

**PROVINCIA DI TRENTO**

**COMUNE DI VILLE DI FIEMME**



# **PRG**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **VARIANTE PUNTUALE**

Prima adozione: delibera consiglio comunale

n° del

Conferenza di pianificazione: verbale

n° del

Seconda adozione: decreto commissario straordinario

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**

In attesa della prima stesura del Piano Regolatore Generale del neo costituito Comune di Ville di Fiemme, che ha visto l'unificazione dei tre ex Comuni di Carano, Daiano e Varena, l'Amministrazione in carica ritiene urgente redigere una variante puntuale al fine di poter permettere la realizzazione della nuova scuola materna che servirà gli ex Comuni di Varena e Daiano.

Il progetto, sostenuto in parte da contributi provinciali, avrà luogo a Daiano presso l'attuale scuola ubicata in prossimità del centro del paese e necessita dell'ampliamento della zona destinata a servizi pubblici di livello locale in cui è ubicato l'attuale edificio. Come meglio evidenziato dagli elaborati cartografici allegati, l'attuale immobile ricade all'interno del perimetro del centro storico mentre le sue pertinenze sono classificate come aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale, nello specifico come attività scolastiche e culturali.

Per poter realizzare e finanziare l'opera, l'Amministrazione si avvale sia di contributi provinciali specifici sia di risorse economiche che dovrà trovare all'interno del proprio bilancio; a tal fine si rende necessario apportare alcune variazioni cartografiche di proprietà esclusivamente pubblica all'interno dell'abitato di Varena relative al recupero e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune.

## **2. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE**

Ai sensi dell'art. 39 della L.P. 4 agosto 2015, n.15, la presente variante è da considerarsi **non sostanziale** ai sensi del comma 2, lettere b) e g bis) in quanto le variazioni richieste riguardano opere pubbliche e sono relative, come accennato in precedenza, al recupero e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune.

Per quanto riguarda le Norme di Attuazione, in attesa della stesura del primo documento normativo dei tre ex Comuni unificati, allo strato attuale sono vigenti i tre documenti separati riguardanti appunto Carano, Daiano e Varena. Il contenuto della presente variante andrà a modificare solamente le norme attuative dell'ex Comune di Varena, limitatamente all'art. 33 riguardante le aree residenziali di nuova espansione "C", inserendo uno specifico riferimento normativo al neo formato comma 9.

Il documento normativo dell'ex Comune di Varena viene presentato solamente evidenziando la modifica al sopra citato articolo, lasciando invariato il resto dell'impianto normativo nell'ottica dell'imminente presentazione delle nuove norme tecniche di attuazione del neo costituito Comune di Ville di Fiemme.

Viene di seguito riportato l'elenco di tutte le varianti puntuale contenute nella presente variante puntuale al P.R.G. e le relative motivazioni che hanno reso necessaria tale modifica.

### **3. DESCRIZIONE DELLE VARIANTI DI PIANO**

In base a quanto descritto in precedenza, si è reso opportuno predisporre un'apposita cartografia che individui l'esatta posizione nel territorio comunale di ogni singola variazione di destinazione d'uso del suolo apportata. La numerazione riportata sulle tavole grafiche delle varianti (tavola 2 – Daiano e tavola 2 - Varena) consente il riscontro con l'elenco descrittivo di seguito riportato:

#### **VARIANTI UBICATE NELL'EX COMUNE DI DAIANO**

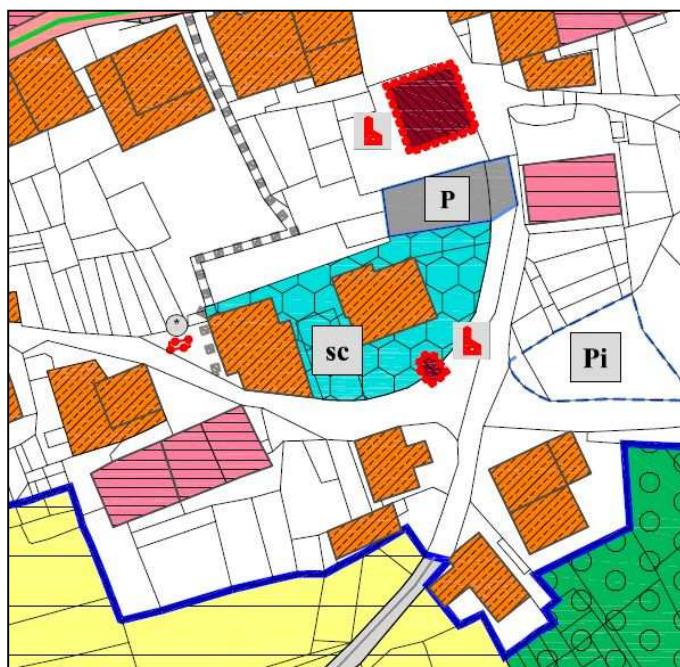
**Variante n° 1:** riguarda la correzione di errore materiale che vede la zona destinata a parcheggio pubblico a servizio della scuola insistere sul sedime catastale e reale della viabilità locale.

**Variante n° 2:** nell'ottica di realizzare la nuova scuola materna si rende necessario ampliare l'area destinata ad attrezzature e servizi pubblici di livello locale (attività

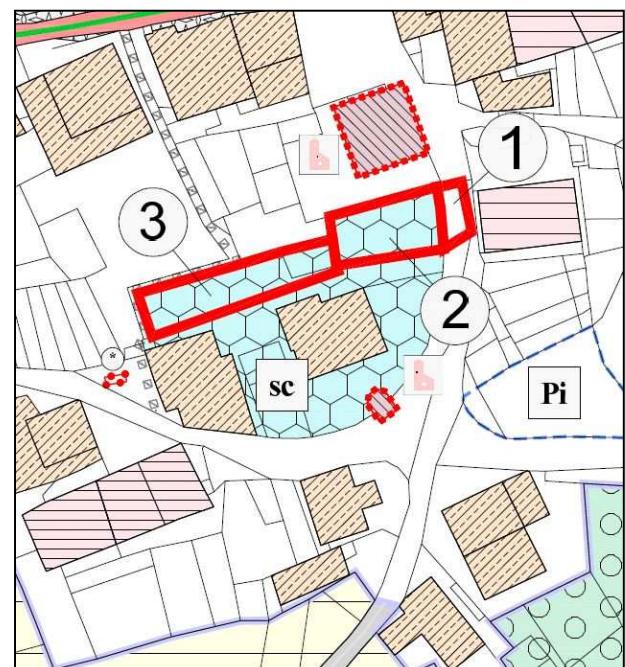
scolastiche e culturali – Sc) nelle immediate vicinanze e pertinenze attuali; allo stato attuale l'area è classificata come parcheggio pubblico.

**Variante n° 3:** sempre nell'ottica di realizzare la nuova scuola materna si rende necessario ampliare l'area destinata ad attrezzature e servizi pubblici di livello locale (attività scolastiche e culturali – Sc) nelle immediate vicinanze e pertinenze attuali; trattandosi di area interna al perimetro del centro storico la variazione interesserà un'area "bianca" assegnandole la nuova destinazione sopra descritta.

Si riportano di seguito gli estratti del PRG vigente, di quello proposto in variante ed un estratto di immagine aerea con evidenziata l'area interessata dalle tre varianti.



PRG vigente



PRG variante 2024

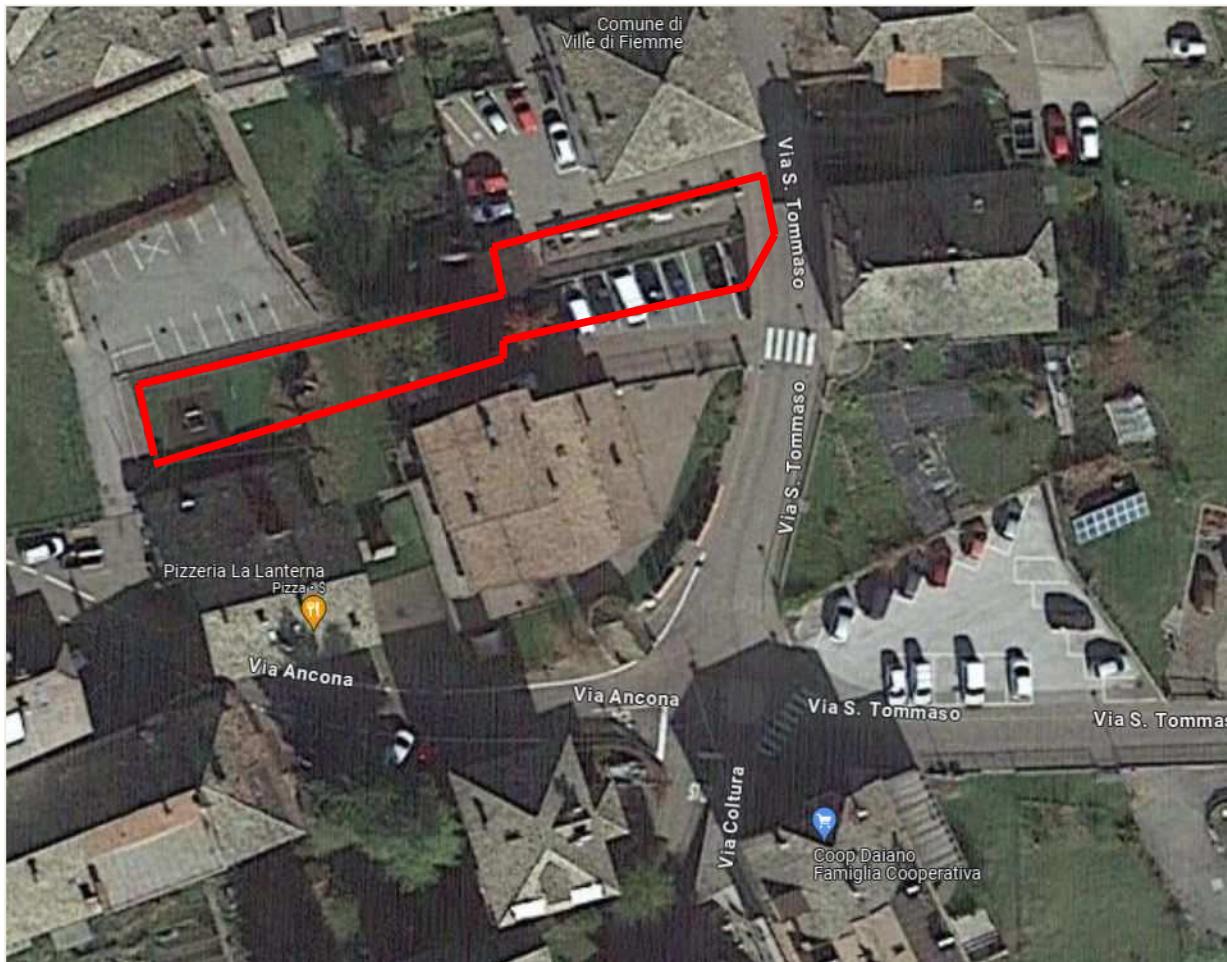


Immagine aerofotogrammetrica

## VARIANTI UBICATE NELL'EX COMUNE DI VARENA

Nell'abitato di Varena vengono coinvolte dalla presente variante due zone, rispettivamente una a nord del paese in prossimità delle ultime abitazioni adiacenti alla strada che sale verso il passo di Lavazè (varianti n°1, 2, 3 e 4) ed una in zona centrale, in prossimità del municipio e della scuola attuale (varianti n°5, 6 e 7).

Nella prima zona, quella a nord, le varianti riguardano l'eliminazione di una zona edificabile di nuova espansione di proprietà comunale con regolarizzazione dell'accesso per l'edificio privato esistente; detta area edificabile verrà "spostata" nella zona centrale del paese sopra descritta ai sensi dell'art. 39 comma 2, lettera g bis), valorizzando il

patrimonio immobiliare del Comune. L'inserimento di una nuova area edificabile in zona centrale di fatto non altera il fabbisogno edilizio e non necessita di un nuovo studio sul fabbisogno in quanto la sua superficie è inferiore a quella della zona a nord del paese che passa da residenziale a zona a bosco (nello specifico nella zona nord 1685 m<sup>2</sup> passano da residenziale a bosco, mentre in zona centrale 1574 m<sup>2</sup> passano da area per servizi pubblici ad area residenziale C).

Nell'area centrale del paese le varianti riguardano l'area per attrezzature e servizi pubblici esistente in prossimità della scuola materna e l'area a verde pubblico attrezzato immediatamente a monte, trasformando il suolo parzialmente in area edificabile come sopra accennato, e parzialmente in area alberghiera tradizionale. Nelle immediate vicinanze esistono infatti due esercizi alberghieri che necessitano di nuovi spazi per la riqualificazione delle proprie attività e che potrebbero essere interessate in futuro ad acquisire il suolo. Dette varianti interessano solamente proprietà pubbliche e pertanto si inquadrono sempre all'interno di quanto previsto dall'art. 39 comma 2, lettera g bis) della L.P. 15/2015.

Vediamo di seguito di descrivere le 7 varianti a partire dalla zona a nord:

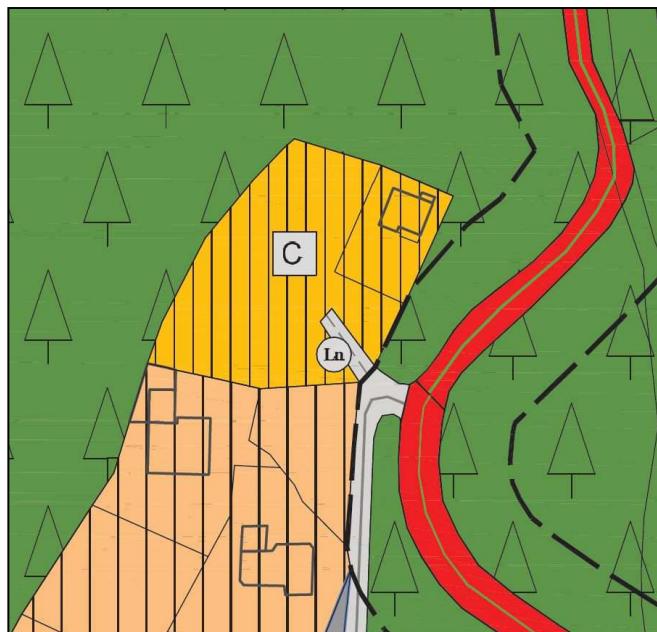
**Variante n° 1:** riguarda la regolarizzazione dell'accesso ubicato su proprietà pubblica all'edificio privato esistente; l'area passa da residenziale ad area per la mobilità locale esistente.

**Variante n° 2:** riguarda sempre la regolarizzazione dell'accesso ubicato su proprietà pubblica all'edificio privato esistente; l'area passa da area per la mobilità locale di progetto ad area per la mobilità locale esistente in quanto l'accesso è ormai realizzato e autorizzato da anni.

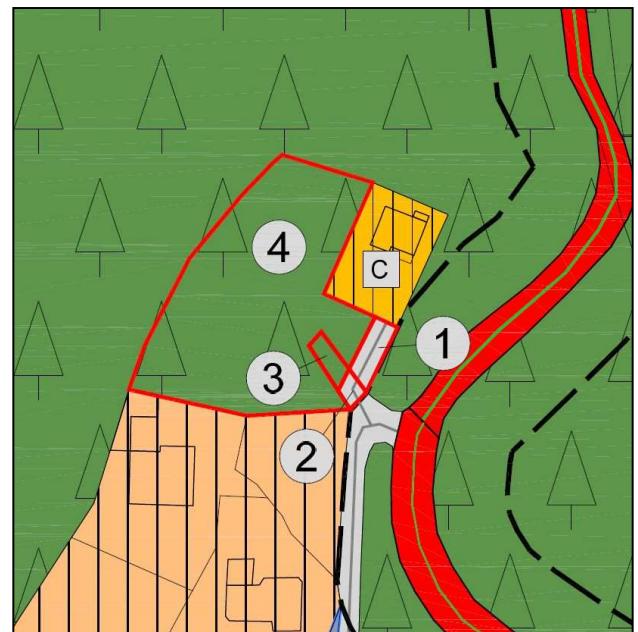
**Variante n° 3:** riguarda ancora la regolarizzazione dell'accesso di cui sopra; l'area passa da area per la mobilità locale di progetto ad area a bosco.

**Variante n° 4:** riguarda la trasformazione dell'attuale area residenziale di nuova espansione in area a bosco.

Si riportano di seguito gli estratti del PRG vigente, di quello proposto in variante ed un estratto di immagine aerea con evidenziata l'area interessata dalle tre varianti, nonché un'immagine dell'accesso attuale all'edificio residenziale privato esistente.



PRG vigente



PRG variante 2024

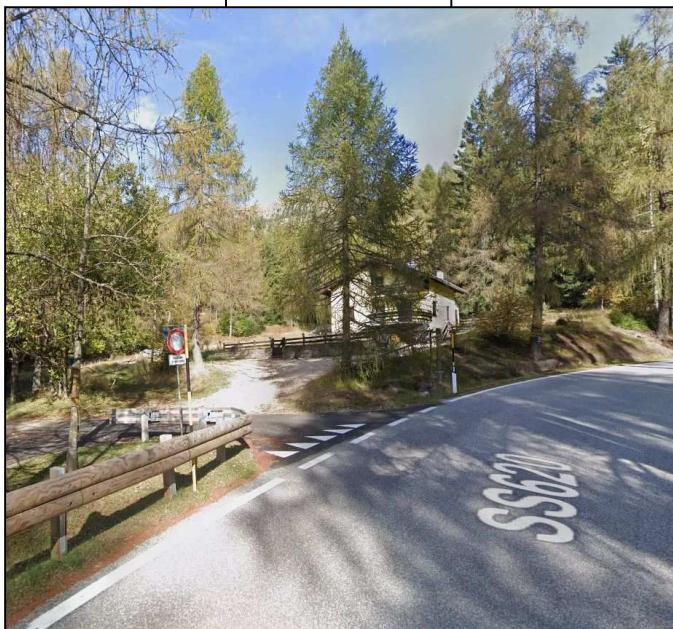


Immagine accesso esistente

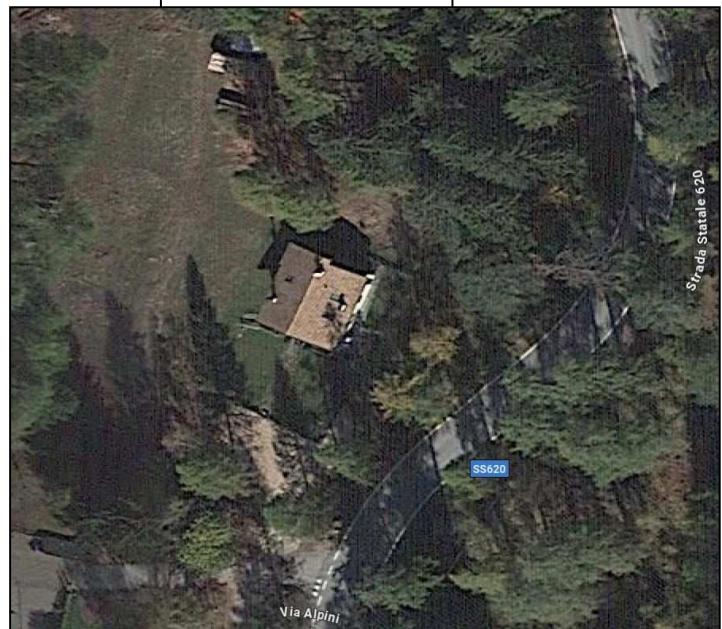


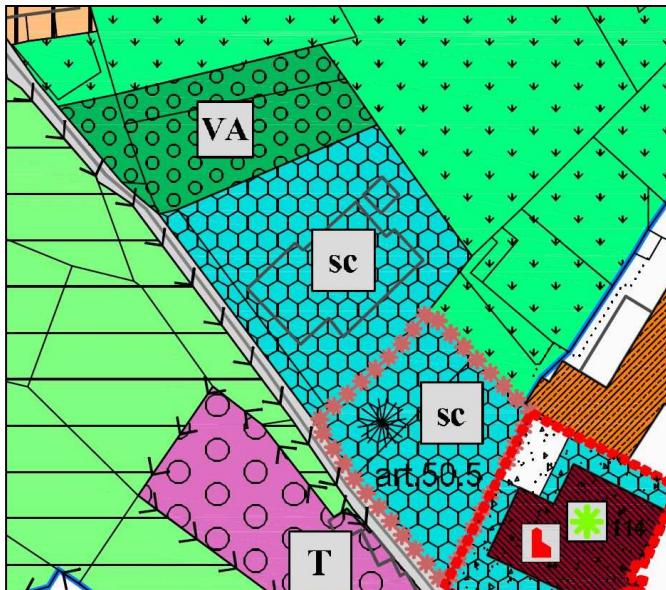
Immagine aerofotogrammetrica

**Variante n° 5:** riguarda lo spostamento dell'area edificabile a nord del paese in detta area, che subisce un cambio di destinazione d'uso del suolo da area per attrezzature e servizi pubblici di livello locale (attività scolastiche e culturali) ad area residenziale di nuova espansione di tipo C, vincolata a specifico riferimento normativo (art. 33, comma 9).

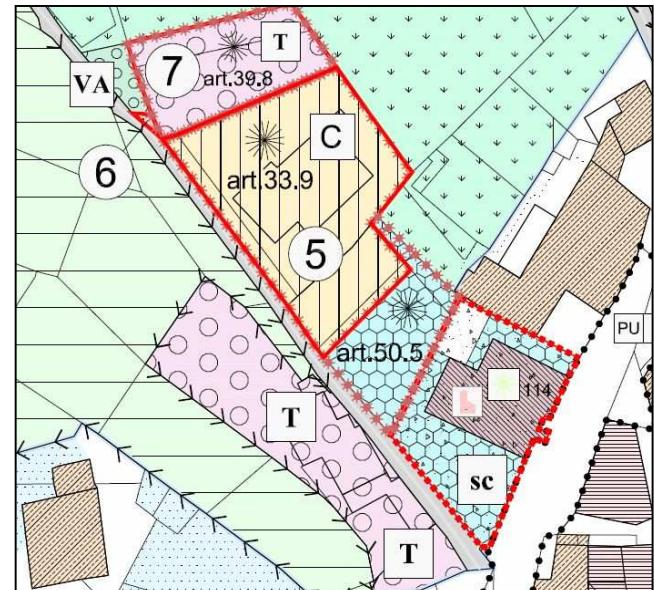
**Variante n° 6:** trattasi di errore materiale di una zona destinata a verde pubblico attrezzato che di fatto ricade sulla strada esistente (viabilità locale); la stessa situazione catastale riporta questo “triangolino” sulla strada esistente identificata dalla p.f. 2478 – C.C. Varena.

**Variante n° 7:** come accennato in precedenza illustrando le motivazioni dell'amministrazione di valorizzare il patrimonio immobiliare del Comune, detta area passa da area a verde pubblico attrezzato ad area alberghiera tradizionale.

Si riportano di seguito gli estratti del PRG vigente, di quello proposto in variante ed un estratto di immagine aerea con evidenziata l'area interessata dalle tre varianti.



PRG vigente



PRG variante 2024

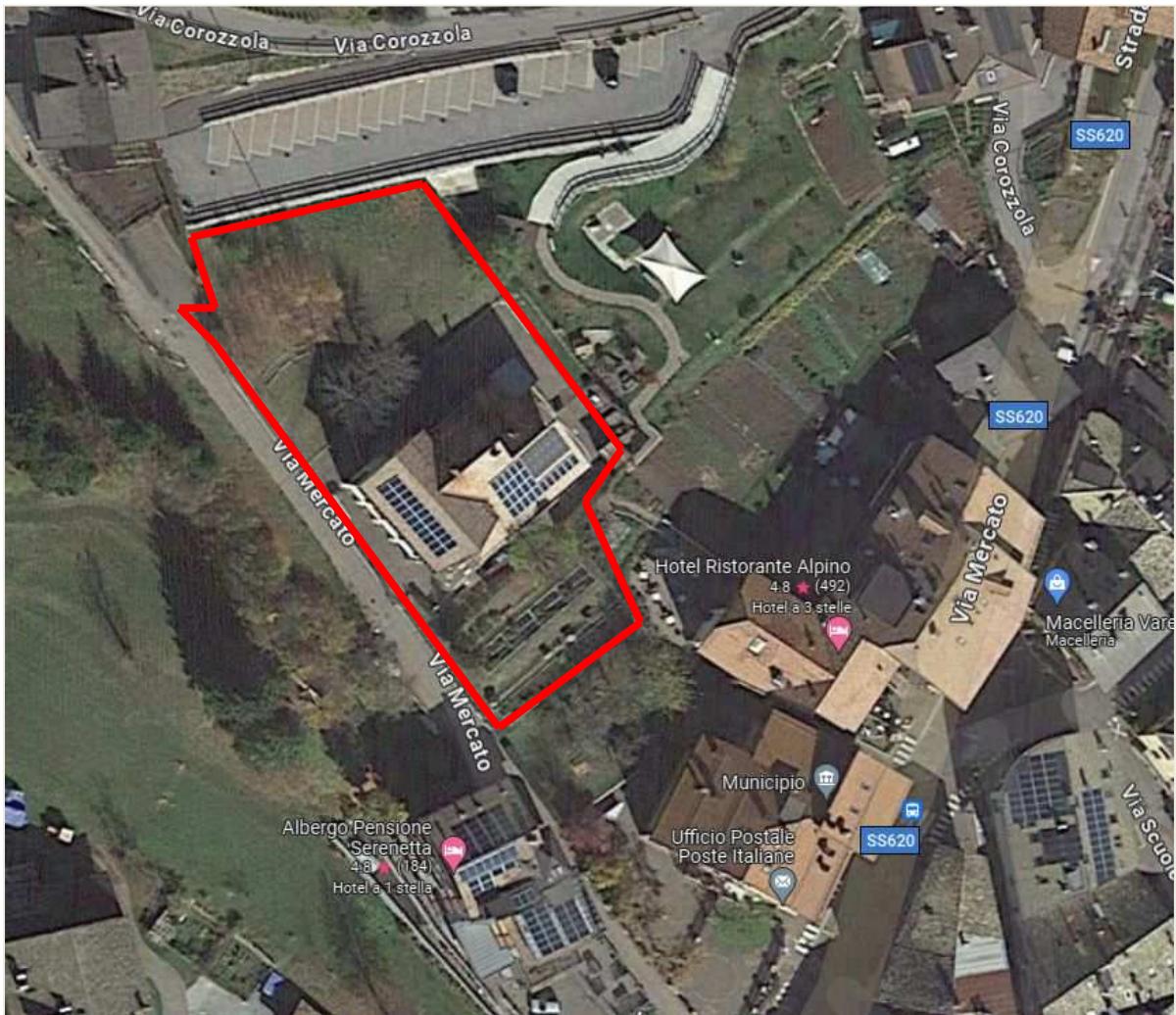


Immagine aerofotogrammetrica

#### 4. ADEGUAMENTO NORMATIVO

In conseguenza alle varianti sopra descritte, il solo documento normativo da adeguare riguarda le Norme Tecniche di Attuazione vigenti nell'ex Comune di Varena; in particolare le sole integrazioni riguardano l'art. 33 in merito alle aree residenziali di nuova espansione "C" in quanto l'area residenziale "spostata" da nord del paese alla zona centrale riporta un riferimento normativo all'art. 33, comma 9, e l'art. 39 nel quale viene inserito il comma 8 per la nuova area alberghiera tradizionale inserita.

Su volontà dell'Amministrazione infatti, oltre alla possibilità di edificare in base agli indici urbanistici delle zone "C", in dette aree è ammessa la possibilità di realizzare strutture alberghiere ai sensi della L.P. n. 7 del 15 maggio 2002 in quanto la sua collocazione è limitrofa proprio ad esercizi alberghieri esistenti, evitando espressamente però la realizzazione di RTA.

Ville di Fiemme, febbraio 2024

Il tecnico:

Ing. Marco SONTACCHI

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
- ● -  
dott. ing. MARCO SONTACCHI  
ISCRIZIONE ALBO N° 1756