



**PROVINCIA DI TRENTO
COMUNE DI CAVEDAGO**

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE PUBBLICA 2021

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Prima Adozione
Approvazione
Pubblicazione BUR

Delibera del Consiglio Comunale
Delibera della Giunta Provinciale

n. 21 di data 05-07-2021
n. ... di data
n.di data

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 PRG VIGENTE

L'attuale Piano Regolatore Generale del Comune di Cavedago (Vigente) è stata approvata in via definitiva con deliberazione consiliare n° 4/2020 di data 2 marzo 2020 e delib. G.P. 185 del 12.02.2021 (denominato Variante 2019) a firma dell'arch. Luca Eccheli.

Come dettagliato nella lettera di affidamento di incarico per la predisposizione di nuova Variante al Prg di Cavedago al sottoscritto tecnico incaricato (Rif. Delibera di Giunta n° 96 di data 28 novembre 2020), il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia (nota Rif. Prot. N°S013/18.22-2019-343/SaS dd 07.10.20) subordinava l'approvazione della Variante di cui in premessa ad alcune modifiche anche sostanziali.

Rileva in proposito lo stralcio della previsione di inserimento che era stata identificata con n.2 per la localizzazione della nuova caserma dei Vigili del fuoco, di cui all'ormai improrogabile necessità da parte dell'amministrazione comunale di provvedere all'individuazione di una nuova e condivisa collocazione.

2 CONTENUTI DELLA VARIANTE

La delibera di affidamento di incarico sopra richiamata, elenca puntualmente gli obiettivi della nuova Variante al PRG di Cavedago come riportati di seguito:

- individuare e pianificare una nuova zona ove localizzare la nuova caserma dei Vigili del fuoco, in considerazione anche dell'urgente necessità di procedere con la progettazione dell'intervento, per il quale il Comune ha già ottenuto l'ammissione a finanziamento da parte della P.A.T.
- individuare puntualmente la localizzazione della cappella votiva in località ai Priori
- ampliare l'area per attrezzature e servizi in località "Soda" per adeguamento degli spazi a disposizione del C.R.M. e del magazzino comunale.
- inserire un'area per attrezzature e servizi civili in prossimità della stazione forestale in località "Priori"
- ampliare l'area a parcheggio pubblico in località Maso "Viola"
- realizzare un nuovo parcheggio pubblico in località maso "Dalsass"
- adeguare le norme di attuazione del PRG alla L.P. n. 15/2015 ed al Regolamento Urbanistico Provinciale.
- verificare puntualmente le previsioni contenute nel PRG vigente, al fine di adeguare lo stesso PRG alle disposizioni contenute all'art. 48 della L.P. n. 15/2015 in materia di efficacia e durata dei vincoli preordinati all'esproprio.

- preso atto dell'avvenuto dimezzamento del contingente già individuato per le seconde case ai sensi dell'art. 130 – L.P. 4 agosto 2015 n°15 (già in essere nel vigente Prg); si chiarisce che l'amministrazione del Comune di Cavedago (*rif. circolare n° A042/S013/2021*) in merito all'art. 55, comma 2 della l.p. 6 agosto 2020, n.6, non intende avvalersi della facoltà di estendere (entro il 10% del dimensionamento della residenza ordinaria) il dimensionamento massimo di interventi di cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di alloggi per il tempo libero e vacanze.

Nel corso della stesura degli elaborati di Variante, l'amministrazione comunale (sulla base di alcune esigenze sopraggiunte ed ulteriori valutazioni) richiedeva in aggiunta alla distinta sopra richiamata di cui all'incarico, di provvedere ad ulteriori modifiche.

Si sottolinea in proposito, come tutte le modifiche richieste, ovvero quelle dell'incarico e le ulteriori aggiunte, siano riconducibili alla fattispecie della variante pubblica non sostanziale.

Nella seguente distinta sono riepilogate le ulteriori modifiche richieste dall'amministrazione comunale inserite nella presente variante pubblica al Prg di Cavedago.

- estensione area campeggio in località ai "Priori"
- previsione di potenziamento strade in località ai "Priori"
- aggiornamenti normativi in riferimento all'area campeggio in località ai "Priori"
- modifiche ai percorsi pedonali mediante soppressione di alcuni tratti ed aggiunta di nuovi
- eliminazione previsione di parcheggio pubblico ed attigua area a Verde pubblico in località Masi Matte' e Viola
- inserimento previsione di potenziamento strada all'interno del nucleo storico di Maso Mattè.

In definitiva, rispetto alle singole modifiche appena elencate, emergono due principali obiettivi dell'amministrazione, con importanti implicazioni anche di carattere economico e strategico.

Si tratta come prima accennato, dell'individuazione del nuovo lotto per la realizzazione della nuova caserma dei Vigili del fuoco che risulta vincolante ai fini dell'ammissione al finanziamento e quindi potere concretizzare un'opera fondamentale anche in relazione ai vicini abitati dell'altopiano della Paganella. Quest'opera è anche funzionale alla prossima

riorganizzazione dell'area su cui insiste l'attuale sede dei Vigili del fuoco che per evidenti ragioni è ormai insufficiente ed inadeguata.

In merito a questo importante obiettivo strategico, ovvero all'individuazione del nuovo lotto per l'edificazione della nuova Caserma dei Vigili del fuoco con potenziamento del Centro raccolta materiali ed annesso ampliamento dell'area a servizio del cantiere comunale, si riportano di seguito le rispettive relazioni (come già formalizzate dall'amministrazione comunale presso i competenti uffici)

Il secondo obiettivo strategico che si è concretizzato in seguito all'affidamento dell'incarico, consiste nel rendere attuabile lo sviluppo dell'area a campeggio in località ai "Priori" in seguito alla concreta manifestazione di interesse da parte di soggetto privato. L'amministrazione comunale si è quindi attivata in tal senso, anche mediante una attenta analisi, condotta con il proponente, delle potenzialità urbanistiche dell'area secondo il vigente Prg.

A riguardo, si premette che l'area camping ai "Priori" è stata dimensionata e pianificata in vari step, con rispettivi aggiornamenti cartografici e normativi, a cui evidentemente non ha mai fatto seguito un concreto piano di investimento e sviluppo.

2.1 Adeguamento ai pareri del servizio urbanistica e tutela del paesaggio

(Rif - n° 25/21 del 10 settembre 2021 e successivi verbali rif. dd 16.02.22)

La presente Variante al Prg di Cavedago 2021, è stata adeguata in allineamento alle indicazioni del soprarichiamato parere con alcune eccezioni:

- Corretti ed integrati gli shape-file richiamati ed all'aggiornamento ed i refusi segnalati dei riferimenti normativi puntuali nella cartografia.
- Si sono prodotti gli studi di compatibilità in riferimento alla verifica preventiva del rischio idrogeologico (varianti 8c – percorso ciclopedonale e variante 2a – area crm)
- Si è provveduto all'integrazione-correzione delle norme di attuazione riguardo all'inserimento delle diciture indicate per le Aree a tutela archeologica (art. 16.7), ed alle Aree protette (art. 16.5 ed art 16.6).
- In riferimento alla variante n° 6 si è ovviato all'equivoco della previsione della nuova cappella esterna al campeggio che è stata normata da apposito art. (11.3), mentre è stata ridefinita la previsione della cappella già prevista all'interno dell'area.
- Integrate e rettificare le norme riguardanti l'area a campeggio facendo seguito a confronto con il servizio competente (turismo). Si è quindi fissato l'indice che comprenda tutti gli spazi costruiti all'interno del campeggio ovvero sia quelli inerenti le strutture di servizio, sia quelle riguardanti le unità abitative (bungalow, case sugli alberi, suite etc.). Tale indice che risulta da un rapporto analitico conseguente agli

attuali indici massimi di superficie (rif. Art. 5 comma 1-3-5 della L.P. 2021 ed alla tabella pag. 19 del Reg. di attuazione della stessa norma del 15.07.2013) –

In merito a tale rettifica si segnala che nella stesura finale delle norme (facendo seguito alla lettera Serv. Urb. Ufficio Pianificazione dd 16.02.22) si è rimosso il riferimento all'indice della SUN di 0,40 mq/mq che era stato indicato, quindi sottoponendo l'attuazione dell'area a campeggio a piano attuativo corredato da Vas. (Vedi note successive)

- Con la soppressione dell'art. 11.3 riguardante la destinazione area attrezzata per autocaravan e relativo accorpamento della corrispondente area in cartografia nell'area a campeggio, si è recuperata omogeneità spaziale alla stessa area. Tale modifica è dettagliata in seguito al punto var. n° 7f che va ad aggiungersi alle altre varianti già formalizzate.
- Integrate le diciture relative al termine campeggio-villaggio, campeggio come richiesto.
- Si è provveduto a ripristinare la larghezza della fascia di rispetto come nello stato vigente nella parte incidente l'area agricola, invece confermando la riduzione della larghezza a mt 7.5 corrispondentemente alla nuova area introdotta per la caserma dei vigili del fuoco (var 1a) e .nell'estensione dell'area servizi per Crm e magazzino comunale (var 2a). si tratta quindi delle varianti 1b e 2b
- Integrata come richiesto dal Servizio Viabilità in appendice delle norme la tabella B e C in tema di larghezza delle fasce di rispetto stradale.
- Corrette le piccole inesattezze nella relazione CSP ed aggiornata con riferimento alla modifica operata sulla Var. 1b-2b oltre all'aggiunta della Var. 7f
- Meglio precisato in merito alla Var. n° 3 nella relativa descrizione (vedi in seguito) come la stessa non sia oggetto della presente Variante Puntuale al Prg.

(Rif verbale 16 febbraio 2022)

Le modifiche apportate in seguito a tale verbale sono identificate in raffronto delle n.d.a. relativamente a quanto rimosso in evidenziazione verde mentre riguardo alle parti aggiunte in scritta blu così da renderle distinte rispetto alle precedenti variazioni.

Rettifiche alle N.d.a:

- Allineato indice al testo delle norme
- Rimosso indice Sun dall'art. 11.2 (Zone F – aree di sviluppo didattico sportivo in loc. ai Priori) e subordinato la realizzazione del campeggio a piano attuativo corredato da Vas con aggiunta di comma dedicato - nuovo comma 12 art. 11.2.
- Eliminati i commi 3; 6; 7 e 10 (trattandosi di indicazioni già presenti in norma e/o che potranno essere meglio inserite nel piano attuativo cui si è subordinata l'attuazione dell'area)

Cartografia:

- Aggiunta base catastale alle due tavole al 5.000 (SI 04 ed SI 05)
- Aggiornata Legenda con riferimenti art. coerenti con le n.d.a.
- Rimosso rif. puntuale asteriscato dell'art. 14.5 posizionato in corrispondenza al tracciato della variante 8d.
- Aggiornato il dato shape Z601_P conseguentemente alla rimozione dell'art. 10.4.2
- Aggiornato il dato shape conseguentemente alla rimozione del rif. asteriscato puntuale in corrispondenza al tracciato della variante 8d.

3 VARIANTI CARTOGRAFICHE

Var.n°	Destinazione Vigente	Destinazione di variante
1a	Area Agricola	Area attrezzature e servizi (Caserma Vigili del Fuoco)
1b	Fascia di rispetto S.S. (421) - Mt 20	Fascia di risp. S.S. (421) - Mt 7.50
2a	Area Agricola	Area attrezzature e servizi (Area Crm)
2b	Fascia di rispetto S.S. (421) - Mt 20	Fascia di risp. S.S. (421) - Mt 7.50
3	Variante non inserita	
4a	Verde Pubblico attrezzato (VP)	Parcheggio (M. Dalsass)
4b	Verde Privato	Area agricola (M. Dalsass)
4c	Verde Pubblico	Verde Privato (M. Dalsass)
5a	Area a Bosco	Area attrezzature e servizi (Stazione Forestale)
5b	Area a Bosco	Area attrezzature e servizi (Area Ecologica)
6		Nuovo rif. Normativo asteriscato (Cappella Votiva Alpini)
7a	Area a Bosco	Area Campeggio
7b	Parcheggio Pubblico	Area Campeggio
7c	Strada Locale (Lp)	Area Campeggio
7d		Ins. potenz. strada (Loc. Priori)
7e		Ins. potenz. strada (Loc. Priori)
7f	Area attrezzata Caravan	Area Campeggio

8a		Aggiunta percorso ciclopedonale
8b		Aggiunta percorso ciclopedonale
8c		Aggiunta percorso ciclopedonale
8d		Rimoz. percorso ciclopedonale
8e		Rimoz. percorso ciclopedonale
8f		Rimoz. percorso ciclopedonale
9a	Parcheeggio Pubblico	Area Verde Privato
9b	Verde Pubblico (VP)	Area Verde Privato
S1		Ins. Potenz. Strada (M. Mattè)

Var. 1a

La prima variante introdotta (uno dei due principali obiettivi di piano) consiste nell'inserimento di una nuova area a destinazione servizi pubblici per una superficie complessiva di circa 3.250 Mq (superficie in linea con quella indicata nella richiesta di parere preventivo), destinata alla costruzione della nuova Caserma dei Vigili del fuoco di Cavedago (opera già ammessa a finanziamento). L'individuazione di quest'area segue ad una serie di analisi che hanno trovato sintesi nell'idoneità funzionale nonché urbanistica, risolvendo anche l'impasse generato dalle proposte di inserimento avanzate nel corso della precedente variante al Prg e respinte dal servizio Urbanistica della Pat. Si riporta di seguito la relazione di richiesta parere preventivo già formalizzata dall'amministrazione comunale che ne traccia un quadro esaustivo.

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMUNE DI CAVEDAGO

Richiesta parere preventivo

Variante puntuale al PRG
- OPERE PUBBLICHE -

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA

1. PREMESSA:

Viste e considerate le note contenute nella Vs. comunicazione n. S013/18.2.2 - 2019 -343 SaS di data 02/10/2020 si rende necessario per l'Amministrazione comunale di Cavedago individuare un'area alternativa per la futura costruzione della nuova caserma dei Vigili del Fuoco volontari di Cavedago in quanto l'attuale caserma oltre a non garantire più gli standard minimi richiesti per l'agibilità di detta struttura (sottodimensionata per spazi, insufficienza ed inadeguatezza spogliatoi e servizi igienici, piccoli cedimenti strutturali, ecc.), si trova in una zona geologicamente instabile perchè costruita su alveo di un rio parzialmente intubato nei tratti corrispondenti al sedime della caserma, all'attraversamento della strada SS. 421, del magazzino Cantiere comunale e del Centro raccolta materiali del comune.

Si precisa che è intenzione di questa Amministrazione svincolare dall'interferenza reciproca i tre servizi attualmente raggruppati in unico sito, quali: Caserma dei Vigili del Fuoco volontari (presidio di protezione civile), Cantiere comunale e Centro raccolta dei materiali (CRM) anche per garantire l'indipendenza e funzionalità in sicurezza di tali strutture oltre al rispetto delle norme di gestione in particolare per quanto riguarda il CRM considerata la particolare delicatezza in materia di rifiuti.

Inoltre un ulteriore obiettivo importante e prezioso per tutta la Comunità è quello di creare in prossimità dell'eventuale nuova caserma VVF, (possibilmente cercando di sfruttare la polivalenza del piazzale della stessa struttura) un'area per l'atterraggio in sicurezza dell'elisoccorso, in particolare durante le ore notturne in quanto attualmente gli atterraggi (in notturna) vengono effettuati esclusivamente presso il campo da calcio comunale purtroppo ubicato in una zona completamente fuori paese (loc. Priori) limitando di molto la tempestività di intervento (a volte determinante per la vita delle persone) e la sicurezza degli operatori.

Infine, nell'intento di una pianificazione lungimirante, la scrivente Amministrazione, con tale previsione intende assicurarsi l'unica possibilità in tale sito di potenziare sia il CRM, che necessita di un incremento di spazio per l'accessibilità e per l'eventuale copertura dei container (soprattutto nella stagione invernale per problemi con neve e ghiaccio), sia l'ampliamento del magazzino del cantiere comunale al fine dell'adeguamento normativo dei locali destinati ai dipendenti ed allo spazio di stoccaggio dei materiali in particolare destinati alla manutenzione invernale della viabilità.

2. NECESSITA'

La prima operazione per attenersi a quanto sopra descritto è adeguare gli spazi e le strutture della caserma dei VVF individuando una nuova area per la relativa costruzione in quanto la ristrutturazione della stessa non risulterebbe conveniente economicamente sia per la particolarità idrogeologica che per gli obiettivi prefissati in premessa.

La superficie necessaria, salvo diverse valutazioni fatte in sede di progettazione preliminare, indicativamente dovrà essere al massimo di circa 3.000 mq. Edificio sviluppato su un unico piano di circa 700 mq. sia per miglior inserimento a Parcheggio per il personale 400 mq. Opere accessorie (ingresso, spazio davanti

ai portoni, ecc.) 400 mq. Piazzale per le manovre, per parcheggi durante eventi straordinari sia di protezione civile che manifestazioni organizzate nell'ambito comunale e per atterraggio elicottero 1.500 mq.

La seconda operazione al fine del potenziamento del CRM e dell'ampliamento degli spazi del cantiere comunale è necessario prevedere la possibilità di estendere l'area a servizi pubblici verso sud-ovest, utilizzando la particella fondiaria privata adiacente al magazzino comunale, CRM e attuale caserma dei VVF. La superficie è di circa 2000 mq (VEDI FOTO). Si evidenzia che tale operazione è l'unica possibilità realizzabile di espansione in quella zona.

Infine l'immobile attualmente destinato a caserma VVF potrà essere utilizzato in futuro per l'adeguamento degli spazi del cantiere comunale in particolare per quanto riguarda spogliatoio e servizi igienici attualmente insufficienti e fuori norma.

3. NUOVA AREA PER COSTRUZIONE CASERMA VVF + PIAZZALE UTILE PER L'ATTERRAGGIO NOTTURNO DELL'ELISOCORSO.

Criteri di scelta:

Considerato che il paese di Cavedago si sviluppa principalmente sui lati della SS 421 si ritiene opportuno che l'ubicazione della caserma (come del resto l'attuale) si collochi in un'area adiacente alla medesima strada e non all'interno del centro abitato.

In particolare per due motivi:

- permettere al personale VVF, allertato con urgenza, di raggiungere la caserma con facilità e maggior sicurezza anche per pedoni ed utenti in generale delle strade evitando nel limite del possibile le stradine interne del centro abitato.

- sicurezza e rapidità di partenza in emergenza delle squadre con relativi automezzi in particolare durante la stagione invernale. (da evitare salite o discese particolarmente ripide per l'accesso alla caserma)

Nel contempo sufficientemente distante dalle abitazioni al fine di arrecare il minor disagio possibile durante la fase di atterraggio e decollo dell'elicottero.

Inoltre sono sicuramente da considerare le caratteristiche geomorfologiche dell'area sia per l'idoneità geologica che per il contenimento delle opere antropiche da eseguire al fine della realizzazione di quanto prefissato.

Individuazione:

Destinazione urbanistica attuale: ZONA AGRICOLA a monte della SS 421 in via Canton, ad un centinaio di metri dall'attuale caserma.



E' interessata la superficie delle proprietà private pp.ff. 1744/4 - 1744/5 - 1744/6 e parzialmente delle pp.ff. 1744/1 - 1745 - 1748 - 1750 di complessivi (circa) 3.000 mq per le quali dovrà essere eventualmente attivata la procedura di esproprio o ACCORDO AMMINISTRATIVO in sede di pianificazione urbanistica per una perequazione puntuale.

Si ritiene che tale zona rispetti le caratteristiche sopradescritte pertanto idonea alla costruzione della nuova caserma VVF e del relativo piazzale di manovra ed atterraggio notturno dell'elisoccorso.

Var. 1b

A completamento della variante 1°, si è provveduto alla riduzione della larghezza della fascia di rispetto stradale portandola dai 20 mt come da vigente ai 7.50 mt in allineamento alla consistenza della fascia di rispetto nel centro abitato. Si tratta di una modifica obbligata rispetto al nuovo inserimento e con esso coerente.

Var. 2a

L'estensione dell'area a servizi pubblici in località Soda, come già richiamato, è funzionale alla riorganizzazione di tutta l'area che attualmente vede concentrate le funzioni di Crm, Magazzino comunale e Caserma dei vigili del fuoco. La superficie aggiunta che in parte risulta già occupata da piazzale (per cui tale variante si configura come ricognitiva per la porzione che si affianca al rio) sommata a quella attuale – vigente viene a costituire una nuova area che l'amministrazione ritiene indispensabile per una corretta distribuzione delle funzioni di Crm e cantiere-magazzino comunale.

4. POTENZIAMENTO DEL CENTRO RACCOLTA MATERIALI E AMPLIAMENTO AREA AL SERVIZIO DEL CANTIERE COMUNALE

Criteri di scelta:

Scelta obbligata per raggiungere gli obiettivi prefissati.

L'espansione dell'area a "servizi pubblici" è praticamente obbligata verso sud-ovest al fine di permettere l'utilizzo delle strutture già esistenti. L'attuale ubicazione del CRM ai fini del conferimento da parte degli utenti è considerata comunque strategica per centralità rispetto al centro abitato ma anche per comodità considerato che risulta essere in adiacenza alla S.S. 421.

Pertanto non viene presa in considerazione l'eventualità di individuare una zona alternativa.

Stesse considerazioni per l'ampliamento degli spazi e messa a norma dei locali del Cantiere comunale che in attesa di una sistemazione generale, potenzialmente potrebbe vedere utilizzati i locali dell'attuale caserma dopo il trasferimento nella nuova.

Individuazione:

Destinazione urbanistica attuale: ZONA AGRICOLA a monte della SS 421 in loc. Soda, in adiacenza al Centro di raccolta materiali, Cantiere comunale e attuale caserma VVF.



E'interessata la superficie delle proprietà private p.f. 1671 e parzialmente della p.f. 1670 per le quali dovrà essere eventualmente attivata la procedura di esproprio o ACCORDO AMMINISTRATIVO in sede di pianificazione urbanistica per una perequazione puntuale.

Si ritiene che tale superficie dopo un adeguata progettazione per garantire la funzionalità dell'intera area ed un razionale inserimento paesaggistico possa garantire gli obiettivi prefissati.

Cavedago 09/11/2020

Ufficio tecnico comunale

Allegati: documentazione fotografica
Estratto mappa catastale

Var. 2b

Tale modifica consiste nella riduzione della larghezza della fascia di rispetto stradale dai 20 mt vigenti ai 7.50 mt, anticipando ed allineandosi alla riduzione della fascia di rispetto (var. 1b) corrispondente al nuovo lotto per la realizzazione della caserma dei Vigili del fuoco. Anche in questo caso la riduzione della fascia di rispetto è obbligata al fine di consentire il pieno utilizzo dell'area a servizi pubblici altrimenti compromessa dal suo sviluppo lungo la Statale.

Var. 3

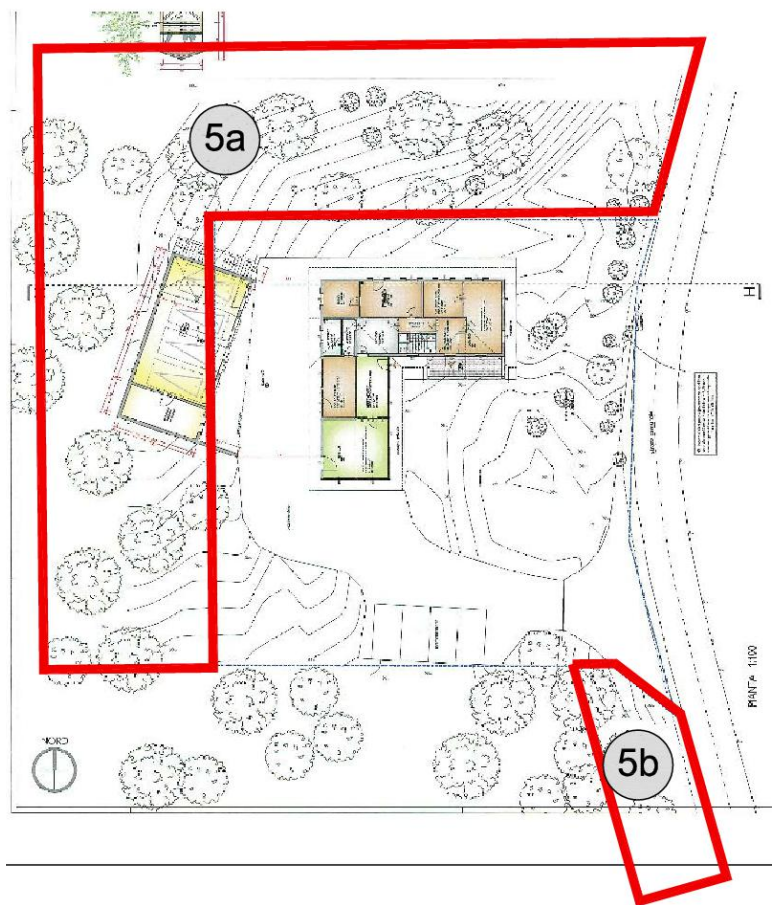
La realizzazione di un Parcheggio pubblica monte di Maso Viola – Zeni dimensionato secondo le esigenze di questa parte di abitato è una delle modifiche richieste nella lettera di incarico. L'attuale previsione di parcheggio pubblico data la ridotta larghezza non consente realmente l'allocazione di posti auto con relativa manovra. Per questo motivo l'amministrazione comunale intendeva risolvere con la presente variante tale esigenza. Tuttavia tale variante non è stata formalizzata in quanto è ancora in corso l'elaborazione di un articolato accordo pubblico – privato con la previsione di un parcheggio pubblico nelle vicinanze per circa 30-40 posti auto.

Var. 4a/b/c

La presente variante consiste nella trasformazione di parte dell'area a Verde pubblico attrezzato a Maso Dalsass in area a Parcheggio pubblico intercettando la relativa particella fondiaria di proprietà comunale e quindi ottemperando ad un'esigenza di particolare importanza. Si è approfittato con l'occasione per correggere due lievi incongruenze della cartografia rispetto alla consistenza della mappa catastale quindi trasformando una piccola superficie di sfrido da Verde privato ad Area agricola (Var. 4b) e da Verde pubblico a Verde privato (Var. 4c)

Var. 5a

La presente variante ottempera alla necessità di una maggiore estensione dell'area a servizi corrispondente alla Stazione Forestale in loc. ai "Priori", al fine di consentirne l'auspicato implemento mediante l'edificazione della struttura aggiunta come già progettata. Si riporta in proposito l'estratto della planimetria di progetto rapportato all'ampliato perimetro dell'area servizi. L'estensione di tale area è anche utile quale spazio per ricavare recinti ed opere accessorie minori. Tra queste è meritevole l'ipotesi avanzata di creare un'area recupero animali in difficoltà con eventuale anche finalità didattica.



Var. 5b

Tale modifica cartografica corrisponde alla creazione di una nuova area servizi finalizzata ad area ecologica. L'inserimento è affiancato all'ampliata area servizi della stazione forestale in affiancamento alla strada esistente così minimizzandone l'impatto anche sotto il profilo urbanistico e paesaggistico. Dal punto di vista strettamente funzionale, tale variante permette di regolarizzare nella forma più opportuna una funzione che nella sostanza è già in essere.

Var. 6

La presente variante identifica l'inserimento del riferimento normativo puntuale relativo alla previsione di una cappella votiva richiesta dalla sezione locale degli Alpini. Il nuovo comma dedicato nelle norme di attuazione (n°4 art. 11.2) ne ridefinisce in parametri dimensionali coerenti rispetto alle indicazioni fornite dai servizi provinciali competenti in occasione della precedente variante al Prg (di cui ad uno degli obiettivi dell'incarico di partenza)

Var. 7a/b/c

L'importante revisione cartografica e normativa inerente l'area a campeggio in località ai "Priori" rappresenta come già menzionato una delle due maggiori previsioni della presente variante pubblica al Prg. Nello specifico si tratta dell'estensione verso monte dell'area a

campeggio in zona a bosco di una superficie complessiva aggiunta di quasi due ha raggiungendo una superficie complessiva nell'ordine di otto ha. La ripermimetrazione-estensione dell'area a campeggio ricalca per il vero una delimitazione in realtà già identificabile sia sotto il profilo plani altimetrico ed interessando un area boschiva le cui caratteristiche si differenziano per minore pregio rispetto alle estensioni delle foresta confinante. Si ritiene che per tali motivi l'ampliamento della zona a campeggio sia comunque compatibile rispetto alla stessa conservazione del patrimonio boschivo. Il nuovo perimetro assume anche una maggiore coerenza ricalcando l'andamento del tracciato del percorso di sci da fondo ad anello come identificato in cartografia rispetto alla demarcazione artificiosa della cartografia vigente.

Con le varianti identificate dal n° 7b e 7c si completa questa importante modifica cartografica mediante la soppressione dell'area parcheggio pubblico centrale e relativo tratto di strada. In questo modo si risolve la discontinuità di destinazione che non è di nessuna utilità ed anzi decisamente penalizzante.

Integrato l'art. 11.2 con nuovo comma n. 11 relativamente all'individuazione di area attrezzata per autocaravan all'interno dell'area a campeggio con conseguente soppressione del corrispondente art. 11.3 mutato in nuova cappella Votiva in località ai Priori.

Introdotta come richiesto rif. nuovo comma 12 l'obbligo di subordinare la realizzazione dell'area a campeggio di cui all'art. 11.2 a Piano Attuativo corredato da Vas.

Concludono la presente variante le integrazioni normative riguardanti la possibilità di realizzare recinzioni con modalità adeguate alla protezione della fauna selvatica secondo le prescrizioni del servizio forestale e l'aggiunta della possibilità di smaltimento delle acque nere per mezzo di vasche tipo Imoff. Queste modifiche consentono come detto, l'attuazione dell'importante progetto di sviluppo dell'area a campeggio stando ad un indirizzo già ben delineato e di grande rilevanza strategica per Cavedago.

Var. 7d/f

La previsione di potenziamento dei due tratti di strada riportati in cartografia in loc. ai "Priori", segue alla necessità di adeguare l'attuale conformazione urbanistica al progetto di sviluppo dell'area come descritto nel punto precedente. Il tratto individuato dalla Var. 7d è di particolare importanza visto che questa strada funge da collegamento con la S.S. 421 e sulla quale si snodano la stazione forestale, la struttura ricettiva del Picchio Verde, e l'area per impianto forestale. Il potenziamento del tratto individuato dalla Var. 7/e si ritiene invece obbligato per la scontata continuità di percorso che nella situazione vigente invece manca. Con la variante **7f** si è provveduto in accordo con il servizio turismo, allo stralcio destinazione dell'area attrezzata per autocaravan avviando a quello che si ritiene essere un'incongruenza cartografica. La collocazione di tale destinazione di zona non è sorta da una deliberata impostazione tecnica-progettuale ma dalla sola morfologia del luogo, sovrapponendosi esattamente all'attuale piazzale in ghiaietto lavato leggermente depresso

rispetto all'area circostante e realizzato proprio per questo scopo. Nell'ottica di una progettazione complessiva di tutta l'area tale previsione risulterebbe particolarmente limitante oltre che poco funzionale impedendo uno sviluppo armonico dell'intera area (oltre alla commistione tra gli ospiti fissi ed i camperisti itineranti). Tuttavia la necessità di mantenere la previsione di tale destinazione nell'ambito del campeggio è stata tramutata in un comma aggiunto all'articolo che norma lo stesso campeggio ove si prescrive l'individuazione di un area di pari dimensioni dell'attuale (2.000 mq).



Var. 8a/b/c

L'introduzione dei tratti di percorso come individuati nella cartografia, consente una continuità di tracciato in prospettiva del collegamento con gli abitati confinanti (a Nord Spormaggiore ed a Sud Andalo) in un'ottica sovracomunale. L'attuale sviluppo infatti era stato pianificato secondo una prospettiva limitata all'abitato di Cavedago. I due tratti aggiunti in previsione consentono di proseguire verso valle in direzione di Castel Belfort e quindi in direzione dell'abitato di Andalo, entrambe su tracciati già usufruibili.

Var. 8d/e/f

L'eliminazione di alcuni tratti di percorsi individuati nella cartografia vigente segue all'inserimento dei nuovi tracciati di cui al punto precedente, secondo un disegno di continuità e semplificazione. Si è considerato in proposito di conservare il percorso in collegamento a monte dei Masi zeni-canton in quanto comunque significativo nell'ottica generale e di grande impatto panoramico.

Var. 9a/b

Con l'eliminazione della previsione a Parcheggio pubblico con annessa area a Verde pubblico in località Maso mattè-viola, si prende atto dell'inopportunità di tale previsione, difficilmente attuabile. La trasformazione in area a Verde privato, ottempera così sia alle rinnovate finalità dell'amministrazione, non più interessata alla concretizzazione di quest'opera, sia rispetto alla proprietà privata che da tempo sollecita questa cancellazione.

Var. S1

L'unica modifica che riguarda la cartografia del centro storico di cavedago consiste nell'aggiunta di previsione di potenziamento di strada esistente interna al maso Mattè di cui alle relative tavole tematiche (I.S. 1 ed I.S. 2 Sc. 1:1.000). Questa variazione consente all'amministrazione di attuare la sistemazione ed allargamento di questo tratto di strada dello sviluppo complessivo di circa 60 Mt di collegamento tra la sottostante S:S. 421 e la Piazza del paese.

4 AGGIORNAMENTI NORMATIVI

Con l'approvazione della Variante al Prg di Cavedago 2019 si erano allineate le norme di attuazione del Prg alle nuove disposizioni provinciali (regolamento edilizio provinciale e L.P. 15/15) in particolare per quanto concerne gli indici urbanistici delle superfici Sul-Sun.

La presente variante al Prg sotto il profilo normativo quindi si limita ad alcune rettifiche puntuali.

Si tratta della ridefinizione di alcuni parametri urbanistici riferiti all'area campeggio ai "Priori" (vedi art. 11.2 n.d.a.) ed alla rivisitazione di alcune prescrizioni in favore di una maggiore semplificazione delle norme del prontuario degli interventi e dei materiali costruttivi ammessi, compatibili e vietati nei centri storici.

In merito al prontuario dei materiali ammessi in centro storico l'amministrazione nonché ufficio tecnico, hanno trovato non poche difficoltà nel gestire domande anche ordinarie, riguardanti talvolta anche la sola manutenzione di manufatti e superfici insistenti nei perimetri del centro storico.

A riguardo le poche modifiche (apportate evidenziate nello stato di raffronto - vedi tabella prontuario) non alterano nella sostanza il concetto di tutela come ormai sedimentato nella

normativa provinciale ma consentono invece alcune tipologie di intervento che si ritengono non lesive del tessuto storico di Cavedago.

5 VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' ALLA PROCEDURA DI RENDICONTAZIONE URBANISTICA

L'insieme delle modifiche introdotte con la presente variante Pubblica Puntuale al Prg di Cavedago 2021 incide limitatamente ad una porzione di area agricola del PUP (non di pregio) per una superficie pari a Mq 3.207, inerente all'individuazione del nuovo lotto per la caserma dei vigili del fuoco (**Var. 1**) ed una superficie pari a Mq 2.367, inerenti alla estensione dell'area servizi pubblici ad uso Crm e cantiere comunale (**Var. 2**)

Si tratta in entrambe i casi di siti collocati in continuità a fianco della S.S. 421 e tra i masi canton e viola i cui coni visuali dalla Valle non sono rilevanti, ovvero poco emergenti.

Riguardo alla variante n°1 essa si affianca al bosco che confina a sua volta con l'area ora occupata dal magazzino comunale e caserma dei vigili del fuoco.

Riguardo alla variante n°2 si tratta di mera estensione di superficie nella medesima destinazione urbanistica in continuità con il tessuto già edificato di maso viola.

Tali progetti dovranno 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 che il consumo di suolo si riduca all'essenziale fabbisogno insediativo della nuova caserma dei vigili del fuoco nonché alla razionalizzazione dell'area cantiere comunale e Crm.

Il processo decisionale in entrambe i casi segue anche alle considerazioni già elencate in premessa, della presente relazione illustrativa che si radicano nelle osservazioni espresse dal servizio urbanistica sulla precedente ipotesi di inserimento lotto caserma vigili del fuoco (a maso Daldoss).

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 ha comportato modifiche sul sistema

FOTO CONTESTO Var. 1a



FOTO CONTESTO Var. 1a



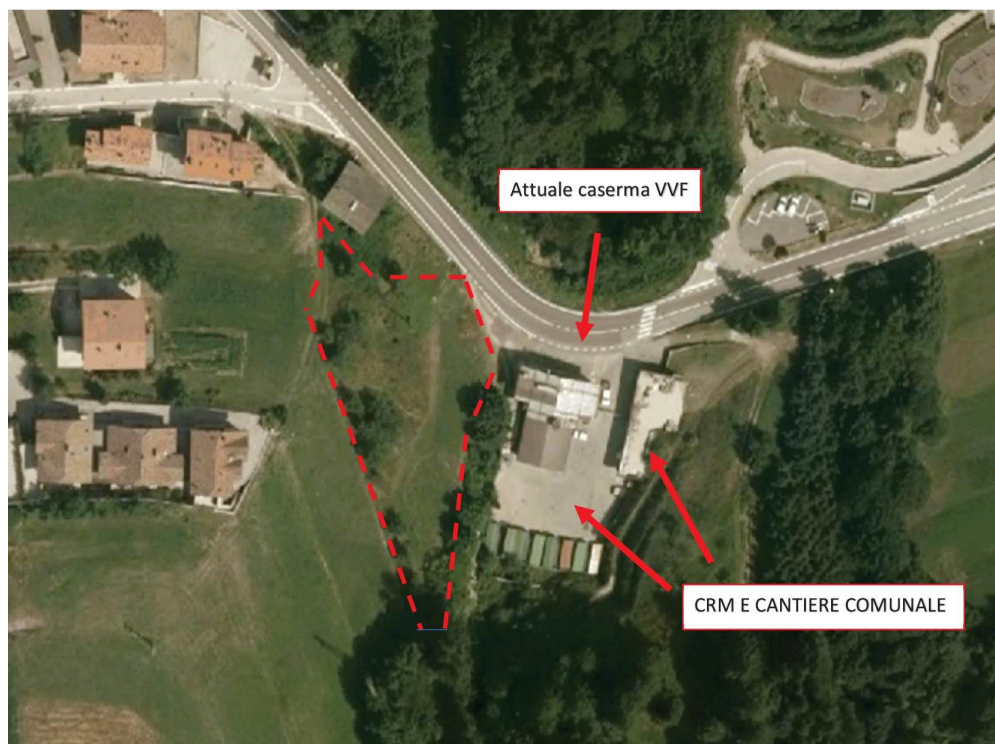
FOTO CONTESTO Var. 2a



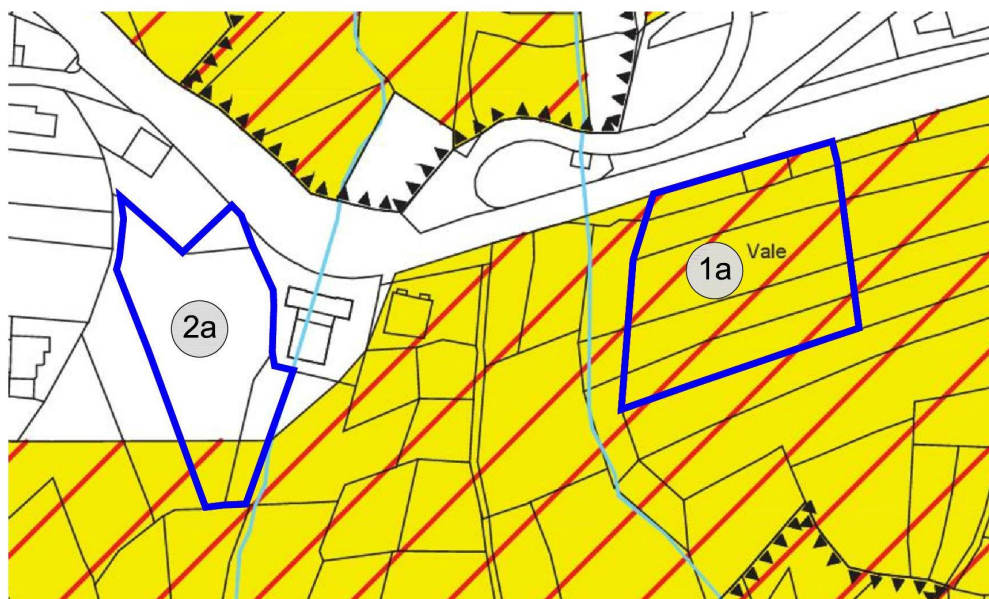
FOTO CONTESTO Var. 2a



ORTOFOTO CONTESTO Var. 2a



ESTRATTO DEL SISTEMA AMNIENTALE (Varianti 1a-2a)



6 CONCLUSIONI

Le modifiche al Prg Vigente di Cavedago palesate nella delibera di incarico della Giunta del dicembre scorso (n°96), e quelle che si son susseguite, si ritengono compiutamente soddisfatte nella presente variante.

Tra queste emergono la necessità di individuare la nuova destinazione di zona per la realizzazione della nuova caserma dei Vigili del fuoco, l'adeguamento-ampliamento dell'area servizi in località Soda per la riorganizzazione del cantiere comunale e Crm, e quindi nell'implementazione dell'area campeggio ai "Propri" nella imminente e concreta prospettiva di progetto di sviluppo.

Si è approfittato (oltre all'inserimento delle variazioni come prima dettagliate) ad un minimo adeguamento normativo del prontuario del centro storico ed alla razionalizzazione dei tracciati dei percorsi ciclopeditoni secondo un'impostazione sovracomunale.

Denno, lì Marzo 22

IL TECNICO: (timbro e firma)
