

COMUNE DI CAVARENO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE N. 1-2021

AI SENSI ART. 49, COMMA 4, DELLA L.P. 15/2015
CONSEQUENTE LA VARIANTE 2021 AL
PIANO ATTUATIVO N. 8 MENDOLA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME DI ATTUAZIONE

Ottobre 2021 - Adozione preliminare

dott. arch. Remo Zulberti
remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
REMO ZULBERTI

692 sez. A ARCHITETTURA

SOMMARIO

Premessa	2
Obiettivi Dell'Amministrazione Comunale	3
Le modifiche introdotte al Piano Attuativo n. 8	4
lo stato di attuazione del PA 8	5
Contenuti della variante del PRG	6
Modifica alle Norme di Attuazione del PRG	7
Estratto NdA PRG: Stato attuale / stato di raffronto / stato di variante	8
Stato in vigore (PRG 2016)	8
Stato in salvaguardia (Variante 4-2019)	9
Art. 15.13 - Verde privato [H101].....	9
Art. 23.8 - RU.8 – Piano di Riqualficazione Urbana alla Mendola n. 8 [Z512]	9
Stato di raffronto (effettuato sulla versione in salvaguardia)	11
Art. 15.13 - Verde privato [H101].....	11
– ♦ Art. 15.13.8 Specifico riferimento normativo [Z602] (§)	11
Art. 23.8 - RU.8 – Piano di Riqualficazione Urbana alla Mendola n. 8 [Z512]	12
Stato di Variante	14
Art. 23.8 - RU.8 – Piano di Riqualficazione Urbana alla Mendola n. 8 [Z512]	14
Art. 15.13 - Verde privato [H101].....	14
– ♦ Art. 15.13.8 Specifico riferimento normativo [Z602] (§)	15
Cartografia	17
Sistema insediativo scala 1:2.000	17
Intestazioni.....	17
Estratti tavola B2 sc 2.000 Sistema insediativo	18
Shape validati	19
Usi Civici	20
Rendicontazione urbanistica	21
Elenco Varianti	21
Interferenze rilevate	22
Sintesi della rendicontazione e parere conclusivo	22
ALLEGATI	24
Estratto Carta Sintesi Pericolosità:.....	24
PUP - Carta Sintesi Pericolosità:.....	24
PUP - Carta risorse idriche:	24
PUP - Reti ecologiche.....	24
PUP - Inquadramento strutturale.....	24
PUP - Sistema insediativo.....	24
PUP - Tutele paesistiche	24

PREMESSA

La variante 1-2021 del PRG del Comune di Cavareno, viene adottata con le procedure previste per le varianti non sostanziali dall'art. all'art. 39, comma 2, lettera j) della L.P. 15/2015 ed è conseguente alla approvazione della **Variante 2021 al Piano Attuativo n. 8 Mendola**, dove per una più razionale programmazione degli interventi si rende necessario integrare i contenuti dell'art. 23.9 delle Norme di Attuazione del PRG.

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;⁶
- k) le varianti necessarie per disporre l'inedificabilità delle aree destinate all'insediamento, nei casi

Sezione I - Tipologia, presupposti e oggetto dei piani attuativi

Art. 49 - Disposizioni generali

.....

4. Al di fuori dei casi previsti dal comma 3, se il **piano attuativo** o il relativo **piano guida**, previsto dall'articolo 50, comma 7, o il comparto edificatorio disciplinato dall'articolo 53 richiedono delle modifiche alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione degli interventi, la deliberazione comunale che approva il piano attuativo o il piano guida costituisce provvedimento di adozione di una variante al PRG. A tal fine si applica la procedura di approvazione delle varianti non sostanziali al PRG.

.....

OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il Piano Attuativo n. 8 alla Mendola, ora denominato "Piano di riqualificazione Urbana alla Mendola", è stato approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 43 di data 17/12/2012.

La presente Variante 1-2021 al PRG prevede l'adeguamento dei contenuti normativi di PRG al fine di garantire la conformità urbanistica delle modifiche introdotte nel Piano Attuativo volte a definire le modalità di cessione degli immobili previo sgravio dell'uso civico.

Il Piano Attuativo n. 8 come approvato nel 2019 prevedeva infatti la duplice possibilità di cessione della proprietà o concessione d'uso del bene.

La volontà attuale dell'amministrazione è quella di procedere in modo univoco allo sgravio dell'uso civico e successiva cessione delle 19 baite verificato che risulta economicamente più vantaggioso rispetto alla concessione d'uso.

Il piano regolatore viene quindi integrato con una norma specifica che definisce la disciplina delle aree a verde privato circostanti i singoli edifici, oltre che integrare e correggere l'articolo II contesto nel quale sono ubicati i fabbricati, a conferma del carattere insediativo consolidato, è caratterizzato inoltre dalla presenza di parcheggi pubblici a servizio dell'area sciistica, da numerosi edifici privati con destinazione residenziale, già disciplinati dal Piano Attuativo Mendola (oltre centotrenta edifici) e da attività turistiche alberghiere ed extralberghiere come riportato nelle tavole del PRG in vigore.

Le aree oggetto di variante sono costituite dall'edificio e dalla sua pertinenza come definita dal frazionamento predisposto dall'Amministrazione comunale nel 2020. Ad ogni singolo edificio è stata assegnata una superficie di pertinenza di superficie variabile pari a ca. 360/425 mq. disciplinata dall'articolo 37 delle Norme tecniche di attuazione del piano attuativo.

Gli edifici, con le relative pertinenze, risultano serviti dalle urbanizzazioni primarie e le modalità di cessione seguiranno le procedure definite dalla L.P. 23/1990.

LE MODIFICHE INTRODOTTE AL PIANO ATTUATIVO N. 8

la parte relazionale del piano attuativo viene aggiornata per le parti dove si citava la possibilità di cedere l'uso degli immobili tramite concessione alternativa alla vendita.

Le parti modificate risultano essere:

Opportunità e vantaggi dell'iniziativa

Alle pagine 6 e 7 del capitolo "opportunità e vantaggi dell'iniziativa" viene cancellata la possibilità di mantenere la nuda proprietà degli immobili in capo al comune e conseguente concessione solo dell'uso immobili per un determinato periodo.

All'articolo 7. delle Norme tecniche del Piano Attuativo viene precisato che gli interventi potranno essere realizzati "**dai legittimi proprietari successivamente alla acquisizione degli immobili**" e viene tolto il riferimento alla concessione d'uso dei suoli alternativo alla cessione della proprietà.

All'articolo 33. delle Norme tecniche del Piano Attuativo viene precisato che le baite saranno oggetto di "**cessione sul libero mercato tramite gara aperta**" e viene tolto il riferimento alla concessione d'uso del soprassuolo.

Articolo 37 Verde privato pertinenziale.

A seguito del frazionamento delle aree pertinenziali dei singoli edifici sulla base delle indicazioni contenute nel Piano Attuativo si prevede ora di assegnare alle stesse aree la destinazione urbanistica di **Verde privato** confermandone la destinazione insediativa trattandosi di aree già dotate di infrastrutture territoriali primarie poste all'interno di un'area territoriale caratterizzata dalla presenza di infrastrutture pubbliche quali parcheggi, aree sportive, attività commerciali, alberghiere ed extralberghiere, esercizi pubblici e edifici residenziali privati.

LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PA 8

Il Piano Attuativo n. 8 alla Mendola disciplinato dall'articolo 23.8 delle Norme di Attuazione del PRG del Comune di Cavareno è stato approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 43 di data 17/12/2012 e la convezione con il soggetto attuatore "Aktion Mendel" è stata sottoscritta e protocollata.

Nel corso degli anni successivi all'entrata in vigore il piano ha trovato attuazione con il completamento delle opere di urbanizzazione di competenza comunale (acquedotto, fognatura), mentre le opere di competenza del soggetto attuatore previste in convenzione, relative alla nuova struttura pubblica, sono state realizzate in località Mendola sulla base di progetti di infrastrutturazione convenzionati anche con il Comune limitrofo di Caldaro, opere regolarmente concluse e collaudate.

Nel corso del 2018 si è provveduto a completare le previsioni del piano attuativo con la catalogazione dei manufatti esistenti su terreno comunale, per i quali si è provveduto alla regolarizzazione ai sensi dell'articolo 128, comma 8, della L.P. 1/2008 e conseguente acquisizione al patrimonio comunale, verificata preliminarmente la mancanza di contrasto con rilevanti interessi urbanistici.

Il Piano attuativo è stato quindi oggetto di variante approvata definitivamente dal consiglio comunale con deliberazione n 11 di data 08/04/2019.

CONTENUTI DELLA VARIANTE DEL PRG

Le norme del PRG non contengono indicazioni relativamente alle modalità di utilizzo e/o cessione delle costruzioni esistenti sul suolo comunale.

Il Piano Attuativo n. 8 Mendola nell'ultima versione del 2019 prevede la ristrutturazione di 19 baite esistenti sul suolo comunale, seguendo le indicazioni progettuali e criteri tipologici contenute nelle schede di catalogazione approvate dai competenti organi provinciali.

Le norme del piano attuativo non prevedono vincoli relativamente alla destinazione d'uso degli immobili demandando all'Amministrazione Comunale la scelta fra due modalità alternative:

- cessione del diritto d'uso mantenendo la nuda proprietà.
- vendita degli immobili sul mercato libero;

Nella prima ipotesi numerose sono le difficoltà a definire in modo oggettivo il corretto valore della concessione viste le variabili relative a: periodo della concessione, modalità di ammortamento delle spese sostenute, valutazione del valore di affitto medio, riconoscimento della buona uscita al termine del periodo della concessione, modalità di recesso anticipato della concessione, valutazione dello stato degli immobili al termine della concessione, modalità di espletamento del bando di concessione.

Sulla base delle prime indagini di mercato, il ritorno economico a vantaggio del comune sarebbe quindi comunque fortemente limitato a causa delle numerose regole e vincoli che ridurrebbero l'interesse economico da parte dei privati, e nello stesso tempo la collettività verrebbe in ogni caso esclusa dall'utilizzo dei beni senza ottenere un equo compenso.

Nella seconda ipotesi, con la vendita degli immobili sul libero mercato, si può invece ottenere il giusto riconoscimento del valore degli immobili, garantito anche da procedure di cessione tramite asta pubblica.

La procedura di vendita, partendo da un prezzo minimo stabilito con stima del valore di mercato, permetterebbe invece di ottenere il giusto ed equo compenso che potrà essere investito dall'Amministrazione Comunale sia per opere di interesse pubblico di carattere generale sia il mantenimento del valore dei beni di uso civico nel rispetto dei presupposti della L.P. 6/2005.

Frazionamento delle aree e sgravio del diritto di uso civico.

L'Amministrazione Comunale intende quindi procedere con la cessione della proprietà, previo frazionamento degli immobili, e sgravio del diritto di uso civico nel rispetto delle disposizioni della legge provinciale sugli usi civici (Legge Provinciale 14 giugno 2005, n. 6 "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico").

Presupposto per lo sgravio viene considerata l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria della zona, con viabilità, acquedotto comunale potabile, collettore fognario e la presenza nel contesto territoriale di parcheggi pubblici a servizio dell'area sciistica e delle attività commerciali e residenziali esistenti.

L'ambito territoriale risulta inoltre caratterizzato dalla presenza di oltre 130 edifici con destinazione residenziali, in gran parte già disciplinati dal Piano Attuativo Mendola, oltre che dalla presenza di attività alberghiere, extralberghiere, ed esercizi pubblici che circondano ed intersecano gli edifici di proprietà pubblica, come riportato nelle tavole del PRG, rendendo di fatto impossibile il ripristino di attività pascolive delle aree residuali di proprietà pubblica anche ipotizzando la non esistenza di tali edifici.

La nuova previsione comporta quindi un aggiornamento delle norme di attuazione del PRG con riferimento al comma 5 dell'articolo 23.8, dove viene eliminata la parte che disciplinava gli interventi ammessi in attesa dell'approvazione del Piano Attuativo e viene ora precisata la procedura che l'Amministrazione Comunale intende perseguire al fine della vendita degli edifici ricadenti sul suolo pubblico.

MODIFICA ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG

In conseguenza delle nuove disposizioni del Piano Attuativo si provvede a modificare l'**articolo 23.8 - RU.8 – Piano di Riqualificazione Urbana alla Mendola n. 8** del PRG togliendo il comma che definiva gli interventi ammessi sugli edifici non ancora catalogati in attesa della predisposizione del Piano Attuativo stesso, introducendo in sua vece la disposizione relativa alla destinazione d'uso degli immobili che potranno ora essere ceduti a privati per uso abitativo previo sgravio del vincolo di uso civico.

La seconda modifica riguarda l'integrazione **dell'articolo 15.13 - B3 Verde Privato** inserendo il nuovo comma 8, individuato in cartografia con lo specifico riferimento normativo, riferito alle nuove zone di verde privato delle aree pertinenziali dei singoli edifici, precisando nella norma stessa i limiti d'uso dell'area, compatibilmente con l'inserimento paesaggistico specifico che si differenzia rispetto alle zone a verde privato poste all'interno dell'abitato di Cavareno.

Nell'allegato estratto delle Norme di attuazione come stato attuale viene riportato il testo delle norme di PRG del 2016 che non sono state oggetto di modifica con la Variante 4-2019 in attesa di approvazione da parte della Giunta Provinciale

ESTRATTO NDA PRG: STATO ATTUALE / STATO DI RAFFRONTO / STATO DI VARIANTE

Stato in vigore (PRG 2016)

Art. 15.13 – B3 Verde privato

1. In tali zone è vietata ogni nuova edificazione, trasformazione ed intervento che comporti modifiche ed alterazioni all'assetto ed all'uso attuale del territorio. Fatto salvo il recupero di aree da destinare a accessi, sistemazioni esterne, pavimentazioni, purché nelle strette pertinenze funzionali di edifici esistenti.
2. All'interno delle aree a verde privato è ammessa la realizzazione di interrati destinati a garage, nel limite delle esigenze funzionali degli edifici in verde privato e nelle aree edificabili attigue. La dimensione dell'interrato dovrà limitarsi alla realizzazione dello standard minimo di parcheggi previsto dalla norma provinciale con un incremento massimo del 50%. All'interno del volume interrato potranno essere realizzati volumi di servizio con incidenza percentuale massima del 30% sul volume totale.
3. Per gli edifici esistenti che non abbiano carattere storico-artistico o particolare pregio ambientale, è ammesso l'ampliamento in ragione di un incremento massimo del 30% del volume esistente, da utilizzarsi per una sola volta, in altezza o in aderenza al fabbricato e nel rispetto, per quanto attiene gli altri parametri, ai limiti fissati per le zone B1 insediamenti abitativi di completamento.
4. Le aree a verde privato possono parimenti essere interessate dall'ampliamento degli edifici ricadenti in area satura confinante e di proprietà.
5. E' consentita pure la sopraelevazione dell'imposta del tetto fino a ml. 0,50, allo scopo di recuperare il sottotetto a funzioni abitativa, con un limite massimo di altezza misurata a metà falda pari a 9,00 m. Essa va assimilata ad una sopraelevazione tecnico/funzionale e non incide sul calcolo dell'altezza massima dell'edificio. E' inoltre possibile il cambiamento di destinazioni d'uso in pensione, albergo o albergo garni delle strutture esistenti applicando le possibilità di incremento volumetrico già descritte ai commi precedenti.
6. Le aree a verde privato ricadenti all'interno delle aree a pericolosità moderata e/o elevata della Carta della pericolosità idrogeologica del PGUAP sono inedificabili entro e fuori terra.⁶
6. Nelle zone a verde privato, vista l'uso pertinenziale per le aree residenziali, si applicano le limitazioni e vincoli già contenuti e descritti all'articolo 20.10 delle presenti norme di attuazione.

Art. 23.8 - PAG 8 – Piano di Riqualificazione ambientale e Recupero Baite alla Mendola

1. Il piano attuativo a fini generali, PAG 8, riguarda quasi integralmente l'area della Mendola dove insistono le piste per lo sci e le baite della parte più ad est verso il comune catastale di Caldaro.
2. Dovrà essere effettuato uno studio generale sull'area con particolare attenzione al ripristino ambientale ed all'infrastrutturazione generale della zona; tale studio dovrà pure tener conto di eventuali ripercussioni sull'ambiente date dalla presenza di eventuali scarichi puntuali di acque reflue. Si dovranno pure catalogare tutte le costruzioni oltre ai luoghi di particolare pregio.
3. Le schede dovranno riportare un rilievo corretto dello stato di fatto, eventuali autorizzazioni o concessioni edilizie rilasciate, documentazione fotografica di tutti i prospetti, l'inserimento nel sito di pertinenza, le condizioni igienico-sanitarie dell'immobile, l'eventuale allacciamento alle reti infrastrutturali (condizione questa necessaria per qualsiasi tipo di intervento) e l'indicazione di eventuali opere ammesse in funzione delle caratteristiche dell'edificio e del suo stato di conservazione, compresi eventuali piccoli ampliamenti da effettuarsi principalmente per l'adeguamento igienico sanitario. Per la rimanente parte del territorio, compresa nel piano attuativo, valgono le norme di zona. All'interno di quest'area è ammessa la realizzazione di un manufatto di proprietà pubblica, in legno, delle dimensioni massime di 300 mc. a servizio dell'amministrazione o della comunità; è ammessa anche la realizzazione di uno spazio ad uso campeggio con le caratteristiche in base alla legislazione vigente da individuare e localizzare con la stesura del piano attuativo.
4. Fintando che il piano attuativo non sarà adottato, sull'area valgono le destinazioni di zona regolate dalle specifiche norme di attuazione. il piano attuativo potrà essere attuato per parti o tematiche specifiche. (introdotta con variante P.R.G. 2004).
5. Per le "baite" poste all'interno del perimetro del piano attuativo 8, ricadenti su suolo comunale, in attesa della definizione degli interventi ammessi dal piano attuativo, o da un piano stralcio dello stesso, sono ammessi gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione, senza aumento di volume, sulla base del censimento agli atti del comune. Nei particolari casi per i quali si siano verificati crolli o eventi comunque distruttivi, è ammessa la ricostruzione, come nello stato di fatto preesistente il crollo, in applicazione delle norme previste all'articolo 122 della legge urbanistica provinciale.
6. Sono esclusi dal vincoli del PAG8 le aree a diversa destinazione urbanistica e specificatamente sono escluse le aree alberghiere A5, A7 e A8 come normate dall'articolo 16-D4.
7. Termini di efficacia: valgono le disposizioni del precedente articolo 22.

Stato in salvaguardia (Variante 4-2019)**Art. 15.13 - Verde privato [H101]**

1. In tali zone è vietata ogni nuova edificazione, trasformazione ed intervento che comporti modifiche ed alterazioni all'assetto ed all'uso attuale del territorio. Fatto salvo il recupero di aree da destinare a accessi, sistemazioni esterne, pavimentazioni, purché nelle strette pertinenze funzionali di edifici esistenti.
2. All'interno delle aree a verde privato è ammessa la realizzazione di interrati destinati a garage, nel limite delle esigenze funzionali degli edifici in verde privato e nelle aree edificabili attigue. La dimensione dell'interrato dovrà limitarsi alla realizzazione dello standard minimo di parcheggi previsto dalla norma provinciale con un incremento massimo del 50%.
3. Per gli edifici esistenti è ammesso un ampliamento "una tantum" in percentuale variabile calcolata sulla Sun esistente:
 - Sun esistente fino a 150 m² Ampliamento pari al 30%
 - Sun esistente da 150 m² a 240 m² Ampliamento calcolato con media ponderale lineare
 - Sun esistente oltre i 240 m² Ampliamento pari al 15%

In ogni caso l'ampliamento una tantum non potrà superare i 90 m² di Sun.
Nel caso di recupero abitativo del sottotetto che nello stato attuale non rileva ai fini della Sun, l'intera superficie potrà essere trasformata in Sun anche in misura superiore ai limiti riportati ai punti precedenti.
4. Le aree a verde privato possono parimenti essere interessate dall'ampliamento degli edifici ricadenti in area satura confinante e di proprietà.
5. Per edifici esistenti che già superino l'altezza Hf di m. 9,00 , la sopraelevazione dell'imposta del tetto è consentita, per il recupero del sottotetto a funzioni abitative, fino a 0,50 m. E' inoltre possibile il cambiamento di destinazioni d'uso in pensione, albergo o albergo garni delle strutture esistenti applicando le possibilità di ampliamenti già descritti ai commi precedenti.
6. Le aree a verde privato interessate dal grado di penalità media P3 ed elevata P4 della carta di sintesi della pericolosità (CSP) sono inedificabili entro e fuori terra.¹ Sono fatte salve, per le zone a penalità media P3, le possibilità di attivare le procedure previste dal comma 3 dall'art. 16 delle norme del PUP al fine del declassamento della pericolosità.
7. Nelle zone a verde privato, visto l'uso pertinenziale per le aree residenziali, è altresì vietata la realizzazione di:
 - palificate di qualsiasi tipo e materiale salvo quelle in legno per supporto di linee elettriche o di telecomunicazione;
 - posa di reti antigrandine e teli antipioggia;
 - serre e tunnel a carattere sia permanente che stagionale;
 - cave e discariche, depositi di terre e rocce provenienti da scavi, depositi di legname o depositi di reflui animali di ogni tipo.

(*) Articolo aggiornato con Variante 1-2019

Art. 23.8 - RU.8 – Piano di Riqualificazione Urbana alla Mendola n. 8 [Z512]

1. Il piano attuativo a fini generali, RU 8 , riguarda quasi integralmente l'area della Mendola dove insistono le piste per lo sci e le baite della parte più ad est verso il comune catastale di Caldaro.
2. Dovrà essere effettuato uno studio generale sull'area con particolare attenzione al ripristino ambientale ed all'infrastrutturazione generale della zona; tale studio dovrà pure tener conto di eventuali ripercussioni sull'ambiente date dalla presenza di eventuali scarichi puntuali di acque reflue. Si dovranno pure catalogare tutte le costruzioni oltre ai luoghi di particolare pregio.

¹ Integrazione di seconda adozione.

3. Le schede dovranno riportare un rilievo corretto dello stato di fatto, eventuali autorizzazioni o concessioni edilizie rilasciate, documentazione fotografica di tutti i prospetti, l'inserimento nel sito di pertinenza, le condizioni igienico-sanitarie dell'immobile, l'eventuale allacciamento alle reti infrastrutturali (condizione questa necessaria per qualsiasi tipo di intervento) e l'indicazione di eventuali opere ammesse in funzione delle caratteristiche dell'edificio e del suo stato di conservazione, compresi eventuali piccoli ampliamenti da effettuarsi principalmente per l'adeguamento igienico sanitario. Per la rimanente parte del territorio, compresa nel piano attuativo, valgono le norme di zona. All'interno di quest'area è ammessa la realizzazione di un manufatto di proprietà pubblica, in legno, delle dimensioni massime di 300 m³ a servizio dell'amministrazione o della comunità; è ammessa anche la realizzazione di uno spazio ad uso campeggio con le caratteristiche in base alla legislazione vigente da individuare e localizzare con la stesura del piano attuativo.
4. omesso
5. Per le "baite" poste all'interno del perimetro del piano attuativo 8, ricadenti su suolo comunale, in attesa della definizione degli interventi ammessi dal piano attuativo, o da un piano stralcio dello stesso, sono ammessi gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione, senza aumento di volume, sulla base del censimento agli atti del comune. Nei particolari casi per i quali si siano verificati crolli o eventi comunque distruttivi, è ammessa la ricostruzione, come nello stato di fatto preesistente il crollo, in applicazione delle norme previste all'articolo 107 della legge provinciale.
6. Sono esclusi dai vincoli del PAG8 le aree a diversa destinazione urbanistica e specificatamente sono escluse le aree alberghiere A3a, A3b, A5, A7 e A8 come normate dall'articolo 16-D4.

Stato di raffronto (effettuato sulla versione in salvaguardia)**Art. 15.13 - Verde privato** [H101]

1. In tali zone è vietata ogni nuova edificazione, trasformazione ed intervento che comporti modifiche ed alterazioni all'assetto ed all'uso attuale del territorio. Fatto salvo il recupero di aree da destinare a accessi, sistemazioni esterne, pavimentazioni, purché nelle strette pertinenze funzionali di edifici esistenti.
2. All'interno delle aree a verde privato è ammessa la realizzazione di interrati destinati a garage, nel limite delle esigenze funzionali degli edifici in verde privato e nelle aree edificabili attigue. La dimensione dell'interrato dovrà limitarsi alla realizzazione dello standard minimo di parcheggi previsto dalla norma provinciale con un incremento massimo del 50%.
3. Per gli edifici esistenti è ammesso un ampliamento "una tantum" in percentuale variabile calcolata sulla Sun esistente:
 - Sun esistente fino a 150 m² Ampliamento pari al 30%
 - Sun esistente da 150 m² a 240 m² Ampliamento calcolato con media ponderale lineare
 - Sun esistente oltre i 240 m² Ampliamento pari al 15%

In ogni caso l'ampliamento una tantum non potrà superare i 90 m² di Sun.

Nel caso di recupero abitativo del sottotetto che nello stato attuale non rileva ai fini della Sun, l'intera superficie potrà essere trasformata in Sun anche in misura superiore ai limiti riportati ai punti precedenti.

4. Le aree a verde privato possono parimenti essere interessate dall'ampliamento degli edifici ricadenti in area satura confinante e di proprietà.
5. Per edifici esistenti che già superino l'altezza H_f di m. 9,00, la sopraelevazione dell'imposta del tetto è consentita, per il recupero del sottotetto a funzioni abitative, fino a 0,50 m. E' inoltre possibile il cambiamento di destinazioni d'uso in pensione, albergo o albergo garni delle strutture esistenti applicando le possibilità di ampliamenti già descritti ai commi precedenti.
6. Le aree a verde privato interessate dal grado di penaltà media P3 ed elevata P4 della carta di sintesi della pericolosità (CSP) sono inedificabili entro e fuori terra. Sono fatte salve, per le zone a penaltà media P3, le possibilità di attivare le procedure previste dal comma 3 dall'art. 16 delle norme del PUP al fine del declassamento della pericolosità.
7. Nelle zone a verde privato, visto l'uso pertinenziale per le aree residenziali, è altresì vietata la realizzazione di:
 - palificate di qualsiasi tipo e materiale salvo quelle in legno per supporto di linee elettriche o di telecomunicazione;
 - posa di reti antigrandine e teli antipioggia;
 - serre e tunnel a carattere sia permanente che stagionale;
 - cave e discariche, depositi di terre e rocce provenienti da scavi, depositi di legname o depositi di reflui animali di ogni tipo.

(*) Articolo aggiornato con Variante 1-2019

♦ **Art. 15.13.8 Specifico riferimento normativo [Z602] (§)**

8. Le aree a verde privato pertinenziali delle baite sono soggette alle seguenti disposizioni richiamate anche dall'art. 37 delle Norme Tecniche del Piano Attuativo n. 8 Mendola:
 - 8.1 Al fine di mantenere il decoro e l'ordine del paesaggio naturale è fatto divieto di costruire manufatti di qualsiasi tipo quali legnaie, ripostigli, tettoie o altro isolati dall'edificio principale e comunque difformi dagli schemi tipo. Le strutture preesistenti di ogni tipologia dovranno essere demolite ripristinando lo stato naturale dei luoghi a verde privato e/o bosco.
 - 8.2 E' ammessa la costruzione di un deposito per la legna in aderenza all'edificio secondo quanto previsto negli schemi tipo.
 - 8.3 Non è ammessa la realizzazione di pavimentazioni artificiali oltre la proiezione delle falde dell'edificio. Eventuali piccole piazzole o sistemazioni dei fondi dovranno essere rinverdite ad erba con sementi autoctone.

8.4 Eventuali arredi esterni come tavoli e panche dovranno essere del tipo mobile e in legno.

8.5 E' consentita la piantumazione unicamente con piante di origine autoctona.

8.6 E' ammessa la realizzazione di recinzioni di limitare porzioni di territorio in prossimità di rampe o orti. La recinzione dovrà essere in legno naturale grezzo con pali di sostegno sostenuti da limitati rinfianchi in cls che dovranno rimanere al di sotto del profilo naturale del terreno. E' vietato l'uso di reti di qualsiasi genere o sostegni e traversi in materiale diverso dal legno ove il PRG lo permette limitatamente all'intorno degli edifici. Le stesse dovranno uniformarsi a quanto previsto negli appositi schemi tipo.

8.7 Nelle aree a verde privato pertinenziali degli edifici le recinzioni sono vietate. E' fatta salva la possibilità di delimitare orti di limitate dimensioni garantendo una distanza di rispetto m. 1,5 dal confine del suolo comunale.

8.8 L'accessibilità veicolare ai singoli edifici, anche attraversando terreni di proprietà comunale, potrà essere mantenuta ove esistente purché il fondo sia in stabilizzato naturale drenante. Non sono ammesse cementificazioni, bitumazione o pavimentazioni di qualsiasi altro genere. L'andamento planialtimetrico dovrà essere estremamente rispettoso dell'andamento naturale. Il tracciato dovrà essere realizzato e manutentato al fine di garantire la regimazione e controllo delle acque di ruscellamento.

8.9 In tali zone non si applicano le norme dei precedenti commi da 1 a 7.

(§) Comma 8 aggiunto con Variante 1-2021 in adeguamento alle modifiche introdotte al Piano Attuativo Mendola n. 8

Art. 23.8 - RU.8 – Piano di Riqualificazione Urbana alla Mendola n. 8 [Z512]

1. Il piano attuativo a fini generali, RU 8 , riguarda quasi integralmente l'area della Mendola dove insistono le piste per lo sci e le baite della parte più ad est verso il comune catastale di Caldaro.
2. Dovrà essere effettuato uno studio generale sull'area con particolare attenzione al ripristino ambientale ed all'infrastrutturazione generale della zona; tale studio dovrà pure tener conto di eventuali ripercussioni sull'ambiente date dalla presenza di eventuali scarichi puntuali di acque reflue. Si dovranno pure catalogare tutte le costruzioni oltre ai luoghi di particolare pregio.
3. Le schede dovranno riportare un rilievo corretto dello stato di fatto, eventuali autorizzazioni o concessioni edilizie rilasciate, documentazione fotografica di tutti i prospetti, l'inserimento nel sito di pertinenza, le condizioni igienico-sanitarie dell'immobile, l'eventuale allacciamento alle reti infrastrutturali (condizione questa necessaria per qualsiasi tipo di intervento) e l'indicazione di eventuali opere ammesse in funzione delle caratteristiche dell'edificio e del suo stato di conservazione, compresi eventuali piccoli ampliamenti da effettuarsi principalmente per l'adeguamento igienico sanitario. Per la rimanente parte del territorio, compresa nel piano attuativo, valgono le norme di zona. All'interno di quest'area è ammessa la realizzazione di un manufatto di proprietà pubblica, in legno, delle dimensioni massime di 300 m³ a servizio dell'amministrazione o della comunità; è ammessa anche la realizzazione di uno spazio ad uso campeggio con le caratteristiche in base alla legislazione vigente da individuare e localizzare con la stesura del piano attuativo.
4. Omesso
5. Le "baite" su suolo pubblico inserite nel piano di recupero, verificata la presenza delle opere di urbanizzazione necessarie al fine della loro destinazione abitativa, ed il contesto insediativo/infrastrutturale delle zone circostanti i singoli edifici, potranno essere oggetto di cessione, previo sgravio del diritto di uso civico del terreno sul quale insistono, nel rispetto della Legge Provinciale 14 giugno 2005, n. 6 "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico" e dei provvedimenti attuativi in materia. Le aree di pertinenza degli edifici vengono zonizzate in verde privato e sulle stesse aree si applicano i criteri e norme paesaggistiche previste dal piano attuativo approvato. ~~Per le "baite" poste all'interno del perimetro del piano attuativo 8, ricadenti su suolo comunale, in attesa della definizione degli interventi ammessi dal piano attuativo,~~

~~o da un piano stralcio dello stesso, sono ammessi gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione, senza aumento di volume, sulla base del censimento agli atti del comune. Nei particolari casi per i quali si siano verificati crolli o eventi comunque distruttivi, è ammessa la ricostruzione, come nello stato di fatto preesistente il crollo, in applicazione delle norme previste all'articolo 107 della legge provinciale.~~

6. Sono esclusi dal vincoli del PAG8 le aree a diversa destinazione urbanistica e specificatamente sono escluse le aree alberghiere A3a, A3b, A5, A7 e A8 come normate dall'articolo 16-D4.

Stato di Variante

Art. 23.8 - RU.8 – Piano di Riqualificazione Urbana alla Mendola n. 8 [Z512]

1. Il piano attuativo a fini generali, RU 8 , riguarda quasi integralmente l'area della Mendola dove insistono le piste per lo sci e le baite della parte più ad est verso il comune catastale di Caldaro.
2. Dovrà essere effettuato uno studio generale sull'area con particolare attenzione al ripristino ambientale ed all'infrastrutturazione generale della zona; tale studio dovrà pure tener conto di eventuali ripercussioni sull'ambiente date dalla presenza di eventuali scarichi puntuali di acque reflue. Si dovranno pure catalogare tutte le costruzioni oltre ai luoghi di particolare pregio.
3. Le schede dovranno riportare un rilievo corretto dello stato di fatto, eventuali autorizzazioni o concessioni edilizie rilasciate, documentazione fotografica di tutti i prospetti, l'inserimento nel sito di pertinenza, le condizioni igienico-sanitarie dell'immobile, l'eventuale allacciamento alle reti infrastrutturali (condizione questa necessaria per qualsiasi tipo di intervento) e l'indicazione di eventuali opere ammesse in funzione delle caratteristiche dell'edificio e del suo stato di conservazione, compresi eventuali piccoli ampliamenti da effettuarsi principalmente per l'adeguamento igienico sanitario. Per la rimanente parte del territorio, compresa nel piano attuativo, valgono le norme di zona. All'interno di quest'area è ammessa la realizzazione di un manufatto di proprietà pubblica, in legno, delle dimensioni massime di 300 m³ a servizio dell'amministrazione o della comunità; è ammessa anche la realizzazione di uno spazio ad uso campeggio con le caratteristiche in base alla legislazione vigente da individuare e localizzare con la stesura del piano attuativo.
4. Omesso
5. **Le "baite" su suolo pubblico inserite nel piano di recupero, verificata la presenza delle opere di urbanizzazione necessarie al fine della loro destinazione abitativa, potranno essere oggetto di cessione, previo sgravio del diritto di uso civico del terreno sul quale insistono, nel rispetto della Legge Provinciale 14 giugno 2005, n. 6 "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico" e dei provvedimenti attuativi in materia. Le aree di pertinenza degli edifici vengono zonizzate in verde privato e sulle stesse aree si applicano i criteri e norme paesaggistiche previste dal piano attuativo approvato.**
6. Sono esclusi dai vincoli del PAG8 le aree a diversa destinazione urbanistica e specificatamente sono escluse le aree alberghiere A3a, A3b, A5, A7 e A8 come normate dall'articolo 16-D4.

Art. 15.13 - Verde privato [H101]

7. In tali zone è vietata ogni nuova edificazione, trasformazione ed intervento che comporti modifiche ed alterazioni all'assetto ed all'uso attuale del territorio. Fatto salvo il recupero di aree da destinare a accessi, sistemazioni esterne, pavimentazioni, purché nelle strette pertinenze funzionali di edifici esistenti.
8. All'interno delle aree a verde privato è ammessa la realizzazione di interrati destinati a garage, nel limite delle esigenze funzionali degli edifici in verde privato e nelle aree edificabili attigue. La dimensione dell'interrato dovrà limitarsi alla realizzazione dello standard minimo di parcheggi previsto dalla norma provinciale con un incremento massimo del 50%.
9. Per gli edifici esistenti è ammesso un ampliamento "una tantum" in percentuale variabile calcolata sulla Sun esistente:
 - Sun esistente fino a 150 m² Ampliamento pari al 30%
 - Sun esistente da 150 m² a 240 m² Ampliamento calcolato con media ponderale lineare
 - Sun esistente oltre i 240 m² Ampliamento pari al 15%

In ogni caso l'ampliamento una tantum non potrà superare i 90 m² di Sun.

Nel caso di recupero abitativo del sottotetto che nello stato attuale non rileva ai fini della Sun, l'intera superficie potrà essere trasformata in Sun anche in misura superiore ai limiti riportati ai punti precedenti.

10. Le aree a verde privato possono parimenti essere interessate dall'ampliamento degli edifici ricadenti in area saturata confinante e di proprietà.
5. Per edifici esistenti che già superino l'altezza Hf di m. 9,00, la sopraelevazione dell'imposta del tetto è consentita, per il recupero del sottotetto a funzioni abitative, fino a 0,50 m. E' inoltre possibile il cambiamento di destinazioni d'uso in pensione, albergo o albergo garni delle strutture esistenti applicando le possibilità di ampliamenti già descritti ai commi precedenti.
6. Le aree a verde privato interessate dal grado di penalità media P3 ed elevata P4 della carta di sintesi della pericolosità (CSP) sono inedificabili entro e fuori terra.² Sono fatte salve, per le zone a penalità media P3, le possibilità di attivare le procedure previste dal comma 3 dall'art. 16 delle norme del PUP al fine del declassamento della pericolosità.
7. Nelle zone a verde privato, visto l'uso pertinenziale per le aree residenziali, è altresì vietata la realizzazione di:
- palificate di qualsiasi tipo e materiale salvo quelle in legno per supporto di linee elettriche o di telecomunicazione;
 - posa di reti antigrandine e teli antipioggia;
 - serre e tunnel a carattere sia permanente che stagionale;
 - cave e discariche, depositi di terre e rocce provenienti da scavi, depositi di legname o depositi di reflui animali di ogni tipo.

(*) Articolo aggiornato con Variante 1-2019

◆ **Art. 15.13.8 Specifico riferimento normativo [Z602] (§)**

8. Le aree a verde privato pertinentziali delle baite sono soggette alle seguenti disposizioni richiamate anche dall'art. 37 delle Norme Tecniche del Piano Attuativo n. 8 Mendola:
- 8.1 Al fine di mantenere il decoro e l'ordine del paesaggio naturale è fatto divieto di costruire manufatti di qualsiasi tipo quali legnaie, ripostigli, tettoie o altro isolati dall'edificio principale e comunque difformi dagli schemi tipo. Le strutture preesistenti di ogni tipologia dovranno essere demolite ripristinando lo stato naturale dei luoghi a verde privato e/o bosco.
- 8.2 E' ammessa la costruzione di un deposito per la legna in aderenza all'edificio secondo quanto previsto negli schemi tipo.
- 8.3 Non è ammessa la realizzazione di pavimentazioni artificiali oltre la proiezione delle falde dell'edificio. Eventuali piccole piazzole o sistemazioni dei fondi dovranno essere rinverdite ad erba con sementi autoctone.
- 8.4 Eventuali arredi esterni come tavoli e panche dovranno essere del tipo mobile e in legno.
- 8.5 E' consentita la piantumazione unicamente con piante di origine autoctona.
- 8.6 E' ammessa la realizzazione di recinzioni di limitare porzioni di territorio in prossimità di rampe o orti. La recinzione dovrà essere in legno naturale grezzo con pali di sostegno sostenuti da limitati rinfianchi in cls che dovranno rimanere al di sotto del profilo naturale del terreno. E' vietato l'uso di reti di qualsiasi genere o sostegni e traversi in materiale diverso dal legno ove il PRG lo permette limitatamente all'intorno degli edifici. Le stesse dovranno uniformarsi a quanto previsto negli appositi schemi tipo.
- 8.7 Nelle aree a verde privato pertinentziali degli edifici le recinzioni sono vietate. E' fatta salva la possibilità di delimitare orti di limitate dimensioni garantendo una distanza di rispetto m. 1,5 dal confine del suolo comunale.
- 8.8 L'accessibilità veicolare ai singoli edifici, anche attraversando terreni di proprietà comunale, potrà essere mantenuta ove esistente purché il fondo sia in stabilizzato naturale drenante. Non sono ammesse cementificazioni, bitumazione o pavimentazioni di qualsiasi altro genere. L'andamento planialtimetrico dovrà essere estremamente rispettoso dell'andamento naturale.

² Integrazione di seconda adozione.

Il tracciato dovrà essere realizzato e manutentato al fine di garantire la regimazione e controllo delle acque di ruscellamento.

8.9 In tali zone non si applicano le norme dei precedenti commi da 1 a 7.

(§) [Comma 8 aggiunto con Variante 1-2021 in adeguamento alle modifiche introdotte al Piano Attuativo Mendola n. 8](#)

CARTOGRAFIA

La cartografia del PRG viene aggiornata inserendo il frazionamento catastale degli edifici classificati e catalogati con il Piano Attuativo Mendola sulla parte di proprietà pubblica a seguito del frazionamento tipo n. 181/2019 approvato il 21/01/2020 25/11/20019.

Sugli immobili frazionati viene quindi inserita la previsione urbanistica di area a Verde privato rispondente all'articolo 15.13.8 caratterizzato dallo specifico riferimento normativo.

Le tavole grafiche Tav. B2 Sistema insediativo in scala 1:2.000 e Tav. B3 Sistema insediativo scala 1:5.000 dell'intero territorio comunale vengono quindi sostituite integralmente aggiornando conseguentemente anche la relativa legenda grafica.

Sistema insediativo scala 1:2.000

Intestazioni

<div style="text-align: center;">  <p>COMUNE DI CAVARENO PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO</p>  </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>PIANO REGOLATORE COMUNALE VARIANTE 2012</p> </div> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO ED INFRASTRUTTURE</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">TAVOLA B.2</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">SCALA 1:2.000</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">DATA GIUGNO 2014 SETTEMBRE 2014 Approvazione</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">N </td> </tr> </table> <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">Collaboratore: geom. Matteo Stefanelli</p> <div style="margin-top: 10px;"> <p>architetto urbanista dott. arch. REMO ZULBERTI p.zza Principale, 84 - 38082 Cimigo (TN) e-mail: remozulberti@hotmail.com fax: 0464.505823</p>  </div>	TAVOLA B.2	SCALA 1:2.000	DATA GIUGNO 2014 SETTEMBRE 2014 Approvazione	N 	<div style="text-align: center;">  <p>COMUNE DI CAVARENO PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO</p>  </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>PIANO REGOLATORE COMUNALE VARIANTE 2012</p> </div> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO ED INFRASTRUTTURE</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">TAVOLA B.3</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">SCALA 1:5.000</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">DATA GIUGNO 2014 SETTEMBRE 2014 Approvazione</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">N </td> </tr> </table> <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">Collaboratore: geom. Matteo Stefanelli</p> <div style="margin-top: 10px;"> <p>architetto urbanista dott. arch. REMO ZULBERTI p.zza Principale, 84 - 38082 Cimigo (TN) e-mail: remozulberti@hotmail.com fax: 0464.505823</p>  </div>	TAVOLA B.3	SCALA 1:5.000	DATA GIUGNO 2014 SETTEMBRE 2014 Approvazione	N 
TAVOLA B.2	SCALA 1:2.000	DATA GIUGNO 2014 SETTEMBRE 2014 Approvazione	N 						
TAVOLA B.3	SCALA 1:5.000	DATA GIUGNO 2014 SETTEMBRE 2014 Approvazione	N 						
<div style="text-align: center;">  <p>COMUNE DI CAVARENO PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO</p>  </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE NR. 4 ANNO 2019 VARIANTE GENERALE DI ASSESTAMENTO</p> </div> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>SISTEMA INSEDIATIVO</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">TAVOLA B.2</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">SCALA 1:2.000</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">DATA DICEMBRE 2020 Adozione definitiva</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">N </td> </tr> </table> <div style="margin-top: 10px;"> <p>architetto urbanista dott. arch. REMO ZULBERTI P.zza Principale, 84 (Cimigo) - 38083 Borgo Chiese (TN) e-mail: remozulberti@hotmail.com</p>  </div>	TAVOLA B.2	SCALA 1:2.000	DATA DICEMBRE 2020 Adozione definitiva	N 	<div style="text-align: center;">  <p>COMUNE DI CAVARENO PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO</p>  </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE NR. 4 ANNO 2019</p> </div> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>SISTEMA INSEDIATIVO</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">TAVOLA B.3</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">SCALA 1:5.000</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">DATA DICEMBRE 2020 Adozione definitiva</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">N </td> </tr> </table> <div style="margin-top: 10px;"> <p>architetto urbanista dott. arch. REMO ZULBERTI p.zza Principale, 84 - 38082 Cimigo (TN) e-mail: remozulberti@hotmail.com fax: 0464.505823</p>  </div>	TAVOLA B.3	SCALA 1:5.000	DATA DICEMBRE 2020 Adozione definitiva	N 
TAVOLA B.2	SCALA 1:2.000	DATA DICEMBRE 2020 Adozione definitiva	N 						
TAVOLA B.3	SCALA 1:5.000	DATA DICEMBRE 2020 Adozione definitiva	N 						



COMUNE DI CAVARENO
 PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



**PIANO REGOLATORE GENERALE
 VARIANTE NR. 1-2021**
 AI SENSI ART. 49, COMMA 4, DELLA L.P. 15/2015
 CONSEGUENTE LA VARIANTE 2021 AL PIANO ATTUATIVO MENDOLA RU.8

SISTEMA INSEDIATIVO

TAVOLA B.2	SCALA 1:2.000	DATA OTTOBRE 2021 <small>Adozione preliminare</small>	
----------------------	-------------------------	--	---

architetto urbanista
 dott. arch. REMO ZULBERTI
 Pp.zza Principale, 84 (Cimego) - 38083 Borgo Chiese (TN)
 e-mail: remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti
 Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
 della Provincia di Trento
 Dott. Architetto
REMO ZULBERTI
 692 sez. A. ARCHITETTURA

Tavola B.2 Sc. 2.000 - Variante 1-2021



COMUNE DI CAVARENO
 PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



**PIANO REGOLATORE GENERALE
 VARIANTE NR. 1-2021**
 AI SENSI ART. 49, COMMA 4, DELLA L.P. 15/2015
 CONSEGUENTE LA VARIANTE 2021 AL PIANO ATTUATIVO MENDOLA RU.8

SISTEMA INSEDIATIVO

TAVOLA B.3	SCALA 1:5.000	DATA OTTOBRE 2021 <small>Adozione preliminare</small>	
----------------------	-------------------------	--	---

architetto urbanista
 dott. arch. REMO ZULBERTI
 p.zza Principale, 84 - 38082 Cimego (TN)
 e-mail: remozulberti@hotmail.com fax:0464.505623



Ordine degli Architetti
 Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
 della Provincia di Trento
 Dott. Architetto
REMO ZULBERTI
 692 sez. A. ARCHITETTURA

Tavola B.3 Sc. 5.000 - Variante 1-2021

Estratti tavola B2 sc 2.000 Sistema insediativo



Tavola in salvaguardia (variante 4-20019)

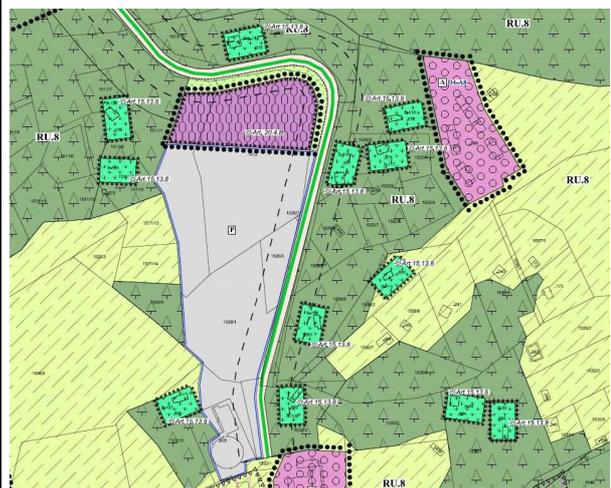
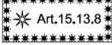


Tavola B.2 Sc. 2.000 - Variante 1-2021

Codici Shape	LEGENDA - Scala 1:2.000 Sistema insediativo ed infrastrutturale	
H101	 Verde privato per gli edifici interni al Piano attuativo Mendola RU8	<i>Art.15.13.8</i>
Z602	 Specifico riferimento normativo	
A302	 Edifici catalogati nel Piano Attuativo Mendola - RU8	

Shape validati

Con la variante 1-2021 si è provveduto ad aggiornare gli shape dell'intero territorio comunale allegati in formato zia alla fornitura digitale con preliminare valutazione positiva del Report GPU di data 7/10/2021

Rispetto agli shape già consegnati con la variante 4-2019 in corso di approvazione da parte della Giunta Provinciale sono stati aggiornati i seguenti dati:

V100 - Varianti: le 19 varianti puntuali descritte nella presente relazione

H101 (verde privato)

D208 (Area sciabile)

E106 (Zona a bosco)

E107 (Zona a pascolo)

Z602 (Specifico riferimento normativo)

USI CIVICI

La variante 1-2021 prevede la individuazione delle aree pertinenziali degli edifici già catalogati all'interno del PA8 Mendola approvato dal Consiglio Comunale.

Le aree a verde privato, pertinenziali degli edifici esistenti risultano assoggettate al vincolo di uso civico tavolarmente iscritto, ai sensi della L.P. 6/2005

L'individuazione delle aree pertinenziali, per le quali si prevede la cessione di proprietà previa procedura di sgravio dell'uso civico, è stata effettuata considerando il concreto utilizzo attuale delle aree, che già oggi evidenzia l'impossibilità ad esercitare compiutamente i diritti di uso civico legati al pascolo o alla selvicoltura.

Gli edifici esistenti (19 in tutto) sono posizioni in aree dotate della urbanizzazione primaria (viabilità di accesso, acquedotto, fognatura, rete elettrica) e delle infrastrutturazioni comunemente presenti nelle zone urbanizzate o comunque destinate all'insediamento come i parcheggi e gli esercizi pubblici esistenti.

Soluzioni alternative non sono perseguibili per due concrete motivazioni:

Stato Attuale:

La presenza degli edifici all'interno delle zone oggetto di variante. Le modifiche di PRG fotografano la situazione dello stato attuale, in conformità con gli elaborati di Piano Attuativo n. 8 già approvati dal Consiglio Comunale e dalle risultanze riportate nelle schede di catalogazione dei singoli edifici;

Soluzioni alternative:

Verificata la posizione attuale degli edifici ogni soluzione alternativa, considerando anche l'ipotetica possibilità di trasferire i volumi, non permette di migliorare lo stato delle aree dove sono presenti gli attuali immobili.

Anche ipotizzando la loro demolizione (con trasferimento o meno) le aree non riacquisterebbero interesse ai fini dell'esercizio del diritto di uso civico in quanto le aree risultano già urbanizzate e circondate da altri edifici abitativi privati e da attività terziarie (alberghi, attività ricettive extralberghiere, esercizi pubblici) oltre che dalla presenza dei parcheggi e dell'impianto di arroccamento dei Campi da Golf alla Mendola.

Conclusioni

Le aree interessate dalla variante per le quali si prevede lo sgravio di uso civico sono 19 per una superficie complessiva pari a 7.700 m² ca.

L'Amministrazione comunale dispone di aree in proprietà, attualmente non gravate da uso civico, sufficienti a garantire la corretta compensazione ai sensi delle procedure previste dalla L.P. 6/2005.

Per quanto di competenza del Consiglio Comunale si provvede ad esprimere parere positivo alla variante, rinviando alla Provincia Autonoma di Trento le successive determinazioni in ossequio alla procedura stabilita dalla Del. GP 1479 dd. 19/07/2013.

RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Per quanto riguarda le singole varianti cartografiche introdotte con la variante si provvede ad effettuare una verifica di coerenza con le previsioni del PUP e della CSP, precisando che per le stesse non si rilevano effetti significativi sull'ambiente, in quanto si tratta di edifici già esistenti ed il loro riuso, grazie anche alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso, acquedotto e fognatura).

Per quanto riguarda l'aspetto paesaggistico le modifiche previste dalla presente variante, verificati i criteri specifici stabiliti all'articolo 15.13 comma 8 ed i criteri di recupero dei singoli edifici già descritti nelle schede di catalogazione del Piano Attuativo n. 8 Mendola, risultano evidenti gli aspetti positivi della variante che permette la riqualificazione del territorio, oggi parzialmente abbandonato, coerentemente con quanto già sta avvenendo in attuazione del PA 8 in vigore per le 130 baite private del Comparto A.

ELENCO VARIANTI

La numerazione varianti è relativa ai 19 edifici esistenti sul suolo di proprietà comunale facenti parti del Comparto B del Piano Attuativo n. 8 - Mendola. La numerazione delle varianti segue la numerazione della schedatura contenuta nello stesso piano attuativo.

Elenco Varianti:

Variante:	p.f.	p.ed. nuovo	Zona PRG in vigore	Zona PRG in salvaguardia	Coerenza PUP					Penalità CSP: Carta Sintesi Pericolosità
					1.	2.	3.	4.	5.	
B-61	1516	.688	Bosco	Pascolo / Bosco	1.	2.	3.	4.	5.	P1 100%
B-65	1515/1	.687	Bosco / Parcheggio	Bosco / Parcheggio	1.	2.	3.	4.	5.	P1 95% P2 5%
B-72	1516	.689	Bosco	Bosco	1.	2.	3.	4.	5.	P1 100%
B-73	1516	.690	Bosco	Bosco	1.	2.	3.	4.	5.	P1 100%
B-93	1535/1	.685	Bosco	Bosco	1.	2.	3.	4.	5.	P1 100%
B-94	1535/1	.684	Bosco	Bosco	1.	2.	3.	4.	5.	P1 100%
B-98	1553	.686	Bosco	Bosco	1.	2.	3.	4.	5.	P1 100%
B-107	1531/3	.683	Bosco	Pascolo / Bosco	1.	2.	3.	4.	5.	P1 100%
B-108	1526/1	.680	Bosco	Bosco	1.	2.	3.	4.	5.	P1 100%
B-109	1532/3	.682	Area sosta camper	Bosco	1.	2.	3.	4.	5.	P1 100%
B-113	1536/2	.681	Bosco	Pascolo / Bosco	1.	2.	3.	4.	5.	P1 100%
B-116	1512	.677	Bosco	Bosco	1.	2.	3.	4.	5.	P1 90% P2 10%
B-117	1525/3	.678	Bosco	Bosco	1.	2.	3.	4.	5.	P1 100%
B-118	1525/1	.679	Bosco	Bosco	1.	2.	3.	4.	5.	P1 40% P2 60%

B-119	1512	.676	Verde privato	Bosco	1.	2.	3.	4.	5.	P1 95% P2 5%
B-120	1511/8	.674	Bosco	Bosco	1.	2.	3.	4.	5.	P1 100%
B-124	1511/9	.675	Bosco	Bosco	1.	2.	3.	4.	5.	P1 100%
B-135	1520	.691	Bosco	Bosco	1.	2.	3.	4.	5.	P1 100%
B-137	1499/4	.687	Bosco	Bosco	1.	2.	3.	4.	5.	P1 100%

Legenda coerenza PUP:

	Elementi del PUP valutati:	Nessuna interferenza	Interferenze negative	Interferenze mitigate	Interferenze risolte
1.	Invarianti Aree agricole, aree agricole di pregio boschi di pregio	1.	1.	1.	1.
2.	Siti rete Natura 2000	2.	2.	2.	2.
3.	Elementi puntuali rilevanti come siti geomorfologici, storici, naturalistici	3.	3.	3.	3.
4.	Sistema infrastrutturale	4.	4.	4.	4.
5.	Risorse idriche	5.	5.	5.	5.

INTERFERENZE RILEVATE.

L'unica interferenza rilevata riguarda la posizione dell'edificio catalogato con il numero B-98 che ricade all'interno della zona sciabile del PUP.

Nello stato reale l'edificio si pone a distanza di sicurezza sia dell'impianto esistente sia della pista esistente, ed il margine stesso esistente dell'impianto e della pista è definito fisicamente dalla presenza dell'area boschiva posta sul lato ovest..

Nessun progetto di ampliamento è previsto in direzione ovest e l'attuale confine fisico verrà mantenuto anche al fine di garantire adeguata copertura della pista con il cono d'ombra creato naturalmente dalle alberature.

Numerose sono le interferenze già presenti nel PRG in vigore di attività diverse da quelle specificatamente previste dalla norme del PUP per le zone piste ed impianti.

Con la variante 4-2019, in corso di approvazione, si è provveduto ad enucleare le destinazioni di zona non compatibili, escludendo dall'area sciabile gli edifici esistenti e le zone turistiche ricettive corrispondenti di Baita Mexico e Rifugio Mezzavia. (varianti v34a e v34b)

Con l'attuale variante, seguendo la metodologia già valutata con la precedente variante 4-2019, si provvede ad enucleare l'area a verde privato riducendo la zona sciabile per la parte corrispondente.

SINTESI DELLA RENDICONTAZIONE E PARERE CONCLUSIVO

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 1-2021, relativa all'adeguamento con le previsioni del Piano Attuativo n. 8 Mendola, risultano coerenti con l'impianto del PRG in vigore, adeguato secondo le disposizioni emanate dalla Provincia in materia urbanistica.

Rispetto alla pianificazione sovra ordinata le verifiche hanno dato prova della **generale coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici del PUP.**

La variante non interessa ambiti territoriali soggetti a vincoli del sistema "**Rete natura 2000**".

La verifica effettuata sulla base della nuova Carta di Sintesi della Pericolosità entrata in vigore il 2 ottobre 2020 evidenzia l'assenza di contrasti.

L'unica variante che intercetta zone definite dal PUP relative alle aree piste impianti si pone in zona marginale non interessata dalle piste o dagli impianti. Per questa variante il contrasto viene risolto riducendo per la parte corrispondente la zona piste impianti con rettifica dello shape D208.

Per quanto concerne l'assoggettabilità dei singoli interventi alle preventive procedure di Valutazione Impatto Ambientale, si precisa che **nessuna variante rientra nelle procedure di VIA o di Screening**

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali si rinvia alla lettura specifica delle analisi, dove i risultati confermano la **coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici e vocazionali del PUP** indicati per il territorio della **Comunità della Val di Non.**

Tutti gli elementi di piano, redatti ai sensi del D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg, attestano che la Variante 1-2021 è da considerarsi compatibile con la tutela dell'ambiente ove tutte le scelte operate risultano, fra le diverse ipotesi o soluzioni alternative, le migliori applicabili al fine di perseguire uno sviluppo sostenibile, che miri alla ottimizzazione e fruizione delle risorse territoriali ed infrastrutturali, alla loro riqualificazione ed ottimizzazione, confermando un elevato grado di tutela su tutte le aree non già destinate all'insediamento.

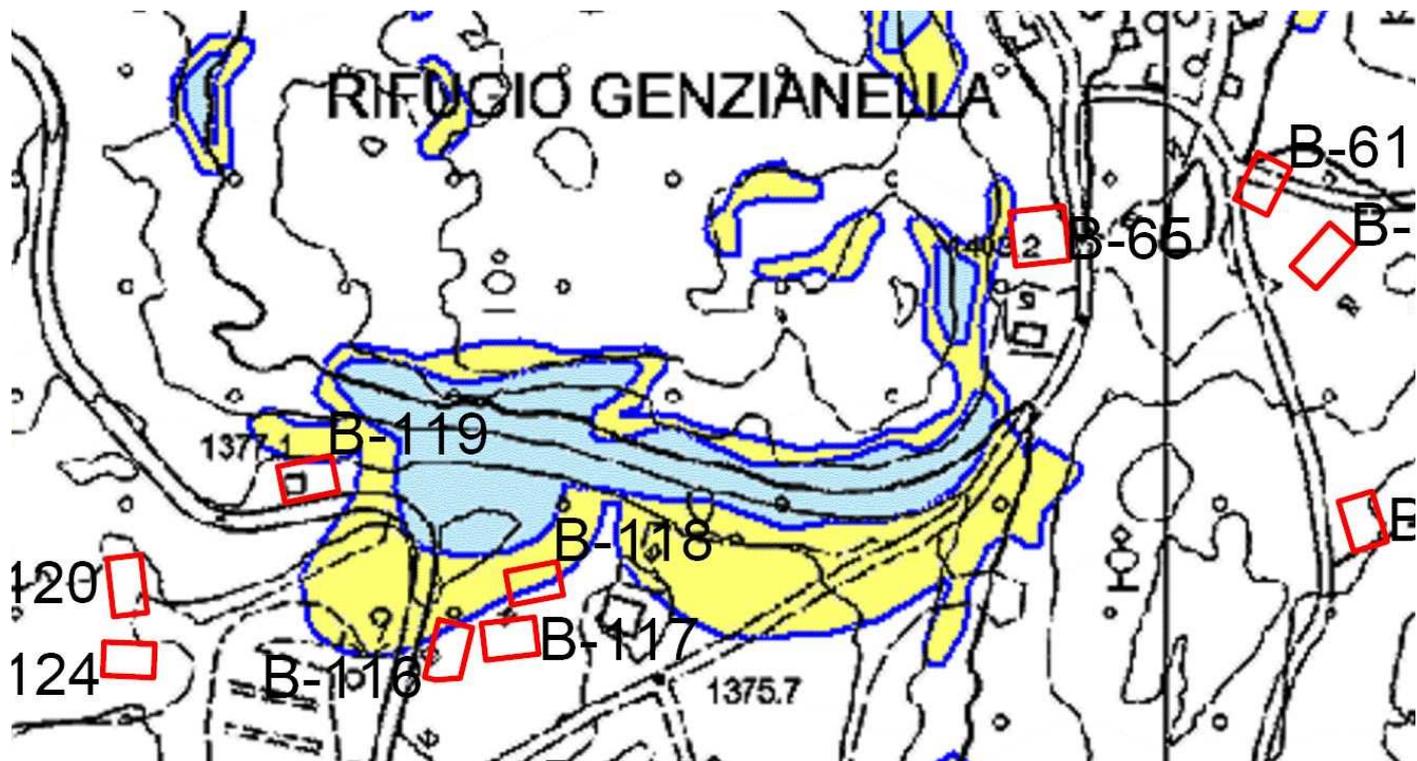
In sintesi, verificato che la variante, sia per gli aspetti generali che per le modifiche puntuali non prevede:

- 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 invarianti 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;

si esprime parere favorevole alla Variante 1-2021.

ALLEGATI***Estratto Carta Sintesi Pericolosità:***

Particolare in prossimità del Ingrandimento in prossimità del Rifugio Genzianella dove sono presenti alcune aree assoggettata a vincolo di Penalità P3 me sulle quali non ricadono le aree oggetto di variante:



Seguono:

PUP - Carta Sintesi Pericolosità:

PUP - Carta risorse idriche:

PUP - Reti ecologiche

PUP - Inquadramento strutturale

PUP - Sistema insediativo

PUP - Tutele paesistiche

