

PROVINCIA DI TRENTO

COMUNE DI VILLE di FIEMME



PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

Adozione preliminare: delibera consiglio comunale n° del
Conferenza di pianificazione: verbale n° del
Adozione definitiva: delibera consiglio comunale n° del

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progettista:

Ing. Marco SONTACCHI

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO

— ● —
dott. ing. MARCO SONTACCHI

ISCRIZIONE ALBO N° 1756

equipeFiemme

studio tecnico associato

Piazza Scopoli, 9 - 38033 CAVALESE (TN)

Tel.- Fax 0462/342988

1. PREMESSA

Il Comune di Ville di Fiemme si è costituito il primo gennaio 2020 con la fusione dei tre ex Comuni di Carano, Daiano e Varena; ogni Comune aveva, e ad oggi sono tuttora vigenti, i propri strumenti urbanistici, rivisti ed approvati nel 2021 con cartografie e norme tecniche di attuazioni indipendenti (anche se per quest'ultime era già stato predisposto uno schema di articoli nell'ottica dell'unificazione delle norme).

I tre PRG vigenti sono stati approvati rispettivamente con le seguenti deliberazioni del Presidente della Giunta Provinciale:

- Carano: D.P.G.P. n. 1152 del 09/07/2021;
- Daiano: D.P.G.P. n. 748 del 14/05/2021;
- Varena: D.P.G.P. n. 631 del 24/04/2021;

Mentre i PRG di Carano e Daiano sono stati adeguati per legge al Regolamento Urbanistico Provinciale, quello relativo al territorio di Varena presenta un adeguamento parziale non tanto per gli indici urbanistici, ma per via della schedatura del centro storico che non era oggetto di revisione e per la presenza di un Programma Integrato di Intervento per la Riqualificazione Ambientale – PIIRA presso il Passo Lavazè, anch'esso non oggetto di revisione.

A tutti gli effetti pertanto, il presente Piano Regolatore non costituisce una variante ad uno strumento precedente, ma costituisce il primo Piano ufficiale dei tre comuni unificati, ovvero costituisce il primo Piano Regolatore Generale del Comune di Ville di Fiemme.

Ovviamente si tratta di una unione cartografica delle previsioni riportate nei tre PRG precedenti e di una armonizzazione delle norme tecniche di attuazione che possano formare un unico strumento di facile lettura per tecnici comunali e liberi professionisti.

Oltre a richiedere unificazione ed armonizzazione cartografica e normativa, l'Amministrazione del Comune di Ville di Fiemme ha regolarmente pubblicato con deliberazione di giunta n. 39 del 04.05.2023 gli ulteriori obiettivi ritenuti necessari per adeguare il proprio strumento urbanistico. Nella fattispecie, l'avviso pubblicato specifica le necessità da approfondire e soddisfare nella redazione del nuovo Piano Regolatore, ovvero:

- armonizzare le Norme di attuazione dei tre PRG degli ex Comuni di Carano, Daiano e Varena, e la cartografia di Piano, per unificarle in un unico strumento di pianificazione, valutando di introdurre modifiche e correggendo eventuali errori rilevati;
- informatizzare le schede degli edifici storici del Comune di Varena, con possibilità di modifiche e aggiornamenti, per renderle consultabili on-line;
- informatizzare il Programma Integrato di Intervento per la Riqualificazione Ambientale – PIIRA del Passo Lavazè e delle schede degli edifici, con possibilità di modifiche e aggiornamenti, per renderlo consultabile on-line;
- valutare la riduzione del Vincolo di difesa paesaggistica nelle pertinenze degli edifici;
- modificare la destinazione urbanistica di immobili pubblici e introdurre la previsione di nuove Opere pubbliche;
- revisionare/modificare norme e cartografia delle Aree alberghiere comprensive degli edifici esistenti e delle Aree commerciali esistenti.

Dal punto di vista cartografico il Piano viene redatto con il nuovo strumento PRGDIG pertanto utilizza il sistema GIS per la rappresentazione cartografica ed il relativo nuovo portale per la sua trasmissione.

Dal punto di vista normativo la presente variante si ritiene **ordinaria** non rientrando nelle casistiche del comma 2) dell'art. 39 della L.P. 15/2015.

2. CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE

In base a quanto citato in premessa, il nuovo Piano Regolatore Generale del neo costituito Comune di Ville di Fiemme unifica la cartografia generale considerando l'intero territorio degli ex Comuni di Carano, Daiano e Varena. L'unione degli shape file forniti dai servizi provinciali è stato controllato, verificato ed integrato dal sottoscritto tecnico estensore in modo tale che la cartografia di base risulti conforme con quanto vigente negli ex tre Comuni.

In base a quanto stabilito dall'avviso pubblicato di cui in premessa, le novità apportate si posso riassumere come segue:

2.1 ARMONIZZAZIONE NORME DI ATTUAZIONE

L'armonizzazione delle norme tecniche di attuazione non prevede solamente una mera unione degli articoli presenti nei tre singoli impianti normativi di Carano, Daiano e Varena, ma affronta anche le tematiche richieste dai censiti che hanno presentato come previsto per legge, ben 42 osservazioni non vincolanti a mero scopo collaborativo. In base a quanto pervenuto, un tema di particolare importanza su cui sono state apportate integrazioni e modifiche riguarda l'utilizzo dei manufatti accessori di cui all'art. 29 delle Norme di Attuazione.

Al fine di poter comprendere le variazioni apportate all'impianto normativo (di cui si darà specifica al capitolo 4 della presente relazione illustrativa) è stato concordato con il Servizio Urbanistica della Provincia di Trento di evidenziare su ogni singolo fascicolo normativo dei tre ex Comuni quanto aggiunto o eliminato; la versione di raffronto delle norme pertanto, consiste in tre fascicoli distinti che riportano per i tre ex Comuni quanto modificato. Il risultato, ovvero la somma dei tre fascicoli, ha generato di conseguenza un unico impianto normativo per il Comune di Ville di Fiemme. In linea di massima il principio è stato quello di utilizzare la prevalenza del singolo articolo di norma applicandolo sull'intero territorio comunale qualora questo fosse presente su almeno due dei tre ex Comuni (ad esempio l'Art. 4 presenta su Daiano e Varena il comma b) in cui si specificano dei requisiti per le coperture; decidendo di mantenere tale indicazione, nel versione di raffronto sulle norme di Carano viene aggiunto con il colore rosso detto comma in quanto assente, mentre rimane invariato sui due che già lo contenevano. La versione finale del comune di Ville di Fiemme presenterà pertanto all'art. 4, anche il comma b)).

Particolare attenzione va posta nei casi particolari previsti su alcuni impianti normativi per cui eliminando la specifica previsione dell'articolo, si andrebbero a riproporre problematiche risolte appositamente con tali indicazioni in passato. Un esempio lo si trova all'art. 18 in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia: a Daiano vasche a tetto e verande sono previste e regolate con particolari limitazioni e caratteristiche, mentre a Varena e Carano questa possibilità non sussiste. Oltre a quanto sarà specificato al successivo capitolo 4 della presente relazione, una nota particolare va menzionata per le aree residenziali esistenti sull'intero territorio comunale; premesso che non sono state inserite nuove aree edificabili, l'elenco delle zone è stato aggiornato riportando tutte le tipologie presenti sui tre comuni come meglio evidenziato nella seguente tabella:

ZONE B - sature - Art. 31				
	S_f	H_p	$H_f = H_{max}$	U_f
CARANO	-	3 o 4	8,50 o 12,00	-
DAIANO	ASSENTI			
VARENA	ASSENTI			
VILLE DI FIEMME	-	3 o 4	8,50 o 12,00	-

ZONE B1 - completamento - Art. 32				
	S_f	H_p	$H_f = H_{max}$	U_f
CARANO	600	3	8,50	0,45
DAIANO	500	3	8,50	0,45
VARENA	600	3	10,00	0,45
VILLE DI FIEMME	600	3	10,00	0,45

ZONE B2 - ristrutturazione - Art. 32bis				
	S_f	H_p	$H_f = H_{max}$	U_f
CARANO	ASSENTI			
DAIANO	Ampliamento SUN 10-15%			
VARENA	ASSENTI			
VILLE DI FIEMME	Ampliamento SUN 10-15%			

ZONE C - nuova espansione - Art. 33				
	S_f	H_p	$H_f = H_{max}$	U_f
CARANO	600	3	8,50	0,45
DAIANO	600	3	8,50	0,45
VARENA	600	3	8,50	0,36
VILLE DI FIEMME	600	3	8,50	0,45 Carano e Daiano - 0,36 Varena

Come si può notare, il nuovo PRG del Comune di Ville di Fiemme mantiene inalterati i parametri edificatori, uniformandoli quanto più possibile; spiccano le scelte di uniformare a 10,00 m l'altezza massima degli edifici in zona B1 contestualmente con l'aumento della superficie del lotto minimo che sarà omogeneizzata a 600 m². Tale scelta non incide sulle possibilità edificatorie in termini di SUN e pertanto pare coerente sia con gli obiettivi espressi nell'avviso preliminare sia con la L.P. 15/2015. Per le aree di nuova espansione C invece, tutti i principali indici sono già identici per gli ex tre comuni, ad eccezione dell'indice di utilizzazione fondiaria U_f che è differente fra Varena (0,36 m²/m²) e gli altri due comuni (0,45 m²/m²). La scelta di mantenere tale differenziazione appare comunque corretta al fine di non

alterare equilibri edificatori ormai consolidati nel tempo ed in coerenza con la legge urbanistica in merito al consumo del suolo.

Analogamente a quanto approfondito per le aree residenziali, il ragionamento è stato esteso alle aree produttive del settore secondario di interesse locale esistenti, di progetto, alle aree commerciali e alle aree alberghiere. Le seguenti tabelle riassumono quanto il nuovo piano regolatore propone:

ZONE D - Area produttiva del settore secondario locale esistente - Art. 36			
	S_f	% cop.	$H_f = H_{max}$
CARANO	1000	50%	9,00
DAIANO	ASSENTE		
VARENA	1000	60%	9,00
VILLE DI FIEMME	1000	60%	9,00

ZONE D - Area produttiva del settore secondario locale nuovo impianto - Art. 37			
	S_f	% cop.	$H_f = H_{max}$
CARANO	1500	50%	8,50
DAIANO	ASSENTE		
VARENA	1000	50%	8,50
VILLE DI FIEMME	1000	50%	8,50

ZONE D1 - Area commerciale - Art. 38			
	S_f	% cop.	$H_f = H_{max}$
CARANO	1000	50%	9,00
DAIANO	ASSENTE		
VARENA	ASSENTE		
VILLE DI FIEMME	1000	50%	9,00

ZONE D- Area alberghiera - Art. 39				
	S_f	H_p	$H_f = H_{max}$	U_f
CARANO	1500	4	12,50	0,63
DAIANO	ASSENTE			
VARENA	1500	4	12,50	0,63
VILLE DI FIEMME	1500	4	12,50	0,63

Come si evince facilmente dalla lettura delle tabelle sopra riportate, il solo parametro che varia lievemente è il rapporto di copertura ammesso per le aree produttive del settore secondario esistente (Art. 36 delle NTA); il parametro adottato è quello vigente a Varena, a Daiano tali aree sono assenti mentre a Carano attualmente vige una percentuale pari al 50 %

della superficie del lotto. La scelta di applicare la percentuale più alta è dovuta al fatto che tali aree sono esistenti e le domande di espansione di varie ditte trovano maggior riscontro in tale parametro.

Per quanto concerne invece le aree agricole, anche in questo caso è stata approfondita la tematica come ai punti precedentemente esposti; le tabelle di paragone evidenziano la volontà di “restringere” in questo caso le potenzialità edificatorie nelle aree agricole, tenendo presente che comunque le attività che esercitano in tale settore possono richiedere la deroga urbanistica prevista per legge:

ZONE E1- Area agricola di pregio - Art. 42				
	S_f	H_p	H_f = H_{max}	U_f
CARANO	5000	2	6,50	0,03
DAIANO	5000	2	8,00	0,03
VARENA	5000	2	6,50	0,01
VILLE DI FIEMME	5000	2	6,50	0,01

ZONE E2bis- Area agricola - Art. 43bis				
	S_f	H_p	H_f = H_{max}	U_f
CARANO	5000	2	6,50	0,03
DAIANO	2000	2	8,00	0,06
VARENA	5000	2	6,50	0,01
VILLE DI FIEMME	5000	2	6,50	0,01

Zone E6 - Aree ad insediamenti zootecnici - Art. 44				
	S_f	H_p	H_f = H_{max}	U_f
CARANO	2000	3	8,50	0,38
DAIANO	4000	2	8,00	0,50
VARENA	2000	3	8,50	0,38
VILLE DI FIEMME	2000	3	8,50	0,38

Come si evidenzia facilmente, la volontà dell'Amministrazione è quella di utilizzare i parametri più “severi” spalmandoli sull'intero territorio comunale per quanto concerne l'indice di utilizzazione fondiaria, mentre i parametri di lotto minimo e di altezza massima e di fronte sono calibrati in base alla prevalenza fra gli ex comuni.

2.2 SCHEDE EDIFICI STORICI DI VARENA

La schedatura del centro storico di **Varena** risale al marzo 2006 e necessita un aggiornamento sia per quanto concerne l'evoluzione edilizia dei singoli edifici nell'arco di tempo trascorso, sia per completare l'adeguamento al RUEP che è stato eseguito solo dal punto di vista cartografico con la variante del 2021 (sostanzialmente gli edifici con grado di vincolo "Demolizione con ricostruzione" sono stati inseriti nella categoria come "Ristrutturazione R3" con la variante 2021, ma le loro schede sono rimaste quelle della variante 2006).

Le schede sono state riviste aggiornando sia la documentazione fotografica sia, lì dove era necessario, la loro valutazione in base a prescrizioni ormai superate, prescrizioni o interventi consentibili con la presente variante, gradi di protezione non più vigenti secondo il RUEP oppure declassamenti del grado di vincolo basati su osservazioni dei censiti se accolte.

PRG VIGENTE			PRG ADOTTATO				
N° scheda	P.Ed./P.f.	Grado Prot.	N° scheda	P.Ed./P.f.	Grado Prot.	Motivazione	N° variante
009	127 e 131	R2	09A	131	R2	Divisone scheda	1
			09B	127	R2	Divisone scheda	1
027	268	R4	027	268	R3	Adeguamento RUEP	G
029	348	R4	029	348	R3	Adeguamento RUEP	H
034	498	R4	034	498	R3	Adeguamento RUEP	I
035bis	76	R4	035bis	76	R3	Adeguamento RUEP	L
039	46	R4	039	46	R3	Adeguamento RUEP	A
054	75	R2	054	75	R3	Declassamento	4
058bis	406	R4	058bis	406	R3	Adeguamento RUEP	M
078	155-159	R2	078	155-159	R2	Prescrizioni aggiunte	B
081	168	R2	081	168	R2	Prescrizioni aggiunte	C
088bis	538	R4	088bis	538	R3	Adeguamento RUEP	N
92	303	R3	92	303	R3	Adeguamento RUEP	O
121	321	R4	121	321	R3	Adeguamento RUEP	P
125	262/2 e 250/4	R3	125A	262/2	R3	Divisone scheda	2
			125B	250/4	R3	Divisone scheda	2
133	310	R3	133	589	R3	Revisione scheda	D
134B	238/1	R3	134B	238/1	R3	Revisione scheda	E
154	294	R3	154	294	R3	Revisione scheda	F

Le varianti contrassegnate da un numero riguardano modifiche sostanziali, ovvero cambio di grado di protezione da R2 a R3 oppure accoglimento dell'osservazione

pervenuta e sdoppiamento della scheda; le varianti contrassegnate invece da una lettera, riguardano l'adeguamento al RUEP oppure la revisione in seguito ad esecuzione di lavori previsti sulla scheda vigente e che ad oggi non avrebbero più significato, o ancora l'aggiunta di prescrizioni particolari inerenti casi specifici.

Si segnala inoltre che, pur non trovando riscontro in cartografia con una specifica variante numerata, sulle schede n° **16** (P.Ed. 11), **17** (P.Ed. 10), **91** (P.Ed. 299), **123** (P.Ed. 262/1), e **126** (p.Ed. 270) sono state aggiunte le segnalazioni per la presenza di affreschi o immagini sacre in rilievo già schedate. Tale annotazione aggiuntiva vuole solo rafforzare l'attenzione dei progettisti verso tali presenze vincolanti.

2.3 PIIRA – PASSO LAVAZE'

Il Piano di Intervento Integrato di Riquilificazione Urbana al passo di Lavazé è stato approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 1113 del 18.06.2013 ma non è mai stato integrato nelle cartografie di piano, nemmeno con l'ultima variante del 2021 (gli shape file riportano un "buco", demandando alla sua cartografia e relative norme). La presente variante ha come obiettivo, non senza difficoltà, di adeguare l'intera cartografia digitale riportando quindi anche la pianificazione del PIIRA. Nel corso degli anni la mappa catastale ha subito vari aggiustamenti e digitalizzazioni pertanto una delle difficoltà principali affrontate è stata quella di adeguare gli shape file vigenti del PIIRA con la nuova mappa (per fare un esempio banale, il semplice perimetro di piano è diverso fra shape file della cartografia vigente e shape file del PIIRA vigente).

Per inserire la zona interessata nella cartografia principale quindi, si sono adottati criteri che di seguito andiamo ad analizzare per punti:

a) CRITERI E MODIFICHE PER L'INSERIMENTO DEL P.I.I.R.A. NELLA NUOVA VARIANTE AL P.R.G. 2024

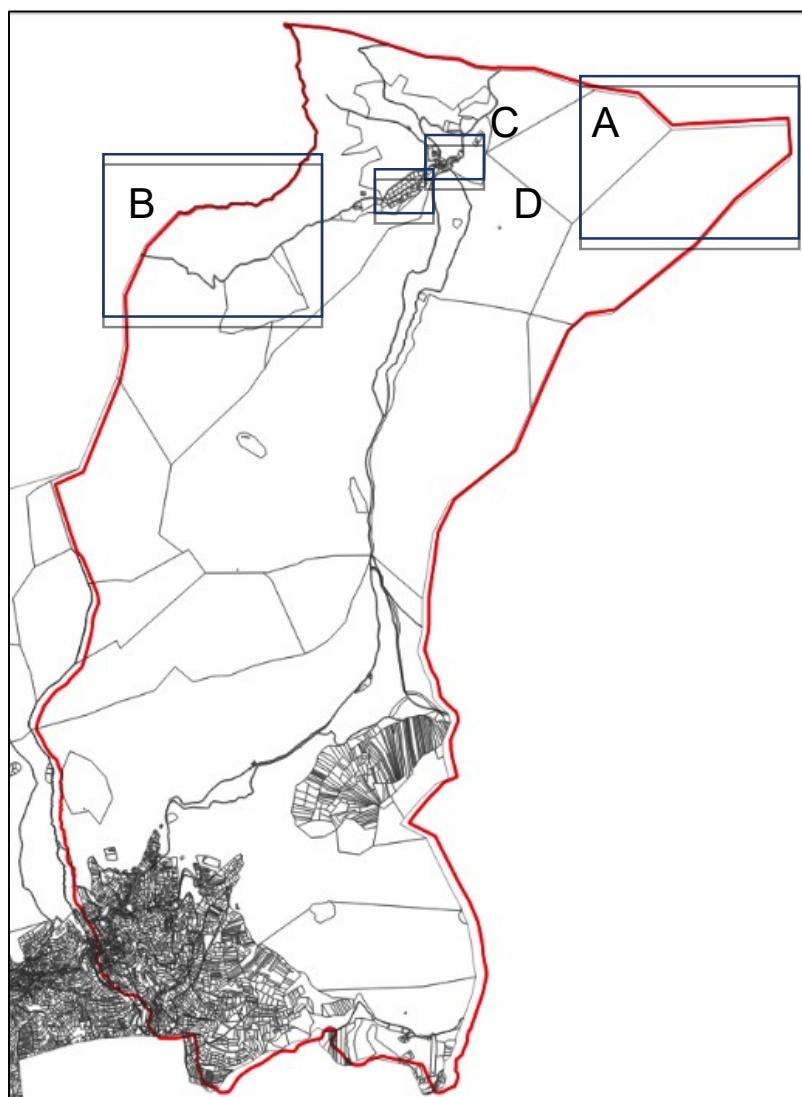
La modifica più consistente riguardante il PIIRA si configura nel nuovo posizionamento degli shape file forniti dalla P.A.T. e creati a seguito della variante 2013-2014 a firma dell'arch. Micheletti. Tale modifica si è resa necessaria in quanto recentemente il servizio catasto ha modificato le mappe catastali di alcuni comuni, riposizionando i perimetri

esterni di alcuni comuni catastali mediante roto-traslazione di alcuni punti vertice al limitare dei confini comunali.

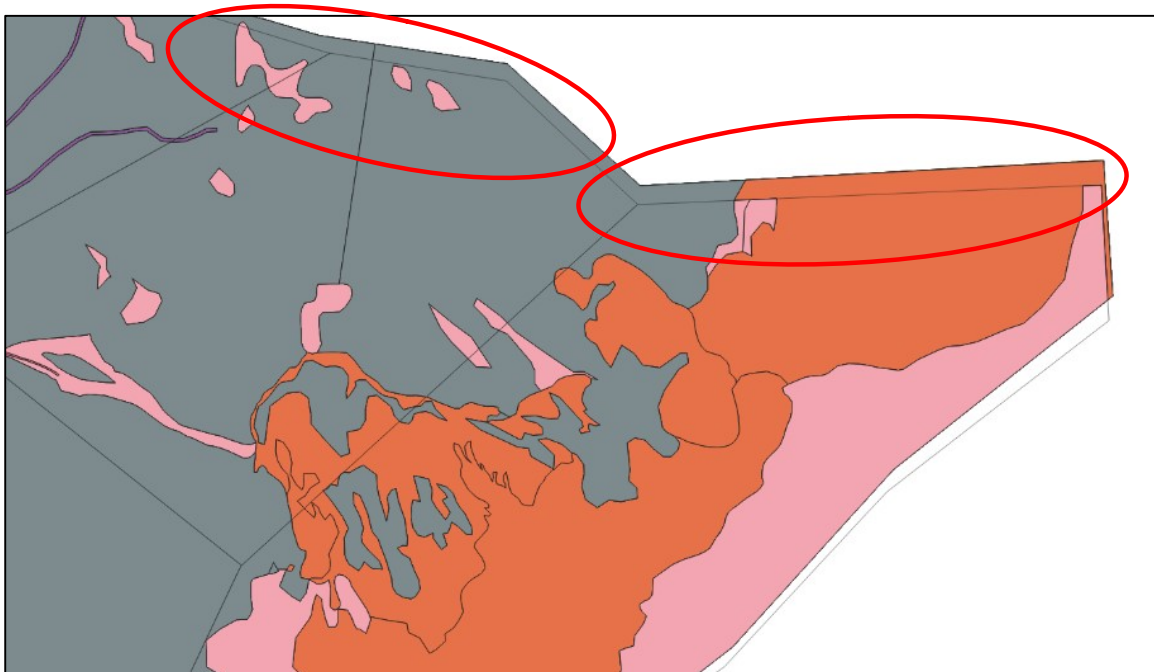
Questo intervento è stato di gran lunga migliorativo rispetto alle mappe precedenti, riducendo al minimo l'errore tra mappa catastale e confini reali, ma di contro ha richiesto la ri-digitalizzazione di tutto il PIIRA riadattando tutti i poligoni, linee ed elementi puntuali del sistema insediativo e ambientale, al nuovo sistema catastale.

Di seguito alcuni estratti che evidenziano la problematica:

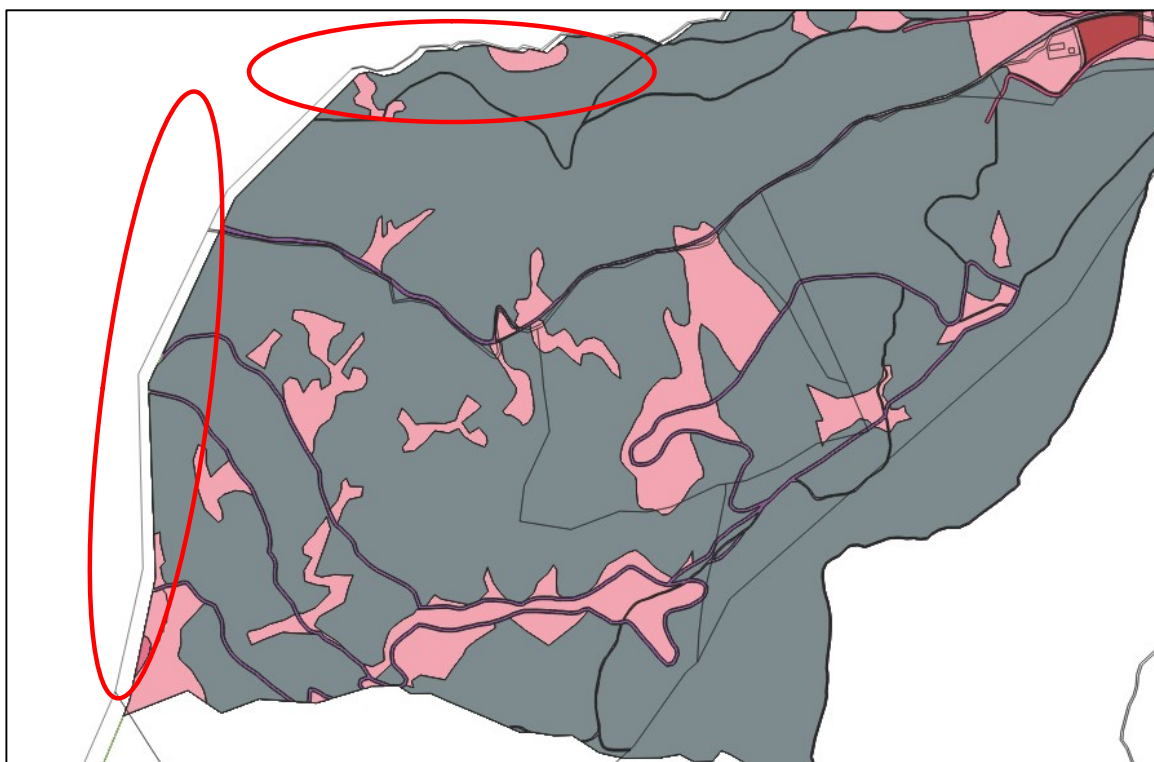
VISTA TOTALE C.C. VARENA



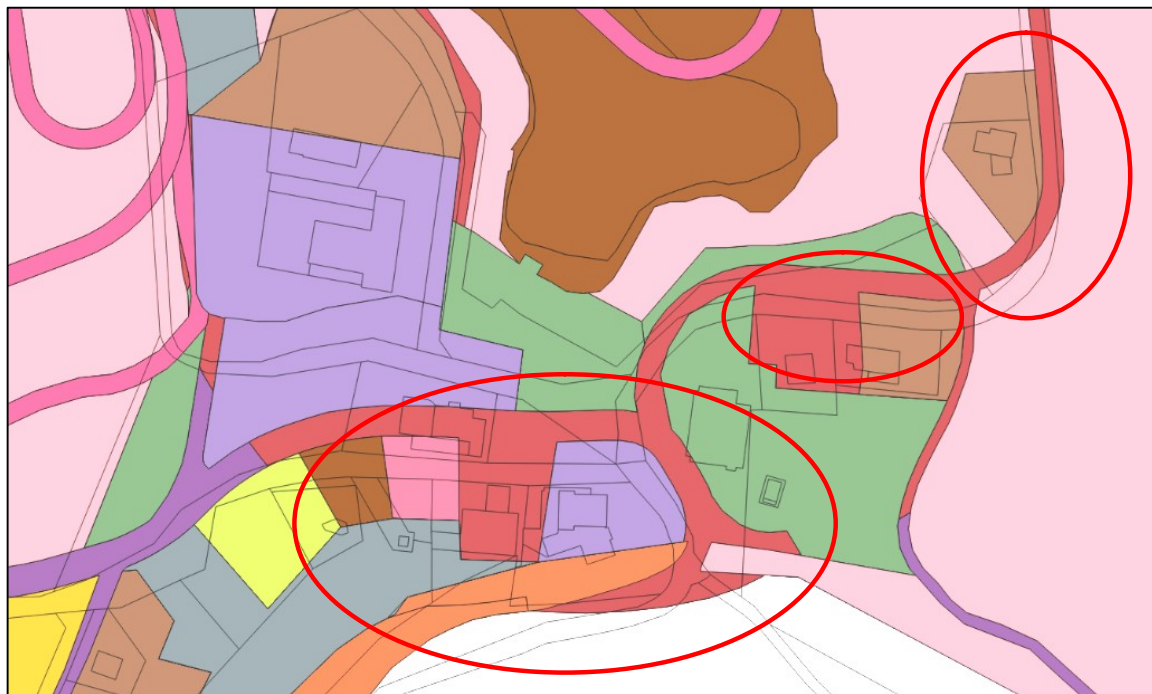
VISTA A



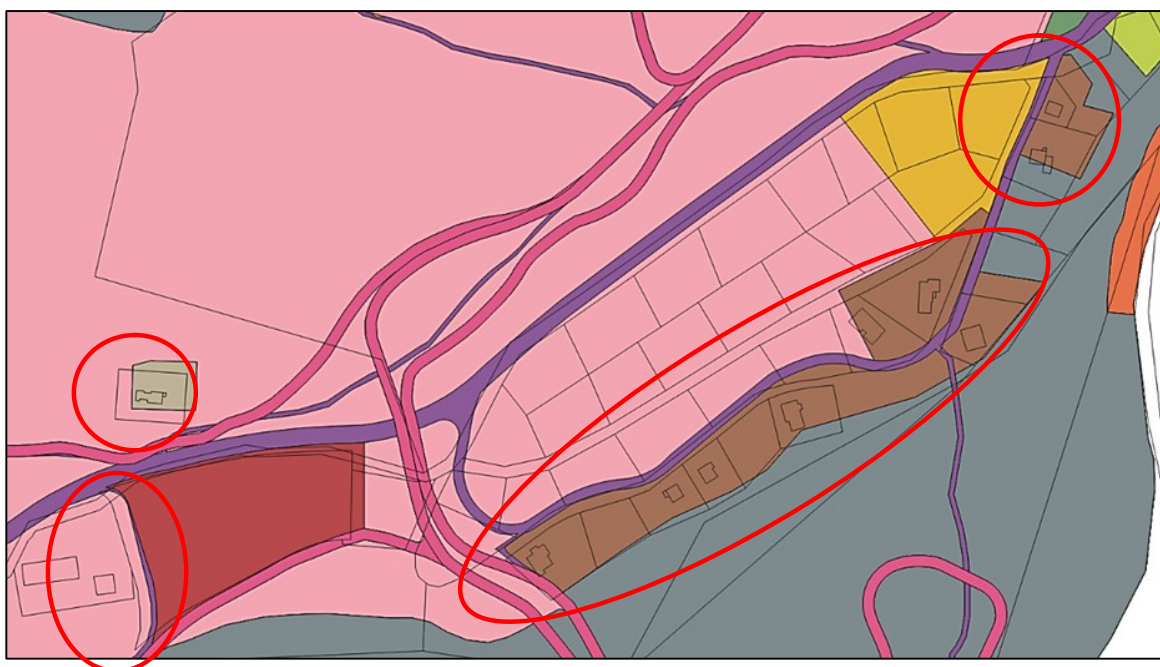
VISTA B



VISTA C

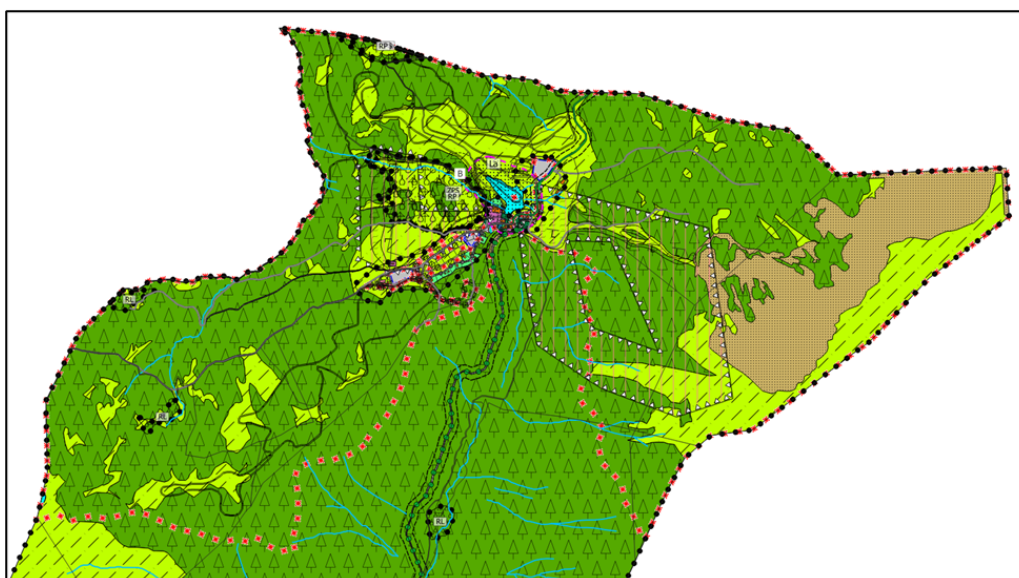
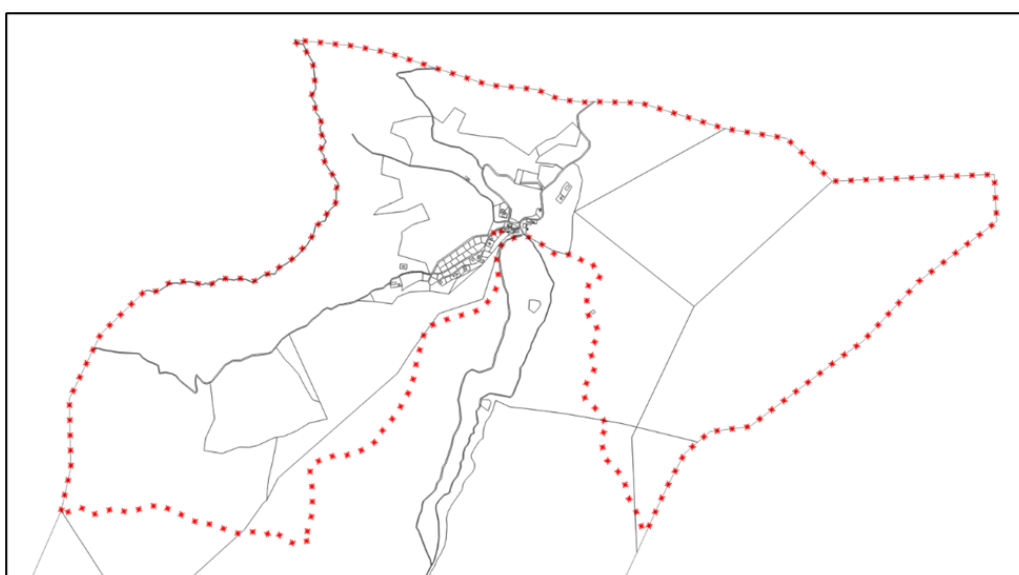


VISTA D

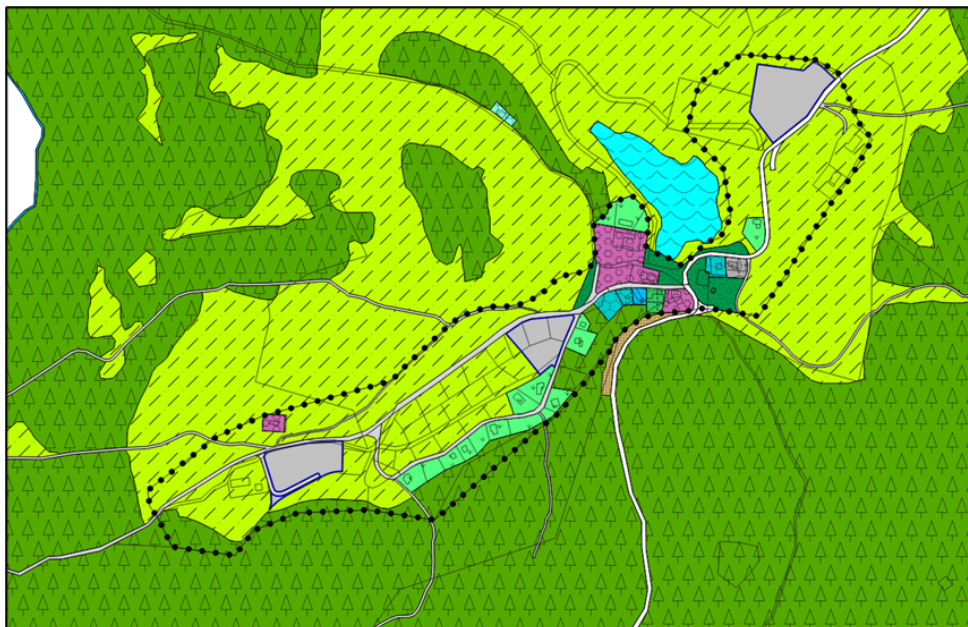
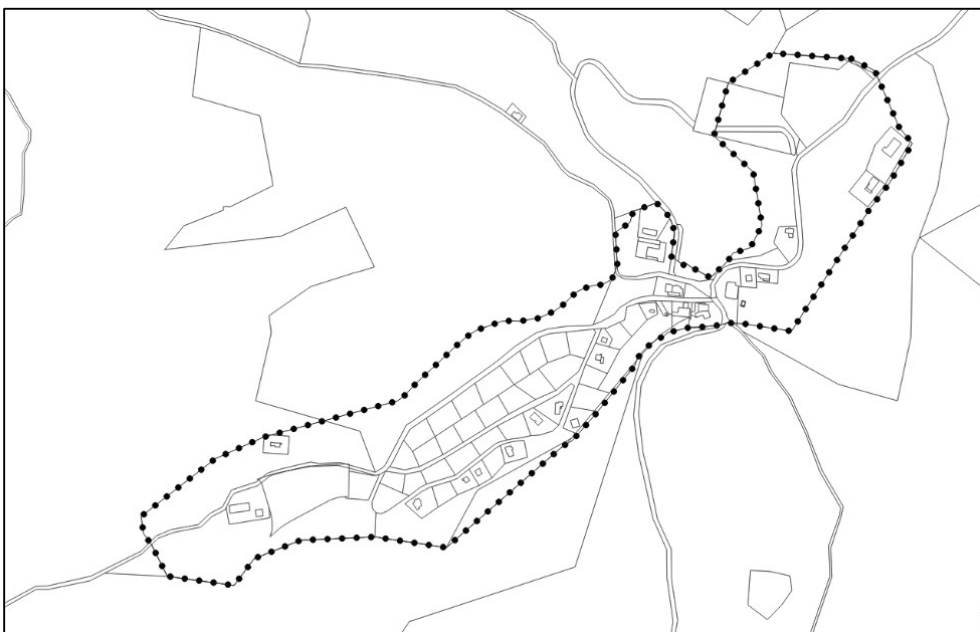


**b) SOSTITUZIONE TEMATISMI COMPLEMENTARI INCOMPATIBILI E
SOSTITUZIONE TEMATISMI AREE RESIDUALI NON ACCETTATE DAL
SISTEMA IN SEDE DI VALIDAZIONE**

Il poligono che racchiude il PIIRA attualmente è presente come Z505 Piano attuativo con programma integrato di intervento. Tale area risulta essere residuale e non riconosciuta dal sistema in sede di validazione, pertanto non essendoci un piano attuativo analogo da poter utilizzare, il PIIRA è identificato mediante un'area con specifico riferimento normativo Z602.



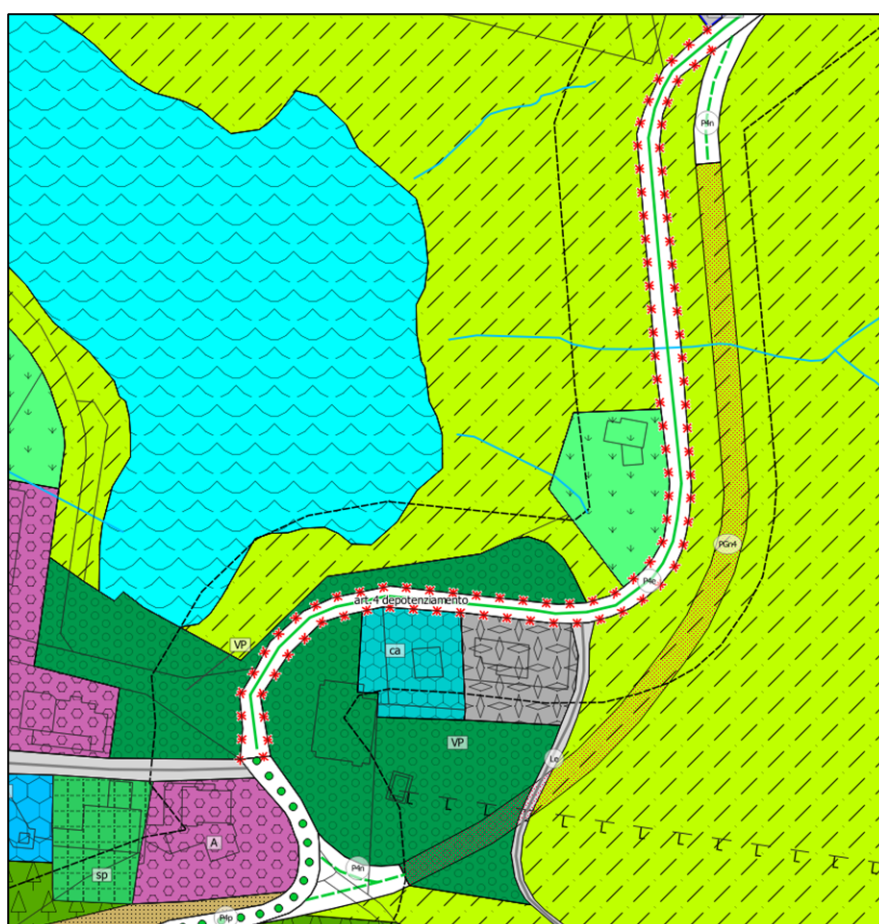
Nella zona più urbanizzata del passo di Lavazè il PIIRA attualmente prevede un'area di riqualificazione urbana e territoriale RU con shp C104. Tale tematismo risulta complementare e quindi incompatibile a livello grafico con le destinazioni di zona dell'ambito sul quale insiste, pertanto è stato sostituito con un poligono compatibile: Z512 Piano Attuativo di riqualificazione urbana.



Per la pista di skiroll già realizzata, non esiste al momento un tematismo specifico pertanto si è scelto di rappresentarla come percorso pedonale esistente F418. Si fa presente che non verrà preso in considerazione l'articolo specifico legato a tale destinazione cartografica, ma la zona gravata dalla pista di skiroll sarà contornata con specifico riferimento normativo Z602 che rimanda all'articolo corretto.



La P.Ed. 587 attualmente ricade in zona D207 “area attrezzatura turistico ricettiva” ma considerata un’area residuale non accettata dal sistema, pertanto la zona è stata inserita come “D201 Area per esercizi alberghieri”.



Per la strada attualmente in depotenziamento che collega i due imbocchi della galleria in progetto, non prevedendo il sistema alcun tematismo inerente al caso, si è scelto di contornare il tratto di strada con specifico riferimento normativo Z602 che rimanda all'articolo di riferimento.

c) MODIFICHE ALLE SCHEDE DI PIANO

Attualmente il PIIRA prevede la schedatura di tutti gli elementi fisici di derivazione umana, (edifici e non) presenti nel piano. La schedatura è divisa in quattro categorie:

(**SP1**) edifici residenziali o compatibili ad essi

(**SP2**) edifici relativi a servizi

(**SP3**) edifici e manufatti a servizio degli impianti di risalita e piste di sci

(**SP4**) Parcheggi, sottopassi e aree per servizi pubblici locali

Si fa presente che tutte le schedature SP1 - SP2 - SP3 attualmente riportano più categorie d'intervento mentre le SP4 non presentano nessuna categoria. Per le SP1 - SP2 - SP3 in cartografia è stato scelto di rappresentarle mediante poligono delle "zone A" dei centri storici, tematismo che permette di inserire all'interno della cartografia oltre alla categoria d'intervento evidenziata graficamente, anche il numero della scheda di riferimento.

Per le SP4, non presentando di fatto alcuna categoria d'intervento, la scelta è ricaduta sul tematismo Z602 "area con specifico riferimento normativo", dove all'articolo è associato il numero di scheda. Sono state inoltre modificate le seguenti schede in seguito ad osservazioni accolte per soddisfare le esigenze dei privati (schede SP.1.03 e SP.1.21), e per ovviare ad uno stato attuale piuttosto confuso vigente (schede SP.01 e SP.1.18). Si tiene a precisare che le schede attuali del PIIRA non sono adeguate al RUEP (motivo per cui la variante 2021 di Varena ha ottenuto solo un adeguamento parziale al Regolamento urbanistico edilizio provinciale) e presentano incongruenze in fase di lettura. Si auspica un loro adeguamento in fase di adozione definitiva qualora l'Amministrazione volesse estendere l'incarico prestazionale ad un tecnico estensore anche differente dal sottoscritto professionista (la schedatura del PIIRA, come riportato nel capitolo iniziale di premessa, fa parte degli obiettivi di Piano promossi in avviso preliminare). Ad ogni modo, in questa prima fase sono state modificate le seguenti schede:

SP1.01: la scheda attuale presenta come interventi ammessi sia il risanamento conservativo sia la ristrutturazione edilizia; vista la tipologia di edificio e le caratteristiche costruttive con muratura in pietra a vista, la nuova scheda propone come categoria d'intervento il risanamento conservativo R2, come peraltro vigeva anteriormente alla formazione del PIIRA (scheda 152 della variante 2006).

SP.1.03: l'attuale costruzione presso lo skilift di malga Varena è attualmente classificato come edificio per attrezzatura turistico – ricettiva all'interno dell'area sciabile del PUP; durante la stagione sia invernale sia estiva, l'attività di ristorazione ospita una clientela numerosa e, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, appare evidente come questa sia particolarmente congestionata. La scheda di piano vigente concede un premio volumetrico verso nord di 150 m³ per la riqualificazione funzionale dell'attività di ristorazione (una recente pratica edilizia ne ha permesso la realizzazione), tuttavia appare evidente che l'attività ricettiva è ubicata a sud, verso la strada. La documentazione fotografica evidenzia uno stato di disordine, visibile agli occhi dei numerosi veicoli e ospiti che frequentano il passo di Lavazé; su richiesta del proprietario gestore, la variante di piano prevede la possibilità di usufruire di un ulteriore premio volumetrico di 200 m³ sul fronte sud al fine di eliminare tutti i manufatti realizzati in modo più o meno congruo nel corso del tempo.



SP1.18: la scheda attuale presenta come interventi ammessi sia il risanamento conservativo sia la ristrutturazione edilizia; vista la tipologia di edificio e le caratteristiche costruttive con muratura in pietra a vista, la nuova scheda propone come categoria d'intervento il risanamento conservativo R2.

SP1.21: riguarda l'edificio ristrutturato da pochi anni di proprietà dell'adiacente proprietario e gestore dell'Albergo Dolomiti. L'edificio ospita alcune stanze e al piano terra un servizio ristorante molto frequentato sia durante la stagione estiva, sia durante quella invernale. La nuova scheda, oltre ad aggiornare la documentazione fotografica, ne adegua i contenuti al RUEP nella sezione "Interventi ammessi" e consente un ulteriore premio volumetrico da utilizzarsi per ampliare l'attività viste le numerose richieste. Incentivare le poche attività presenti in loco, concentrate in corrispondenza del passo, rappresenta uno sforzo per mantenere in vita il passo di Lavazé, evitando fenomeni di degrado sempre più evidenti (vedi Sport Hotel ubicato nelle vicinanze). L'Amministrazione ha l'interesse di rilanciare le attività presenti al passo di Lavazé proprio per evitare che il loro abbandono porti al degrado e all'isolamento dell'intera area, centro sciistico di eccellenza per lo sci di fondo e per le famiglie che accorrono numerose ogni stagione e ogni fine settimana.

SP2.01: per quanto l'edificio riguardi una sorta di "torre" - cabina priva di interesse architettonico e di salvaguardia, la scheda attuale presenta come interventi ammessi sia il risanamento conservativo sia la demolizione, generando confusione su quale potesse essere la reale volontà del pianificatore. La nuova scheda viene adeguata al RUEP e propone come unica categoria d'intervento la ristrutturazione edilizia R3.

2.4 RIDUZIONE DEL VINCOLO DI DIFESA PAESAGGISTICA

Uno degli obiettivi esposti nell'avviso preliminare pubblicato dall'Amministrazione è inerente alla valutazione della riduzione del vincolo di difesa paesaggistica nelle pertinenze degli edifici; l'obiettivo è richiesto in quanto nel territorio comunale vi sono molti edifici che ricadendo all'interno del perimetro di difesa paesaggistica sono impossibilitati a sfruttare le proprie pertinenze. Le norme tecniche di attuazione regolano le aree oggetto di difesa paesaggistica attraverso l'art. 59bis in cui si specifica che ogni edificazione è vietata.

Il tema che molti censiti hanno sollecitato durante il periodo di raccolta delle osservazioni all'avviso preliminare riguarda la possibilità di sfruttare le pertinenze degli edifici mediante realizzazione di costruzioni accessorie così come definite dal RUEP, vuoi per riparare gli autoveicoli dagli agenti atmosferici sempre più violenti, vuoi per accatastare legna da ardere che nelle valli laterali trentine è sempre stata una valida alternativa al sistema di riscaldamento tradizionale. Per evitare il proliferare di accatastamenti che poi diventano nel tempo manufatti permanenti non autorizzati e che comunque degradano spesso l'ambiente per le loro conformazioni e materiali non idonei, il tema della costruzione accessoria risulta di fondamentale importanza per gli abitanti del neo costituito comune di Ville di Fiemme, così come lo è e lo è sempre stato per i restanti Comuni della Valle di Fiemme.





La documentazione fotografica che si allega ne evidenzia la tematica e si auspica possa essere condivisa anche da parte del Servizio Urbanistica, nel rispetto e conformità con le normative sovraordinate.

Al fine di poter agevolare la soluzione del problema, il piano **NON HA MODIFICATO** i perimetri delle aree soggette a difesa paesaggistica (solamente nei casi interessati da variante specifica ovvero per le varianti 3, 9, e da 19 a 21B come si vedrà più avanti), né ha modificato l'art. 59bis delle Norme Tecniche di Attuazione. Per risolvere la problematica è stata condotta un'attenta

analisi delle casistiche presenti sull'intero territorio comunale e si è convenuto che apportare specifiche integrazioni agli articoli dell'impianto normativo (come ad esempio all'art. 34 per le aree a verde privato, oppure all'art. 43 riguardante le aree agricole pregiate di rilevanza locale) può facilitare quanto richiesto e segnalato dai cittadini. Si ritiene che così facendo, l'obiettivo di valutazione della riduzione del vincolo di difesa paesaggistica nelle pertinenze degli edifici sia parzialmente raggiunto senza modificare i perimetri vigenti né lo specifico articolo di norma.

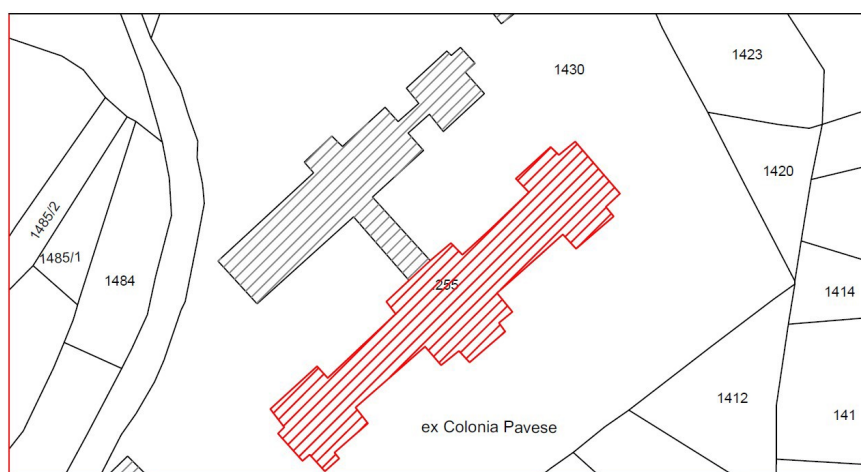
2.5 MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA IMMOBILI PUBBLICI

Premesso che con deliberazione del consiglio comunale n. 21 del 22.07.2024 l'amministrazione del comune di Ville di Fiemme ha concluso l'adozione definitiva di una variante puntuale non sostanziale ai sensi dell'art. 39 della L.P. 15/2015 che aveva come obiettivo opere pubbliche e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune (variante che deve concludere il suo iter con l'approvazione della Giunta Provinciale e successiva sua pubblicazione), il Piano di Ville di Fiemme porta ora in approvazione un

intervento di riqualificazione urbana per la zona della ex-colonia Pavese ubicata a nord della frazione di Daiano. Attualmente all'interno della vasta area che copre poco più di



14.000 m² di territorio destinato ad aree per attrezzature e servizi di livello locale, trova ubicazione l'edificio principale schedato come edificio isolato del patrimonio del centro storico sulla cui scheda è riportato il *“vincolo di facciata con divieto di demolizione con ricostruzione al fine di mantenere i caratteri architettonici dell'edificio”*.



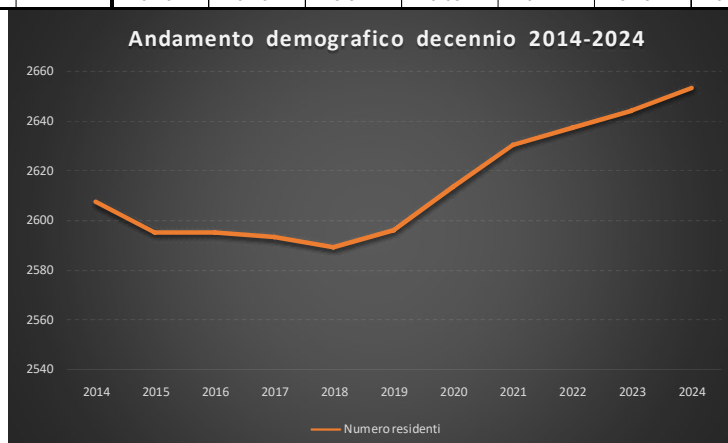
Sul retro dell'edificio sono ubicati vari edifici di servizio, parzialmente inutilizzati e di scarso valore architettonico; lo

stesso collegamento dell'edificio principale ubicato sul lato sud del lotto risulta molto debole con la *“stecca”* posteriore, come meglio evidenziato dalla documentazione fotografica che si riporta in calce al capitolo. Non è un caso infatti, che solamente l'edificio sud (evidenziato in rosso nella mappa catastale) merita un'attenta conservazione, al contrario delle restanti volumetrie presenti nel lotto, non schedate (compresa la *“stecca”* sul retro). La proprietà dell'intera area è del Comune di Ville di Fiemme che avrebbe intenzione di avviare un progetto di riqualificazione urbana di iniziativa pubblico – privata o privata (la cui *“regia”* comunque resterebbe sempre in mano all'Amministrazione) con l'intento di riqualificare l'area. Il nuovo piano attuativo inserito viene introdotto all'art. 75 delle Norme Tecniche di Attuazione e riporta le funzioni insediabili e le indicazioni

principali per la sua stesura. Le funzioni insediabili saranno sia di tipo residenziale sia a livello di servizi come definito dall'art. 48 delle norme di attuazione; l'area della ex colonia Pavese non va considerata come introduzione di una nuova area residenziale con nuovo sfruttamento del suolo, bensì va inquadrata come una riconversione di un'area di per sé già edificata. Le indicazioni riportate all'art. 75 infatti, prevedono che i volumi retrostanti possano essere demoliti e ricostruiti anche su diverso sedime nel rispetto del volume urbanistico esistente; le intenzioni di riqualificare l'area infatti, sono preponderanti rispetto ad una edificazione smisurata. Gli standard urbanistici stabiliti dal DM 1444/68 determinati dalla previsione residenziale saranno computati e pianificati in fase di redazione del piano attuativo in base alla quota residenziale effettiva che il piano stesso stabilirà e dovranno trovare collocazione all'interno dell'area perimetrale. L'auspicio è riuscire ad insediare attività di co-living, co-housing e co-working con relativi servizi che possano riqualificare non solo la vasta area, ma valorizzare anche il paese di Daiano.

Pienamente conscio che quanto si espone non rappresenta un dimensionamento residenziale che analiticamente possa dimostrare l'esigenza di inserire nuove residenze nell'area oggetto di variazione di destinazione urbanistica (che comunque si rimarca trattasi di riconversione di un'area, non di un neo inserimento), si vuole comunque evidenziare un'esigenza che sarà sempre più marcata nell'imminente futuro. L'andamento demografico del comune di Ville di Fiemme è in crescita dal 2019 come evidenziato dalla tabella di seguito riportata con i dati dell'ultimo decennio 2014-2024:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Carano	1104	1087	1098	1101	1090	1090	1085				
Daiano	652	644	647	655	658	666	660				
Varena	851	864	850	837	841	840	868				
Ville di Fiemme	2607	2595	2595	2593	2589	2596	2613	2630	2637	2644	2653
Incremento rispetto anno precedente		-0.46%	0.00%	-0.08%	-0.15%	0.27%	0.65%	0.65%	0.27%	0.27%	0.34%
Incremento rispetto 2014		-0.46%	-0.46%	-0.54%	-0.69%	-0.42%	0.23%	0.88%	1.15%	1.42%	1.76%



Trattandosi di un'area turistica molto frequentata, la Valle di Fiemme sta evidenziando sempre più la necessità di trovare nuovi alloggi sia per i residenti sia per le persone che lavorano nel turismo o che decidono di vivere in valle pur lavorando in altre sedi (come la Val di Fassa o la vicina provincia di Bolzano, i cui costi di vita sono più elevati rispetto alla Val di Fiemme). Il nucleo familiare è ormai mediamente composto da poco più di 2 elementi, per cui si è convinti che la richiesta di riqualificare l'area come proposto possa essere di interesse collettivo.



Si riportano in seguito alcune immagini fotografiche che evidenziano i volumi esistenti sul retro dell'edificio principale (quello sottoposto a ristrutturazione edilizia con vincolo di facciata), che ne evidenziano la scarsa qualità architettonica:



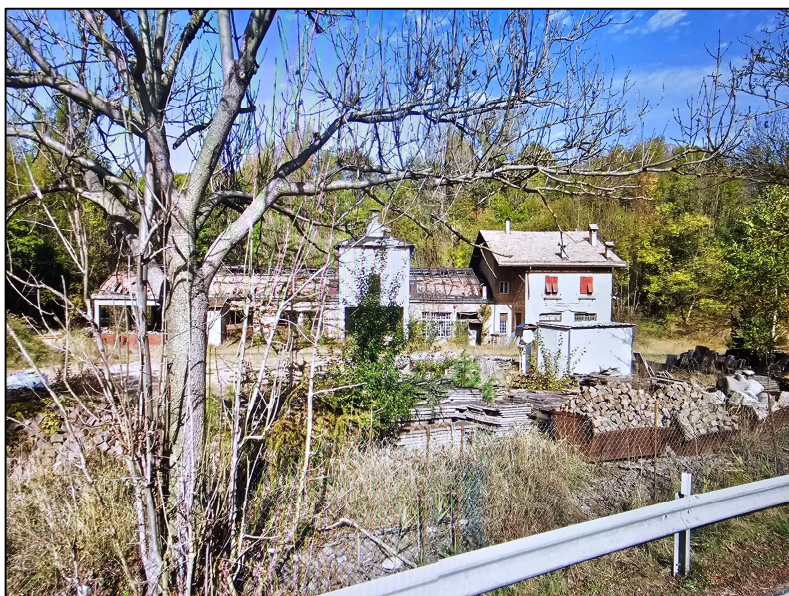


2.6 REVISIONE AREE ALBERGHIERE E COMMERCIALI

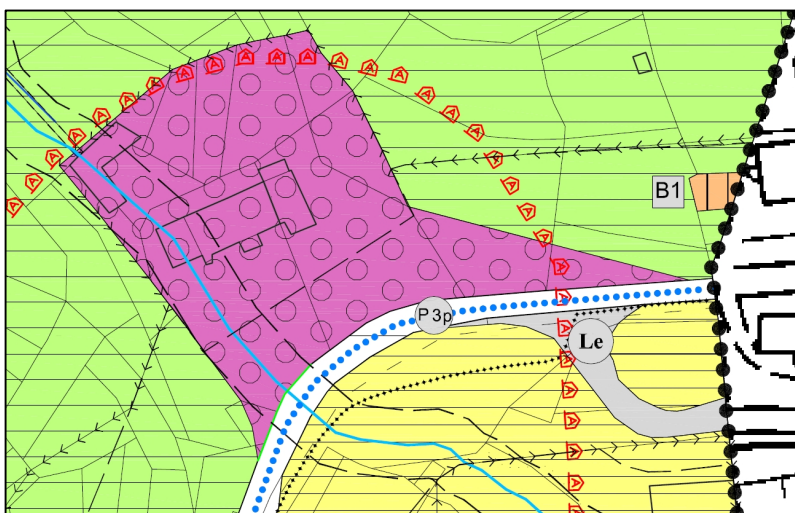
Ultimo punto previsto nell'avviso preliminare riportante gli obiettivi per la pianificazione, riguarda la revisione delle aree alberghiere e commerciali presenti sul territorio comunale; al punto 2.3 della presente relazione (PIIRA del Passo di Lavazè) abbiamo già discusso delle schede SP.1.03 e SP.1.21 che riguardavano attività alberghiere per cui rientranti negli obiettivi di piano.

L'obiettivo dell'Amministrazione è favorire gli esercizi alberghieri esistenti per riqualificare e rilanciare l'attività che ultimamente sta vivendo per quelle più modeste un trend negativo, spesso con chiusura dell'attività e conseguente inutilizzo dell'immobile. Premesso che lo strumento di deroga urbanistica previsto dalla L.P. 15/2015 è sempre perseguibile, la stesura del nuovo PRG delle Ville di Fiemme è indirizzata alla possibilità di sistemare dette aree su richiesta dei privati che ne fanno regolarmente domanda. Nel periodo di raccolta delle osservazioni all'avviso preliminare sono pervenute, oltre a quanto già citato in precedenza al passo di Lavazè, altre tre richieste oltre alla correzione di un errore materiale che andremo di seguito a descrivere:

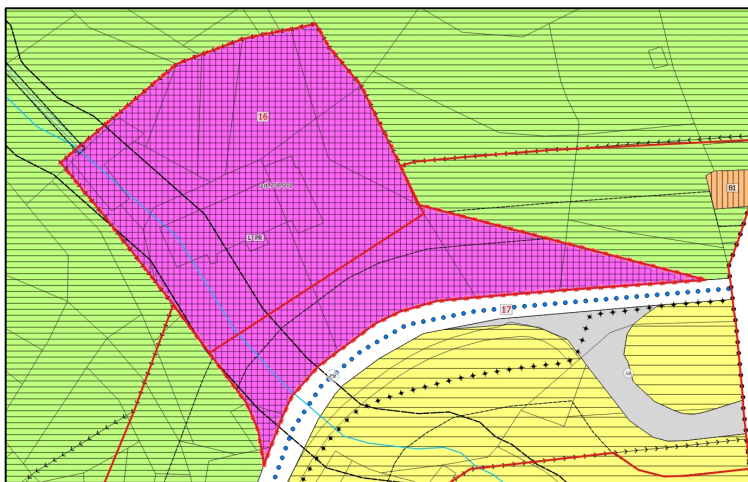
a) **Filippi TRANQUILLO & F.lli**: trattasi di un'area che allo stato odierno è praticamente inutilizzata ed abbandonata (come evidenziato dall'immagine che segue) e che i



proprietari vorrebbero riqualificare. Storicamente sede e deposito di prodotti in pietra porfirica, l'area è ubicata a ridosso della S.S. 48 delle Dolomiti in uscita dall'abitato di Cavalese, nel territorio del comune catastale di Carano. Il piano vigente assegna a tale zona la destinazione di area alberghiera come meglio evidenziato dall'estratto cartografico allegato.



Oggigiorno realizzare un nuovo edificio alberghiero a ridosso di una via di comunicazione particolarmente trafficata come la S.S. 48 risulta irrealizzabile visti i servizi e la qualità che tale attività deve offrire per essere competitiva sul mercato.



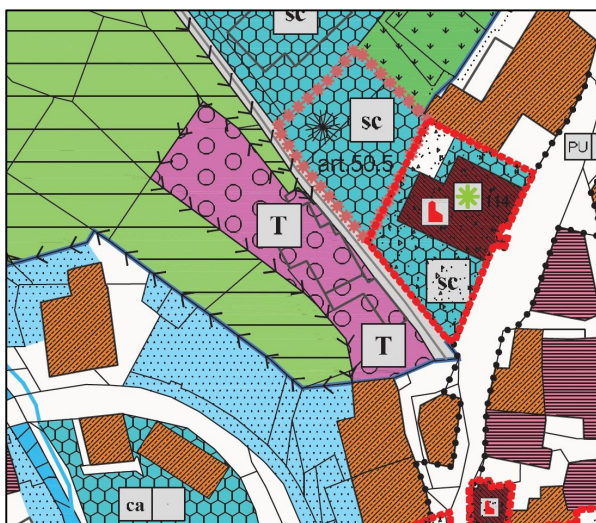
Su richiesta dei proprietari, viene così inserita in cartografia la variante n° 16 che cambia la destinazione d'uso da alberghiera a produttiva del settore secondario locale di progetto, regolata dall'art. 75 delle norme tecniche di attuazione con obbligo di stesura di piano di attuazione denominato "PS P2 – Area

Produttiva in Via Nazionale". La scelta risulta anche logica vista la vicinanza con altre aree produttive ubicate nelle immediate vicinanze, a sud della S.S. 48. A fianco si riporta l'estratto cartografico del piano in adozione preliminare.

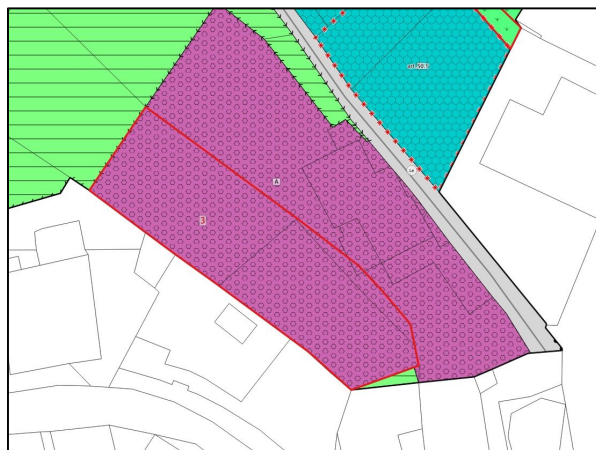
b) **Pensione SERENETTA** di Cavada Michele & C. – s.a.s.: su espressa richiesta del proprietario, viene ampliata l'attuale area alberghiera ubicata a Varena, trasformando l'area adiacente verso sud - ovest da "Area agricola pregiata di rilevanza locale" ad "Area alberghiera D3" regolata dall'art. 39 delle norme tecniche attuazione. Si tratta di un'area con pendenze del terreno importanti come evidenziato dalle immagini riportate, adiacente all'attività alberghiera che vorrebbe essere utilizzata per riqualificare con nuovi servizi l'albergo Serenetta.



La variante cartografica n° 3, oltre a cambiare la destinazione d'uso del suolo come richiesto, modifica anche il perimetro dell'area a difesa paesaggistica che sarebbe in contrasto con la nuova destinazione di zona.

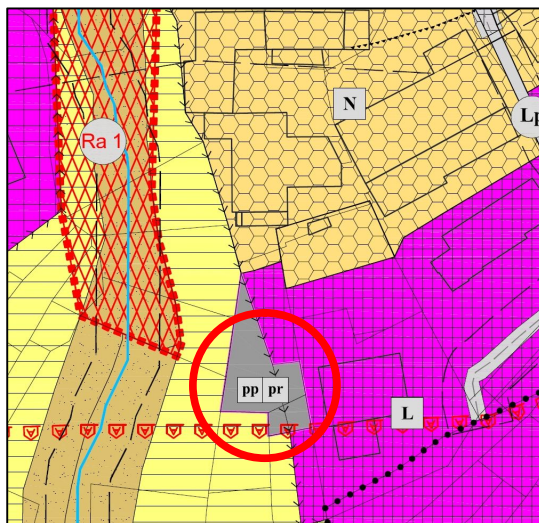
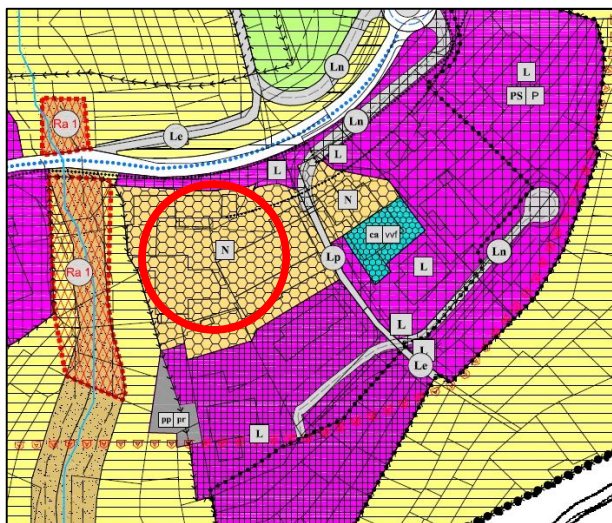


PRG Vigente



PRG adottato

c) **Famiglia Cooperativa di Cavalese:** visto l'avviso preliminare che coinvolge anche la revisione di aree commerciali, la Famiglia Cooperativa di Cavalese proprietaria del centro commerciale ubicato a sud dell'abitato di Carano lungo la S.S. 48, chiede che alcune sue proprietà adiacenti all'attuale area possano essere inserite in cartografia per ampliare i parcheggi a servizio del centro.



Estratto Prg vigente: zona commerciale e parcheggio di progetto

Trattandosi di uno dei principali punti di commercializzazione di generi alimentari della Valle di Fiemme, la necessità di aree adibite a parcheggio è uno dei fabbisogni principali per la Famiglia Cooperativa; allo stato attuale (come evidenziato sulle cartografie sopra riportate) il piano regolatore vigente prevede la realizzazione di un



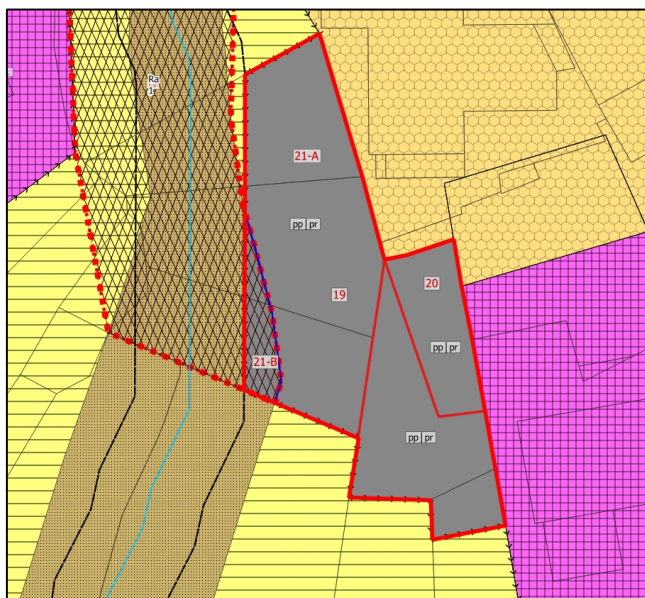
parcheeggio di progetto compreso fra l'area agricola e la zona produttiva di altra proprietà. Il parcheggio è stato recentemente realizzato proprio per il fabbisogno che i punti commerciali richiedono, ma si è dimostrato insufficiente ad ospitare le numerose vetture che quotidianamente arrivano per acquistare beni di prima necessità. (la fotografia è stata appositamente scattata in un giorno di chiusura per evidenziare la superficie realizzata). L'introduzione delle varianti cartografiche n°19, 20, 21A e 21B permetterebbe l'ampliamento verso ovest del parcheggio esistente,



aumentando considerevolmente il numero di posti macchina.

L'area attualmente è agricola ma nella realtà è un pendio incolto dove la vegetazione copre il terreno in modo disordinato e degradante; dal punto di vista paesaggistico l'area non rappresenta certamente un elemento da preservare, anche se allo stato odierno è all'interno del perimetro di difesa paesaggistica.

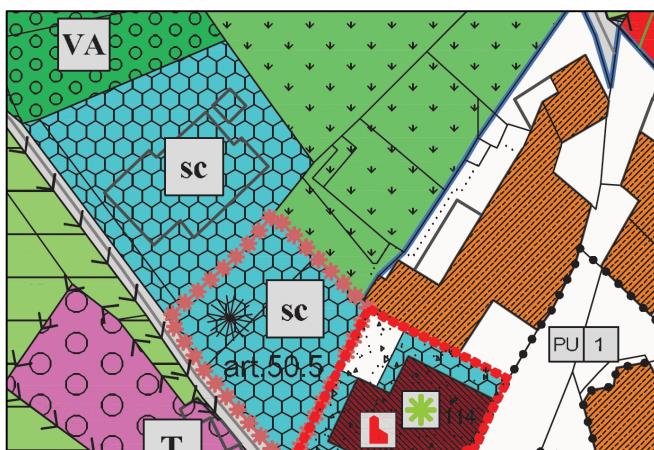
La proposta cartografica che il nuovo PRG del Comune di Ville di Fiemme riporta è collocata all'esterno del piano di recupero ambientale ed all'esterno delle aree a penality elevata P4 della Carta di Sintesi della Pericolosità. La variante n° 19 dà



evidenza del cambio del perimetro di difesa paesaggistica in quanto, come sopra descritto, tale area attualmente non presenta alcuna caratteristica tale da dover essere preservata (si tratta di una valle stretta e ripida sul cui fondo scorre un modesto corso d'acqua). La variante n°20 invece corregge il piano vigente eliminando un'area produttiva dove oggi è parzialmente realizzato il parcheggio di cui sopra (comunque conforme al

PRG vigente). Le varianti 21A e 21B invece, evidenziano l'eliminazione dell'area agricola e dell'area ad elevata integrità rispettivamente per dar spazio alla nuova previsione di parcheggio di progetto.

- d) **Hotel Alpino** di Mich Paolo e Lucia & C.: la variante cartografica n°6 riguarda le pertinenze ubicate sul retro dell'Albergo Alpino, importante attività alberghiera ubicata in centro storico a Varena.



PRG Vigente



PRG adottato

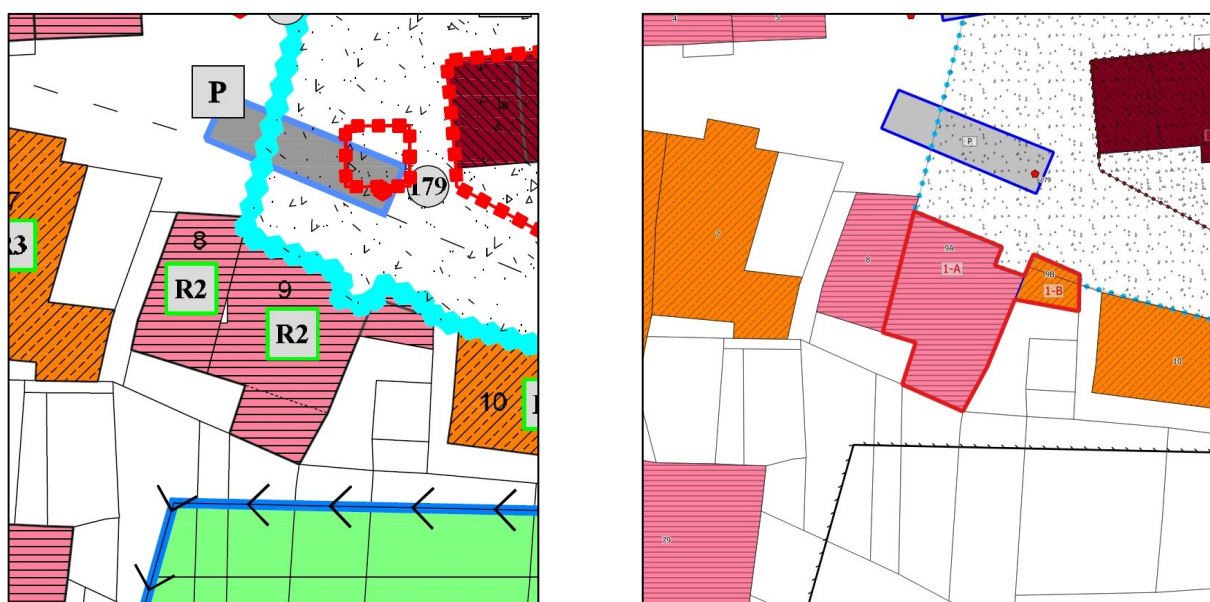
La variante interessa una minuta porzione di suolo compresa attualmente nell'area per servizi scolastici ai sensi dell'art. 50.5 delle norme tecniche di attuazione; tale area, di proprietà dell'Hotel Alpino è stata erroneamente inserita in area per attrezzature e servizi quando da sempre è utilizzata e strutturata come pertinenza – giardino a servizio dell'Hotel. Anche dal punto di vista catastale l'area è contraddistinta da particelle fondiari diverse rispetto a quelle adiacenti di proprietà pubblica; si tratta di un palese errore materiale segnalato già da tempo dai proprietari – gestori dell'Albergo e che in tale sede viene finalmente corretto.

3. DESCRIZIONE DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE DI PIANO

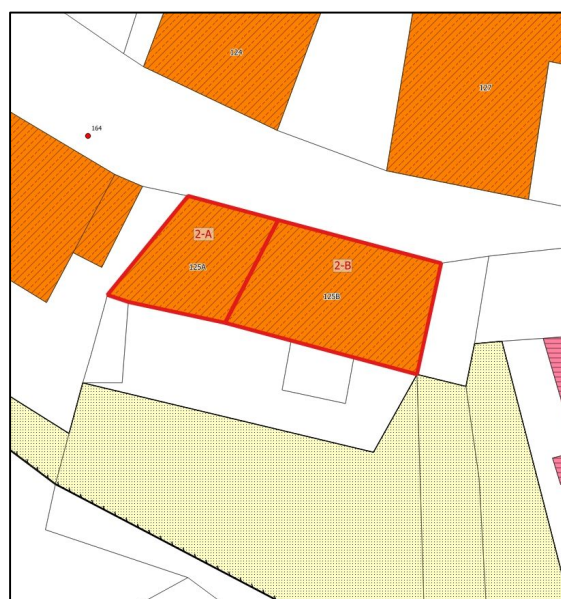
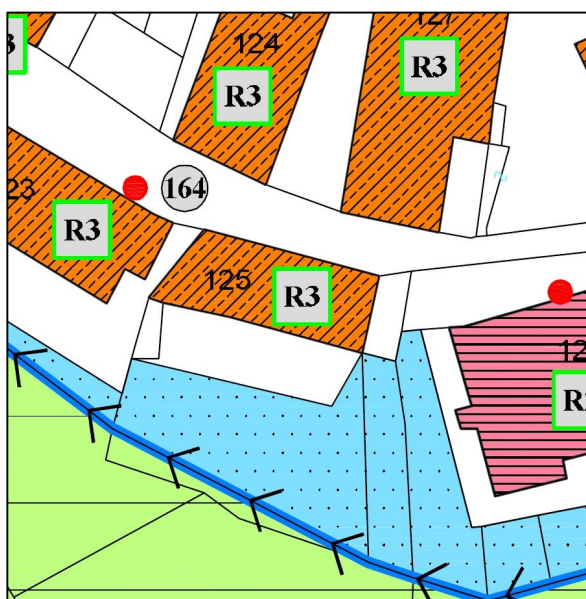
Oltre alle varianti descritte al capitolo precedente, di cui verrà solamente citato il rimando in questa sezione, la stesura del nuovo PRG del Comune di Ville di Fiemme ha comportato, in conformità con gli obiettivi espressi nell'avviso preliminare, le seguenti varianti evidenziate in cartografia:

VARENA:

Variante 1: su richiesta del proprietario per l'edificio in centro storico schedato al numero 9, si divide la scheda in 9A (edificio, che mantiene il vincolo di risanamento conservativo R2) e la costruzione accessoria adiacente in 9B che passa al grado di ristrutturazione edilizia R3 come evidente dalle fotografie e dall'analisi riportata sulle relative schede.

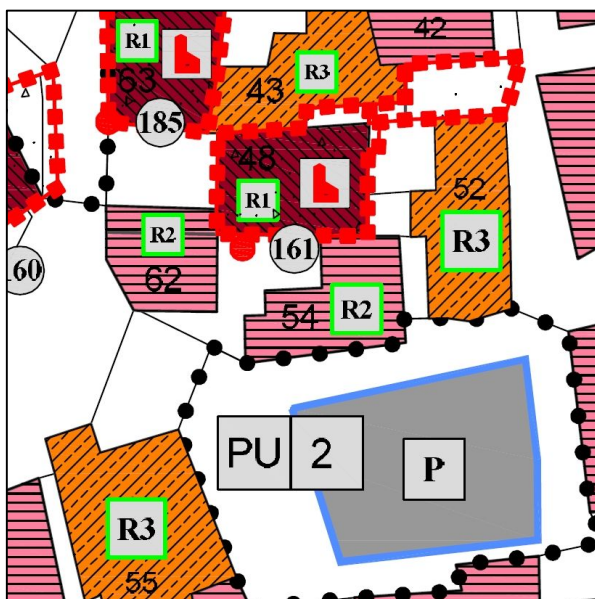


Variante 2: per quanto i due edifici siano costruiti in aderenza, l'edificio ad ovest presenta altezza e caratteristiche diverse rispetto a quello ubicato ad est. La scheda vigente non evidenzia tale differenza e considera l'intero fabbricato in ristrutturazione edilizia R3; su richiesta dei proprietari si valuta lo sdoppiamento della scheda vigente, mantenendo lo stesso grado di vincolo R3 con l'intento di rendere gli edifici fra loro indipendenti a livello di interventi edilizi.

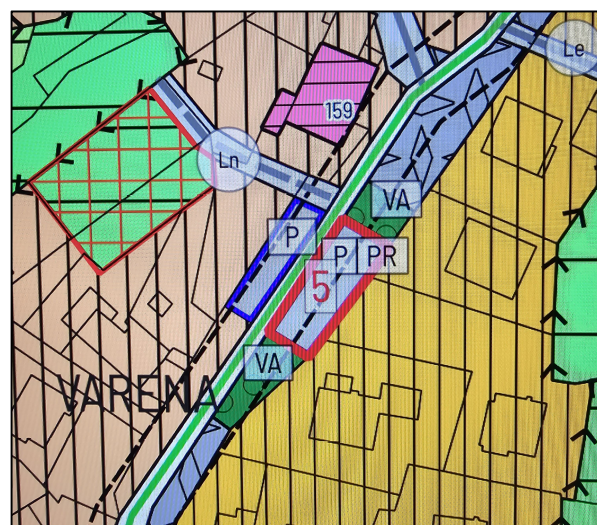
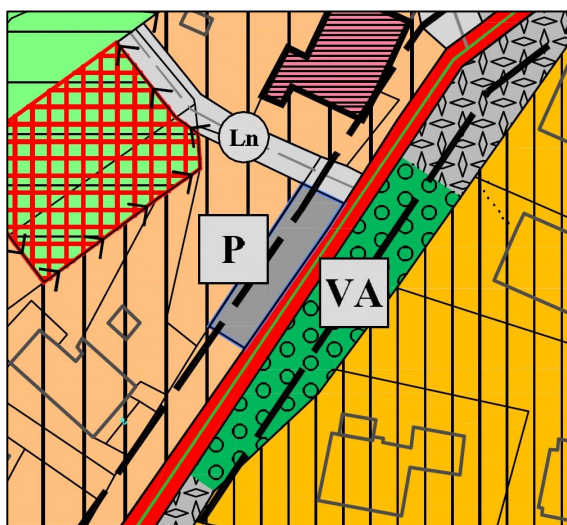


Variante 3: riguarda l'ampliamento della zona alberghiera della **Pensione SERENETTA** di Cavada Michele & C. – S.a.s. di cui al punto 2.6, lettera b) precedentemente discusso.

Variante 4: l'edificio catastalmente contraddistinto dalla P.Ed. 75 ha subito nel corso del tempo vari interventi di risanamento conservativo che di fatto lo hanno trasformato modificando le sue caratteristiche che lo rendevano degno di essere conservato. Su richiesta del proprietario, viste le trasformazioni succedutesi rilasciate da concessioni edilizie passate legittime e visto l'edificio adiacente con caratteristiche simili ma con grado di vincolo R3, si modifica la scheda n° 54 rivisitando l'analisi storica che riguarda la tipologia architettonica e la permanenza di caratteri formali tradizionali. La variazione riguarda pertanto il cambio della tipologia di intervento che passa da risanamento conservativo R2 a ristrutturazione edilizia R3.



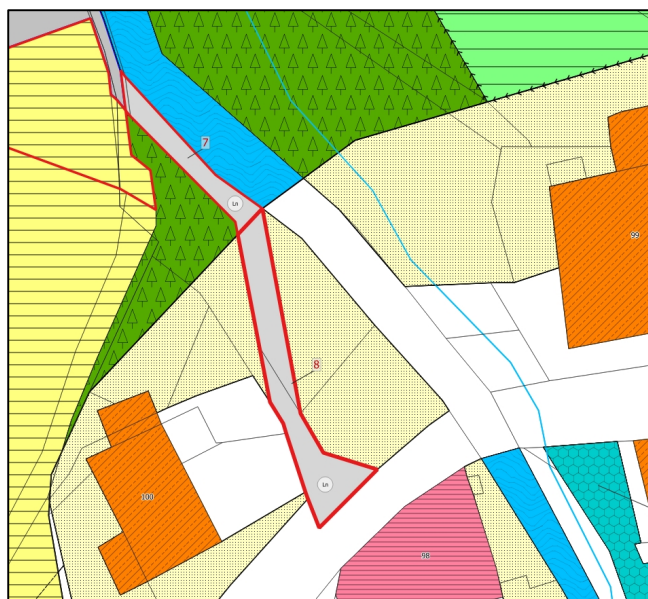
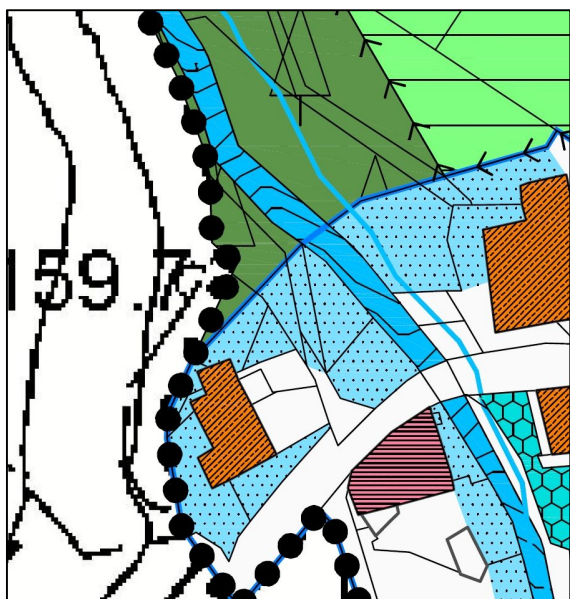
Variante 5: la variante al PRG di Varena approvata nel 2021 introduceva lungo la strada provinciale che sale verso il Passo di Lavazè, un'area a verde attrezzato in prossimità della zona nord dell'abitato. Detta variante, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata, prendeva atto della zona verde da sempre esistita di fronte ai parcheggi pubblici disposti sul lato opposto della strada. Proprio la carenza di posti macchina spinge l'Amministrazione a voler inserire una fascia destinata a tale scopo lasciando due isole verdi a monte e valle della zona sopra descritta.



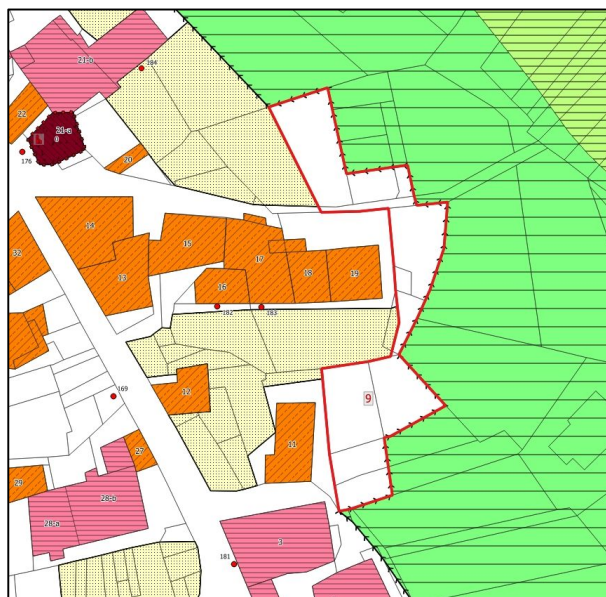
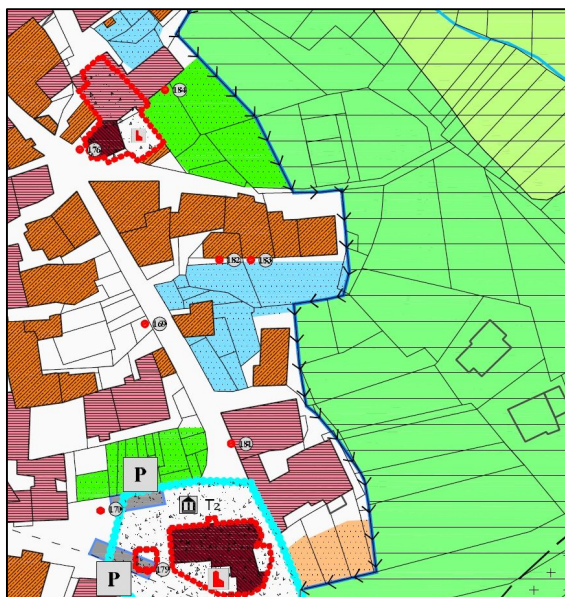


Variante 6: trattasi dell'errore materiale di cui precedentemente discusso al punto 2.6, lettera d) in merito all'**Hotel Alpino** di Mich Paolo e Lucia & C.

Varianti 7 e 8: le varianti cartografiche 7 e 8 riguardano la viabilità di accesso al parcheggio ubicato poco più a monte, nel comune catastale di Daiano; nella variante 7 il suolo passa da area di pertinenza del centro storico a viabilità locale, mentre per la variante 8 si passa da area a bosco ad area per la viabilità locale.



Variante 9: trattasi di ampliamento del perimetro del centro storico di Varena; dal punto di vista paesaggistico si può notare dalla documentazione fotografica allegata che le aree oggetto di variante sono pertinenza degli edifici adiacenti, non più aree agricole di pregio di rilevanza locale. In questa area adiacente agli edifici si trovano piazzali pavimentati con materiali tradizionali, costruzioni accessorie, piccoli depositi, orti e giardini di pertinenza degli edifici esistenti ubicati all'interno del perimetro del centro storico. L'area non è più utilizzata a fini agricoli, ma rientra pienamente nelle pertinenze degli edifici storici.



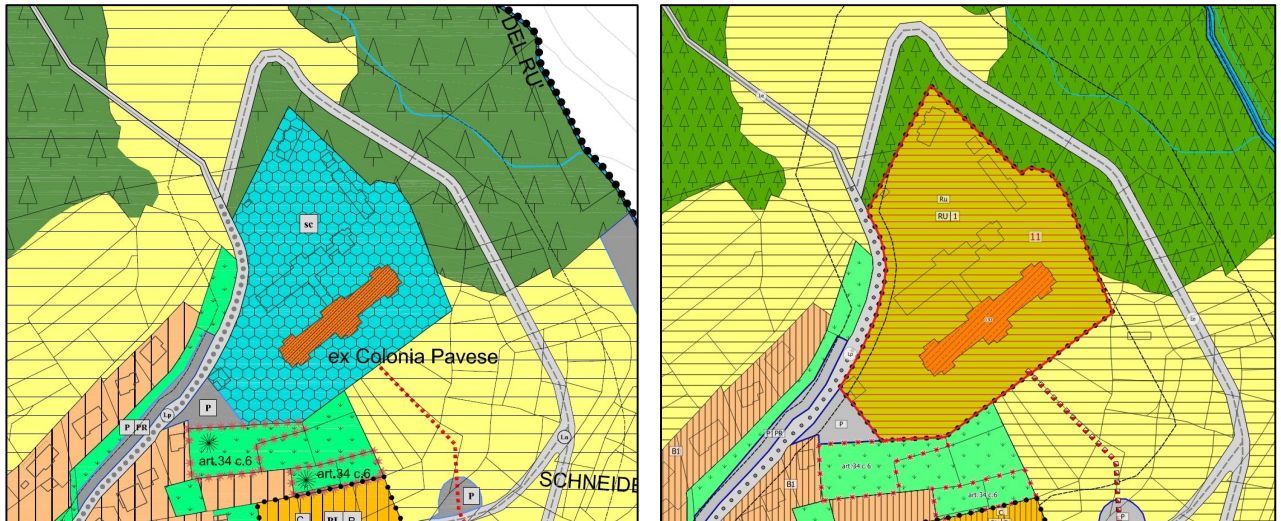
Variante 10: la variante 10 riguarda l'intero perimetro del PIIRA al passo di Lavazè di cui si è ampiamente descritto al punto 2.3 della presente relazione; si ricorda che la variazione delle 4 schede citate in precedenza non è visualizzata puntualmente sui quattro edifici in quanto si ritiene rientrino nella variante generale n° 10.

Ulteriori varianti ubicate nel comune catastale di Varena riguardano alcune schede del centro storico che di fatto sono state aggiornate e adeguate al RUEP come descritto in precedenza al punto 2.2 della presente relazione; dette varianti costituiscono un mero aggiornamento allo stato reale dei fatti e alle disposizioni del RUEP. Per tale motivo, anziché essere evidenziate con la numerazione classica, sono segnalate con lettere maiuscole che vanno da A a P come riportato nella seguente tabella:

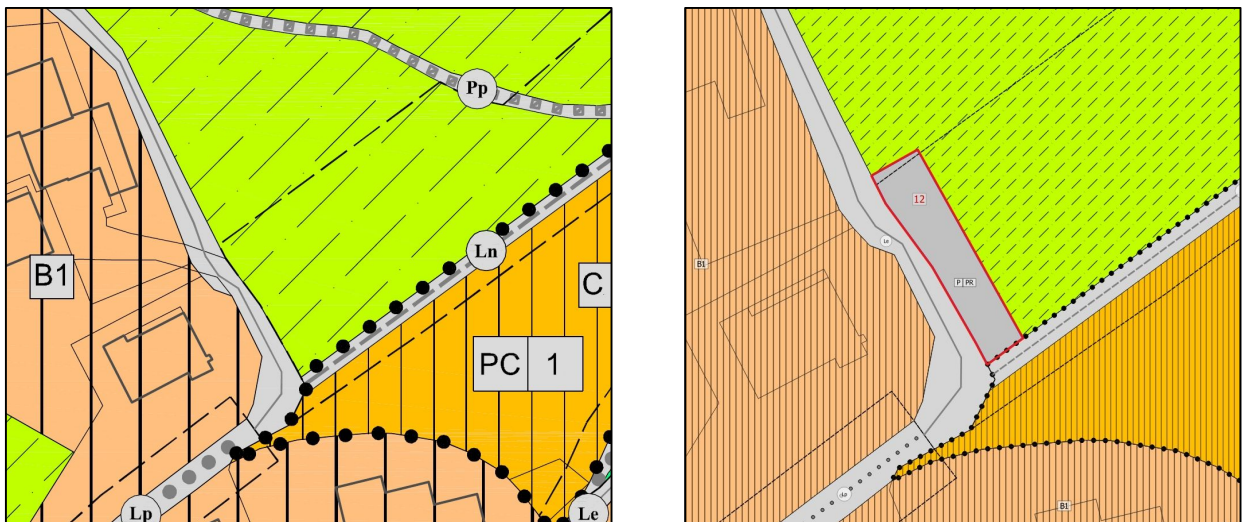
PRG VIGENTE			PRG ADOTTATO				
N° scheda	P.Ed./P.f.	Grado Prot.	N° scheda	P.Ed./P.f.	Grado Prot.	Motivazione	N° variante
039	46	R4	039	46	R3	Adeguamento RUEP	A
078	155-159	R2	078	155-159	R2	Prescrizioni aggiunte	B
081	168	R2	081	168	R2	Prescrizioni aggiunte	C
133	310	R3	133	589	R3	Revisione scheda	D
134B	238/1	R3	134B	238/1	R3	Revisione scheda	E
154	294	R3	154	294	R3	Revisione scheda	F
027	268	R4	027	268	R3	Adeguamento RUEP	G
029	348	R4	029	348	R3	Adeguamento RUEP	H
034	498	R4	034	498	R3	Adeguamento RUEP	I
035bis	76	R4	035bis	76	R3	Adeguamento RUEP	L
058bis	406	R4	058bis	406	R3	Adeguamento RUEP	M
088bis	538	R4	088bis	538	R3	Adeguamento RUEP	N
92	303	R3	92	303	R3	Adeguamento RUEP	O
121	321	R4	121	321	R3	Adeguamento RUEP	P

DAIANO:

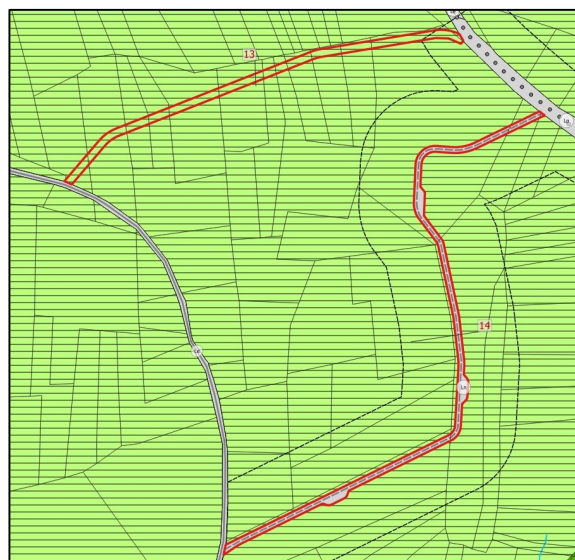
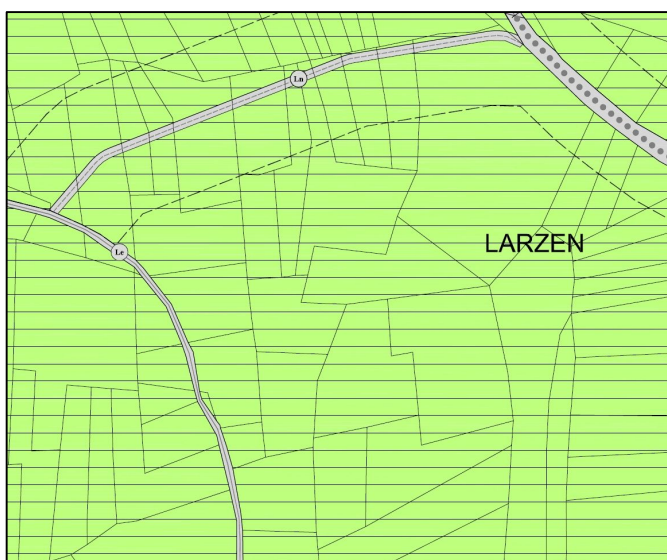
Variante 11: riguarda il nuovo piano di riqualificazione urbana RU1 – Colonia Pavese di cui si è ampiamente discusso al punto 2.5 della presente relazione in merito alla modifica della destinazione urbanistica di immobili pubblici.



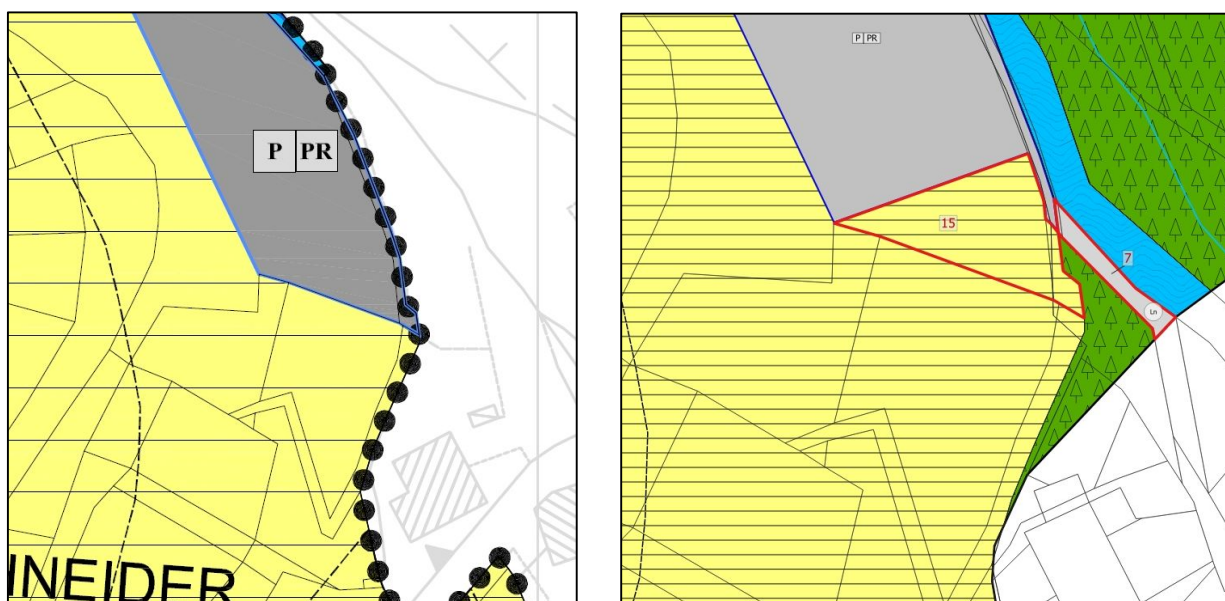
Variante 12: anche la frazione di Daiano lamenta, al pari delle altre due costituenti il neo formato comune di Ville di Fiemme, una evidente difficoltà nel trovare aree da destinare a parcheggio pubblico; la presente variante ha individuato un'area a ridosso della zona residenziale a monte del paese che, trovandosi sull'incrocio di due strade, ben si addice per la sua trasformazione a parcheggio pubblico.



Varianti 13 e 14: l'amministrazione comunale ha dato il via all'interno del proprio programma di opere pubbliche, alla posa di nuovi sottoservizi lungo la via Colonia, una delle vie principali che dalla piazza centrale sale proprio verso la ex – colonia Pavese. L'opera crea notevoli disagi a molti residenti che abitano nella zona interessata, impedendo loro di arrivare alle abitazioni con i propri autoveicoli; per ovviare al disagio che si protrarrà per vari mesi, l'Amministrazione ha approvato il progetto di un'opera temporanea per permettere agli abitanti di risolvere il disagio sopra descritto. La soluzione individuata riguarda la realizzazione di un anello viario che dalla ex – colonia sale verso nord del paese lungo la strada esistente e che successivamente si collega con la strada asfaltata che porta in località Ganzai. Dal punto di vista urbanistico, il PRG vigente già prevede questo tipo di collegamento in una zona paludosa di difficile utilizzo (vedi stralcio cartografico riportato sotto, mai realizzato nonostante la previsione in piano riporti la dicitura di strada locale). Le due varianti cartografiche che si introducono modificano la previsione vigente stralciandola e spostandola in corrispondenza dell'opera provvisoria autorizzate. Si è ben consci che la previsione attraversa l'area agricola di pregio, ma allo stesso tempo si stralcia una previsione di piano vigente non attuabile, per collocarla in zona più idonea che tra resto coincide con l'opera già approvata di carattere temporaneo.



Variante 15: collegata alle varianti 7 e 8 ubicate nel comune catastale di Varena di cui abbiamo precedentemente discusso, la variante n° 15 prevede, nell’ottica di riorganizzare il parcheggio pubblico previsto nel piano vigente potenziandone l’accesso, la conversione di un’area destinata a parcheggio in area agricola in quanto non necessaria nel progetto previsto. Tale aree infatti, sarà probabilmente oggetto di permuta e non sarà più di proprietà pubblica.



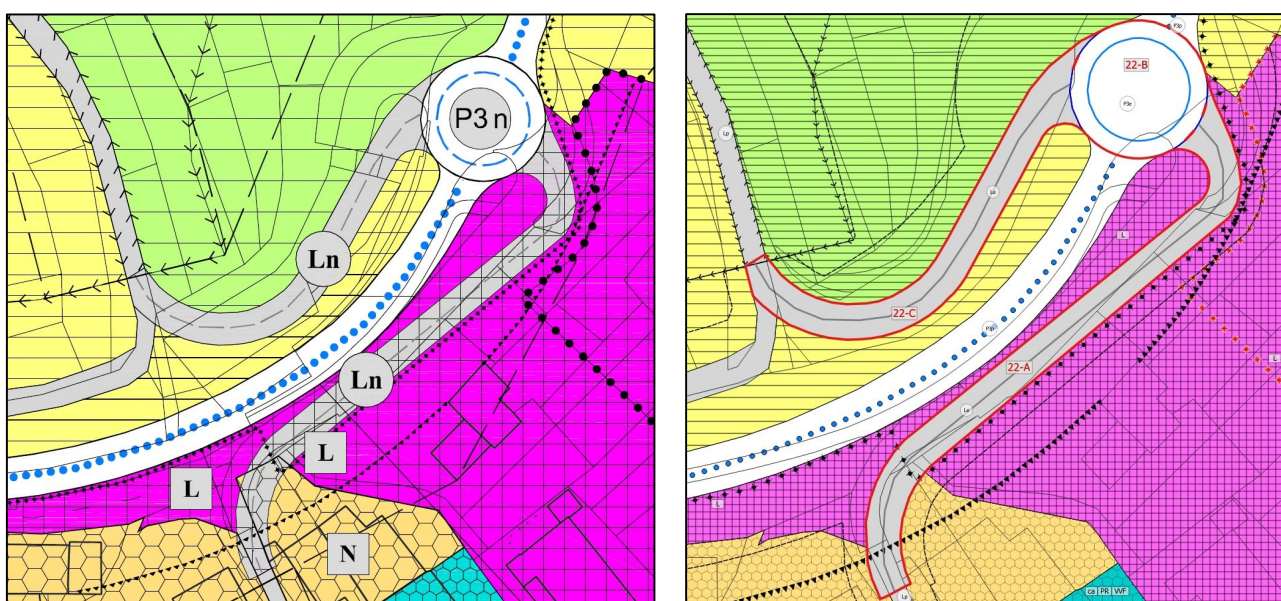
CARANO:

Variante 16: trattasi del nuovo piano attuativo in via Nazionale denominato PS P2 regolato dall’art. 75 delle norme tecniche di attuazione e di cui si già ampiamente discusso al punto 2.6 lettera a) della presente relazione illustrativa.

Variante 17: la variante 17 riguarda la correzione di un errore materiale del piano vigente di Carano, nella fattispecie nell’indicazione grafica della fascia di rispetto della S.S. 48 in prossimità dell’area commerciale – produttiva alle porte dell’abitato di Cavalese. La fascia di rispetto è stata ridotta da 40 m (piano vigente) a 25 m in nelle aree agricole limitrofe alla strada e a 15 m in quelle produttive e commerciali. La variazione si ritiene un errore materiale in quanto la stessa tabella 2/B delle norme vigenti riporta i valori oggetto di variante.

Varianti 19-20-21A e 21B: si veda quanto riportato al punto 2.6, lettera c) della presente relazione, in merito all'ampliamento area parcheggio della Famiglia Cooperativa di Cavalese.

Varianti 22A, 22B, 22C: come per la precedente variante 18, le tre varianti introdotte prendono atto del termine delle opere di viabilità locale con realizzazione della rotatoria sulla S.S. 48 sempre in prossimità dell'area commerciale e produttiva ubicata alle porte di Cavalese. In sostanza viene eliminata la dicitura “*viabilità locale/principale di progetto*” aggiornandola in “*viabilità locale/principale esistente*”.



4. DESCRIZIONE DELLE VARIANTI DELL'IMPIANTO NORMATIVO

Al punto 2.1 della presente relazione sono stati ampiamente illustrati i principi con cui sono state armonizzate le norme di attuazione, i casi particolari, il tema dei manufatti accessori nonché i principi riguardanti le aree residenziali (articoli 31, 32, 32bis e 33), le aree produttive ed alberghiere (articoli 36, 37, 38 e 39) e le aree agricole (articoli 42, 43bis e 44).

Si ritiene che i casi sopra esposti rappresentino la vera sostanza delle nuove norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Ville di Fiemme, tuttavia in questa sezione

preme soffermarsi su alcuni dettagli modificati o introdotti e spiegarne l'approfondimento che hanno portato alla modifica proposta di alcuni articoli:

Art. 17 – Risanamento conservativo R2: il principio espresso dalla L.P. 15/2015 in materia di consumo del suolo e recupero del patrimonio edilizio esistente non può non tener conto delle necessità degli abitanti e del contesto in cui si opera.

E'ormai noto e consolidato che, nel rispetto delle normative e dei concetti di conservazione del patrimonio edilizio esistente, alcuni interventi vengono comunque eseguiti come ad esempio l'utilizzo di serramenti in alluminio con finitura esterna in legno, difficilmente distinguibili alla semplice vista soprattutto se posizionati in posizioni rialzate o defilate; la scelta è dovuta parzialmente per il risparmio energetico, ma soprattutto per l'eliminazione di manutenzione che questi necessitano. Ci si trova di fronte sempre più spesso ad esigenze abitative basilari proprio per recuperare costruzioni antiche oggetto di cambio di destinazione d'uso (esempio da fienile ad abitazione). In qualità di membro di sei commissioni edilizie nel contesto delle valli di Fiemme e Fassa, posso asserire senza dubbio alcuno che questi interventi vengono richiesti per lo più da giovani coppie, famiglie residenti o nuovi nuclei che si spostano nelle valli per lavoro o per la qualità di vita o ancora per l'aumento del numero dei membri del nucleo stesso, che necessitano di poter intervenire sul patrimonio edilizio dei centri storici in modo da rendere la propria abitazione vivibile e confortevole. Nel nuovo impianto normativo del comune di Ville di Fiemme questo problema è considerato e valutato con attenzione, introducendo al comma **1** la lettera **e)** che permette l'apertura di nuovi fori vincolandola espressamente ad esigenze abitative, e al comma **2**, sempre la lettera **e)** che permette l'utilizzo di altri tipi di materiali oltre al legno nel caso dei serramenti.

Art. 34 – Verde privato: per tutti e tre gli ex comuni (anche se per Varena già esisteva il comma 5 che viene praticamente riscritto allo stesso numero) viene specificata la possibilità di realizzazione di una costruzione accessoria come definita all'art. 29 delle stesse norme di attuazione. Come ampiamente specificato in precedenza, il tema dei manufatti accessori è molto importante e va risolto per evitare che i residenti, viste le esigenze climatiche sia a livello di riscaldamento sia di protezione dei propri veicoli dagli agenti atmosferici (neve, grandine e temporali violenti), si arrangino con soluzioni che portano inevitabilmente al degrado delle pertinenze degli edifici esistenti.

Art. 43 – Aree agricole pregiate di rilevanza locale: premesso che dette aree sono ubicate solo ed esclusivamente nel comune catastale di Varena, anche in questo caso si risolve il problema precedentemente esposto regolando le possibilità di gestire le pertinenze dei pochi edifici esistenti residenziali ubicati in tali aree. Gli interventi infatti, come rimarcato dalla modifica introdotta all'articolo, riguardano solo ed esclusivamente gli edifici esistenti che ricadono in dette aree. (vedi comunque considerazioni riportate al punto 2.4 precedentemente esposte).

Art. 43bis – Aree agricole: allo stato attuale negli ex comuni di Carano e Daiano è presente al comma 6 (Carano) e al comma 5 (Daiano) l'opportunità di realizzare interventi pertinenziali legati agli edifici limitrofi all'area agricola. Detti interventi sono riscontabili anche nelle aree agricole di pregio sul solo territorio di Carano (art. 42, comma 5) che però vengono abrogati nella stesura finale delle NTA del comune di Ville di Fiemme in quanto in palese contrasto con le norme del PUP. Per quanto concerne le aree agricole invece, si vuole mantenere tale opportunità, limitatamente ai soli interventi descritti al comma 4 dell'art. 43bis,

Art. 70 – Aree di tutela archeologica: l'articolo viene modificato e integrato in base al parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio n. 13/24 del 24.05.2024 in merito all'approvazione dell'adozione preliminare della variante puntuale non sostanziale dello stesso comune di Ville di Fiemme.

Titolo IX – Indicazioni tipologiche costruttive per l'esercizio della tutela ambientale: i tre documenti normativi vigenti prevedono in calce alle rispettive norme un capitolo dedicato alle indicazioni tipologiche per l'esercizio della tutela ambientale. Mentre gli ex comuni di Varena e Carano erano già stati allineati con la variante del 2021, l'ex Comune di Daiano presenta un capitolo completamente diverso anche se con contenuti abbastanza simili. La scelta è ricaduta ovviamente con l'utilizzo delle indicazioni dei due comuni già armonizzati, con l'aggiunta in normativa del tema verande così come trattate dalle indicazioni tipologiche e costruttive di Daiano. Tale possibilità di intervento è stata richiamata anche all'art. 18 in merito alle possibilità concesse per gli interventi di ristrutturazione edilizia R3.

Titolo X – Patrimonio Edilizio Montano: il tema riguarda solamente i manufatti presenti nei comuni catastali di Carano (3 edifici attualmente schedati ai sensi dell'art. 104 della L.P. 15/2015) e di Daiano (5 schedature). Il contenuto normativo vigente nei due ex comuni è

molto simile anche se quello per Daiano pare più completo e meglio strutturato; la scelta è stata pertanto quella di importare quanto vigente per Daiano dopo aver verificato che non sorgessero incongruenze per i tre edifici appartenenti al patrimonio edilizio montano di Carano.