



**PROVINCIA DI TRENTO
COMUNE DI CAVEDAGO**

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE PUNTUALE 2022

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Prima Adozione
Approvazione
Pubblicazione BUR

Delibera del Consiglio Comunale
Delibera della Giunta Provinciale

n. ... di data
n. ... di data
n.di data

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 PRG VIGENTE

L'attuale Piano Regolatore Generale del Comune di Cavedago (Vigente) è stata approvato in via definitiva con deliberazione consiliare n° 30 di data 27 ottobre 2021 e delib. G.P. 1221 del 08 luglio 2021 (pubbl. B.U.R nr. 28 dd 14 luglio 2021) – “Variante non sostanziale al Piano Regolatore per opere pubbliche ed adeguamenti normativi del Comune di Cavedago) a firma del sottoscritto arch. Manuel Breda.

2 CONTENUTI DELLA VARIANTE

Nel corso di elaborazione dell'ultima variante (di cui al punto precedente) variante si era anche valutato per la realizzazione di un parcheggio pubblico (identificato dalla var. n. 3 – non inserita) nell'area a monte di maso Viola. Tale inserimento non aveva però trovato attuazione per via dell'articolata convenzione e dettaglio dei costi di cui al relativo accordo urbanistico (PC1A e PC1B) che aveva richiesto ulteriori perfezionamenti tra le parti coinvolte.

Con la presente Variante – rif. delibera di incarico 127 del 27 dicembre 2021 – “Variante Pubblica Puntuale non sostanziale al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cavedago” - si provvede quindi al completamento di una previsione urbanistica da tempo programmata dall'amministrazione.

L'amministrazione comunale ha quindi acquisito tutta la documentazione occorrente da parte della società coinvolta nell'accordo Urbanistico che costituisce parte integrante della presente Variante al piano.

Si tratta della Relazione Tecnica - Accordo Urbanistico tra Pubblico e Privato – a firma del tecnico Christian geom. Girardi di data 8 agosto 2022 oltre al relativo Computo metrico estimativo delle opere riguardanti la realizzazione del parcheggio.

Quale parte integrante e principale della presente Variante al PRG risulta essere l'Accordo Urbanistico - ai sensi dell'art. 25 della Legge Provinciale 4 agosto 2015 n. 15.- da stipulare tra l'amministrazione Comunale di Cavedago nella figura del sindaco Corrado Viola e la Società coinvolta proprietaria delle aree interessate.

Tale accordo urbanistico pubblico-privato è quindi finalizzato alla realizzazione di un parcheggio pubblico di complessivi 34 posti auto e spazi per moto da realizzarsi in località Maso Zeni.

E' previsto che il soggetto privato dell'accordo si accolli ogni spesa ed onere oltre all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'opera.

La **Relazione Tecnica - Accordo Urbanistico tra Pubblico e Privato** (geom. Girardi Christian) che si allega alla presente quale elaborato integrante ed essenziale della presente Variante Pubblica Puntuale riporta nel dettaglio ogni aspetto qui di seguito brevemente richiamato.

- Contenuti dell'Accordo Pubblico-Privato (parte progettuale – parte lavori)
- Localizzazione dell'Intervento (a monte di maso Zeni-Viola)
- Dati Urbanistici come da Prg Vigente
- Opere da realizzare dal soggetto privato in cessione gratuita al Comune di Cavedago
- Planimetria nuovo parcheggio pubblico
- Conclusioni e riepilogo dei nuovi dati urbanistici

3 VARIANTI CARTOGRAFICHE

Var.n°	Destinazione Vigente	Destinazione di variante
1a	Strada (Le)	Area di Completamento "B3"
1b	Parcheggio Pubblico (P-PR)	Area di Completamento "B3"
1c	Area Agricola (Ordinaria)	Area di Completamento "B3"
1d	Area Agricola (Ordinaria)	Parcheggio Pubblico (P-PR)
1e	Aree libere da Vincoli urbanistici	Piano Convenzionato (PC 1A)
1f	Area Agricola (Ordinaria)	Area di Nuova espansione "C1" Piano Convenzionato (PC-1B)

Var. 1a

Si tratta di una superficie corrispondente al tratto di innesto della strada che il vigente Prg identifica sempre in "Le". Tale superficie viene aggregata all'area di completamento "B3"

Var. 1b

L'attuale previsione di parcheggio in affiancamento alla strada (P-PR) viene ora in parte aggregata all'area di completamento "B3".

Var. 1c

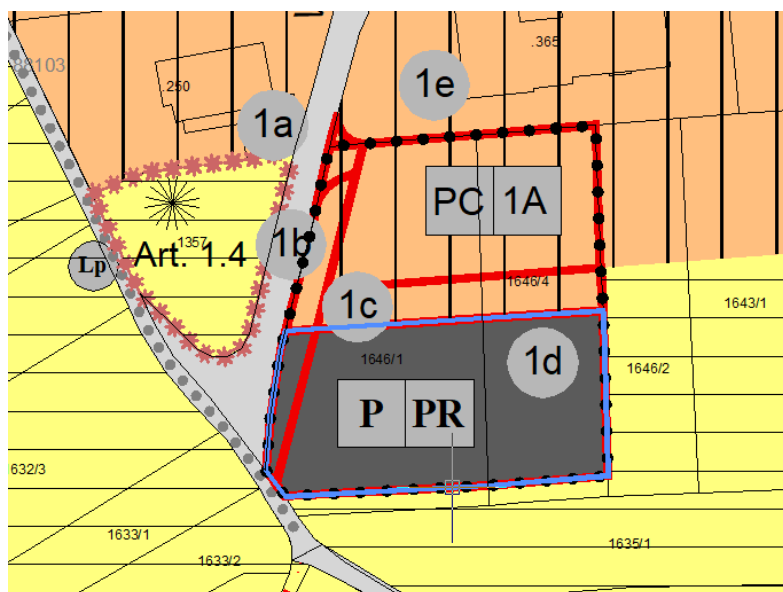
Tale variazione di destinazione di zona da area agricola (ordinaria) ad area di completamento "B3" consente il raggiungimento dei parametri in termini di superfici e larghezza utile per l'ottenimento di due corrispondenti lotti edificabili sulla superficie interessata dal Piano Convenzionato.

Var. 1d

La variazione di destinazione di zona da area agricola (ordinaria) a parcheggio (P-PR) costituisce l'oggetto principale della presente Variante puntuale al Prg. La destinazione a parcheggio (P-PR) comprende anche parte della tratto di parcheggio come ora affiancato alla strada.

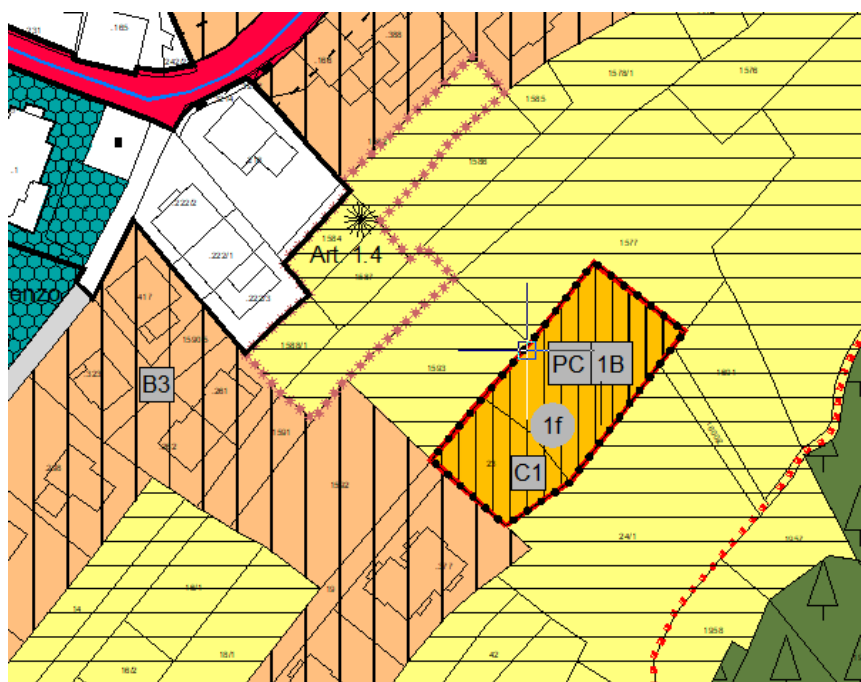
Var. 1e

La perimetrazione di tale variante individua l'area interessata dai vincoli di cui al Piano Convenzionato "PC 1A" come anche contraddistinta dalla relativa simbologia cartografica di legenda. Viene esclusa dalla superficie corrispondente soltanto la porzione residuale dell'innesto della strada "Le" comunque interamente trasformata in area di completamento "B3".



Var. 1f

Tale variante identifica il cambio di destinazione d'uso della corrispondente superficie attualmente identificata in area agricola (ordinaria) in area di Nuova espansione "C1" a costituire in nuovo lotto edificabile inserito. Nella relazione Tecnica accordo urbanistico ne sono riportati gli estremi della perequazione tra pubblico (comune) e privato (società) che costituiscono il motivo dell'inserimento. La perimetrazione come individuata nella tav. SI 02 di raffronto, include anche i vincoli di cui al relativo piano Convenzionato "PC 1B"



4 RENDICONTAZIONE URBANISTICA

In merito ai dati inerenti il carico urbanistico e dimensionamento residenziale si rinvia a quanto già dettagliato nel rapporto di Rendicontazione urbanistica e valutazione ambientale della Variante generale al Piano del 2016. Il conteggio allora prospettato conduceva ad un consuntivo disponibile di Volumetria a destinazione residenziale pari a **Mc 16.476**

Ai fini della presente Variante Pubblica Puntuale al Prg del Comune di Cavedago su tale dato complessivo va considerata la quota dell'ammontare disponibile prevista per le seconde abitazioni della Legge Ghilmozzi fissata al 30% e successivamente ridotta ad un mezzo dalle ulteriori disposizioni.

La superficie che è possibile introdurre, ammessa in tale destinazione è quindi pari a **Mq 1.647,60** ($16.476 \text{ Mc} \cdot 30\% \cdot 1/2 = 2.471,40 \text{ Mc} - 2.471,40 \text{ Mc} : 5 = 1.647,60 \text{ Mq}$) che corrisponde a quella nel nuovo lotto di cui all'inserimento del nuovo lotto **Var. 1f.**

5 VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' ALLA PROCEDURA DI RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Le modifiche introdotte con la presente variante Pubblica Puntuale al Prg di Cavedago 2022 interessano due porzioni di area agricola del PUP (non di pregio) per una superficie complessiva che raggiunge complessivamente quasi 3.000 Mq. Il nuovo lotto edificabile in area di nuova espansione C1 contribuisce per una superficie di 1645 Mq (**Var. 1f**) mentre la superficie restante (1345 Mq circa) riguarda la trasformazione di destinazione urbanistica individuata dalla **Var. 1c ed 1d**.

L'estensione in area agricola di cui alle Varianti 1c ed 1d, può dirsi "circoscritta" nel tessuto edificato di Maso Vila e Zeni andando a collimare con la congiunzione tra le Vie comunali de la Viola e del Zeni.

L'inserimento in area agricola di cui al nuovo lotto edificabile prosegue invece un ambito già edificato e di immediata prossimità alla sottostante cortina edificata di Maso Tomas

Tali inserimenti dovranno quindi essere sottoposti all'attenzione del Servizio Urbanistica della Pat al fine di una loro puntuale valutazione in particolare riferimento all'attivazione della procedura di valutazione di incidenza ambientale ai sensi della normativa provinciale.

In merito alla coerenza tra la variante urbanistica ed il sistema di paesaggio rurale, si ravvisa come tali inserimenti in area agricola (non di pregio) ricadono in ambito estraneo ai coni visuali panoramici di Cavedago essendo collocati a monte della cortina edificata che ormai è attestata in continuità sull'asse provinciale tra i masi Canton e Tomas.

Verifica di coerenza rispetto al quadro delineato dal Prg in Vigore

PRG Sistema Infrastrutturale	La variante non ha interessato il sistema infrastrutturale
Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche	La variante ha comportato modifiche sul sistema
Sistema ambientale	Gli interventi previsti non interferiscono sul sistema delle tutele ambientali e ricadono all'esterno delle aree soggette alle diverse forme di salvaguardia (ZSC, ZPS, Riserve naturali provinciali, Riserve Locali ecc) previste, ai vari livelli della legislazione

	vigente. Le Varianti 1 e 2 insistono in ambiti soggetti alla tutela di cui all'art. 11 del PUP.
Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche	La variante non ha comportato modifiche su tali assetti

6 CONCLUSIONI

Le modifiche introdotte con la presente Variante consentono all'amministrazione comunale di attuare la previsione di un agevole parcheggio in località Maso Zeni e Viola da tempo attesa e programmata.

La concreta esigenza di ottenere un parcheggio proporzionato all'estensione ed alla centralità di questa parte di abitato di Cavedago è supportata sotto il profilo economico dallo strumento della perequazione urbanistica senza il quale non avrebbe avuto seguito.

Denno, lì Agosto 2022

IL TECNICO: (timbro e firma)
