per l'area produttiva non sono previste modifiche agli accessi esistenti, mentre per l'area residenziale si prevede di accedere ancora da Via de Campi dalla stessa posizione esistente



Accesso area residenziale



Accesso dell'area produttiva

Le varianti introdotte nel PRG

– Variante V1 - Nuovo Piano di riqualificazione urbana RU.15 [Z512]

La variante V.1 consiste nell'inserimento nelle norme e nella cartografia del perimetro del Piano Attuativo che comprende l'intera zona produttiva del PRG in vigore, di superficie complessiva pari a ca. 7.900 m², costituita dalle p.ed. 213, p.ed. 345, p.f. 102/4, C.C. Cavareno, oltre alla p.f. 97/2 già destinata dal PRG a Verde pubblico e soggetta a compensazione urbanistica.

– Variante V2 - Nuova zona residenziale

Parte dell'area oggi destinata al produttiva locale, corrispondente alle p.ed. 213 e p.f. 102/4, viene ora inserita in zona residenziale saturata, con possibilità di demolizione e ricostruzione del fabbricato nel rispetto delle norme di zona delle zone residenziali di completamento B2 con vincolo di arretramento dalla strada con distanza minima di 5 metri rispetto allo stato attuale (1 metro circa).

– Variante V3 - Aggiornamento parametri urbanistici zona produttiva locale

Al fine di consentire un ~~leggero~~ **leggero** ampliamento della superficie coperta costituente Sun dei fabbricati produttivi esistenti si propone un ~~leggero~~ **leggero** incremento dei parametri edificatori relativi alla **superficie coperta, passando dal 60% al 65%.**

L'area produttiva prevista dalla variante, è pari a ca. 6.300 mq.

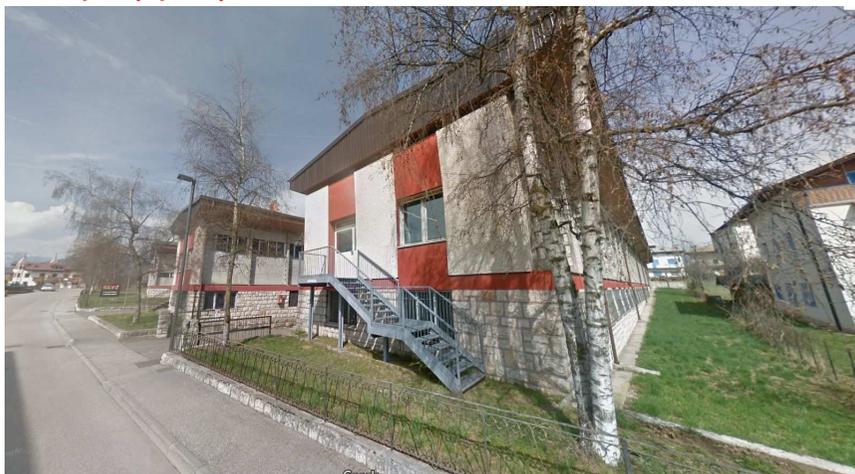
La superficie coperta degli stabilimenti esistenti è pari a 3.163 mq (vedi schema), pari al 50% circa della superficie disponibile.

Le corti interne potenzialmente interessate da ampliamento come indicato nello schema grafico allegato sono pari a 850 mq e corrispondono al 13,5%.

La misura del 65% di copertura massima del lotto risulta essere compatibile dal punto di vista architettonico e paesaggistico conservando l'immagine del fronte degli edifici lungo via de Campi con la distinzione e successione dei diversi corpi di fabbrica.

L'incremento della superficie coperta costituisce una compensazione necessaria vista la previsione di mantenere gli edifici esistenti con altezza molto minore rispetto a quella comunemente prevista per le zone produttive.



Verifica superficie coperta

Via de Campi con la successione dei fabbricati

– Variante V4 - ampliamento dell'area produttiva sulla p.f. 97/2

L'area corrispondente alla p.f. 97/2, di proprietà della stessa società proprietaria dell'area produttiva limitrofa, viene trasformata da "zona a verde pubblico soggetta a piano attuativo perequativo TP.9c", ad area produttiva.

Lo spazio risulta strategico e necessario per l'intervento previsto di riqualificazione dell'azienda produttiva.

Il contingente assegnato all'ambito C dal PRG al fine di incentivare misure di perequazione urbanistica viene cancellato dalla norme di attuazione.

Il sacrificio in termini quantitativi risulta ridotto e non pregiudica l'attuazione dei diversi comparti del TP.9.

L'amministrazione comunale, verificate tutte le possibili alternative all'utilizzo dell'area, ritiene prioritario l'intervento di riqualificazione e riutilizzo dell'area già insediata esistente e la rinuncia all'utilizzo pubblico dell'area non comporta rinunce di interesse pubblico di nessun tipo.

L'inserimento della p.f. 97/2 in zona a parco pubblico è stata effettuata nel 2012 in occasione di una variante generale che ha inteso vincolare l'area a quel tempo abbandonata ad una funzione che potesse favorire anche lo sviluppo insediativo tramite l'applicazione dei criteri perequativi del PA9.

Trascorsi 10 anni lo sviluppo socio economico e le tendenze attuali denotano una tendenza e necessità diverse.

Alla espansione residenziale si assiste oggi ad una forte richiesta di nuove aree per le attività economiche e l'amministrazione comunale intende quindi favorire il recupero delle aree insediate esistenti anche rinunciando in parte alla possibilità di attuazione del PA9 residenziale.

Si evidenzia ancora che l'area della p.f. 97/2 al momento della variante 2012/2014 non era di proprietà della società già proprietaria delle aree produttive. Oggi la nuova proprietà nell'acquistare l'area rivendica anche il riconoscimento di interesse pubblico nell'iniziativa di sviluppo delle aree produttive esistenti, nel rispetto delle norme generali di PRG riguardo al rispetto delle aree residenziali e del parco pubblico limitrofi.

Allo stato attuale sulle aree rientranti all'interno del Piano Attuativo n. 9 non esistono accordi con privati o cessioni di crediti edilizi e lo stralcio del comparto 9.c non comporta nessuna modifica sostanziale della previsione.

– Variante V5 - verde privato.

La zona viene inserita all'interno del piano di riqualificazione urbana RU.12 al fine di garantire la possibilità di realizzare al suo interno le opere necessarie alla coesistenza di aree a differente destinazione funzionale, costituendo una "cuscinetto" fra la zona residenziale e la zona produttiva.

All'interno di questa zona di larghezza pari a 7,60 m. potranno essere realizzate tutte le opere necessarie a garantire il rispetto delle norme riferite alla valutazione del clima acustico redatto ai sensi dell'art. 2bis delle NdA.

– Calcolo delle compensazioni PA.9

Le aree di interesse pubblico che possono generare compensazione urbanistica (capacità edificatoria da trasferire all'interno delle zone residenziali collegate) sono pari a:

Ambito	Superficie	Uf convenzionale	Sun corrispondente	
A	296	0,24	21	.
B	7197	0,15	1.079	.
C	442	0,24	106	Zona C stralciata con v4
Sun massima generata da tutte le cessioni			1.206	
D-E-F	6.235	0,18 (Uf assegnato)	1.122	
D-E-F		0,30 Uf minimo per rendere il lotto edificabile		
D-E-F	6.235	0,12 (Uf da ricevere)	748	Sun minima

Dal riquadro appare che la sola cessione del comparto A+B potrebbero generare un credito edilizio par a 1.100 mq di Sun sufficiente a coprire tutte le aree edificabili "ricevanti", le quali possono essere edificate qualora raggiungano una capacità edificatoria minima di 0,30 mq/mq e ciò si può raggiungere con una capacità pari a 748 mq di Sun.

Elaborati di variante

Gli elaborati di variante sono costituiti da:

- 01 - Relazione illustrativa e Rendicontazione urbanistica
- 02 - Cartografia: Variante 1.2022
Estratti in scala 1:2.000 del Sistema insediativo
- 03 - Norme di Attuazione Testo di raffronto: Variante 1.2022
Estratti degli articoli oggetto di variante con raffronto
- 04 - Norme di Attuazione Testo finale coordinato: Variante 1.2022
~~Estratti degli articoli oggetto di variante~~ **Testo completo**
- 05 - Recepimento prescrizioni e controdeduzioni
Con le risposte al parere del Servizio Urbanistica di data 03/04/2023
- 06 - Tav. B1 - Sistema insediativo scala 1:2.000
- 07 - Tav. B3 - Sistema insediativo scala 1:5.000
- 08 - Shape aggiornati

Area oggetto di variante

L'area oggetto della variante puntuale riguarda un ampio compendio già destinato a zona produttiva di livello locale all'interno della quale si trova il compendio produttivo dell'ex Cardioline ed un edificio con destinazione mista residenziale ed ex uffici dell'attività produttiva da tempo abbandonati.



Il Piano di Riqualificazione urbana

Il presente piano di riqualificazione urbana comprende le particelle edilizie 213 e 345 oltre alle particelle fondiari 102/4 e 97/2 del comune catastale di Cavareno.

La zona è posta a sud-ovest del centro abitato e dal 1960 circa è caratterizzata dalla presenza di un edificio produttivo che per anni è stato sede della Elettronica Trentina ed ora sede della REVO s.r.l.; l'edificio civile posto più a ovest (p.ed. 213) era una volta destinato ad uffici dello stabilimento con alloggio del custode all'ultimo piano.

Attualmente invece le proprietà dei fondi sono diverse, in base all'esito dell'asta giudiziaria conclusasi nel 2017:

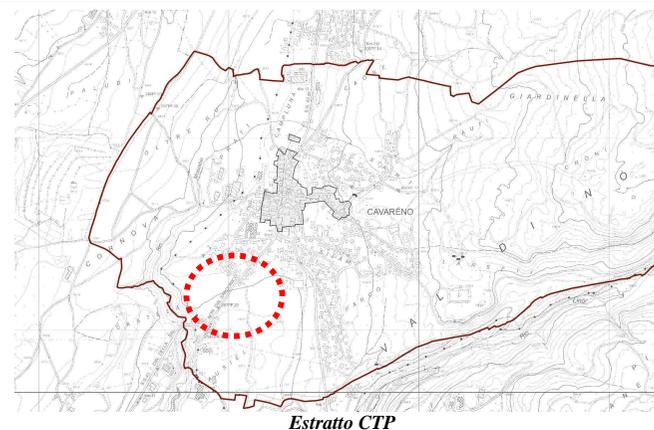
- La p.ed. 345 e la p.f. 97/2 sono di proprietà della REVO s.r.l.
- La p.ed. 213 e la p.f. 102/4 sono di proprietà della signora Lareher Sabrina privata, persona fisica, non soggetto imprenditoriale.

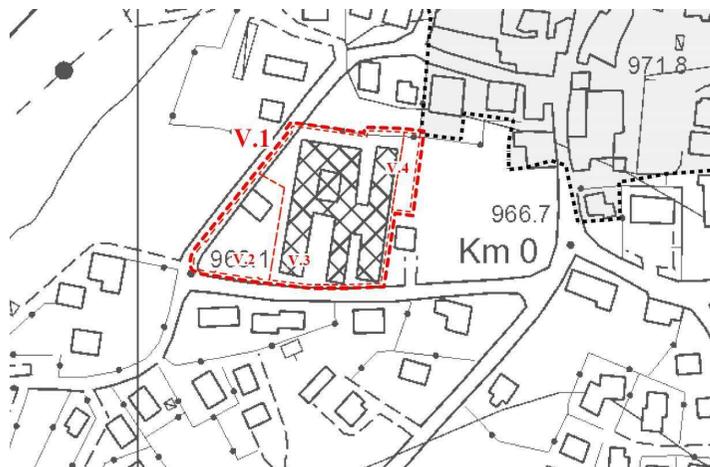
Le due proprietà hanno deciso per la presentazione dell'allegato PIANO di RIQUALIFICAZIONE URBANA nell'intento di permettere ed agevolare lo sviluppo dell'azienda e contestualmente conseguire un miglioramento architettonico anche a beneficio dell'inserimento paesaggistico nell'area.

L'intera zona è collocata all'interno della Zona produttiva di livello locale ad esclusione della p.f. 97/2 che è in verde pubblico.



Inquadramento territoriale





Estratto CTP - ingrandimento

Opere di interesse pubblico

Nel piano di riqualificazione proposto si intende rinnovare la pavimentazione della strada comunale esistente (p.f. 1632 C.C. Cavareno) confinante con i lotti in esame a spese dei proponenti privati. Questa operazione, che comprende la fresatura del tappetino esistente, la messa in quota dei pozzetti e la stesura del nuovo tappetino, è stata valutata con il prezzario PAT con valore di 25'000 euro, come da computo metrico allegato.

L'interesse del miglioramento della viabilità è legato all'attività produttiva che ha accesso sulla strada in questione (p.f. 1632 C.C. Cavareno) ma è di assoluto interesse pubblico perché garantisce un miglioramento della pavimentazione che presenta numerosi ripristini e rattoppi dettati da interventi di manutenzione e posa di nuovi servizi nel corso degli ultimi anni.

Lo schema di convenzione allegato alla delibera di approvazione del piano attuativo contiene gli impegni in capo al soggetto proponente.

USI CIVICI

Nessuna area oggetto di variante urbanistica interessa immobili interessati da vincolo di Uso Civico.

NORME DI ATTUAZIONE

Le norme di attuazione sono state adeguate alle nuove previsioni del Piano di riqualificazione urbana ed in particolare è stato inserito il nuovo articolo 23.12 che definisce gli obiettivi principali del piano e fissa i parametri edilizi specificatamente dedicati alla zona produttiva interna al piano ed alla zona residenziale di completamento.

È stato inoltre aggiornato l'articolo 16.2, togliendo il riferimento all'ampliamento ammesso del 10% dello stato attuale rinviando al nuovo parametro della superficie coperta che per questa zona è stato incrementato da 60% al ~~70%~~ 65%.

L'incremento di superficie coperta compensa la limitazione dell'altezza dove si prevede una limitazione alla sopraelevazione per esigenze di carattere paesaggistico e di compatibilità ed uniformità con le zone residenziali limitrofe.

L'articolo 23.9 che riguarda un'ampia programmazione di perequazione urbanistica è stato semplificato stralciando la previsione relativa all'ambito A.

I fascicoli allegati alla variante riportano lo stato di raffronto e lo stato finale coordinato degli articoli oggetto di variante.

CARTOGRAFIE

La cartografia contenuta nel fascicolo allegato riporta gli estratti in scala 1:2.000 del sistema insediativo relativo alla sola zona oggetto di variante.

Sono state inoltre predisposte le stampe delle tavole B.1 e B3 sostitutive di quelle già approvate con la variante PRG 4/2019.

Gli shape allegati e validati riportano tutto il territorio comunale.

STANDARD URBANISTICI -

Dati contenuti nella variante PRG 4-2019 (Del. GP. 2263 di data 23/12/2021)

La variante 2019 prevede una sostanziale riduzione delle aree sportive e verde pubblico e contemporaneamente un sostanziale incremento delle aree a parcheggio.

Ai sensi del DM 1444/1968 lo standard urbanistico deve essere verificato per i seguenti aspetti:

Spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio : minimo 18 m².

All'interno di tale superficie complessiva minima devono essere rispettati i seguenti parametri minimi:

a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	m ²	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	m ²	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	m ²	9,0
d) aree per parcheggi (al netto delle superfici necessarie per lo standard minimo di legge)	m ²	2,5
TOTALE MINIMO	m ²	18,0

Verifica dello standard sulla base della popolazione residente e presente all'anno 2019

Standard urbanistici del comune di Cavareno:

VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2019

valore superiore al minimo previsto di legge
valori che non servono in quanto i servizi scolastici non devono soddisfare lo standard per le presenze turistiche
valore che non rispetta il minimo previsto dal DM e per il quale risulta necessario provvedere alla integrazione delle previsioni degli standard
valore che non raggiunge il minimo previsto dal DM ma solo per la parte relativa alle presenze turistiche per le quali non vige l'obbligo di adeguamento

Valori minimi DM 1444/68		A	B 2019		C	A/B	A/C
		superficie	residente	presente	rapporto	rapporto	
4,5	a) istruzione	5775	1119	3318	5,16	1,74	
2,0	b) attrezzature pubbliche	7500	1119	3318	6,70	2,26	
9,0	c) aree verdi e sprot	38400	1119	3318	34,32	11,57	
	d) parcheggi zonizzati						
	superficie	14300					
	interrati	3747					
	in centro storico	1180					
2,5	totale parcheggi	19227	1119	3318	17,18	5,79	

I valori sono calcolati escludendo il parcheggio dell'impianto sciistico dei Campi di Golf e delle aree della Mendola per complessivi metri quadrati 17.350 mq.

(*) il dato per l'istruzione è riferito alle sole scuole dell'infanzia e scuola primaria (elementare). Lo standard completo per le strutture scolastiche è coperto dal polo scolastico secondario di primo grado (Fondo) e secondario (Cles).

Verifica dello standard sulla base della proiezione decennale di incremento della popolazione all'anno 2029

Ultimo incremento decennale: res. 1029 (anno 2009) - res. 1119 (anno 2019) = + 90

Incremento medio annuo 0,8% - Incremento decennale 9%

Incremento stimato per il prossimo decennio = 10% pari a 112 residenti in più.

Standard urbanistici del comune di Cavareno escludendo i servizi pubblici ed parcheggi insistenti alla Mendola Proiezione decennale:

VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE STIMATA ALL'ANNO 2029

Valori minimi DM 1444/68		A	B 2029		C	A/B	A/C
		superficie	residente	presente	rapporto	rapporto	
4,5	a) istruzione	5775	1231	3430	4,69	1,68	
2,0	b) attrezzature pubbliche	7500	1231	3430	6,09	2,19	
9,0	c) aree verdi e sprot	38400	1231	3430	31,20	11,20	
	d) parcheggi zonizzati						
	superficie	14300					
	interrati	3747					
	in centro storico	1180					
2,5	totale parcheggi	19227	1231	3430	15,62	5,61	

Aggiornamento dati con la variante 2022

Con la variante 2022 si prevede di ridurre le aree destinate a verde pubblico per una superficie pari a 443.

Nelle tabelle seguenti si è provveduto ad effettuare un aggiornamento dei dati relativi alla popolazione residente al 2021 applicando la riduzione di 443 mq nella riga c) aree verdi e sprot.

VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2021

valore superiore al minimo previsto di legge
valori che non servono in quanto i servizi scolastici non devono soddisfare lo standard per le presenze turistiche
valore che non rispetta il minimo previsto dal DM e per il quale risulta necessario provvedere alla integrazione delle previsioni degli standard
valore che non raggiunge il minimo previsto dal DM ma solo per la parte relativa alle presenze turistiche per le quali non vige l'obbligo di adeguamento

Valori minimi DM 1444/68		A	B 2021		C	A/B	A/C
		superficie	residente	presente	rapporto	rapporto	
4,5	a) istruzione	5775	1117	3316	5,17	1,74	
2,0	b) attrezzature pubbliche	7500	1117	3316	6,71	2,26	
9,0	c) aree verdi e sprot	37957	1117	3316	33,98	11,45	
	d) parcheggi zonizzati						
	superficie	14300					
	interrati	3747					
	in centro storico	1180					
2,5	totale parcheggi	19227	1117	3316	17,21	5,80	

VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE STIMATA ALL'ANNO 2029

Valori minimi DM 1444/68		A	B 2029		C	A/B	A/C
		superficie	residente	presente	rapporto	rapporto	
4,5	a) istruzione	5775	1229	3428	4,70	1,68	
2,0	b) attrezzature pubbliche	7500	1229	3428	6,10	2,19	
9,0	c) aree verdi e sprot	37957	1229	3428	30,89	11,07	
	d) parcheggi zonizzati						
	superficie	14300					
	interrati	3747					
	in centro storico	1180					
2,5	totale parcheggi	19227	1229	3428	15,65	5,61	

I risultati confermano il rispetto delle norme di settore DM 1444/1968 e art. 10 del DPGP 8-61/2017.

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Al termine dell'iter di approvazione della presente variante l'Amministrazione comunale si impegna ad effettuare l'adeguamento del piano di Classificazione acustica introducendo le modifiche necessarie ad adeguare il piano alle previsioni di PRG ed in particolare ad attribuire alla zona produttiva interna al piano di riqualificazione RU.12 la Classe IV "Aree di intensa attività umana" e alla attigua zona residenziale la Classe III Aree di tipo misto, ciò al fine di evitare il cosiddetto "salto di classe" vietato dalla Legge n. 447 del 26/10/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico".

RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Definizioni e normativa di riferimento

1. La **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** è un processo finalizzato ad integrare considerazioni di natura ambientale nei piani e nei programmi di sviluppo, per migliorare la qualità decisionale complessiva. In particolare l'obiettivo principale della VAS è valutare gli effetti ambientali dei piani o dei programmi, prima della loro approvazione (ex ante), durante ed al termine del loro periodo di validità (in-itinere, ex post). Ciò serve soprattutto a sopperire alle mancanze di altre procedure parziali di valutazione ambientale, introducendo l'esame degli aspetti ambientali già nella fase strategica che precede la progettazione e la realizzazione delle opere. Altri obiettivi della VAS riguardano sia il miglioramento

dell'informazione della gente sia la promozione della partecipazione pubblica nei processi di pianificazione-programmazione

- La VAS viene introdotta a livello comunitario dalla direttiva 2001/42/CE e a livello nazionale la direttiva 2001/42/CE è stata attuata con il D.Lgs 152/2006
- A livello provinciale la direttiva europea viene recepita con il d.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg. "Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10.", come previsto dall'art. 11 della L.P. 15 dicembre 2004 n. 10.
- Il D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg., come modificato dal DPP 29-31/Leg/2009, all'articolo 2, comma 1, lettera b bis), Definisce la "**rendicontazione urbanistica**" come *l'attività di autovalutazione dei piani regolatori generali e dei piani dei parchi naturali provinciali, che verifica ed esplicita, su scala locale, le coerenze con la valutazione strategica del piano urbanistico provinciale, dei piani territoriali delle comunità e dei piani di settore richiamati dalle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale o dalla legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Legge urbanistica provinciale)*¹;

Il processo di autovalutazione ai sensi dell'art. 20 della L.P. 15/2015

Definizione del mandato valutativo e la procedura di approvazione del piano

La presente ~~valutazione strategica~~ **rendicontazione urbanistica** riguarda la Variante NON SOSTANZIALE al Piano Regolatore del Comune di Cavareno, in aggiornamento del precedente strumento approvato nel 2021 con deliberazione di Giunta Provinciale n. 2263, nel 2021.

La valutazione ~~viene redatta dal tecnico progettista del PRG, arch. Remo Zulberti, sulla base della documentazione di Piano.~~ della variante viene effettuata tenendo particolare conto dei seguenti tre distinti aspetti:

- Influenze dirette ed indirette su aree Rete Natura 2000;
- Effetti significativi sull'ambiente;
- Coerenza interna con il PRG in vigore ed esterna con PUP e PTC.

Descrizione sintetica della variante

Le nuove previsioni urbanistiche non comportano incremento di consumo di suolo e confermano le capacità insediative del PRG in vigore.

Il piano di riqualificazione urbana, prevede la modifica di destinazione d'uso di un fabbricato esistente, già realizzato negli anni 1950-60 con funzione residenziale, da produttivo a residenziale senza incremento di volume o capacità edificatoria delle aree. L'area produttiva compresa nel perimetro del PA viene inoltre leggermente ampliata riducendo le aree destinate a verde pubblico.

Il gruppo di valutazione

Il gruppo di valutazione è composto dal tecnico estensore della variante e dalla struttura amministrativa del Comune di Cavareno composta dal Responsabile del Servizio edilizia privata ed Urbanistica e dal Segretario generale ognuno per le parti di propria competenza in materia di urbanistica, ambiente e diritto amministrativo degli enti locali.

¹ L.P. 5/2008, Art. 5 Indirizzi per le strategie della pianificazione territoriale e per l'autovalutazione dei piani - L.P. 1/2008, ex Art. 6 Autovalutazione dei piani

Gli strumenti utilizzati, le fonti informative

Gli strumenti utilizzati sono costituiti dal PRG in vigore, dai piani stralcio del PTC della comunità della Val di Non, dal PUP, dalla normativa urbanistica provinciale e dalla normativa statale e comunitaria in tema di autovalutazione di piani e programmi.

Le fonti informative sono reperibili presso gli uffici e all'interno dei siti istituzionali:

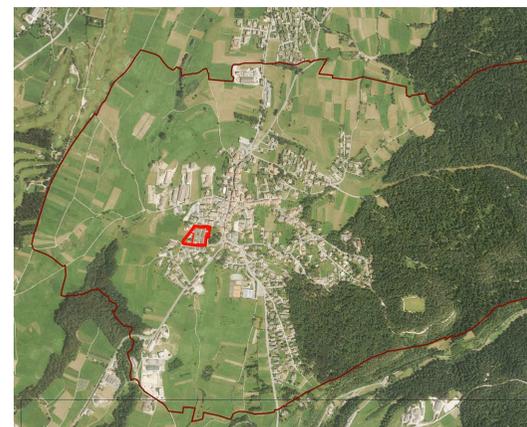
Comune di Cavareno	https://www.comune.cavareno.tn.it/ ,
Comunità della Val di Non	https://www.comunitavaldinon.tn.it/ ,
Provincia autonoma di Trento, Servizio urbanistica	http://www.urbanistica.provincia.tn.it/ .
Provincia autonoma di Trento, ISPAT	http://www.statistica.provincia.tn.it/

oltre che ai dati forniti da siti non istituzionali quali: <https://www.tuttitalia.it/trentino-alto-adige/56-cavareno/>
<https://it.wikipedia.org/wiki/Cavareno>; <https://www.amministrazionicomunali.it/trentino-alto-adige/cavareno>

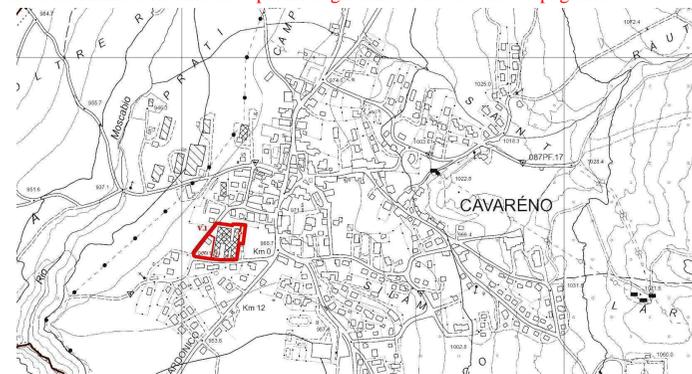
Area geografica di riferimento

L'area di riferimento è ~~ovviamente~~ rappresentata dal territorio comunale di Cavareno, con particolare riferimento alle zone insediative interne al centro abitato dove si colloca la zona oggetto di variante.

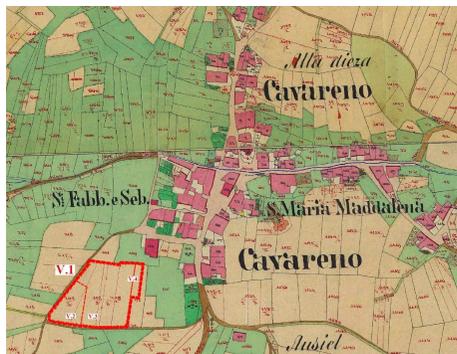
~~Tutte le varianti risultano compatibili e coerenti con il quadro insediativo del PRG in vigore, del PUP ed in particolare della carta di sintesi della pericolosità.~~ Il comune di Cavareno si pone al centro dell'Alta Val di Non la quale si caratterizza, rispetto all'immagine iconica della Val di Non, per le ampie distese prative dei Praidiei da una quota media posta fra i 950 e 1100 metri di quota.



L'intervento si pone all'interno del centro abitato in zona urbanizzata ed edificata a partire dagli anni '50 del secondo dopoguerra.



Estratto CTP



Carta catastale 1860



Ortofoto (Apple maps)

Rete Natura 2000

Il territorio del Comune di Cavareno non è interessato né da zone di protezione speciale, né da zone speciali di conservazione e quindi la variante non interessa ambiti soggetti ai vincoli della rete ~~natura~~ Natura 2000.



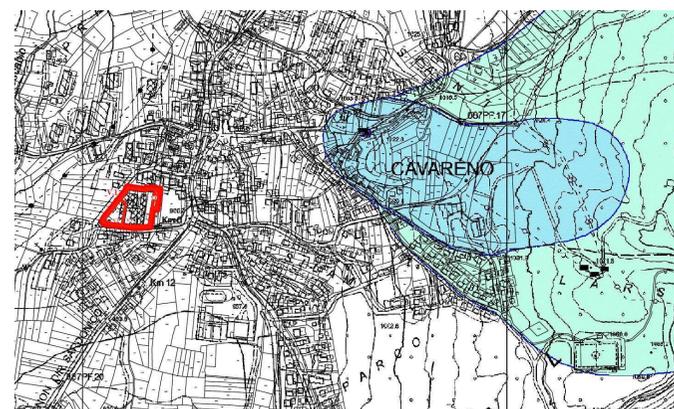
Si segnala che all'interno del territorio del Comune di Cavareno esiste una sola riserva locale denominata "Tieza" luogo riconosciuto di nidificazione della specie Re di quaglie (detta gallinella terrestre), la distanza risulta ragguardevole ed in ogni caso le modifiche previste dalla variante non comportano nessun tipo di influenza diretta o indiretta su questa area.

Assoggettabilità a VIA o VINCA

L'attuazione degli interventi previsti dalla norme di variante non interessano le fattispecie elencate dalla normativa di valutazione di Impatto Ambientale, escludendo per le stesse anche le procedure di Screeneng.

Le aree oggetto di variante non interessano zona soggette a tutela dei siti comunitari e non comportano nessun effetto, diretto, indiretto o collaterale, con zone sottoposte a vincolo. Non si prevede pertanto per gli stessi procedure di valutazione di incidenza.

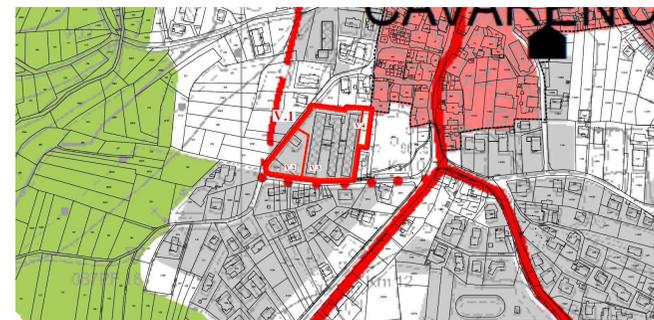
Sistemi del Coerenza con il Piano Urbanistico Provinciale - PUP



Estratto Risorse idriche del PUP

La variante non interessa ambiti soggetti ai vincoli delle risorse idriche

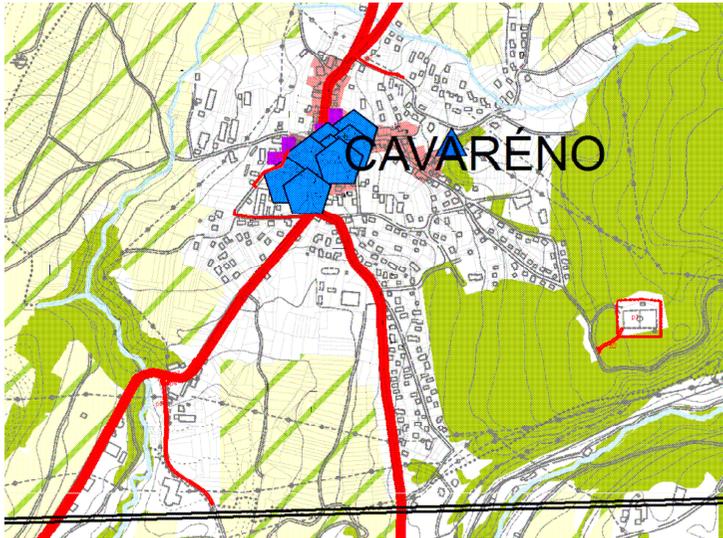
Invarianti ed Aree agricole del PUP



Estratto Sistema insediativo ed aree agricole del PUP

La variante non interessa ambiti soggetti a vincolo ed è inserita nel PUP come area insediata.

Estratto carta delle Sistema Insediativo e Reti del PUP



Estratto tavola delle inquadramento strutturale

Eclusione dalla procedura di verifica ambientale

Sulla base delle verifiche effettuate relative alla coerenza con il PUP PTC ed aree del sistema Natura 2000, e viste le caratteristiche degli interventi previsti con la variante che non modificano la sostanziale previsione del PRG in vigore, confermando le misure mitigative per garantire piena compatibilità delle attività produttive interne al Piano Attuativo con le aree circostanti già destinate a residenza e servizi pubblici, si certifica l'assoluta mancanza di elementi che possano condurre con la presente variante ad effetti ambientali di nessun livello.

Verifica di coerenza con il PTC

La variante non interessa zone di interesse storico artistico archeologico o palambiti soggetti a vincolo ed è inserita nel PUP come area insediata.

Coerenza con il Piano Territoriale della Comunità - PTC

Il PTC stralcio della comunità della Val di Non le aree produttive, approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 188 del 12.02.2021, non prevede modifiche al sistema insediativo relative al territorio del Comune di Cavareno.

Le modifiche risultano coerenti con l'impianto normativo ed in particolare con il Rapporto Ambientale allegato al PTC stralcio con particolare riferimento ai seguenti elementi:

ACQUA

L'intervento previsto dal Piano di Riqualificazione non interferisce né con il sistema acque superficiali (demanio idrico o altri corsi d'acqua rappresentati dal PUP) né con le risorse idriche relative a pozzi o sorgenti.

ARIA

All'interno dell'area non sono previste attività che possano comportare inquinamento o emissioni dannose al sistema ambientale dell'aria.

Si rinvia a tale proposito anche alle prescrizioni contenute all'art. 16 comma 2-11 che preserzioni particolari attenzioni ed escludono la possibilità di insediamento di attività nocive, moleste e comunque incompatibili con le vicine aree residenziali e per servizi pubblici.

SUOLO

L'intervento non prevede estensione delle zone destinate all'insediamento e si pone per intero all'interno di zone già edificate e dotate di ogni infrastrutturazione.

La variante rispetta quindi l'obiettivo della normativa provinciale per il "consumo di suolo 0".

RUMORE

Come per le misure adottate per la difesa dell'elemento aria anche per il rumore si prevedono attività compatibili con il sistema insediativo esistente rinviando anche in questo caso alle prescrizioni contenute all'art. 16.2.11.

➤ Coerenza con lo schema di rapporto ambientale del PTC

Il documento preliminare del PTC della comunità della Val di Non

FASE DI VALUTAZIONE	DESCRIZIONE	RISPONDERENZA	
Fase 0 - PREPARAZIONE	A0.2.1	Coerenza con i principi fondamentali del PUP	■
	A0.2.3	Coerenza con il quadro delineato nei documenti provinciali	■
	A0.2.4	Rispondenza delle previsioni rispetto al quadro programmatico	■
	A0.2.5	Coerenza delle strategie con il quadro costitutivo, strutturale e di indirizzo del PUP	■
	A0.2.6	Coerenza esterna ed interna	■
	A0.5	Coerenza osservazioni del Tavolo	■

■ Pienamente Rispondente
 ■ Parzialmente Rispondente
 ■ Non Rispondente

Sintesi di coerenza del Documento preliminare del PTC Val di Non approvato con deliberazione di assemblea n. 19 di data 18.11.2014.

Rispetto a questi punti trattati dal documento preliminare la variante risulta pienamente coerente come evidenziato in sintesi:

Punto		Valutazione da 1 a 5
A0.2.1	coerenza con i principi fondamentali del PUP	●●●●●
A0.2.3	coerenza con il quadro delineato nei documenti provinciali	●●●●●
A0.2.4	rispondenza delle previsioni rispetto al quadro programmatico	●●●●●

A0.2.5	coerenza delle strategie con il quadro conoscitivo strutturale e di indirizzo del	
A0.2.6	coerenza esterna ed interna	
A0.5	coerenza con le osservazioni del Tavolo	
Legenda	PUNTI POSITIVI	
	PUNTI NEGATIVI	
	PUNTI NEUTRI	

Sulla base dell'indagine si può affermare che la variante risulta pienamente rispondente con gli obiettivi del PTC al fine di valorizzare i punti di forza e ridurre i punti di debolezza.

[Sintesi della rendicontazione](#)

Coerenza interna - PRG

La variante offre la possibilità di effettuare un importante intervento di riqualificazione di un ambito urbano che interessa particolarmente all'Amministrazione comunale affinché venga realizzato senza stravolgere l'attuale sistema insediativo, garantendo il recupero residenziale e produttivo, garantendo la piena compatibilità delle diverse funzioni, verificata la centralità dell'area che si pone nelle immediate vicinanze con zona residenziali, alberghiere, servizi pubblici di rilevanza sovracomunale (sede municipale e sede degli uffici dell'unione Altanaunia, verde pubblico, servizi ai cittadini (farmacia).

La perdita di una piccola porzione destinata a parco pubblico dal PRG 2014, di proprietà privata non compromette né la fruizione del parco pubblico esistente. (Il parco pubblico esistente già di proprietà pubblica e pienamente fruibile presenta una superficie di 4.680 mq ca., mentre l'area sottratta alla destinazione parco pubblico posizionata nell'angolo nord-ovest presenta un interesse residuale, essendo la stessa di ridotte dimensioni (442 mq) ed in posizione interna ad altre proprietà private già destinate a residenza, zona produttiva e verde privato.

Inoltre la cancellazione sulla stessa particella delle misure perequative previste dal Piano Attuativo n. 9 non compromette assolutamente la capacità edificatoria delle aree residenziali destinate alla residenzialità come riportato nel precedente paragrafo della relazione illustrativa.

L'interesse pubblico affinché sull'area ex Revo possano attuarsi le previsioni della variante 2022 del PRG in attuazione delle previsioni del nuovo piano di riqualificazione urbana sono assolutamente prevalenti, anche nell'interesse pubblico e collettivo offerto dalla possibilità di occupazione, recupero degli spazi urbani già urbanizzati, , rispetto alla destinazione previgente, scongiurando il pericolo di un abbandono della struttura, come spesso accade per i vecchi opifici ubicati all'interno del tessuto residenziale.

Verifica di assoggettabilità

La verifica di assoggettabilità viene predisposta seguendo le linee guida di cui all'allegato III del DPP 15-68/Leg/2006.

Elementi e fattori ambientali oggetto di valutazione

Gli elementi fisici ambientali, territoriali e socio economici oggetto del presente rapporto ambientale sono:

- Aria

- Acqua
- Suolo
- Flora
- Fauna
- Popolazione
- Paesaggio
- Patrimonio storico
- Patrimonio culturale

tutti gli elementi sono stati verificati in funzione della azione dei diversi fattori che possono risultare incidenti rispetto alle previsioni della variante:

- Salute pubblica
- Tutela dagli inquinamenti
- Gestione rifiuti Utilizzo di risorse
- Efficientamento energetico
- Fattori climatici
- Biodiversità
- Mobilità

Tutte le varianti risultano compatibili e coerenti con il quadro insediativo del PRG in vigore, del PUP ed in particolare della carta di sintesi della pericolosità.

Aria

All'interno dell'area non sono previste attività che possano comportare inquinamento o emissioni dannose al sistema ambientale dell'aria.

Si rinvia a tale proposito anche alle prescrizioni contenute all'art. 16 comma 2 .11 che prescrizioni particolari attenzioni ed escludono la possibilità di insediamento di attività nocive, moleste e comunque incompatibili con le vicine aree residenziali e per servizi pubblici.

Acqua

L'intervento previsto dal Piano di Riqualificazione non interferisce né con il sistema acque superficiali (demanio idrico o altri corsi d'acqua rappresentati dal PUP) né con le risorse idriche relative a pozzi o sorgenti.

Suolo

L'intervento non prevede estensione delle zone destinate all'insediamento e si pone per intero all'interno di zone già edificate e dotate di ogni infrastrutturazione.

La variante rispetta quindi l'obiettivo della normativa provinciale per il "consumo di suolozero".

Flora

All'interno dell'area di intervento sono presenti unicamente alcune essenze arboree (picea abies e betula) da impianto artificiale, di scarso valore ambientale e paesaggistico. La nuova destinazione, rispetto a quella del PRG, non modificano il quadro normativo e non si prevedono modifiche sostanziale per le aree a verde pertinenziale.

Fauna

La variante non interessa aspetti relativi alla fauna.

Popolazione ed andamento demografico

La variante non comporta modifiche al quadro demografico del Comune di Cavareno.

La possibilità di recuperare a fini abitativi l'edificio esistente all'interno dell'area produttiva incide in modo minimale nello sviluppo demografico del paese potendo coinvolgere uno o al massimo due nuclei familiari.

Paesaggio

La zona di intervento non interessa le aree di tutela paesaggistica. L'intervento risulta comunque compatibile con le disposizioni contenute nel piano regolatore relative ai criteri di tutela paesaggistica di competenza per le aree non soggetta a tutela ambientale del PUP.

In particolare per la zona residenziale le disposizioni normative permettono l'applicazione di tecniche costruttive innovative ed attuali, pur mantenendo i caratteri tipologici principali in armonia con il territorio circostante.

Per quanto riguarda la zona produttiva la norma impone la conservazione dell'immagine unitaria della struttura edilizia esistente che si caratterizza per l'ordinata distribuzione delle palazzine a destinazione artigianale, di ridotta altezza e pulizia costruttiva.

Patrimonio storico

La zona di intervento non incide sull'assetto dell'abitato storico e non interessa elementi puntuali di valore storico architettonico.

Patrimonio culturale

Dal punto di vista del patrimonio culturale le modifiche all'assetto urbanistico dell'area prevedono la conservazione della struttura produttiva originaria che per il Comune di Cavareno ha costituito negli anni dal 1955 al 2000 un importante elemento di distintivo dovuto alla capacità imprenditoriale dell'azienda insediata che produceva apparecchiature medicali di alta specializzazione tecnologica.

Conservare le strutture originarie, senza prevedere la loro demolizione, risulta oggi ancora un valido elemento di riconoscibilità e di memoria storica da parte delle persone che hanno lavorato all'interno dell'azienda.

Salute pubblica

La modifica dell'assetto dell'area produttiva non incide sugli elementi o sui fattori legati alla salute pubblica.

In particolare non comporta incremento di rischio attivo o passivo nei confronti delle aree di pubblica fruizione e non comporta interferenze di nessun tipo verso le aree residenziali esistenti esterne al piano attuativo.

La realizzazione dei singoli interventi di ristrutturazione urbanistica, comprese le opere di interesse pubblico relative alla manutenzione delle opere di urbanizzazione, saranno eseguite nel rispetto della normativa di settore relativa alla tutela della salute pubblica e dei lavoratori in applicazione del D.Lgs. 81/2008.

La trasformazione della in zona produttiva non comporta modifiche all'attuale utilizzo delle aree pubbliche limitrofe essendo l'area già confinabile e resa accessibile esclusivamente dalla zona produttiva senza interferire con le aree di uso pubblico.

Tutela dagli inquinamenti: Rumore

Per gli inquinamenti non si rilevano problematiche per il settore aria, acqua e suolo o emissioni di luce.

Per quanto riguarda il **rumore** la problematica generata dalla vicinanza della zona produttiva con le aree residenziali, alberghiere e parco pubblico è stata affrontata per la prima volta in occasione della variante al PRG del 2014 dove le norme di attuazione oggi ancora in vigore, art. 16.2.11, già prevedono limitazioni d'uso delle aree produttive in quanto inserite all'interno del contesto urbano caratterizzato dalla presenza di aree residenziali, aree alberghiere ed aree di uso pubblico con il parco pubblico e la sede municipale.

Le attività produttive ammesse all'interno dell'area devono rispettare i livelli di emissione rumorosa compatibili con le aree residenziali.

La realizzazione della nuova parte residenziale dovrà essere accompagnata da uno studio di valutazione del clima acustico redatto ai sensi della Legge 447/1995, sia in considerazione dell'attività produttiva artigianale condizionata dai vincoli normativi, sia in considerazione del rumore generato dalla strada locale esistente posta a fianco dell'area.

A questo proposito si evidenzia che l'intervento di ristrutturazione con demolicostruzione dell'immobile è previsto in allontanamento dal bordo stradale garantendo un miglioramento delle condizioni attuali rispetto alle problematiche derivanti dalla strada.

Per l'area residenziale si prevede comunque l'obbligo a redigere appositi studi di clima acustico.

Nel contempo però deve essere garantito anche un netto miglioramento delle condizioni di un potenziale inquinamento derivante dalla zona produttiva adiacente.

A tale fine occorre precisare che:

- l'area destinata esclusivamente ad uso residenziale costituita dalla p.ed. 213 (Zona B2 con adiacente area pertinenziale zona a verde privato) risulta essere stata acquisita da un soggetto privato terzo rispetto alla società acquirente del comparto produttivo costituito dalla p.ed. D2.1 (Art. 16.2 - D2.1 Zona produttiva di livello locale) e che i soggetti acquirenti di entrambi i comparti partecipano e sottoscrivono a pieno titolo la proposta del Piano di riqualificazione urbana RU.12.

- la planimetria di progetto del nuovo edificio contenuta negli elaborati del Piano illustra come il nuovo sedime dell'edificio si allontani complessivamente in termini di volume e di Sun dalla zona produttiva, effettuando una traslazione di sedime, nel rispetto in ogni caso della fascia di rispetto stradale di 5 metri, in applicazione degli obiettivi di riqualificazione fissati dall'Amministrazione comunale;

- La nuova composizione volumetrica dell'edificio, conseguente alla riduzione dell'altezza, prevede l'eliminazione del piano secondo, che risulta essere oggi quello maggiormente esposto alle potenziali fonti di rumore. La ricostruzione dell'immobile viene effettuata allontanando il più possibile il nuovo sedime dal complesso produttivo utilizzando le aree pertinenti posizionate a sud ovest del lotto.

- Alla nuova zona residenziale B2.b corrispondono indici edificatori di densità edilizia e di altezza considerevolmente inferiori rispetto allo stato attuale come riportato nella parte iniziale della presente relazione illustrativa. Tale riduzione consente di rispettare i vincoli e le precauzioni dettate nel rispetto delle norme sulla tutela dagli inquinamenti acustici.

- Parte dell'area di proprietà della parte residenziale viene vincolata a verde privato all'interno della quale dovranno essere posizionate le opportune opere di mitigazione dei potenziali effetti di inquinamento acustico provenienti dalla attigua zona produttiva costituite da barriere antirumore e cortine verdi con siepi ed alberature di mascheramento.

- La nuova zona residenziale permette di separare la zona alberghiera dalla zona produttiva eliminando potenziali conflitti che potevano insorgere nel caso l'area oggi oggetto di trasformazione fosse stata interessata dall'ampliamento della stessa attività produttiva;

Gestione rifiuti

La variante non interferisce con il sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti.

Utilizzo di risorse

La variante non comporta riduzione dell'utilizzo di risorse territoriali non rinnovabili.

Efficientamento energetico

La variante favorisce interventi di efficientamento energetico delle strutture esistenti.

Fattori climatici

Le modifiche delle norme di zona permettono di conservare le aree a verde esistenti, anche se complessivamente, verificata la ridotta dimensione dell'intero comparto, non possono essere prevenute influenze sul sistema climatico locale.

Biodiversità

La variante non interessa ecosistemi naturali e le modifiche di zona non comportano alterazioni degli equilibri fra i diversi ecosistemi della Val di Non.

Mobilità

Le nuove previsioni urbanistiche non comportano concentrazioni o modifiche al sistema di mobilità esistenti.

Effetti finanziari

L'attuazione degli interventi non prevede spese da parte dell'amministrazione comunale, la quale anzi otterrà vantaggi economici sull'iniziativa grazie alla realizzazione di interventi di interesse pubblico per la manutenzione straordinaria della viabilità circostante l'area oggetto di intervento.

Conclusione di non assoggettabilità

Sulla base delle verifiche effettuate relative alla coerenza con il PUP PTC ed aree del sistema Natura 2000, e viste le caratteristiche degli interventi previsti con la variante che non modificano la sostanziale previsione del PRG in vigore, confermando le misure mitigative per garantire piena compatibilità delle attività produttive interne al Piano Attuativo con le aree circostanti già destinate a residenza e servizi pubblici, si certifica l'assoluta mancanza di elementi che possano condurre con la presente variante ad effetti ambientali di nessun livello.

Sulla base delle verifiche suddette si certifica che la variante di piano non è assoggettabile alla Valutazione ambientale strategica e conseguente redazione del Rapporto Ambientale.

Sintesi

Il presente lavoro di autovalutazione assolve l'obbligo di attuazione del processo di valutazione ambientale strategica, introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE e recepita dalla Provincia Autonoma di Trento nel 2004 con la Legge Provinciale 10/2004 e sul regolamento attuativo DPP 15-68/Leg/2006.

Dall'analisi preliminare di assoggettabilità si è potuto verificare che la variante **non produce effetti significativi sull'ambiente**.

Per quanto riguarda la **coerenza interna** con il previgente strumento urbanistico ed i piani coordinati, si è potuto verificare come le scelte operate dalla Variante risultano coerenti con l'impianto del PRG in vigore, adeguato secondo le disposizioni emanate dalla Provincia in materia urbanistica.

Rispetto alla pianificazione sovraordinata e coerenza esterna le verifiche hanno dato prova della **generale coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici del PUP** e del PTC.

Per quanto concerne la sicurezza del territorio le varianti non comportano nessun incremento di rischio con riferimento alla carta di sintesi della pericolosità e con la carta delle risorse idriche.

Per quanto concerne l'assoggettabilità dei singoli interventi alle preventive procedure di Valutazione Impatto Ambientale, si precisa che **la variante non è assoggettabile alle procedure di VIA**.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali si confermano la **coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici e vocazionali del PUP** indicati per il territorio della **Comunità della Valle di Non**.

1. In conclusione, verificato che i contenuti della variante 2022 al PRG del Comune di Cavareno, sia per gli aspetti generali che per le modifiche puntuali non prevede:

- interventi in aree o siti tutelati dal progetto Rete Natura 2000 e non si rendono necessarie relazioni di Valutazione di incidenza;
- interventi su beni ambientali, beni tutelati dall'UNESCO, beni tutelati dal D.Lgs. 42/2004; o beni soggetti a vincoli preventivi per le opere della prima guerra mondiale;
- riduzione di area agricola di pregio;
- depauperamento o manomissione di aree o beni che costituiscono invariati del PUP;
- insediamento di nuove attività o costruzioni assoggettabili alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o screening;
- effetti negativamente significativi sull'ambiente;
- necessità di redigere ulteriori analisi o rapporti ambientali;

2. che per tale motivo non si rende necessario procedere con la redazione del rapporto Ambientale;

2.3. si esprime parere favorevole al progetto di attività di autovalutazione ai sensi dell'art. 20 della L.P. 15/2015 relativa alla analisi degli effetti della variante al Piano Regolatore Generale 2022 del comune di Cavareno.

4. Si dispone che la deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della variante riporti espressamente la conclusione della attività di rendicontazione urbanistica e la sua approvazione.