



COMUNE DI CADERZONE TERME
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



CONSIGLIO COMUNALE

GIUNTA PROVINCIALE

I^ Adozione: delibera consiliare n. 30/2009 d.d. 30.12.2009

II^ Adozione: delibera consiliare n. 25/2014 d.d. 15.09.2014

III^ Ad. def.: delibera consiliare n. 17/2015 d.d. 25.05.2015

Mirta Dorna
architetto

38080 Darè (TN), civ. n°84

tel./fax 0465 800036 - e-mail: arch.mirta@alice.it

C.F. DRN MRT 73A50 L174H - P.I. 01727460220

INDICE ELABORATO UNIFICATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA PRIMA ADOZIONE	pag.	2
RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE E ANALISI DELLE OSSERVAZIONI – SECONDA ADOZIONE	pag.	13
RELAZIONE ILLUSTRATIVA PER L'ADOZIONE DEFINITIVA (MAGGIO 2015)	pag.	58
RELAZIONE ILLUSTRATIVA PER L'ADOZIONE DEFINITIVA (NOVEMBRE 2015)	pag.	70



COMUNE DI CADERZONE TERME
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



CONSIGLIO COMUNALE

GIUNTA PROVINCIALE

Mirta Dorna
architetto

38080 Darè (TN), civ. n°84
tel./fax 0465 800036 - e-mail: arch.mirta@alice.it
C.F. DRN MRT 73A50 L174H - P.I. 01727460220

INDICE

1	Premessa	pag.	2
2	Iter procedurale	pag.	3
3	Modifiche introdotte	pag.	4
4	Patrimonio Edilizio Montano	pag.	8
5	Conclusioni	pag.	10

1 – Premessa

A seguito dell’incarico conferito dal Comune di Caderzone Terme sono stati predisposti i necessari elaborati, di cui la presente relazione si pone come parte integrante, onde descrivere, in termini generali e puntuali il contesto urbanistico e le scelte attuate.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Caderzone Terme è stato approvato dalla Giunta Provinciale di Trento in data 21 giugno 2002, con deliberazione n. 1419.

A sette anni dalla sua entrata in vigore lo strumento pianificatorio necessita di una rivisitazione puntuale e dettagliata a seguito delle intervenute nuove disposizioni normative e pianificatorie di livello superiore, nonché della necessità di aggiornare l’attuale P.R.G. alle esigenze insorte nell’ente pubblico e nelle proprietà private.

I principali elementi che hanno richiesto la stesura della presente variante possono esser individuati nei seguenti punti:

- necessità di adeguare le norme alla L.P. 11 novembre 2005, n. 16, che suddivide l’edilizia in alloggi per il tempo libero e vacanze ed alloggi destinati a residenza ordinaria;
- aggiornamento della normativa relativa al settore del commercio;
- adeguamento della zonizzazione e delle norme alle nuove indicazioni formulate dalla programmazione urbanistica di livello superiore (PUP, PGUAP, ...);
- recepimento delle nuove disposizioni provinciali in materia di distanze (Deliberazione della Giunta Provinciale n 2879 d.d. 31 ottobre 2008);
- catalogazione del patrimonio edilizio montano e definizione delle modalità da perseguire per il suo recupero;
- adeguamento grafico sulla base delle indicazioni contenute nella Deliberazione della Giunta Provinciale n 2129 d.d. 22 agosto 2008 e rivisitazione dell’assetto cartografico catastale.

A seguito del tempo trascorso si rende, inoltre, necessario verificare lo stato di attuazione delle disposizioni formulate in precedenza nonché integrare alcuni aspetti normativi pur conservando l’impianto e gli obbiettivi perseguiti dalla pianificazione precedente.

E’ pertanto possibile affermare che la variante proposta assume un carattere di “assestamento”, mantenendo l’impostazione generale e la caratterizzazione normativa dell’attuale P.R.G. e quindi rientra nelle prerogative stabilite dall’attuale normativa (art. 41 della L.P. 22/91, art. 148, comma 4 della L.P. 1/2008 e art. 12 della L.P. 4/2009).

2 – Iter procedurale

L’Amministrazione Comunale come atto iniziale propedeutico alla definizione dei contenuti della Variante ha pubblicamente invitato chiunque avesse avuto necessità a presentare una specifica richiesta.

Nel corso dei mesi successivi sono state presentate oltre 60 richieste che a vario titolo chiedevano modifiche o integrazioni della zonizzazione esistente. Alla luce dell’ elevato numero di domande pervenute e del carattere della variante il consiglio comunale ha definito e approvato alcune “linee guida” per valutare i contenuti delle singole richieste.

In particolare si è deciso di:

- inserire nella nuova pianificazione solo zone riservate ad alloggi destinati a “residenza ordinaria” sfruttabili sia attraverso edificazione libera che mediante forme quali l’edilizia convenzionata e sovvenzionata;
- confermare la volontà di rinunciare alla possibilità di riservare una percentuale del volume edificabile ad “alloggi per il tempo libero e vacanza”;
- confermare tutte le “zone alberghiere” e le “zone produttive” presenti nell’attuale pianificazione;
- nella “zona parco di campagna”, in considerazione dell’importanza e delicatezza ambientale che la contraddistingue, consentire unicamente eventuale nuova edificazione in adiacenza ad edifici esistenti evitando qualsiasi nuovo insediamento, qualora l’ampliamento sia destinato ad attività produttive agricole, che il richiedente sia iscritto all’albo degli agricoltori in sezione I^a e con apposizione del vincolo di destinazione per almeno dieci anni;
- valutare singolarmente ogni richiesta che interessa edifici siti in centro storico, esaminandone entità ed effetti, ed istituendo dei piani di comparto per la soluzione organica delle situazioni più estese e complesse;
- procedere alla schedatura di tutti gli edifici costituenti il patrimonio edilizio montano, in modo da consentirne il recupero e svincolandoli dall’applicazione della L.P. 11 novembre 2005, n. 16 (Legge Gilmozzi).
- le zone agro-zootecniche D5 già previste dal PRG potranno subire delle modifiche del perimetro ma senza per altro aumentare la superficie.

Sulla base di tali indicazioni sono quindi state valutate tutte le richieste e sono state accolte solo quelle che oltre a conformarsi alle linee guida definite dall’Amministrazione Comunale risultavano anche conformi ad una corretta pianificazione del territorio comunale.

3 – Modifiche introdotte

Tutte le modifiche definite sono puntualmente individuate nelle Norme di Attuazione, che con colori diversi mostrano tutti i cambiamenti introdotti e alla Tavola n. 7, che mette a confronto la zonizzazione della Variante con quella del precedente P.R.G..

3.1: Zone A - di conservazione

Per prima cosa si è provveduto a ridisegnare, anche sulla base della Deliberazione della Giunta Provinciale n 2129 d.d. 22 agosto 2008, la tavola della zonizzazione del centro storico in modo da adeguarla alle nuove disposizioni provinciali e raccogliere in un unico elaborato tutte le indicazioni circa le possibilità di intervento, che precedentemente erano contenute in vari elaborati e conseguentemente risultavano di più difficile percezione ed utilizzo.

Sono quindi stati inseriti nell'elaborato grafico tutti gli interventi già realizzati e sono state introdotte sei lievi modifiche zonizzative che riguardano:

- trasformazione da R3 a R2 delle unità edilizie 73 e 74, in quanto un recente incendio ha alterato in maniera irreversibile il carattere storico dell'edificio, compromettendone l'assetto strutturale e richiedendo una maggior libertà d'intervento per il suo recupero;
- inserimento di due piccole aree di riordino volumetrico in modo da consentire un miglior utilizzo degli spazi pertinenziali;
- trasformazione di un accessorio da R6 a R5;
- individuazione di un area per parcheggi interrati e superficiali parzialmente vincolati a destinazione pubblica;
- segnalazione della possibilità di variare la geometria della copertura dell'unità edilizia n. 42 a seguito di specifica richiesta conseguente alla necessità di eliminare le infiltrazioni d'acqua dovuta alla forma attuale.

I centri storici isolati non sono stati oggetto di alcuna modifica ad eccezione della possibilità di realizzare un sedime interrato nell'area di pertinenza a monte dell'unità edilizia 167.

Dal punto di vista normativo il “verde privato” è stato diviso in tre aree diverse in modo da definire meglio le possibilità di intervento e più precisamente:

- “verde privato storico” che disciplina le aree all'interno del perimetro del centro storico;
- “verde privato” che costituisce l'area di pertinenza dei centri storici isolati;
- “verde storico” che individua la delicata area di pertinenza del Maso Curio per la quale è stata vietata ogni tipo di edificazione anche interrata.

3.2: - Zone B – residenziali esistenti e di completamento

A seguito di una generale e dettagliata analisi dell’edificazione esistente di tutto il territorio comunale si è potuto notare come la situazione prevista dall’attuale piano risultasse alquanto complessa ed articolata e pertanto, pur confermando tutte le zone precedentemente regolamentate si è operata una semplificazione delle stesse riducendo le categorie di intervento da quattro a due e definendo una norma unitaria per gli eventuali aumenti di volume degli edifici esistenti.

Sono quindi state trasformati da C a B i lotti già utilizzati.

3.3: - Zone C – residenziali nuove

La presente Variante non ha individuato nessuna nuova area di espansione ad eccezione di due zone soggette a specifici Piani Attuativi la cui esecuzione, oltre a prevedere la cessione di parte delle superfici al Comune, è disciplinata dal punto di vista temporale e vincola a “residenza ordinaria” i nuovi alloggi.

La Variante punta pertanto al recupero del patrimonio edilizio esistente limitando fortemente l’espansione dell’abitato e configurando solo delle aree potenzialmente edificabili necessarie per far fronte ad un minimo del supponibile fabbisogno abitativo per i prossimi 10 anni.

Le due aree di mq 2980 e mq 1407 sfruttando integralmente l’indice massimo di mc/mq 1.00 consentono la costruzione di mc 4387.

Computando mc 120 per componente familiare moltiplicato per un coefficiente da 1,5 a 2,5 per comprendere gli spazi comuni e complementari ne consegue che la dimensione media provinciale di un alloggio si attesta da un minimo di mc 360 per un miniappartamento per 2 persone in organismo urbano-condominiale ad un massimo di mc 1200 riferito ad un alloggio per 4 persone in edificio autonomo e con una buona dotazione di servizi accessori alla residenza.

E’ pertanto possibile affermare che le nuove aree sono in grado di fornire 5 – 6 nuovi alloggi (mc 4387/mc 800), ben al di sotto del potenziale aumento di nuclei familiari preventivato per i prossimi 10 anni nel comune di Caderzone Terme, anche alla luce della pressoché completa edificazione delle aree edificabili individuate dalla precedentemente pianificazione.

3.4: - Zone D – attività produttive e terziarie

Per quanto riguarda le aree D1, come indicato dalle “linee guida” definite dall’Amministrazione, vengono conservate tutte le aree precedentemente individuate e ne viene inserita una nuova, inoltre viene ridotta dal 30% al 15% la percentuale minima del volume da riservare ad attrezzature e spazi comuni, mentre viene aumentato il volume massimo del singolo corpo di fabbrica in modo da consentire un miglior sfruttamento delle diverse superfici, anche alla luce dei servizi che devono necessariamente qualificare un’offerta alberghiera di qualità.

Per gli edifici esistenti è inserita la possibilità di procedere alla loro riqualificazione attraverso un ampliamento volumetrico fino ad un massimo di mc 5000 da realizzarsi anche in deroga alla densità prevista.

Per le zone D2, D3, D6 non viene introdotta alcuna modifica.

Lievi variazioni hanno interessato la aree D4 P, D4 M, D4 S, e più precisamente:

- viene creata una piccola zona ad integrazione di un’attività esistente (vedi modifica n. 46) vincolandone l’utilizzo per la realizzazione solo di volumi interrati di pertinenza;
- viene data la possibilità di edificare anche fuori terra, vincolandone l’altezza, l’area già esistente lungo il confine verso Strembo a monte della strada statale
- viene trasformata da D4 S a D4 M l’area lungo il confine con il comune di Bocenago.

Le aree D5 vengono suddivise in due tipologie le D5 A e le D5 B al fine di normare in modo più preciso e puntuale i diversi territori, in particolare per le D5 B viene leggermente modificata la forma, alla luce delle nuove necessità, ma soprattutto viene ridotto dal 50% al 35% l’indice di copertura allo scopo di limitare le possibilità di edificazione anche in considerazione del volere dell’Amministrazione.

Dalle norme di attuazione viene infine stralciato l’articolo relativo alla zone agrituristiche in quanto non previste nelle precedente ed attuale pianificazione.

3.5: - Zone E – rurali, forestali ed incolte

Nelle aree E oltre a recepire i dettati del P.U.P. ci si è preoccupati di riorganizzare graficamente e normativamente l’assetto precedente in modo da renderlo più facilmente leggibile e comprensibile.

In particolare sono state inserite nella nuova zonizzazione le aree agricole di pregio e a seguito delle linee guida deliberate dal Consiglio Comunale è stato imposto il vincolo di inedificabilità al loro interno, in considerazione dell'importanza paesaggistica, storica ed ambientale che rivestono, testimonianza, ormai quasi unica, del tradizionale paesaggio agricolo-pastorale storico della Rendena.

3.6: Zone F

Per zone F si è operato, alla luce dei dettati della pianificazione di ordine superiore, una completa riorganizzazione grafica e normativa, stralciando le parti non più necessarie e inserendo quelle carenti. In particolare tutta le indicazioni relative alle aree per la viabilità sono state riviste e integrate recependo quanto imposto dall'attuale normativa.

Per le zone F2.1 è stato rivisto il perimetro al fine di creare un contorno più adeguato ed inoltre è stata ridotta la densità da 0.20 a 0.003.

Per gli edifici esistenti ricompresi nelle zone F2.2, al fine di consentire la riqualificazione di alcune strutture esistenti, è stata introdotta la possibilità di operare un aumento di volume fino ad un massimo del 20% del volume esistente, anche in deroga al limite dei 150 mc. di volume massimo realizzabile.

3.7: Zone G: aree di protezione

Alla luce delle disposizioni del P.U.P., della Carta di Sintesi Geologica e della Carta delle Risorse Idriche della P.A.T., del P.G.U.A.P. e nelle norme intervenute si è operata una completa rivisitazione dell'assetto dei vincoli integrandoli graficamente e normativamente alle sopraggiunte disposizioni.

4 – Patrimonio Edilizio Montano

Il Patrimonio Edilizio Montano del comune di Caderzone Terme presenta una notevole importanza tanto in termini numerici, quanto in quelli ambientali, socio-economici ed urbanistici.

Il tardivo tramonto del tradizionale assetto agro-silvo-pastorale ha comportato un graduale calo di interesse che ha coinvolto inizialmente il territorio e successivamente molti edifici montani, dei quali una parte è caduta in rovina o è stata vittima di incongrue trasformazioni, ma molti di essi conservano i caratteri storico-tipologici originari e pertanto richiedono un intervento di recupero guidato in modo da valorizzarne l'aspetto ambientale e architettonico originario.

Le disposizioni normative generali, che dapprima ignorarono il problema e negli ultimi decenni cristallizzarono la situazione, provocando fenomeni di ingiustificata dismissione, hanno recentemente acquisito adeguata sensibilità ed hanno prodotto innovazioni tali da permettere ai Comuni, conformemente alle direttive provinciali (L.P. n. 3 d.d. 22.03.2001, L.P. n: 1 d.d. 19.02.2002, D.G.P. n. 611 d.d. 22.03.2002), di intervenire in modo diretto e tecnicamente specifico.

In tale direzione il nuovo P.R.G. ha definito idonei meccanismi urbanistici in grado di sbloccare l'importante questione e garantendo minuziose misure di controllo dal punto di vista architettonico, ambientale e paesaggistico.

La dinamica di approntamento del presente strumento ha pertanto proceduto all'individuazione di tutti i manufatti, catalogati attraverso 119 schede di analisi in ragione delle quali sono stati definiti i criteri generali e particolari per il loro riuso

Si è pertanto giunti alla formulazione delle Norme di Attuazione, nelle quali si espongono i principi fissi valevoli su tutto il patrimonio montano, e per una maggiore univocità, nonché per una più dettagliata specificazione, si è congiunto alle Norme di Attuazione un Manuale di Intervento, teso ad entrare nel vivo delle problematiche afferenti l'attività di recupero edilizio nella sua articolazione.

Il Manuale descrive, anche tramite fotografie e schemi grafici, i modelli costruttivi della tradizione e le prescrizioni sulle opere da eseguire, considerando, uno dopo l'altro, ogni componente che possa venire a qualificare l'insediamento.

Ogni edificio catalogato nel Patrimonio Montano viene ad essere inquadrato in un programma unitario e in un contesto legislativo uniforme, ma, tramite la scheda di riferimento, viene anche a ricevere un'attenzione particolareggiata

sulle caratteristiche proprie ed una prospettiva di intervento realmente calata in quel determinato frangente.

5 – Conclusioni

Oltre che da una precisa imposizione provinciale la stesura della presente Variante al P.R.G. si propone quindi di completare le capacità pianificatorie assegnate al Comune, specificando nel dettaglio le diverse problematiche, adeguando alcune destinazioni alle aspettative attuali e aggiornando numerose norme, in ragione delle sopraggiunte disposizioni di ordine superiore e per le acquisite nuove possibilità.



COMUNE DI CADERZONE TERME
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



CONSIGLIO COMUNALE

I^ Adozione: delibera consiliare n. 30/2009 d.d. 30.12.2009

II^ Adozione: delibera consiliare n. d.d.

GIUNTA PROVINCIALE

Mirta Dorna
architetto

38080 Darè (TN), civ. n°84

tel./fax 0465 800036 - e-mail: arch.mirta@alice.it

C.F. DRN MRT 73A50 L174H - P.I. 01727460220

INDICE

Cap. 1: Note introduttive	pag.	14
1.1 Premessa	pag.	14
Cap. 2: Variazioni introdotte al P.R.G. del comune di Caderzone Terme sulla base della Delib. n. 30/2010 della C.U.P.	pag.	14
2.1 - Contenuti della variante	pag.	16
2.2 - Adeguamento alla L.P. 16/2005	pag.	16
2.3 - Dimensionamento insediativo	pag.	17
2.4 - Adeguamento alla L.P. 4/2010	pag.	31
2.5 - Verifica della Variante rispetto al P.U.P.	pag.	31
2.6 - Modifiche cartografiche	pag.	34
2.7 - Pianificazione del centro storico	pag.	35
2.8 - Patrimonio edilizio montano	pag.	36
2.9 - Norme di Attuazione	pag.	37
Cap. 3: Valutazione delle osservazioni	pag.	38
Cap. 4: Variazioni introdotte al P.R.G. del comune di Caderzone Terme dopo la prima adozione	pag.	55
Cap. 5: Disciplina dei beni di uso civico	pag.	57

Cap. 1: Note introduttive

1.1 – Premessa

Sulla base dell'incarico ricevuto dall'Amministrazione l'arch. Mirta Dorna ha provveduto a predisporre gli elaborati componenti la Variante al Piano Regolatore Generale del comune di Caderzone Terme, documento precedentemente approvato dalla Giunta Provinciale di Trento in data 21 giugno 2002, con deliberazione n. 1419.

Con Deliberazione n. 30 d.d. 30.12.2009 il comune di Caderzone Terme ha adottato la Variante 2009 allo strumento urbanistico finalizzata all'adeguamento al PUP, alla disciplina urbanistica provinciale, alla schedatura e disciplina del Patrimonio Edilizio Montano e all'introduzione di una serie di modifiche di carattere insediativo ed infrastrutturale oltreché alla verifica di alcune previsioni esistenti, in relazione alla loro effettiva attuazione.

Con Deliberazione n. 30/2010 di data 16 dicembre 2010 la Commissione Urbanistica Provinciale ha espresso la propria valutazione in merito alla Variante 2009 formulando varie osservazioni al fine dell'approfondimento dei contenuti della variante adottata.

Dopo un attento esame svolto dalla parte amministrativa e dalla parte tecnica redazionale, si è avuto il colloquio in data 14.07.2011 con il responsabile dell'Ufficio per la Pianificazione Subordinata arch. Angiola Turella, durante il quale si sono delineate le soluzioni più opportune, onde rendere il P.R.G. funzionale ed approvabile.

In data 15.02.2013 si è avuto un colloquio con l'Ispettorato Forestale di Tione, raffrontando la volontà dell'Amministrazione riguardo alla possibilità di recupero e valorizzazione di alcuni edifici schedati nel Patrimonio edilizio montano con le prerogative di salvaguardia ambientale del Servizio Forestale, individuando il possibile iter procedurale.

Acquisiti gli ulteriori necessari pareri e le opportune documentazioni dai diversi Servizi provinciali competenti (Servizio Conservazione della Natura e Valorizzazione Ambientale, Servizio Bacini Montani, ecc.), esaminate le Osservazioni inoltrate da enti e da privati e analizzati gli orientamenti dell'Amministrazione Comunale, si è proceduto, tenendo in debita considerazione gli obbiettivi prefissati dal P.R.G., ma ottemperando minuziosamente anche alle indicazioni concordate, alla modifica e all'integrazione dei vari elaborati.

La presente relazione si propone pertanto di illustrare le variazioni introdotte rispetto alla adottata Variante 2009 del P.R.G., dividendole in due parti, la prima delle quali segue di pari passo l'iter espositivo del Verbale di Deliberazione n. 30/2010, prendendo in esame le condizioni, le osservazioni ed i suggerimenti della Commissione Urbanistica Provinciale, la seconda valuta, secondo l'ordine di protocollo, le Osservazioni giunte al comune.

La Variante 2009 al PRG del comune di Caderzone Terme nella stesura predisposta per la seconda adozione è composta dai seguenti elaborati:

1. Elaborato unificato relazione illustrativa (riunisce in un unico elaborato la relazione illustrativa di prima adozione e la relazione di controdeduzione e analisi delle osservazioni di seconda adozione)
2. Relazione sulla valutazione preventiva del rischio generato dalle nuove previsioni urbanistiche
3. Norme di attuazione (con raffronto tra la prima e la seconda adozione per le aree esterne al centro storico e ai centri storici isolati)
4. Norme di attuazione centro storico (con raffronto tra la prima e la seconda adozione per le aree del centro storico e i centri storici isolati)
5. Recupero e Valorizzazione del Patrimonio Edilizio Montano - Norme di attuazione e manuale di intervento (con raffronto tra la prima e la seconda adozione)
6. Recupero e Valorizzazione del Patrimonio Edilizio Montano – Schede Edifici (contenente degli edifici che sono stati oggetto di analisi e/o variante puntuale nella seconda adozione)

Tav. n. 1: PIANO DI AZZONAMENTO - sistema ambientale sc. 1:5.000

Tav. n. 2: PIANO DI AZZONAMENTO - sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale sc. 1:5.000

Tav. n. 3: PIANO DI AZZONAMENTO - sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale sc. 1:2.000

Tav. n. 4: CENTRO STORICO – unità edilizie, categorie d'intervento, destinazioni d'uso sc. 1:500

Tav. n. 5a e 5b: var. introdotte con il nuovo piano di azzonamento sc. 1:2.000 (individua le modifiche introdotte sia in prima che seconda adozione)

Tav. n. 6: PIANO DI AZZONAMENTO - disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico sc. 1:5.000

Tav. n. 7: CARTA DELLE PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA - Loc. delle nuove previsioni urbanistiche per la valutaz. rischio sc. 1:5.000

Cap. 2: Variazioni introdotte al P.R.G. del comune di Caderzone Terme sulla base della Deliberazione n. 30/2010 della Commissione Urbanistica Provinciale

2.1 – Contenuti della variante

La Variante al P.R.G. di Caderzone Terme essendo stato adottata antecedentemente al 7 marzo 2010 non risulta soggetta alle disposizioni del D.P.P. 14.9.2006, n. 15-68/Leg., come modificate dal D.P.P. 24.11.2009, n. 29-31/Leg. ed in particolare alla procedura della “Rendicontazione urbanistica” finalizzata alla verifica della coerenza a livello locale dei contenuti dell’autovalutazione esplicitati dal piano territoriale della comunità ed in attesa della sua approvazione dal P.U.P..

Al fine di inquadrare le previsioni urbanistiche del comune nell’ambito territoriale di competenza le tavole rappresentanti la zonizzazione urbanistica sono state integrate riportando, come richiesto, la carta tecnica dei territori limitrofi ed in particolare del comune di Strembo.

2.2 – Adeguamento alla L.P. 16/2005

Anche in sede di seconda adozione viene confermata la volontà di non avvalersi della possibilità di realizzare nuovi alloggi per tempo libero e vacanza, limitando al 40% la quota da destinare alla residenza per vacanza negli interventi che prevedono il cambio di destinazione d’uso degli edifici esistenti non residenziali.

Tale scelta viene verificata analizzando in modo quantitativo il fenomeno potenzialmente destinabile alla residenza ordinaria, integrando la documentazione con il dimensionamento residenziale necessario per far fronte al fabbisogno abitativo per il prossimo quinquennio.

2.3 – Dimensionamento insediativo

2.3.a - Premessa

Il comune di Caderzone Terme a partire dagli anni '60 è stato interessato da un notevole sviluppo urbanistico ed edilizio, alimentato e condizionato da un forte interesse turistico che ne ha condizionato profondamente il mercato immobiliare, oltre che le attività produttive ed artigianali.

In particolare la residenza ed il relativo dimensionamento sono stati da sempre uno dei punti deboli e meno coerenti della pianificazione, quantificati più per rispondere a specifiche opportunità e logiche di mercato, che non sulla base di reali elementi tecnici, quali le effettive esigenze della popolazione insediata, le caratteristiche del territorio, le peculiarità del sistema socio- economico, ecc..

L'obbligo che si pone la pianificazione locale è di tradurre a livello del territorio gli obiettivi generali definiti dagli strumenti di pianificazione di grado superiore, definendo puntualmente tutte quelle scelte necessarie per mitigare ed annullare le diverse spinte speculative in atto, capaci di compromettere in modo irreparabile le peculiarità storiche-culturali-sociali-economiche tipiche dei diversi ambiti.

La valutazione del dimensionamento della residenza, quantificato secondo le specifiche norme dettate dall'art. 30 del PUP e a cascata dall'art. 29 della L.P. 1/2008 e ss.mm.ii., con rimando alle Deliberazioni della Giunta Provinciale n. 3015/2005 e 1281/2006, con relativi allegati, è stata definita sulla base dei seguenti elementi:

- riequilibrio territoriale;
- contenimento del "consumo" del territorio;
- soddisfacimento della necessità di prima casa;
- sostenibilità dello sviluppo.

La valutazione dell'andamento demografico, delle trasformazioni del patrimonio edilizio esistente, dell'aumento del numero delle famiglie anche costituite da un solo individuo, del disagio abitativo, determinato dalla qualità dell'alloggio e/o dall'eccessiva distanza dal luogo di lavoro o dalla distanza dai servizi e dell'erosione del patrimonio abitativo esistente utilizzato per scopi diversi dalla residenza, costituiscono gli elementi primari per la definizione della volumetria massima che sarà possibile assegnare alla residenza nel periodo 2014 – 2019.

Per consentire l'efficace perseguitamento degli obiettivi indicati dal P.U.P. è stata approvata la L.P. 16/2005 che ha regolato la distinzione tra residenza ordinaria e alloggi per il tempo libero e vacanze ed ha introdotto la perequazione e la compensazione urbanistica, in modo da incentivare il riuso delle volumetrie dismesse, il contenimento delle aree edificabili, e favorire la conservazione "delle peculiarità paesaggistiche".

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale con la presente Variante introdurre un blocco temporaneo alla costruzione di alloggi per il tempo libero e vacanze, riservando le aree edificabili residue alla realizzazione di alloggi per la residenza ordinaria.

2.3.b - Ruolo territoriale dell'abitato nella Comunità di valle

Il comune di Caderzone Terme, collocato al margine del comune di Pinzolo, nel contesto della Comunità di valle delle Giudicarie assolve un ruolo urbano che potremmo definire di carattere locale in quanto al suo interno non hanno sede servizi a carattere sovra comunale, eccezione fatta per il complesso termale, i quali sono insediati presso i vicini comuni di Pinzolo, Spiazzo e Tione di Trento.

Il settore turistico riveste comunque un ruolo importante nell'economia dell'abitato sia nel settore alberghiero che extralberghiero, tanto che possiamo indicare il comune come un centro turistico, il cui sviluppo, iniziato già a partire dalla fine degli anni '60, ha generato, soprattutto nell'ultimo periodo la costruzione di numerose seconde case, che hanno notevolmente ampliato l'area urbanizzata di fondovalle a ridosso dell'abitato storico, ma fortunatamente senza coinvolgere le pregiate aree agricole e l'ampia area montana a monte dell'abitato.

2.3.c - Dinamiche demografiche

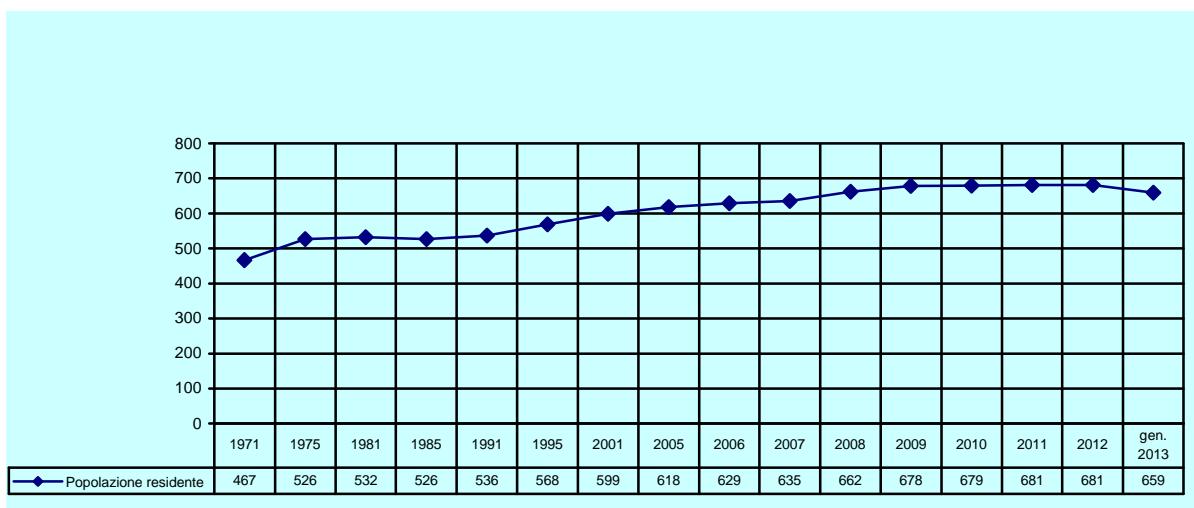
L'analisi delle dinamiche demografiche comunali con particolare attenzione all'andamento demografico, alla struttura della popolazione e della famiglia costituisce elemento fondamentale per la quantificazione della potenziale domanda di nuovi alloggi nel prossimo quinquennio.

L'analisi condotta segue il percorso suggerito dalla P.A.T. e considera una validità di 5 anni, anche in considerazione del fatto che le dinamiche economiche e sociali tendono ad accorciare il periodo di validità del Piano.

➤ *Incremento della popolazione*

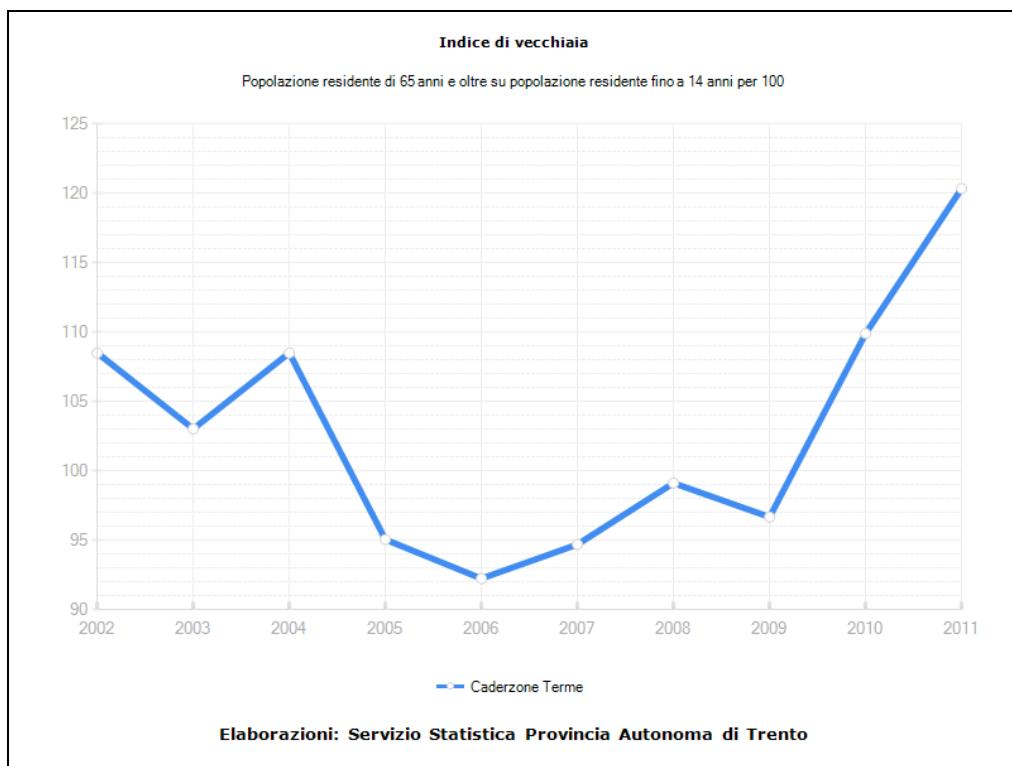
La serie storica dei residenti nel periodo 1971-2009 mostra un andamento costante di crescita, che ha fatto aumentare il numero dei residenti da 467 a 681 abitanti. Tale trend ha subito un improvviso rallentamento nel corso degli ultimi anni, durante i quali si è assistito alla stabilizzazione del numero dei residenti e nel corso del 2012 ad un loro significativo decremento tanto che al 01.01.2013 il numero dei cittadini residenti si attesta a 659 unità.

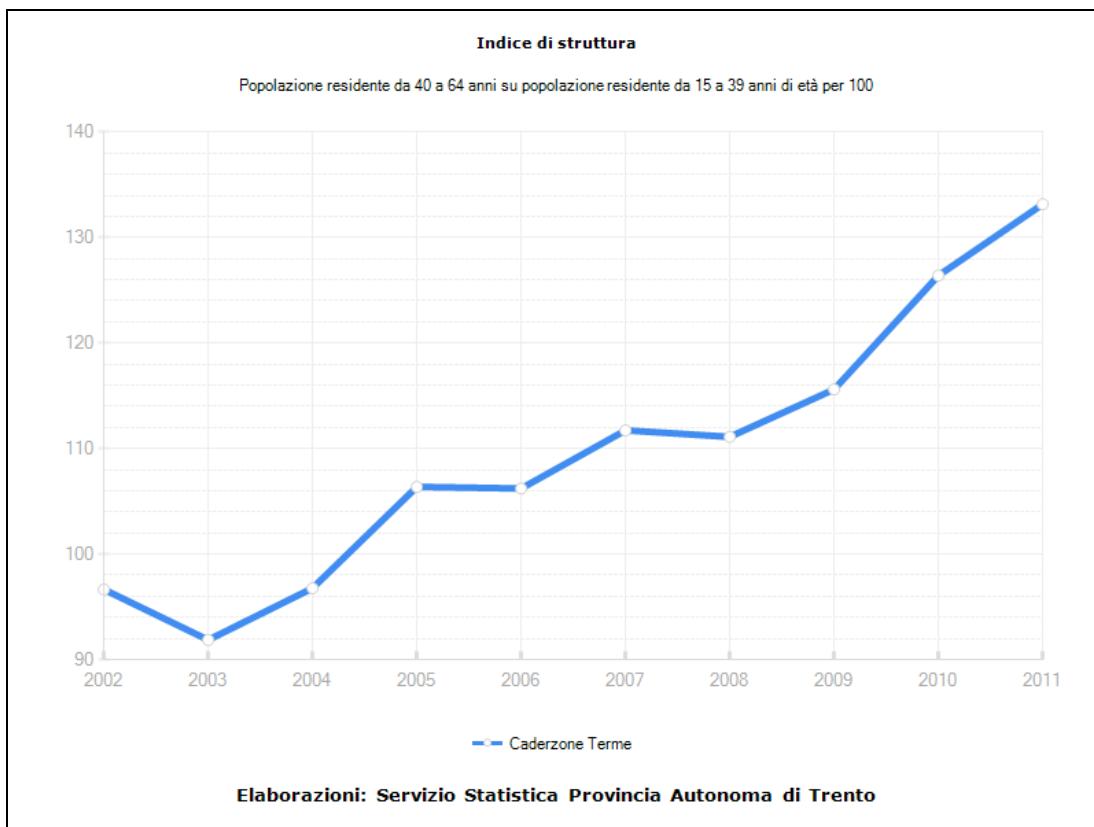
Valutando l'andamento storico della popolazione è possibile stimare che il numero degli abitati fra 5 anni risulti lievemente superiore, pur con un rallentamento del tasso di immigrazione che ha sostenuto la crescita demografica nel periodo 2007-2009 e nonostante l'aumento dell'indice di vecchiaia.



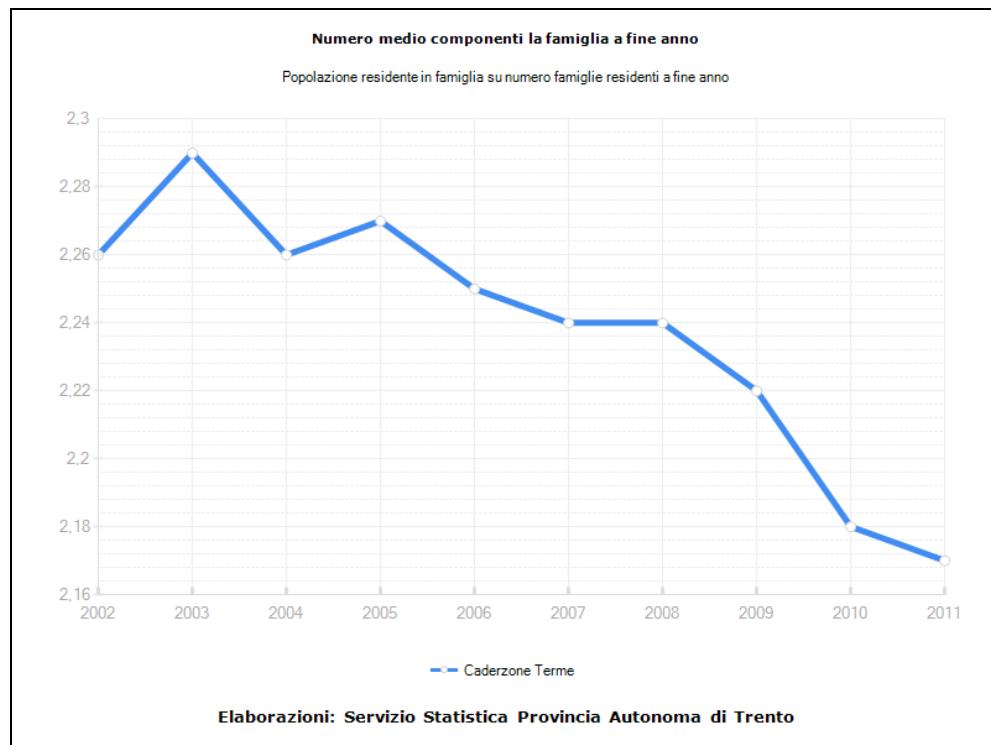
Movimento demografico (indici triennali) - Comune di Caderzone Terme

Periodo	Tasso di natalità	Tasso di mortalità	Tasso di immigraz.	Tasso di emigrazione
1972-1974	23,69	13,82	33,57	11,19
1982-1984	7,54	15,71	21,37	16,34
1992-1994	4,83	9,67	43,55	21,17
2002-2004	11,32	7	29,11	20,48
2007-2009	6,07	6,58	45,56	20,25





➤ ***Numero di Famiglie e numero dei componenti***



Famiglie residenti e numero componenti Comune di Caderzone Terme - Famiglie			
Anno	Famiglie	Componenti	Componenti per famiglia
1990	210	531	2,52
1991	225	536	2,38
1992	234	538	2,29
1993	238	550	2,31
1994	246	565	2,29
1995	243	568	2,33
1996	252	587	2,32
1997	260	599	2,30
1998	260	593	2,28
1999	263	597	2,26
2000	263	591	2,24
2001	265	599	2,26
2002	269	607	2,25
2003	273	625	2,28
2004	276	623	2,25
2005	272	618	2,27
2006	280	629	2,24
2007	284	635	2,23
2008	295	662	2,24
2009	305	678	2,22

I componenti del nucleo familiare, come indicato negli schemi precedenti, risultano tendenzialmente in decremento con la logica conseguenza che si riducono le superfici degli appartamenti ed aumentano i nuclei familiari.

Considerato l'andamento storico è possibile ipotizzare che il numero medio dei componenti i nuclei familiari tra 5 anni si attesterà a circa 2,20, e conseguentemente il numero delle famiglie, anche a seguito del previsto rallentamento nell'incremento della popolazione, aumenterà di circa 10 unità.

Numero medio di stanze delle abitazioni occupate	
1971	3,8
1981	2,8
1991	3,2
2001	3,2

2.3.d - Domanda esplicita di alloggi

➤ ***Domande formulate dagli abitanti***

Nella fase di consultazione della popolazione che ha preceduto la stesura della variante non sono emerse significative richieste di nuovi lotti edificabili da destinare alla “residenza ordinaria”, tanto che è possibile affermare che le inevitabili esigenze che si verranno a creare nel breve e medio periodo possono essere adeguatamente soddisfatte mediante l'utilizzo delle aree residenziali residue presenti all'interno dell'abitato ed il recupero del patrimonio edilizio storico esistente.

➤ ***Disagio abitativo o abitazioni precarie***

Dall'attenta analisi effettuata sul territorio non sono emerse situazioni particolari di disagio abitativo da parte della popolazione residente nel comune di Caderzone Terme tali da richiedere una trattazione specifica ed autonoma.

➤ ***Mobilità residenziale, residenti temporanei ed erosione del numero degli alloggi***

L'analisi dell'evoluzione della struttura demografica in provincia di Trento a cura del Servizio Statistica della P.A.T. ha dimostrato come la tendenza alla concentrazione della popolazione nei comuni più grandi, a discapito dei centri minori e periferici, abbia subito nell'ultimo periodo una contrazione, e come tale situazione tenderà a rimanere invariata anche per il periodo di validità della presente variante, stabilizzando la popolazione insediata.

Il fenomeno della mobilità residenziale per fini lavorativi, considerato che nel comune di Caderzone Terme non vi sono fabbriche o società di carattere nazionale, né scuole medie superiori o altra funzione sovracomunale, non appare significativa se non durante le stagioni turistiche quando vari lavoratori stagionali si recano in zona per operare all'interno delle attività insediate nel comune o nel vicino centro di Pinzolo.

Per quanto riguarda il fenomeno dell'erosione che si manifesta principalmente quando parte delle abitazioni viene utilizzato per uso terziario, uffici, residenza saltuaria, seconde case o altro, a Caderzone Terme risulta abbastanza limitato, in quanto l'abitato, come detto in precedenza, non è un centro di vallata ed ha una normale dotazione di alloggi destinati ad uso terziario.

Il cambio di destinazione d'uso di abitazioni in ufficio o studio professionale, in base anche agli attuali utilizzi, potrebbero essere quantificato in circa 1 unità abitative/anno.

Con l'introduzione della L.P. 16/2005 il fenomeno dell'erosione del patrimonio abitativo potrebbe essere generato anche da cambio d'uso da residenza ordinaria a residenza per il tempo libero e le vacanze.

La mancanza di vincoli specifici che vietano tale trasformazione risulta senz'altro mitigata dalla notevole frammentazione della proprietà degli edifici esistenti, che rende difficile e poco probabile una operazione sistematica di trasformazione d'uso del patrimonio esistente. La stessa congiuntura economica consente di affermare che nel breve periodo difficilmente si

genereranno operazioni speculative in grado di incidere significativamente sulle componenti edilizie abitative locali.

2.3. e - Dinamica nella costruzione di alloggi e alloggi non utilizzati

I censimenti del 1991 e 2001 costituiscono un dato statistico di rilievo per un'analisi complessiva delle dinamiche relative alla costruzione dei nuovi alloggi e alla gestione del patrimonio edilizio esistente.

Il censimento del 1991, come documentato nelle Tabelle allegate alla D.G.P. 1281 dd. 23.06.2006, aveva dimostrato che il 71,3% del patrimonio edilizio dell'intero comune risultava non occupato, contro una percentuale pari al 35% riferita all'intera Provincia di Trento, ed una pari al 48,3% della Comunità delle Giudicarie.

Nel 2001 le percentuali del patrimonio edilizio inutilizzato erano rispettivamente del 69,7% a livello comunale e del 49,1% nella Comunità delle Giudicarie.

Abitazioni occupate e non occupate (1981-2001) Comune di Caderzone Terme - Abitazioni

anno	Specie alloggio	Abitazioni
1981	Abitazione occupata	192
1981	Abitazione non occupata	340
1981	Altro tipo di alloggio	1
1991	Abitazione occupata	217
1991	Abitazione non occupata	568
2001	Abitazione occupata	262
2001	Abitazione non occupata	640

Abitazioni non occupate e motivo della non occup. (1991) Comune di Caderzone Terme

Motivo	Abitazioni
abitazione non occupata per vacanza	536
abitazione non occupata per lavoro e/o studio	8
abitazione non occupata per altri motivi	1
abitazione non occupata non utilizzata	23

Il motivo della non occupazione degli alloggi era ed è legato soprattutto alla presenza delle "seconde case" oltre alla presenza di appartamenti ceduti in affitto per periodi limitati di tempo.

La non occupazione non è determinata dalla presenza di un patrimonio edilizio degradato. Il patrimonio storico, infatti, concorre solo parzialmente alla determinazione del patrimonio edilizio non abitato, anche grazie agli importanti interventi di recupero che si sono susseguiti negli ultimi decenni.

Abitazioni occupate per epoca di costruzione (2001)
Comune di Caderzone Terme - Abitazioni

Epoca costruzione	Abitazioni
PRIMA DEL 1919	18
TRA IL 1919 E IL 1945	35
TRA IL 1946 E IL 1961	37
TRA IL 1962 E IL 1971	57
TRA IL 1972 E IL 1981	67
TRA IL 1982 E IL 1991	30
DOPO IL 1991	18

Abitazioni non occupate per epoca di costruzione (2001)
Comune di Caderzone Terme

Epoca costruzione	Abitazioni
PRIMA DEL 1919	67
TRA IL 1919 E IL 1945	173
TRA IL 1946 E IL 1961	76
TRA IL 1962 E IL 1971	71
TRA IL 1972 E IL 1981	162
TRA IL 1982 E IL 1991	58
DOPO IL 1991	33

Concessioni edilizie - Comune di Caderzone Terme

Anno	Numero abitazioni	Numero stanze	Volume (mc)
1980	69	169	15.405
1981	8	22	2.255
1982	24	70	10.214
1983	1	2	963
1984	3	14	1.590
1985	1	4	1.036
1986	0	0	412
1987	4	20	3.478
1988	3	12	5.861
1989	8	26	4.976
1990	15	58	6.819
1991	13	44	10.254
1992	3	11	2.077
1993	12	44	5.369
1994	4	22	4.944
1995	10	37	4.160

1996	4	12	4.723
1997	2	7	839
1998	0	0	4.517
1999	0	0	1.206
2000	7	25	22.171
2001	7	26	6.699
2002	17	59	7.729
2003	1	5	2.104
2004	0	3	254
2005	19	65	14.470
2006	5	26	8.034
2007	2	10	17.453
2008	1	3	382
2009	8	33	2.847

Ristrutturazioni edilizie - Comune di Caderzone Terme

Anno	Superficie residenziale prima	Superficie residenziale dopo	Saldo
1985	793	794	1
1986	291	287	-4
1987	238	228	-10
1988	285	204	-81
1989	981	1.042	61
1990	168	168	0
1991	60	60	0
1992	485	559	74
1993	873	902	29
1994	480	458	-22
1995	357	317	-40
1996	549	568	19
1997	288	195	-93
1998	326	323	-3
1999	1.646	1.306	-340
2000	360	420	60
2001	904	838	-66
2002	474	569	95
2003	1.239	1.438	199
2004	759	876	117
2005	383	430	47
2006	1.065	968	-97
2007	133	223	90
2008	455	477	22

2009	1.978	1.987	9
2010	1.460	1.710	250

2.3.f - Previsione delle dinamiche future

Nuove famiglie (incremento della popolazione e riduzione del numero medio dei componenti) = 10 alloggi

disagio abitativo = 0 alloggi

mobilità residenziale (1 alloggi/anno) = 5 alloggi

erosione (1 alloggi/anno) = 5 alloggi

- totale alloggi nel quinquennio 2014 – 2019 per il fabbisogno abitativo = 20

In ragione delle caratteristiche del patrimonio edilizio abitativo esistente non viene prevista la possibilità di realizzare di nuovi alloggi da destinare a tempo libero e la vacanza, bloccando ogni intervento in tal senso per il prossimo quinquennio.

➤ **Determinazione delle dimensioni volumetriche degli alloggi**

Per la determinazione delle dimensioni volumetriche medie degli alloggi da destinare a residenza ordinaria si fa riferimento alla delibera della Giunta Provinciale n. 1281/2006 e all'analisi puntuale dei più recenti interventi concessionati dal comune di Caderzone Terme.

Le indicazioni fornite dai criteri della Giunta provinciale per la definizione dei fabbisogni abitativi fanno riferimento al numero di alloggi che va trasformato in volume sulla base di parametri medi corrispondenti alla casa "tipo" del comune interessato e più precisamente:

- alloggio residenza ordinaria: 120 mc per componente familiare (alloggio vero e proprio) moltiplicato per un coefficiente da 1,5 a 2,5 per tenere conto dei volumi accessori (vano scala, garage, soffitta, ecc.) determinato sulla base dell'edificazione recente.
- alloggio per il tempo libero e vacanze: 100 mc per componente familiare (alloggio vero e proprio) moltiplicati per un coefficiente di 1,50 (servizi).

La somma dei volumi così determinati per ogni tipologia di alloggio produrrà una corrispondente superficie in relazione agli indici edificatori programmati.

Pertanto, fermo restando il numero degli alloggi, si ha:

mc 120 x 2,20 = mc 264

mc 264 x 2,0 = mc 528

mc 528 x 20 = mc 10.560

La cubatura è di mc 10.560 pari a 20 alloggi.

2.3.g - Calcolo delle volumetrie ammesse nel P.R.G. e nella variante

➤ **Recupero del Centro storico**

Scopo di tale analisi è individuare il numero potenziale di nuovi alloggi che potrebbero essere ricavati nel centro storico. Il fine non è quello di quantificare il patrimonio edilizio attuale, ma stabilire quale potrebbe essere il contributo del centro storico nella dotazione complessiva di nuovi alloggi. In questo conteggio non vengono considerati gli alloggi esistenti, anche se la riduzione della loro superficie potrebbe consentire un incremento delle unità abitative, bensì si intende quantificare i seguenti elementi:

- a) le possibilità di ampliamento e sopraelevazione ammesse nel P.R.G.
- b) il possibile recupero di edifici con destinazione non residenziale.

Per quanto riguarda le possibilità di ampliamento e sopraelevazione degli edifici, le occasioni offerte dallo strumento urbanistico risultano estremamente limitate, ed indirizzate unicamente a consentire il recupero dei sottotetti. Negli ultimi decenni, inoltre, il recupero del nucleo storico del comune di Caderzone Terme è stato particolarmente intenso tanto da potersi dire quasi completato.

Alla luce della situazione attuale è possibile stimare in numero di 4 gli alloggi recuperabili nel prossimo quinquennio.

Per quanto riguarda gli edifici normati come “centri storici isolati” e collocati nella piana, va segnalato che gran parte risultano essere già stati recuperati, mentre i rimanenti, a causa della localizzazione disagevole rispetto al centro abitato, la proprietà eccessivamente frazionata, i limiti d’intervento e la necessità di riservare una percentuale del volume alla funzione agricola, difficilmente potranno essere oggetto di interventi nel breve periodo, tanto che il contributo alla realizzazione di nuovi alloggi da parte di questi immobili può essere stimato in massimo una unità nel prossimo quinquennio.

In base alle considerazioni svolte si può affermare che, nei prossimi cinque anni, grazie al recupero di fabbricati storici potrebbero essere realizzati n. 5 nuovi alloggi aggiuntivi destinati alla residenza ordinaria o “prima casa”.

➤ **Aree residenziali esistenti di completamento B1 – B2 – B3**

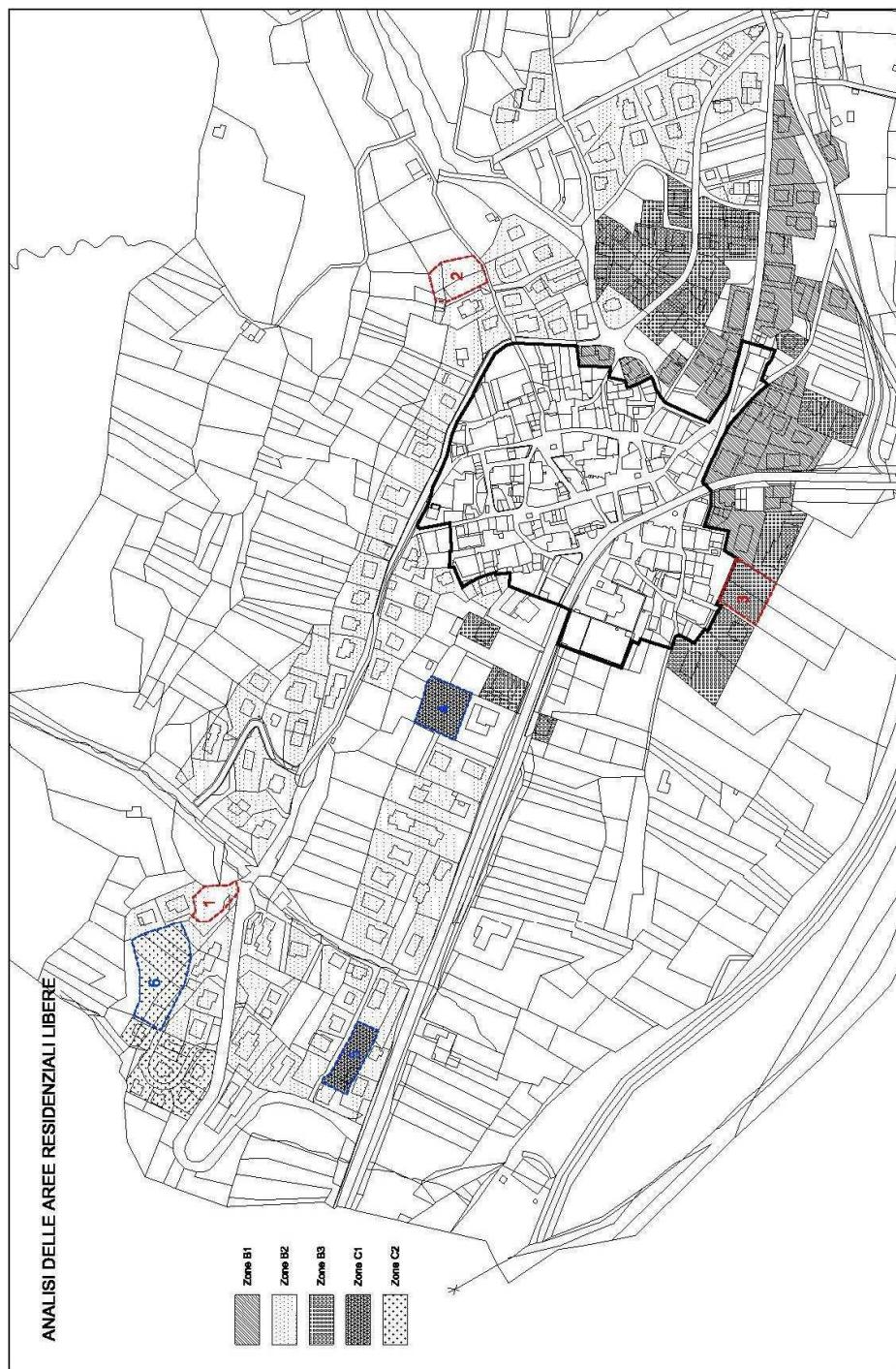
La presente variante al P.R.G., oltre a trasformare da C a B i lotti già utilizzati, a seguito di una generale e dettagliata analisi dell’edificazione esistente, ha proposto la semplificazione delle aree residenziali di completamento riducendo le categorie di intervento da 4 a 3, proponendo un’omogeneizzazione degli indici e definendo una norma unitaria che consentisse dei limitati ampliamenti di volume indispensabili per consentire l’adeguamento degli edifici del patrimonio esistente ed in particolare degli spazi non utilizzati presenti a piano sottotetto.

Oltre a questi ampliamenti in tali aree sono pure consentiti gli ampliamenti previsti dall’art. 86 della L.P. 4 marzo 2008 n. 1 finalizzati a favorire la diffusione delle tecniche di edilizia sostenibile.

Risulta comunque difficile stabilire, rispetto all’edificabilità potenziale, quanti di questi interventi verranno effettivamente realizzati e soprattutto quanti ne saranno realizzati nel prossimo quinquennio, anche in considerazione del fatto che in tali aree è presente parte dell’edificato più recente e quindi

minore è la propensione ad eseguire interventi di riordino complessivi con conseguente aumento delle unità abitative. A tale proposito anche il frazionamento della proprietà costituisce un indubbio freno all'esecuzione di importanti interventi di riordino del patrimonio edilizio esistente.

Nonostante tali limiti è possibile stimare in almeno 8 alloggi aggiuntivi, destinati alla residenza ordinaria o "prima casa", il numero delle nuove unità edilizie recuperabili grazie allo sfruttamento degli indici di ampliamento introdotto con la presente variante.



L'analisi delle aree residenziali di completamento, vedi schema, mostra al suo interno la presenza di n 3 aree ancora libere dal cui utilizzo è possibile stimare che si possano ricavare, nel prossimo quinquennio, un numero massimo di 8 alloggi aggiuntivi.

Numero area libera	Zona urbanistica	Indice di zona	Superficie lotto	Volume potenziale	Unità abitative potenziali (528 mc)
1	B2	1.2	700	840	1
2	B2	1.2	1190	1428	3
3	B3	1.5	1350	2025	4

Le difficoltà che hanno caratterizzato lo sfruttamento ai fini edificatori di tali aree difficilmente potranno essere completamente superate nell'arco del prossimo quinquennio pertanto è possibile stimare in numero di 4 alloggi aggiuntivi il numero delle nuove unità edilizie, destinate alla residenza ordinaria o "prima casa", recuperabili nelle zone B.

➤ **Arearie residenziali nuove C1 – C2**

Dalla pianificazione precedente permangono all'interno dell'abitato 3 aree libere, vedi schema precedente, dal cui utilizzo sarebbe possibile ricavare, nel prossimo quinquennio, ulteriori 11 alloggi aggiuntivi.

Numero area libera	Zona urbanistica	Indice di zona	Superficie lotto	Volume potenziale	Unità abitative potenziali (660 mc)
4	C1	1.2	1440	1728	3
5	C1	1.2	1100	1320	3
6	C2	1.0	2800	2800	5

Le difficoltà che hanno caratterizzato lo sfruttamento ai fini edificatori di tali aree difficilmente potranno essere completamente superate nell'arco del prossimo quinquennio pertanto è possibile stimare in numero di 3 alloggi aggiuntivi il numero delle nuove unità edilizie, destinate alla residenza ordinaria o "prima casa", recuperabili nelle zone C.

2.3.h - Volumetria complessiva dimensionam. residenziale 2014 – 2019

Dal dimensionamento residenziale svolto è emerso il seguente fabbisogno edilizio:

- n. 20 alloggi x 528 mc = 10.560 mc per residenza ordinaria
- n. 0 Alloggi = 0,00 mc per tempo libero e le vacanze

Il volume residenziale teorico calcolato secondo le indicazioni della circolare P.A.T. è di mc. 10.560.

Tali possibilità edificatorie risultano adeguatamente soddisfatte dalle previsioni urbanistiche attualmente vigenti e dalle possibilità offerte per l'ampliamento ed il recupero del patrimonio edilizio esistente.

In particolare è possibile stimare la realizzazione delle seguenti unità abitative riservate all'edilizia ordinaria "prima casa":

- n. 5 alloggi con il recupero dei fabbricati storici
- n. 8 alloggi sfruttando gli indici di ampliamento offerti per la sistemazione del patrimonio edilizio esistente
- n. 4 sfruttando parte delle aree B
- n. 3 sfruttando parte delle aree C.

2.4 – Adeguamento alla L.P. 4/2010

Nella stesura degli elaborati relativi alla seconda adozione si è provveduto ad adeguare la “programmazione urbanistica del settore commerciale” delle Norme di Attuazione sulla base delle indicazioni formulate dal Servizio Commercio e Cooperazione – Ufficio attività commerciali e le modifiche legislative intervenute.

2.5 – Verifica della Variante rispetto al P.U.P.

Relativamente alla coerenza della pianificazione comunale con il P.U.P. si è provveduto ad integrare le tavole grafiche e le Norme di Attuazione nel modo descritto nei paragrafi successivi.

2.5.a – Elementi geologici e geomorfologici

Pur essendo inserito all'interno del territorio del Parco Naturale Adamello Brenta si è provveduto ad evidenziare in cartografia la posizione del Rock glacier denominato “Corno Alto”, omettendo qualsiasi prescrizione normativa in quanto di competenza del Piano del Parco.

2.5.b – Beni Ambientali

Il bene ambientale dell'Eremo di San Giuliano, pur essendo inserito all'interno del territorio del Parco Naturale Adamello Brenta, è stato individuato con apposito simbolo con congiunto rimando alla relativa schedatura.

Identica operazione è stata eseguita anche per il bene ambientale di Maso Curio.

2.5.c – Reti ecologiche ambientali

La ZPS denominata “Adamello – Presanella” ed il SIC “Val Genova”, pur essendo inseriti all'interno del territorio del Parco Naturale Adamello Brenta e non interessando aree esterne allo stesso, sono stati inseriti in cartografia, omettendo qualsiasi prescrizione normativa in quanto di competenza del Piano del Parco.

2.5.d – Rete idrografica comunale

Si è provveduto a completare la rappresentazione della rete idrografica comunale, contattando preventivamente il Servizio Bacini Montani, che ha provveduto ad inviare i dati del reticolto idrografico del comune di Caderzone Terme (comunic. d.d. 18.12.2012 prot. n. 722861-18.6-U308-2012-RV) che sono stati prontamente trasferiti sulla base cartografica.

2.5.e – Arene di tutela ambientale

Le aree di tutela ambientale sono state corrette cercando di seguire il perimetro individuato dal P.U.P., scegliendo però di farlo coincidere con la

base cartografica per evitare di avere edifici e lotti interessati solo parzialmente dal vincolo. Nei casi in cui l'area di tutela coinvolgeva solo parzialmente degli edifici esistenti o dei lotti si è scelto di ricomprenderli interamente, od escluderli completamente, in ragione della percentuale della zonizzazione prevalente.

Nel caso degli edifici costituenti il Patrimonio Edilizio Montano si è notato che il P.U.P. proponeva la loro esclusione dall'area di tutela ambientale, pertanto, sentito il anche parere dell'Amministrazione comunale e al fine di garantire una più approfondita analisi e verifica degli interventi di recupero proposti si è scelto di ricomprenderli all'interno delle aree di tutela ambientale.

2.5.f – Aree ad elevata naturalità

La cartografia è stata integrata inserendo tutte le aree ad elevata integrità individuate dal P.U.P. e le stesse sono state disciplinate da un apposito articolo inserito nelle Norme di Attuazione.

2.5.g – Area di protezione dei laghi

Le Norme di Attuazione sono state integrate disciplinando sulla base delle indicazioni dell'art. 22 delle Norme di Attuazione del P.U.P. le aree di protezione dei laghi presenti in area montana. Restano esclusi da tale disciplina i laghi di San Giuliano in quanto disciplinati dal Piano del Parco Naturale Adamello Brenta.

2.5.h – Ambiti fluviali di interesse ecologico

Nella stesura degli elaborati grafici della variante al P.R.G. comunale si è provveduto ad individuare in maniera più precisa l'effettiva posizione ed ingombro del fiume Sarca, correggendone l'effettiva ubicazione e l'estensione, perfezionando il tracciato della pista ciclabile, individuando un'area ad elevata naturalità, inserita tra il fiume e le altre aree zonizzate ricoprendendo nella stessa le ampie fasce arginali, alle quali nella precedente pianificazione non era stata assegnata nessuna destinazione d'uso. In ragione di tale variante le Norme di Attuazione del Piano sono state integrate con un apposito articolo che disciplina l'utilizzo delle aree ad "elevata naturalità", il quale recita:

- “ - Sono zone individuate dal P.R.G. che, per destinazione naturale, sono da considerarsi quale cornice naturalistica di salvaguardia dell'ambito fluviale, area filtro verso le zone agricole e boschive del fondovalle.*
- Sono destinate a mantenere tendenzialmente inalterate le caratteristiche geo-morfologiche, vegetative e quelle prodotte, dallo sfruttamento agricolo, zootecnico e di esbosco.*
- Sono ammessi, nel rispetto della sicurezza idraulica, gli interventi di consolidamento, di sostegno e di protezione dall'erosione e dai franamenti, nonché ogni altra opera atta alla manutenzione dello stato naturale, alla valorizzazione ambientale, alla persistenza delle attività agrosilvo-pastorali e alla pubblica fruizione per svago e relax.*
- Non è ammessa alcuna costruzione; è invece prevista, in opportune localizzazioni, la realizzazione di sentieri, vie pedonali e accessi carrabili, aree attrezzate con arredo ed altri dispositivi tipici del parco naturalistico, purchè l'assetto naturale, nelle dimensioni, nelle forme e nei materiali risulti tendenzialmente prevalente.*
- Gli interventi sono sempre soggetti alle prescrizioni ed autorizzazioni previste della L.P. 8 luglio 1976, n. 16, dell'art. 9 della L.P. 23 maggio 2007, n. 11 e degli artt. 28 e 29 del Capo V delle norme di attuazione del P.G.U.A.P..”*

In ragione di tali modifiche e delle caratteristiche del territorio comunale, il perimetro dell’ “ambito fluviale di interesse ecologico” è stato corretto individuando la sua estensione a partire dall’effettiva localizzazione del fiume.

L’indicazione che tali aree debbano essere disciplinate anche in normativa risulta in parte già soddisfatta in quanto l’art. 11.5 “Zone G5: ambito fluviale di interesse ecologico” disciplina le possibilità d’uso in ragione delle indicazioni delle Norme di Attuazione del P.G.U.A.P., tale articolo è stato comunque integrato normando le possibilità di intervento sugli edifici esistenti ricadenti all’interno degli ambiti fluviali di interesse ecologico.

2.5.i – Verifica del rischio idrogeologico

Come richiesto dai Servizi provinciali competenti nel corso della Conferenza dei Servizi d.d. 14.12.2010 la cartografia del Piano è stata integrata con l’indicazione di tutti i corsi d’acqua che interessano il territorio comunale e con le aree appartenenti al demanio idrico.

Per quanto riguarda la variante n 44 che definiva un’area a “verde attrezzato” in luogo dell’attuale area a “parco urbano” per la quale era stato espresso parere negativo la stessa è stata corretta riproponendo la destinazione d’uso del suolo originaria. Al contrario la variante n. 45 pur essendo stata oggetto di parere negativo è stata riproposta in quanto la stessa altro non fa che rendere giustizia di una situazione in essere da moltissimo tempo ed erroneamente non rappresentata dagli strumenti di pianificazione precedenti.

2.5.I – Aree protette

In accordo con quanto segnalato dal Servizio Conservazione e Valorizzazione Ambientale la cartografia è stata integrata con l’indicazione delle Zone di protezione Speciale denominate Adamello Presanella (cod. IT3120158) ed il Sito di Importanza Comunitaria denominato Val di Genova (cod. IT3120004), inserendo conseguentemente apposito riferimento anche nelle norme di attuazione.

Più complessa è stata l’individuazione dell’ex biotopo comunale denominato “Caderzone” in quanto l’estensione dello stesso non era mai stata indicata negli strumenti di pianificazione precedenti né a livello provinciale, né a livello comunale. A seguito dei contatti avuti con il competente ufficio provinciale e di un accurato sopralluogo con l’amministrazione comunale si è definita, alla luce delle attuali caratteristiche del territorio comunale, l’entità di tale riserva comunale, verificandone le interferenze con le altre zonizzazioni e conseguentemente regolarne l’utilizzo con apposito disposto normativo.

La cartografia è stata infine integrata con l’inserimento delle “rocce e rupi boscate” identificate dal P.U.P. vigente.

2.5.m – Aree agricole e aree agricole di pregio

La richiesta che venga stralciata dalla rappresentazione cartografica l’area con forma circolare disegnata in corrispondenza di ciascun edificio del patrimonio storico isolato, pur non essendo gli stessi oggetto di variante, disciplinando eventualmente l’utilizzo delle aree limitrofe ai manufatti nelle

rispettive schede, non viene accolta in ragione del fatto che quanto proposto richiederebbe un lavoro eccessivamente gravoso dal punto di vista temporale ed economico. Oltre tutto le attuali norme di attuazione vietano qualsiasi edificazione fuori terra se non puntualmente indicata in cartografia consentendo unicamente la realizzazione di piccoli volumi interrati di servizio e “... parcheggi fuori terra purché sia mantenuto un fondo drenante non cementato od asfaltato...” ammettendo unicamente la possibilità di pavimentare “... parte delle pertinenze originariamente a verde, solo in prossimità degli edifici per accessi pedonali o carrabili”.

La richiesta che sulla cartografia compaiano congiuntamente i retini dell’ “area agricola” e del “parco del golf” e dell’ “area agricola di pregio” e delle “agrozootecniche” è stata opportunamente svolta.

Il perimetro delle “aree agricole di pregio” in località Salamun è stato corretto, si vedano in proposito le varianti 38b, 39b, 40b, 41b.

Per quanto riguarda la previsione di creare una nuova area per strutture alberghiere su lotti precedentemente destinati a “parco del golf” la stessa, a seguito di specifica richiesta della proprietà viene ora stralciata destinando l’area, in ragione del non utilizzo per la pratica sportiva, a “parco urbano”.

2.5.n – Aree archeologiche

In ragione di quanto richiesto dalla Soprintendenza per i Beni Librari, Archivistici e Archeologici le norme di attuazione sono state integrate inserendo il testo proposto da servizio competente per la disciplina di aree archeologiche che fossero individuate all’interno del territorio comunale.

2.6 – Modifiche cartografiche

2.6.a – Aree residenziali esistenti

Alla luce delle indicazioni formulate in sede di analisi della prima adozione e del dimensionamento residenziale elaborato si è proceduto ad una nuova ed attenta analisi delle aree residenziali esistenti valutandone le caratteristiche, gli indici, l’intorno, il rapporto con il centro storico ecc., in modo da perseguire in maniera più attenta l’obbiettivo di ridurne il numero di tipologie al fine di permettere un miglior controllo dei volumi insediabili sul territorio.

Ne è scaturita la necessità di riordinare il tessuto edificato in tre diversi gruppi in luogo dei due definiti nella prima stesura della variante.

2.6.b – Nuove aree

A seguito del parere negativo formulato in sede di analisi della prima stesura da parte della Commissione Urbanistica Provinciale sono state stralciate le nuove aree C1 previste dalla variante n. 40 e n. 35 sottoposte rispettivamente al piano di attuazione PG1 e PG2 i quali nella successiva stesura della cartografia sono stati completamente eliminati riproponendo le

zonizzazioni originarie ad eccezione della variante n. 46 del PG1 che prevedeva la creazione di una zona “D4 M – produttive / miste” e che si è deciso di mantenere per far fronte a specifiche esigenze.

2.6.c – Aree produttive/miste

Come indicato al paragrafo precedente la variante n. 46 viene riproposta in quanto necessaria per far fronte a specifiche ed improcrastinabili esigenze dell’attività artigianale insediata. Il vincolo normativo imposto che consente di realizzare nuovi volumi solo interrati consente comunque di conservare l’attuale fascia verde che funge da filtro tra gli abitati di Caderzone Terme e Strempo soddisfacendo quanto consigliato dalla Commissione Urbanistica Provinciale in sede di analisi degli elaborati della prima adozione.

2.6.d – Aree agrozootecniche B

Per quanto riguarda l’area agro-zootecnica in località Pan sono state introdotte alcune limitate modifiche del perimetro in modo da dare una miglior conformazione geometrica alla zona e contemporaneamente assicurare una maggior distanza della stessa dagli edifici storici limitrofi.

2.7 – Pianificazione del centro storico

Per quanto riguarda la pianificazione del centro storico si ripropone, in disaccordo con quanto indicato dall’Ufficio Tutela del Paesaggio, la trasformazione da R2 a R3 delle unità edilizie 73 e 74, in quanto l’incendio che ha interessato l’immobile ne ha profondamente danneggiato gli apparati strutturali rendendo particolarmente difficoltoso ed oneroso il suo recupero senza poter intervenire anche su parte degli elementi strutturali.

Viene rivisto il perimetro per il “riordino volumetrico e nuovi manufatti accessori” introdotto con la variante “e” a seguito di specifiche valutazioni fatte in accordo con la proprietà (varianti A e B), viene inserita una nuova zona con eguali caratteristiche (varianti C e D) in quanto erroneamente tralasciata nella precedente stesura della cartografia e introdotta una nuova zona sempre con eguali caratteristiche (variante G) per consentire l’ampliamento di un locale interrato che resta completamente sotto il profilo della strada comunale che lo delimita.

Per quanto riguarda la variante “f” relativa all’unità edilizia n. 42 la stessa viene conservata, in quanto la modifica della geometria della copertura risulta indispensabile per eliminare le infiltrazioni d’acqua piovana che da sempre interessano l’edificio. Considerata la particolarità dell’intervento e la limitata dimensione dello stesso è demandata alla progettazione esecutiva l’analisi della soluzione più idonea dal punto di vista funzionale e tipologico.

Vengono infine introdotte due ulteriori modifiche che interessano le unità edilizie n. 79 – 80 e n. 48 per le quali viene concesso un limitato aumento in

altezza, vincolando la forma del tetto e la direzione dei colmi, necessario per consentire il recupero ai fini residenziali degli edifici.

2.8 – Patrimonio edilizio montano

Come indicato nel Verbale di Deliberazione n. 30/2010 della Commissione Urbanistica Provinciale le norme di attuazione per il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio montano sono state integrate specificando che gli edifici non possono essere adibiti a residenza permanente. Si è inoltre proceduto a fornire più precise indicazioni sulle modalità da seguire per l'ampliamento e/o l'inserimento dei nuovi fori in relazione alla tipologia di intervento edilizia e ad integrare le indicazioni riassunte nella tavola sinottica degli interventi.

In particolare la tavola sinottica specifica che anche per la categoria risanamento non è possibile creare nuovi fori sui fronti principali, ma eventualmente adeguare gli esistenti solo se con contorni in legno e previo parere favorevole della C.E.C..

Per quanto riguarda la scelta di creare un'unica regola valida per le diverse tipologie edilizie da utilizzare per la definizione dei nuovi fori o per l'ampliamento di quelli esistenti, tale scelta trova giustificazione nel fatto che la differenza tra le tipologie individuate è dovuta più alla differente organizzazione delle funzioni presenti nell'edificio che ad una diversa caratterizzazione degli elementi compositivi.

E' stato integrato l'articolo 4 in ragione di quanto suggerito dal Servizio Geologico, mentre per quanto riguarda il parere negativo espresso dal Servizio Foreste e Fauna in merito al recupero degli edifici censiti alle schede n. 43, n. 53, n. 55 e n. 119, si conferma tale scelta per i fabbricati descritti alle schede n. 43 e n. 53, mentre per quelli catalogati alle schede n. 55 e n. 119 si ripropone il recupero.

Tale valutazione è stata determinata dal fatto che per quanto riguarda l'edificio n. 55, oltre ad essere di proprietà comunale, è attualmente in fase di progetto la realizzazione di una nuova strada forestale che consentirà di raggiungere direttamente il manufatto senza richiedere ulteriori infrastrutture del territorio, mentre per quanto riguarda l'edificio n. 119 lo stesso presenta tutti i caratteri richiesti dalla normativa per poter essere recuperato, quali la completa conservazione delle murature perimetrali e di parte delle travature lignee della copertura, oltre ad essere posto al margine di una strada forestale che ne garantisce un'agevole accessibilità.

La scelta di consentire il recupero di tali edifici trova giustificazione anche nel fatto che il loro ripristino favorirà la valorizzazione delle aree a prato, ora abbandonate, poste al loro margine con conseguente recupero e conservazione dei caratteri tipici dell'ambiente montano giudicariese.

L'art. 7 al comma 2 è stato integrato di un nuovo intervento ammesso che prevede la realizzazione di manufatti ad uso legnaia-deposito.

2.9 – Norme di attuazione

Le Norme di Attuazione sono state puntualmente verificate ed integrate in ragione delle indicazioni presenti nel Verbale di Deliberazione n. 30/2010 della Commissione Urbanistica Provinciale ed integrate in ragione dei nuovi disposti normativi intervenuti nel lasso di tempo trascorso tra la prima e la seconda adozione della variante.

Cap. 3: Valutazione delle osservazioni alla prima adozione

Osservazione	n. 1	prot. n. 339 d.d 15.02.2010
Richiedente	Salvadei Maria, Salvadei Giuliano	
Particelle	p. ed. 15/1	
P.R.G. in vigore	edificio centro storico scheda n. 28 - R3 ristrutturazione edilizia	
P.R.G. in variante	edificio centro storico scheda n. 28 - R3 ristrutturazione edilizia	
Richiesta	possibilità di sopraelevare al fine di poter usufruire tutta la soffitta	
Esito	non accolta	
Motivazioni	Dopo attenta verifica delle caratteristiche del tessuto storico all'interno del quale si inserisce l'edificio e valutate le possibilità di intervento offerte dalle attuali disposizioni normative che già parzialmente soddisfano quanto richiesto, la domanda non viene accolta al fine di evitare disarmonici squilibri delle volumetrie del tessuto storico consolidato	

Osservazione	n. 2	prot. n. 353 d.d 16.02.2010
Richiedente	Amadei Antonella	
Particelle	p. ed. 16/1	
P.R.G. in vigore	edificio centro storico schede n. 33 e 34- R2 risanamento cons.	
P.R.G. in variante	edificio centro storico schede n. 33 e 34- R2 risanamento cons.	
Richiesta	1 – cambio della categoria di intervento da R2 a R3 2 – eseguire l'intervento di sopraelevazione in modo non unitario sull'intero edificio	
Esito	1 – non accolta 2 – non accolta	
Motivazioni	Dopo attenta verifica delle caratteristiche tipologiche, degli elementi compositivi e della localizzazione dell'edificio la domanda non viene accolta in quanto la sopraelevazione, se eseguita parzialmente snaturerebbe la volumetria del manufatto,	

	ed inoltre il fabbricato presenta caratteristiche storiche tali da richiedere che il suo recupero venga perseguito solo attraverso un attento lavoro di risanamento conservativo
--	--

Osservazione	n. 3 prot. n. 365 d.d 17.02.2010
Richiedente	Armani Antonio, Armani Carlo, Leone Roberta
Particelle	p. ed. 334
P.R.G. in vigore	B1 - intensive
P.R.G. in variante (l^o adozione)	B1 - intensive
Richiesta	1 – ripristino dell'originario ampliamento volumetrico del 30% 2 – possibilità di aumentare al 40% l'ampliamento volumetrico
Esito	1 – accolta 2 – accolta
Motivazioni	La richiesta viene accolta fissando al 40% l'indice di ampliamento volumetrico per gli edifici con volumetria inferiore ai 600 mc

Osservazione	n. 4 prot. n. 366 d.d 18.02.2010
Richiedente	Sartori Antonella, Sartori Cesare
Particelle	p. ed. 585
P.R.G. in vigore	B2 - semintensive a F2.3 – parco urbano
P.R.G. in variante (l^o adozione)	B2 - semintensive a F2.3 – parco urbano
Richiesta	ampliamento della zona B2 in modo da ricoprendere tutto l'edificio
Esito	accolta
Motivazioni	La richiesta viene accolta ampliando leggermente l'area B2 in modo da ricoprendere tutto il sedime dell'edificio esistente

Osservazione	n. 5	prot. n. 379 d.d 19.02.2010
Richiedente	Polla Gimmi	
Particelle	p. fond. 334, 336/1, 336/2, 33871, 338/2 e 338/5	
P.R.G. in vigore	F2.3 – parco urbano	
P.R.G. in variante (I^o adozione)	F2.3 – parco urbano	
Richiesta	creazione di una nuova area a destinazione alberghiera	
Esito	non accolta	
Motivazioni	La nuova area alberghiera andrebbe ad intaccare lo spazio verde residuale di separazione tra gli abitati di Caderzone Terme e Strembo	

Osservazione	n. 6	prot. n. 387 d.d 19.02.2010
Richiedente	Moratelli Pietro	
Particelle	p. ed. 43	
P.R.G. in vigore	edificio centro storico schede n. 79 e 80 – R2 risanamento cons.	
P.R.G. in variante (I^o adozione)	edificio centro storico schede n. 79 e 80 – R2 risanamento cons.	
Richiesta	possibilità di alzare la parte verso nord del tetto in modo da consentirne il riutilizzo ai fini residenziali	
Esito	accolta	
Motivazioni	Viene inserita la possibilità di realizzare una limitata sopraelevazione con vincolo di altezza e forma della copertura, poiché l'ipotesi progettuale proposta ha consentito di valutarne la compatibilità con le caratteristiche storico tipologiche dell'edificio, e del tessuto storico dell'abitato	

Osservazione	n. 7	prot. n. 400 d.d 22.02.2010
Richiedente	Binelli Mario	
Particelle	p. ed. 98/2	
P.R.G. in vigore	edificio centro storico isolato scheda n. 153 – R1 restauro	
P.R.G. in variante (I^o adozione)	edificio centro storico isolato scheda n. 153 – R1 restauro	
Richiesta	possibilità di realizzare un locale interrato in adiacenza all'edificio da adibire a deposito	
Esito	parzialmente accolta	
Motivazioni	La nuova norma consente di realizzare in adiacenza a tutti gli edifici censiti nei centri storici isolati un volume interrato da adibire a deposito, purché costruito con almeno un lato in aderenza all'edificio esistente e purché il nuovo volume interrato risulti accessibile direttamente dall'edificio esistente	

Osservazione	n. 8	prot. n. 401 d.d 22.02.2010
Richiedente	Mosca Franco, Polla Vania	
Particelle	p. ed. 301	
P.R.G. in vigore	E3 - pascolo	
P.R.G. in variante (I^o adozione)	E3 - pascolo	
Richiesta	venga censito l'edificio nel patrimonio edilizio montano con possibilità di procedere al suo recupero	
Esito	non accolta	
Motivazioni	L'edificio non presenta i caratteri minimi per poter essere oggetto di recupero	

Osservazione	n. 9	prot. n. 410 d.d 22.02.2010
Richiedente	Grest Alberto	
Particelle	p. fond. 305/4	
P.R.G. in vigore	F2.3 – parco urbano	
P.R.G. in variante (I^o adozione)	F2.3 – parco urbano	
Richiesta	possibilità di edificare un volume da adibire a legnaia a servizio dell'edificio presente nel limitrofo comune di Strembo	
Esito	non accolta	
Motivazioni	L'edificio andrebbe ad intaccare lo spazio verde residuale di separazione tra gli abitati di Caderzone Terme e Strembo.	

Osservazione	n. 10	prot. n. 414 d.d 23.02.2010
Richiedente	Mosca Ettore	
Particelle	p. ed. 33	
P.R.G. in vigore	edificio centro storico scheda n. 118 – R2 risanamento cons.	
P.R.G. in variante (I^o adozione)	edificio centro storico scheda n. 118 – R2 risanamento cons.	
Richiesta	cambio della categoria di intervento da R2 a R3	
Esito	non accolta	
Motivazioni	La domanda non viene accolta in ragione delle caratteristiche tipologiche, degli elementi compositivi e della localizzazione dell'edificio	

Osservazione	n. 11	prot. n. 425 d.d 2010
Richiedente	Mosca Giampaolo	
Particelle	p. ed. 15/1, 15/2, 311, 397	
P.R.G. in vigore	edifici centro storico schede n. 28, 29 – R3 ristrutturazione edilizia, scheda n. 30 R4 – demolizione e ricostruzione e scheda n. 31 R1 - Restauro	
P.R.G. in variante (I° adozione)	edifici centro storico schede n. 28, 29 – R3 ristrutturazione edilizia, scheda n. 30 R4 – demolizione e ricostruzione e scheda n. 31 R1 - Restauro	
Richiesta	1 – possibilità di sopraelevare le unità n. 28, 29 e 30 2 – modifica della copertura da tre a due falde dell'unità n. 28 3 – possibilità di smontare e riposizionare il lavatoio censito alla scheda n. 31	
Esito	1 – non accolta 2 – non accolta 3 – non accolta	
Motivazioni	Le norme urbanistiche vigenti consentono già di realizzare gran parte delle soluzioni prospettate, compresa la possibilità di incrementare la volumetria degli edifici purché si ottemperi ad una loro riqualificazione energetica	

Osservazione	n. 12	prot. n. 426 d.d 24.02.2010
Richiedente	Sartori Luigi	
Particelle	p. ed. 173/2	
P.R.G. in vigore	E3 – pascolo / scheda n. 106 Patrimonio edilizio montano	
P.R.G. in variante (I° adozione)	E3 – pascolo / scheda n. 106 Patrimonio edilizio montano	
Richiesta	venga consentita la ricostruzione dell'edificio	
Esito	non accolta	
Motivazioni	L'edificio non presenta i caratteri minimi per poter essere oggetto di recupero	

Osservazione	n. 13	prot. n. 433 d.d 24.02.2010
Richiedente	Ambrosioni Mirella, Ambrosioni Massimo	
Particelle	p. ed. 365 e area pertinenziale	
P.R.G. in vigore	edificio centro storico scheda n. 10 – R3 ristrutturazione edilizia e area F3.1 parcheggi superficiali	
P.R.G. in variante (I° adozione)	edificio centro storico scheda n. 10 – R3 ristrutturazione edilizia e area F3.1 parcheggi superficiali	
Richiesta	1 – cambio della categoria di intervento da R3 a R4 2 – cambio zonizzazione da F3.1 - parcheggi a Verde Storico	
Esito	1 – non accolta 2 – non accolta	
Motivazioni	Le norme urbanistiche vigenti consentono già di realizzare gran parte delle soluzioni prospettate, mentre per quanto riguarda la nuova zonizzazione proposta la stessa risulta in contrasto con lo sviluppo urbanistico dell'abitato.	

Osservazione	n. 14	prot. n. 434 d.d 24.02.2010
Richiedente	Mosca Ettore, Mosca Alberto	
Particelle	p. fond. 87, 89, 90	
P.R.G. in vigore	spazi privati e verde privato storico	
P.R.G. in variante (I° adozione)	spazi privati e verde privato storico	
Richiesta	eliminazione percorso pedonale	
Esito	non accolta	
Motivazioni	Le previsione del percorso pedonale viene confermata poiché funzionale alla corretta fruizione del centro storico	

Osservazione	n. 15	prot. n. 435 d.d 24.02.2010
Richiedente	Mosca Alberto	
Particelle	p. ed. 37 e p. fond. 89, 90	
P.R.G. in vigore	edificio centro storico scheda n. 114 – R2 risanamento cons., spazi privati e verde privato storico	
P.R.G. in variante (I° adozione)	edificio centro storico scheda n. 114 – R2 risanamento cons., spazi privati e verde privato storico	
Richiesta	1 - eliminazione percorso pedonale 2 – ripristino possibilità di edificare un manufatto accessorio 3 - non rappresentata la legnaia presente sulla p. fond. 89	
Esito	1 – non accolta 2 – accolta 3 - non accolta	
Motivazioni	1 – Si vedano le motivazioni dell'osservazione n. 14 2 – Viene accolta in quanto la mancata rappresentazione è dovuta ad un errore nella stesura degli elaborati cartografici 3 – non è possibile procedere alla rappresentazione di alcun manufatto in quanto lo stesso non risulta presente nella mappa catastale	

Osservazione	n. 16	prot. n. 446 d.d 25.02.2010
Richiedente	Polla Guido	
Particelle	p. fond. 9/4, 10	
P.R.G. in vigore	E5 – parco del golf	
P.R.G. in variante (I° adozione)	D1 - alberghiere	
Richiesta	venga modificata la zonizzazione dell'area da alberghiera a zona verde	
Esito	accolta	
Motivazioni	In ragione della volontà della proprietà e della scelta di mantenere una zona verde di separazione tra il centro storico e le nuove costruzioni dell'abitato viene creata un'area F2.3 – parco urbano	

Osservazione	n. 17	prot. n. 447 d.d 25.02.2010
Richiedente	Sartori Tullio	
Particelle	p. fond. 566/1, 566/2, 566/3	
P.R.G. in vigore	D1 - alberghiere	
P.R.G. in variante (I^o adozione)	D1 - alberghiere	
Richiesta	venga modificata la zonizzazione dell'area da alberghiera a residenziale	
Esito	non accolta	
Motivazioni	In contrasto con le linee guida deliberate dal consiglio comunale per la stesura della variante al P.R.G.	

Osservazione	n. 18	prot. n. 448 d.d 25.02.2010
Richiedente	Polla Guido	
Particelle	p. ed. 374	
P.R.G. in vigore	E2 – parco di campagna	
P.R.G. in variante (I^o adozione)	E1 – agricole di pregio	
Richiesta	possibilità di recuperare l'edificio esistente destinando parte dell'edificio a residenza	
Esito	accolta	
Motivazioni	Si consente il recupero con cambio parziale cambio della destinazione d'uso purché perseguito riqualificandone i caratteri formali e compositivi, in ragione della localizzazione particolarmente delicata. Tale norma viene estesa anche alla p. ed. 227	

Osservazione	n. 19	prot. n. 452 d.d 25.02.2010
Richiedente	Amadei Lorenzo	
Particelle	p. fond. 651	
P.R.G. in vigore	E2 – parco di campagna	
P.R.G. in variante (1^o adozione)	E1 – agricole di pregio	
Richiesta	creazione nuova zona residenziale	
Esito	non accolta	
Motivazioni	La richiesta, oltre ad essere in contrasto con le linee guida deliberate dal consiglio comunale per la stesura della variante al P.R.G, non risulta accoglibile poiché la nuova area residenziale andrebbe ad intaccare una delle invarianti del P.U.P.	

Osservazione	n. 20	prot. n. 457 d.d 25.02.2010
Richiedente	Mosca Michele	
Particelle	p. ed. 17	
P.R.G. in vigore	edificio centro storico scheda n. 66 – R2 risanamento cons.	
P.R.G. in variante (1^o adozione)	edificio centro storico scheda n. 66 – R2 risanamento cons.	
Richiesta	cambio della categoria di intervento da R2 a R3	
Esito	non accolta	
Motivazioni	La domanda non viene accolta in ragione delle caratteristiche tipologiche, degli elementi compositivi e della localizzazione dell'edificio	

Osservazione	n. 21	prot. n. 459 d.d 25.02.2010
Richiedente	Masè Maria Gabriella	
Particelle	p. fond. 546/1 e p. ed. 70	
P.R.G. in vigore	E10 – verde privato	
P.R.G. in variante (I° adozione)	P.A. 2	
Richiesta	1 – ridurre la percentuale del 30% di area da cedere al comune 2 – creare la possibilità di edificare seconde case 3 – consentire un aumento di volume del rustico p.ed. 70 4 – cessione da parte del comune della p. fond. 537/3	
Esito	1 – non accolta 2 – non accolta 3 – non accolta 4 – non pertinente	
Motivazioni	A seguito del parere espresso dalla C.U.P. il P.A.2 viene stralciato riproponendo l'area E10 – verde privato	

Osservazione	n. 22	prot. n. 460 d.d 25.02.2010
Richiedente	Sartori Vittorio	
Particelle	p. fond. 1023/1, p. ed. 372, 373	
P.R.G. in vigore	E2 – parco di campagna edifici centro storico isolato schede n. 144, 145 – R1 restauro	
P.R.G. in variante (I° adozione)	E1 – agricole di pregio edifici centro storico isolato schede n. 144, 145 – R1 restauro	
Richiesta	1 – creare una tettoia per cavalli sulla p. fond. 1023/1 2 – creare volumi interrati nelle p. ed. 372, 373	
Esito	1 – non accolta 2 – parzialmente accolta	
Motivazioni	La prima richiesta non viene accolta poiché in contrasto con le linee guida deliberate dal consiglio comunale per la stesura della variante al P.R.G., mentre la seconda domanda risulta parzialmente soddisfatta dalla norma generale introdotta che consente a tutti gli edifici censiti nei centri storici isolati la	

	possibilità di realizzare un volume interrato da adibire a deposito, purché costruito con almeno un lato in aderenza all'edificio esistente e purché risulti accessibile direttamente dall'edificio
--	---

Osservazione	n. 23	prot. n. 461 d.d 26.02.2010
Richiedente	Polla Marino	
Particelle	p. ed. 173/3 e 173/4	
P.R.G. in vigore	E3 – pascolo scheda n. 105 Patrimonio edilizio montano scheda n. 106 Patrimonio edilizio montano	
P.R.G. in variante (I° adozione)	E3 – pascolo scheda n. 105 Patrimonio edilizio montano scheda n. 106 Patrimonio edilizio montano	
Richiesta	venga consentita la ricostruzione degli edificio	
Esito	parzialmente accolta	
Motivazioni	L'edificio censito alla scheda n. 105 può essere recuperato mentre l'edificio censito alla scheda n. 106 non presenta i caratteri minimi per poter essere oggetto di recupero. Si veda i proposito anche quanto indicato all'osservazione n. 12	

Osservazione	n. 24	prot. n. 462 d.d 26.02.2010
Richiedente	Polla Marino	
Particelle	p. fond. 344/1	
P.R.G. in vigore	F2.3 – parco urbano	
P.R.G. in variante (I° adozione)	F2.3 – parco urbano	
Richiesta	venga inserita in area residenziale	
Esito	non accolta	
Motivazioni	La richiesta non viene accolta poiché in contrasto con le linee guida deliberate dal consiglio comunale per la stesura della variante al P.R.G.	

Osservazione	n. 25	prot. n. 463 d.d 26.02.2010
Richiedente	Polla Marino	
Particelle	p. ed. 212	
P.R.G. in vigore	edificio centro storico scheda n. 9 – R2 risanamento conservativo	
P.R.G. in variante (1° adozione)	edificio centro storico scheda n. 9 – R2 risanamento conservativo	
Richiesta	possibilità di recuperare l'edificio con cambio di destinazione d'uso	
Esito	accolta	
Motivazioni	La normativa vigente consente il recupero dell'edificio purché lo stesso non si avvicini ulteriormente allo spazio cimiteriale	

Osservazione	n. 26	prot. n. 464 d.d 26.02.2010
Richiedente	Mosca Vittorio	
Particelle	loc. Lodola	
P.R.G. in vigore	E2 – parco di campagna	
P.R.G. in variante (1° adozione)	E1 – agricole di pregio	
Richiesta	possibilità di creare un magazzino interrato a servizio della ditta di carpenteria in legno	
Esito	non accolta	
Motivazioni	In cartografia non è prevista alcuna nuova strada forestale	

Osservazione	n. 27	prot. n. 465 d.d 26.02.2010
Richiedente		Mosca Marcello, Polla Marco, Mosca Gianni Piazi
Particelle		
P.R.G. in vigore		
P.R.G. in variante (1^o adozione)		
Richiesta		venga annullata l'approvazione della variante al P.R.G.
Esito		non pertinente
Motivazioni		

Osservazione	n. 28	prot. n. 466 d.d 26.02.2010
Richiedente		Sartori Iris
Particelle		p. fond.414/1
P.R.G. in vigore		E10 – verde privato
P.R.G. in variante (1^o adozione)		E10 – verde privato
Richiesta		creazione di una nuova area residenziale per prima casa
Esito		non accolta
Motivazioni		La proprietà ha chiesto successivamente che venisse conservata la zonizzazione E10 – verde privato

Osservazione	n. 29	prot. n. 468 d.d 26.02.2010
Richiedente	Mosca Adriano	
Particelle	p. fond.1303/2	
P.R.G. in vigore	E2 – parco di campagna	
P.R.G. in variante (1^o adozione)	E1 – agricola di pregio	
Richiesta	creazione di una nuova area produttiva	
Esito	non accolta	
Motivazioni	La richiesta, oltre ad essere in contrasto con le linee guida deliberate dal consiglio comunale per la stesura della variante al P.R.G, non può essere accolta poiché il nuovo magazzino andrebbe ad intaccare una delle invarianti del P.U.P.	

Osservazione	n. 30	prot. n. 469 d.d 26.02.2010
Richiedente	Mosca Adriano	
Particelle	p. fond.802	
P.R.G. in vigore	E2 – parco di campagna	
P.R.G. in variante (1^o adozione)	E2 – agricola	
Richiesta	creazione di una nuova area produttiva	
Esito	non accolta	
Motivazioni	La richiesta è in contrasto con le linee guida deliberate dal consiglio comunale per la stesura della variante al P.R.G.	

Osservazione	n. 31	prot. n. 474 d.d 26.02.2010
Richiedente	Righi Mario	
Particelle	p. fond.328/1, 329	
P.R.G. in vigore	F2.3 – parco urbano	
P.R.G. in variante (1^o adozione)	P.A. 1	
Richiesta	varie modifiche al P.A.1	
Esito	non accolta	
Motivazioni	A seguito del parere espresso dalla C.U.P. il P.A.1 viene stralciato riproponendo l'area F2.3 – parco urbano	

Osservazione	n. 32	prot. n. 476 d.d 26.02.2010
Richiedente	Polla Federico	
Particelle	p. ed. 212, p. fond. 583, 584/1, 584/2	
P.R.G. in vigore	edificio centro storico scheda n. 9 – R2 risanamento conservativo E6 - forestali	
P.R.G. in variante (1^o adozione)	edificio centro storico scheda n. 9 – R2 risanamento conservativo E4 - bosco	
Richiesta	1 – cambio categoria d'intervento della p. ed. 212 da R2 a R3 2 – modifica della classificazione da E4- bosco a E2 – agricola	
Esito	1 – non accolta 2 - accolta	
Motivazioni	1 – il cambio della categoria d'intervento non appare adeguato alle caratteristiche storico-tipologiche dell'edificio 2 - La richiesta viene accolta in ragione dello stato di fatto dei luoghi	

Osservazione	n. 33	prot. n. 476 d.d 26.02.2010
Richiedente	Sartori Teodoro	
Particelle	p. fond. 885	
P.R.G. in vigore	E2 – parco di campagna	
P.R.G. in variante (l° adozione)	E1 – agricola di pregio	
Richiesta	possibilità di creare una piazzola per l'atterraggio di elicotteri con annesso hangar	
Esito	non accolta	
Motivazioni	L'area non è idonea all'attività proposta	

Cap. 4: Variazioni introdotte al P.R.G. del comune di Caderzone Terme dopo la prima adozione

Nella stesura dei nuovi elaborati cartografici costituenti la variante al P.R.G. del comune di Caderzone Terme si è provveduto anche ad introdurre alcune limitate modifiche al fine di correggere alcuni errori presenti nella cartografia precedente e ad adeguare le scelte a specifiche nuove esigenze dell'amministrazione comunale.

Le principali varianti introdotte, peraltro puntualmente rappresentate alla tav. n 5a, riguardano:

- la modifica del tracciato della pista ciclabile in ragione dell'effettivo percorso;
- l'indicazione del nuovo ponte pedonale presente sul fiume Sarca;
- la corretta indicazione dell'andamento del fiume Sarca desunta dalla Carta Tecnica della P.A.T., con la conseguente creazione di un'area di assoluta tutela su tutte le aree appartenenti al demanio idrico;
- l'individuazione di un'area per la realizzazione di attrezzature tecnologiche posta al margine del centro storico e necessaria per la realizzazione di un impianto di teleriscaldamento a biomassa (variante n. 37b);
- i due edifici presenti nella “piana di Caderzone”, realizzati in epoca recente e attualmente dismessi sono stati oggetto di apposito studio e assoggettati ad una specifica norma d'intervento in modo da facilitarne il loro recupero (edifici evidenziati con un asterisco), ma vincolandone il riutilizzo alla realizzazione di manufatti in linea con la tipologia storica locale e meglio inseriti nel patrimonio edilizio ed ambientale esistente;
- un terzo edificio dismesso nella “piana di Caderzone” e parte della superficie di pertinenza sono stati zonizzati come area agrozootecnica (variante n. 56b);
- nella “piana di Caderzone” in prossimità del centro abitato è stato leggermente modificato il perimetro del Parco di Montagna traslandolo a monte (sopra la strada comunale) e di conseguenza ampliando il Parco di Campagna (variante n. 57b);
- a monte del centro abitato è stato modificato il perimetro dell'area a bosco per rendere giustizia di una situazione in essere da tempo e non aggiornata (varianti n. 58b e 59b); le aree sottratte al bosco sono state zonizzate come verde privato. Si riporta di seguito lo studio effettuato per modificare tale perimetro: su un'immagine fotografica recente con inserita la mappa catastale è stata sovrapposta la base cartografica del piano e il perimetro della zona bosco vigente (linea verde continua) che è poi stato modificato secondo quanto rappresentato nell'immagine (linea verde tratteggiata).



Cap. 5: Disciplina dei beni di uso civico

Per quanto riguarda la disciplina dei beni di uso civico si segnala che dopo la prima adozione non è stata introdotta alcuna variazione circa la destinazione di zona vigente ad eccezione della p. fond. 683/6 la cui destinazione d'uso è variata da "F1.1 attrezzature collettive" a "F4.5 strade rurali e boschive".

Tale modifica non determina alcuna variazione d'uso del bene in quanto si propone unicamente di correggere un errore materiale della precedente pianificazione che erroneamente non assegnava il giusto riferimento cartografico all'area citata.

E' opportuno in tale sede chiarire che le variazioni introdotte in sede di prima adozione e confermate anche successivamente relativamente alla p. ed. 71 e alla p. fond. 683/4 modificate da zona residenziale B2 a zona residenziale B1 e alla p. ed. 1429 trasformata da zona E6 forestali a zona E3 pascolo, non determinano alcun cambiamento circa l'utilizzazione economica dei beni di uso civico.

In ragione di quanto illustrato è pertanto possibile affermare che la presente variante al P.R.G. del comune di Caderzone Terme non determina alcuna variazione in merito alla disciplina dei beni di uso civico.



COMUNE DI CADERZONE TERME
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



CONSIGLIO COMUNALE

GIUNTA PROVINCIALE

I^ Adozione: delibera consiliare n. 30/2009 d.d. 30.12.2009

II^ Adozione: delibera consiliare n. 25/2014 d.d. 15.09.2014

Mirta Dorna
architetto

38080 Darè (TN), civ. n°84

tel./fax 0465 800036 - e-mail: arch.mirta@alice.it

C.F. DRN MRT 73A50 L174H - P.I. 01727460220

INDICE

Cap. 1: Note introduttive	pag.	2
1.1 Premessa	pag.	2
Cap. 2: Valutazione Tecnica del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio d.d. 10 febbraio 2015	pag.	3
2.1 - Cartografia	pag.	3
2.2 - Adeguamento alla L.P. 16/2005	pag.	3
2.3 - Verifica del rischio idrogeologico	pag.	3
2.4 - Aree protette	pag.	4
2.5 - Aree agricole di pregio	pag.	5
2.6 - Aree a Bosco	pag.	5
2.7 - Aree agro-zootecniche	pag.	7
2.8 - Piano degli insediamenti storici	pag.	7
2.9 - Patrimonio edilizio montano	pag.	8
2.10 - Norme di attuazione	pag.	9
Cap. 3: Valutazione delle osservazioni alla seconda ad.	pag.	10
Cap. 4: Variazioni introdotte al P.R.G. del comune di Caderzone Terme in adozione definitiva	pag.	11
Cap. 5: Disciplina dei beni di uso civico	pag.	12

Cap. 1: Note introduttive

1.1 – Premessa

La presente relazione fa seguito all'incarico ricevuto dal Comune di Caderzone Terme per la stesura della Variante 2009 al Piano Regolatore Generale e alla necessità di predisporre la documentazione necessaria per procedere alla sua adozione definitiva.

La variante al P.R.G., finalizzata all'adeguamento al PUP, alla disciplina urbanistica provinciale, alla schedatura e disciplina del Patrimonio Edilizio Montano e all'introduzione di una serie di modifiche di carattere insediativo ed infrastrutturale oltreché alla verifica di alcune previsioni esistenti, in relazione alla loro effettiva attuazione, è stato adottato una prima volta con la deliberazione consiliare n. 30 d.d. 30.12.2009 ed una seconda volta con delibera consiliare n. 25/2014 d.d. 15.09.2014, alle quali hanno fatto seguito la Deliberazione n. 30/2010 di data 16 dicembre 2010 della Commissione Urbanistica Provinciale e la Valutazione Tecnica del Servizio Urbanistico e Tutela del Paesaggio di data 10 febbraio 2015.

Dopo un'attenta analisi dei contenuti della Valutazione Tecnica eseguita congiuntamente dalla parte amministrativa e tecnica redazionale, acquisiti i pareri dai diversi servizi provinciali coinvolti e a seguito del colloquio avvenuto in data 18 marzo 2015 con il responsabile dell'Ufficio per la Pianificazione Subordinata arch. Angiola Turella, sono state introdotte le modifiche richieste e ritenute più utili onde rendere il P.R.G. funzionale ed approvabile.

La presente relazione si propone pertanto di illustrare le modifiche introdotte rispetto alla adottata Variante 2009 del P.R.G., dividendole in due parti, la prima delle quali segue di pari passo l'iter espositivo della Valutazione Tecnica del Servizio Urbanistico e Tutela del Paesaggio di data 10 febbraio 2015, la seconda valuta l'Osservazione giunta al comune in sede di seconda adozione.

La Variante 2009 al PRG del comune di Caderzone Terme nella stesura predisposta per l'adozione definitiva è composta dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa per l'adozione definitiva
2. Relazione sulla valutazione preventiva del rischio generato dalle nuove previsioni urbanistiche (limitatamente alla varianti introdotte per l'adozione definitiva dello strumento urbanistico)

3. Norme di attuazione (con raffronto tra la prima adozione, la seconda adozione e l'adozione definitiva per le aree esterne al centro storico e ai centri storici isolati)
4. Norme di attuazione centro storico (con raffronto tra la prima adozione, la seconda adozione e l'adozione definitiva per le aree del centro storico e i centri storici isolati)
5. Recupero e Valorizzazione del Patrimonio Edilizio Montano - Norme di attuazione e manuale di intervento (con raffronto tra la prima adozione, la seconda adozione e l'adozione definitiva)
6. Recupero e Valorizzazione del Patrimonio Edilizio Montano – Schede Edifici (contenente tutte le schede degli edifici individuati sul territorio comunale)

- Tav. n. 1: PIANO DI AZZONAMENTO - sistema ambientale sc. 1:5.000
- Tav. n. 2: PIANO DI AZZONAMENTO - sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale sc. 1:5.000
- Tav. n. 3: PIANO DI AZZONAMENTO - sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale sc. 1:2.000
- Tav. n. 4: CENTRO STORICO – unità edilizie, categorie d'intervento, destinazioni d'uso sc. 1:500
- Tav. n. 5: var. introdotte con il nuovo piano di azzonamento sc. 1:2.000
(individua le modifiche introdotte in prima adozione, seconda adozione e adozione definitiva)
- Tav. n. 6: PIANO DI AZZONAMENTO - disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico sc. 1:5.000
- Tav. n. 7: CARTA DELLE PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA - Loc. delle nuove previsioni urbanistiche per la valutaz. rischio sc. 1:5.000
(valuta le modifiche introdotte per l'adozione definitiva)

Cap. 2: Valutazione Tecnica del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio d.d. 10 febbraio 2015

2.1 – Cartografia

In ragione della verifica svolta dall’Ufficio per i Sistemi Informativi per l’urbanistica e il paesaggio, che ha evidenziato la necessità di procedere alla correzione di alcune irregolarità riscontrate in sede di analisi con il sistema GPU si è provveduto, in accordo con gli uffici competenti, ad adeguare tutta la documentazione grafica e ad introdurre le diverse modifiche richieste.

2.2 – Adeguamento alla L.P. 16/2005

Come indicato in sede di seconda adozione viene confermata la volontà di non avvalersi della possibilità di realizzare nuovi alloggi per tempo libero e vacanza, limitando al 40% la quota da destinare alla residenza per vacanza negli interventi che prevedono il cambio di destinazione d’uso degli edifici esistenti non residenziali.

Tale scelta costituisce un blocco temporaneo alla costruzione di alloggi per il tempo libero e vacanze, demandando tale possibilità edificatoria ad un futuro utilizzo.

In tal caso sarà predisposta un’apposita variante allo strumento di pianificazione redatta in conformità alle procedure e ai tempi definiti dalla L.P. 1/2008 e delle deliberazioni della Giunta Provinciale n. 3015/205 e 1281/2006, la quale rivaluterà, anche in ragione di eventuali nuove esigenze edificatorie, la quota da destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanze.

Si è infine proceduto ad aggiornare le norme di attuazione in ragione delle indicazioni contenute nella Valutazione Tecnica del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio d.d. 10 febbraio 2015.

2.3 – Verifica del rischio idrogeologico

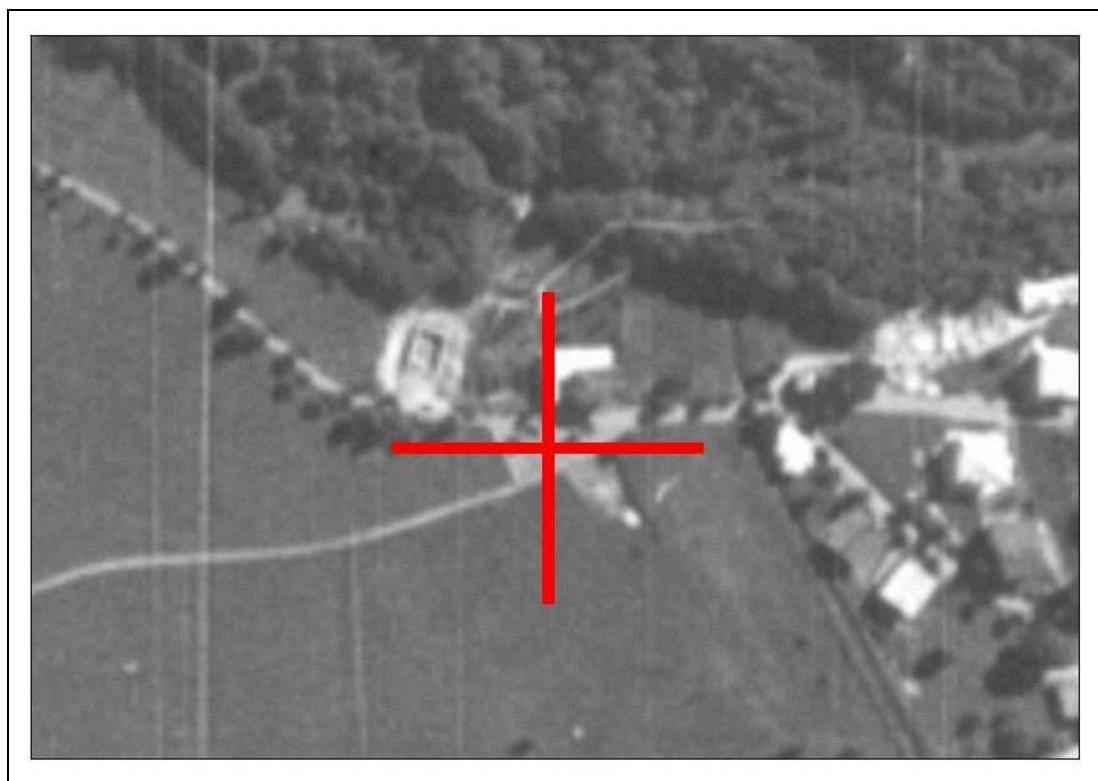
A seguito delle indicazioni formulate in merito alla verifica preventiva del rischio idrogeologico si è provveduto ad integrare le norme sulla base delle diverse indicazioni formulate.

Per quanto riguarda lo studio di compatibilità per le previsioni già vigenti che determinano un livello di rischio R3, ai sensi dell’articolo 17, comma 1, lett c, delle norme di attuazione del PGUAP, non viene consegnato, a differenza di quanto richiesto, poiché la sua redazione deve essere eseguita nel momento

in cui le aree oggetto di rischio R3 siano soggette ad attività edilizia o di trasformazione del territorio.

Per quanto riguarda la variante n. 57 che individuava una nuova area adibita a “verde sportivo” è stato specificato nelle norme di attuazione che all’interno della stessa non possono essere realizzate opere edilizie o infrastrutture.

In merito alla variante n. 45 che definisce un’area destinata a parcheggio, a seguito del nuovo parere negativo espresso anche in seconda adozione, essendo la stessa non una nuova previsione urbanistica ma la mera correzione di un’errata indicazione dello strumento di pianificazione vigente, si è provveduto a contattare gli uffici provinciali i quali hanno comunicato che la stessa può essere riconosciuta solo se antecedente al 1987 (anno di introduzione del tema dell’elevata pericolosità del PUP). Grazie alla analisi delle riprese aeree eseguite dalla PAT e si è potuto documentare la presenza di questa area già sulla ripresa aerea del 1973 e pertanto la stessa è stata riproposta anche in sede di adozione definitiva.



2.4 – Aree protette

In merito alla definizione della riserva locale denominata “Caderzone” si è provveduto a contattare il servizio competente e alla luce dell’indicazione che la definizione dell’effettivo sviluppo di tale area compete all’ente comunale, dopo aver accuratamente visionato la zona interessata è stata perimetrata la porzione di territorio che risulta tuttora integra e degna di tutela.

In ragione dell'importanza ambientale di tale territorio per assicurarne un'adeguata tutela e conservazione è stato istituito un vincolo su tutta l'area limitrofa per la conservazione delle porzioni alberate impedendo di fatto il cambio di destinazione d'uso da bosco ad agricolo.

Per quanto riguarda le aree "SIC IT3120175 Adamello" e "ZPS IT3120158 Adamello Presanella" sono state rappresentate anche sulla cartografia del sistema ambientale e le norme di attuazione sono state integrate secondo le indicazioni richieste.

Per evitare fraintendimenti con la normativa vigente, infine, il parco fluviale è stato rinominato in parco del fiume.

2.5 – Aree agricole e agricole di pregio

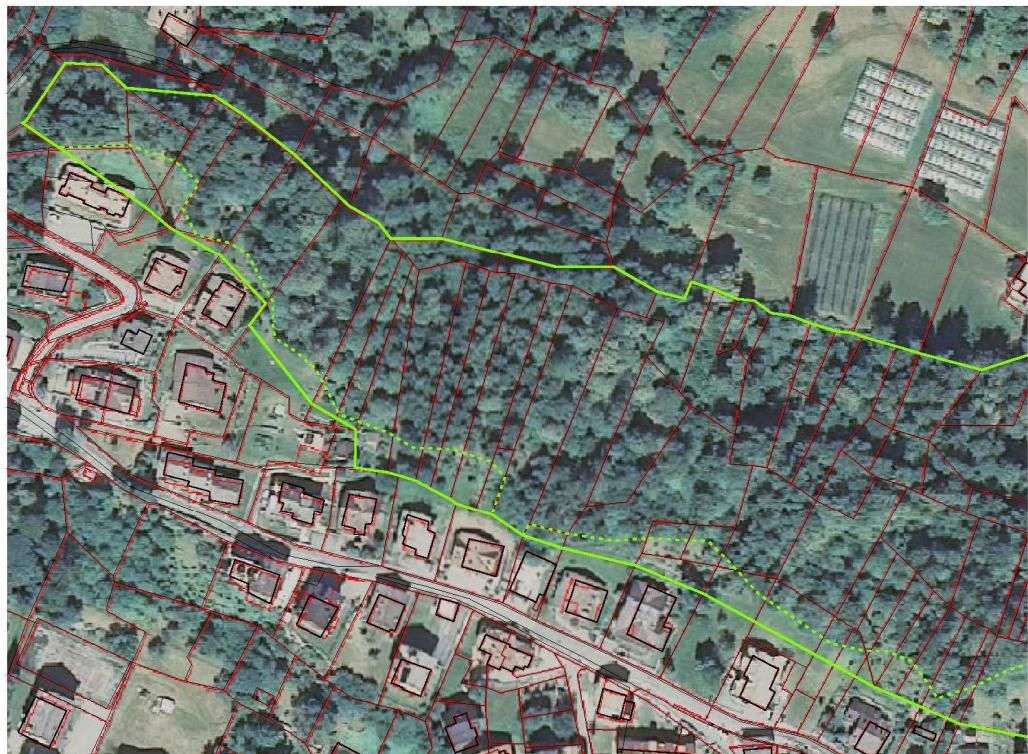
In sede di adozione definitiva si è dato seguito alla richiesta di stralciare dalla cartografia gli ambiti a "verde privato" presenti in prossimità dei centri storici isolati in territorio agricolo aperto, peraltro mutuata dallo strumento urbanistico vigente, e alla conseguente rizonizzazione degli stessi come area agricola disciplinando puntualmente gli interventi ammessi in corrispondenza degli edifici esistenti aventi destinazione diversa da quella agricola.

La disciplina di questi edifici è stata inserita nell'art. 5 comma c. della Norme di Attuazione.

2.6 – Aree a bosco

In sede di stesura degli elaborati definitivi è stata riproposta la modifica dell'area boscata a monte dell'abitato, in quanto l'affermazione che "da un'attenta e puntuale verifica della consistenza e distribuzione dell'area boscata si sono rilevate svariate incongruenze rispetto allo stato di fatto" non trova riscontro nella realtà.

Si veda in proposito l'immagine fotografica allegata la quale illustra in maniera chiara ed esaustiva l'effettivo stato delle cose, sovrapponendo all'immagine aerea la mappa catastale, il perimetro della zona bosco vigente (linea verde continua) e l'andamento della nuova area a bosco (linea verde tratteggiata).



Per evitare qualsiasi uso distorto del territorio ed assicurare una zona filtro tra le aree residenziali e il bosco le aree modificate sono state zonizzate come verde privato per le quali non è ammessa nuova edificazione.

2.7 – Aree agro-zootecnica

L'area agro-zootecnica in località Pan viene confermata in sede di adozione definitiva in quanto già nel corso della prima adozione si era provveduto a ridurne notevolmente la possibilità edificatoria, diminuendo la percentuale di superficie coperta realizzabile dal 50% al 35%, inoltre in sede di seconda adozione la stessa era stata ridotta e accorpata. Pertanto la distanza della stessa dall'edificio residenziale esistente era passata da ml 30 circa a ml 43 circa in linea con lo spazio attualmente esistente tra l'area agro-zootecnica ed altri edifici residenziali esistenti.

2.8 – Piano degli insediamenti storici

Come richiesto si è provveduto ad inserire un apposito vincolo di facciata sull'edificio dell'unità edilizia n. 73 al fine di garantire l'unità tipologica del manufatto.

2.9 – Patrimonio edilizio montano

Si è provveduto ad adeguare le Norme di Attuazione per il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio montano ai contenuti della L.P. 1/2008 e le schede di analisi dei singoli edifici sono state integrate con l'indicazione “edificio esistente, edificio da recuperare, rudere”.

Per quanto riguarda la richiesta di fornire ulteriori schemi grafici di indirizzo finalizzati ad illustrare in base alla tipologia edilizia le diverse possibilità di intervento in merito soprattutto ai fori finestra, anche alla luce dell'incontro avuto con la dott. arch. Angiola Turella, nel corso del quale è stato analizzato nel dettaglio il fatto che nel Comune di Caderzone Terme non esistono tipologie edilizie diverse ma unicamente un differente modo di organizzare e assemblare la “cellula madre” costituita dal “cascinello”, si è ritenuto adeguato confermare gli schemi grafici di indirizzo precedentemente forniti in quanto sufficienti per garantire un valido ausilio per il recupero del patrimonio edilizio montano.

Nonostante il nuovo parere negativo espresso dal Servizio Foreste e Fauna in merito al recupero degli edifici censiti alle schede n. 55 e n. 119 si ripropone il recupero degli stessi.

Per quanto riguarda l'edificio descritto alla scheda n. 55 non è corretto affermare che l'immobile risulta privo di viabilità di accesso in quanto lo stesso è posto al margine di una stradina forestale che ne assicura un'agevole accessibilità, inoltre, come già segnalato in precedenza presenta la pressoché completa conservazione delle murature perimetrali e di parte delle travature lignee della copertura, a differenza del fabbricato descritto alla scheda n. 53 il quale oltre a presentare minori elementi conservati risulta maggiormente distante dalla viabilità forestale esistente. L'affermazione, infine, che il pendio a monte dell'edificio a causa dell'elevata acclività presenti un potenziale pericolo per la caduta o il rotolamento di masse litoidi non trova conferma nella carta di sintesi geologica della P.A.T., la quale non rileva alcuna problematica particolare in merito.

La decisione di riconfermare la possibilità di recuperare l'immobile analizzato alla scheda n. 119 trova giustificazione nel fatto che lo stesso risulta di proprietà comunale ed è programma dell'Amministrazione Comunale realizzare una nuova viabilità che interessi tutta la destra orografica del Rio Val di Casa. Il recupero dell'edificio potrà eventualmente essere subordinato alla preventiva realizzazione di una agevole viabilità di accesso.

2.10 – Norme di attuazione

Le Norme di Attuazione sono state puntualmente verificate ed integrate in ragione delle indicazioni contenute nella Valutazione Tecnica del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio d.d. 10 febbraio 2015.

In particolare si è provveduto ad adeguare:

- la disciplina del settore commerciale;
- la norma per l'utilizzo delle aree produttive del settore secondario, delle aree agricole di pregio e delle aree agricole;
- è stata puntualmente verificata ed integrata la disciplina degli "alloggi per tempo libero e vacanza – alloggi destinati a residenza ordinaria";
- è stato esteso alle aree E, F, G il disposto per la definizione della distanza delle costruzioni dai confini del lotto e dagli edifici e per la misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni.

Cap. 3: Valutazione delle osservazioni alla seconda adozione

In sede di seconda adozione è stata presentata un'unica osservazione, la quale è stata puntualmente analizzata e verificata.

Osservazione	n. 1	prot. n. B335-0002784 d.d 14.10.2014
Richiedente	Amadei Gianpietro	
Particelle	p. fond. 201/1 e 201/4	
P.R.G. in vigore	Zone intensive - B1	
P.R.G. in variante	Zone semintensive b – B3	
Richiesta	Richiesta di ripristinare l'indice di zona e l'indice di copertura della precedente zonizzazione	
Esito	non accolta	
Motivazioni	In sede di stesura della presente variante allo strumento di pianificazione è stata perseguita la volontà di limitare l'altezza e la volumetria dei nuovi edifici residenziali posti al margine del centro storico, al fine di evitare che gli stessi potessero ostacolare la vista dell'agglomerato storico. In ragione di tale considerazione la domanda non viene accolta.	

Cap. 4: Variazioni introdotte al P.R.G. del comune di Caderzone Terme in adozione definitiva

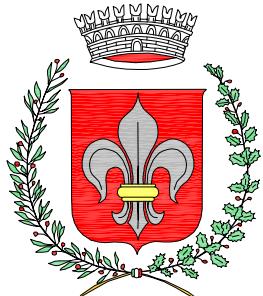
Le modifiche (1c - 41c) introdotte con l'adozione definitiva sono dovute alla richiesta del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio di eliminare l'ambito a "verde privato" in corrispondenza degli edifici tradizionali isolati sul territorio agricolo ripristinando la destinazione agricola; a seguito dell'eliminazione delle aree a "verde privato" sono state ripristinate le zonizzazioni originarie (agricola di pregio, agricola, pascolo, bosco).

La modifica 42c riguarda la correzione della zonizzazione di una strada di campagna che erroneamente è stata inserita come viabilità locale esistente mentre nel P.R.G. vigente fa parte di un'area agricola di pregio.

Cap. 5: Disciplina dei beni di uso civico

Le modifiche introdotte con l'adozione definitiva come già illustrato nel capitolo precedente sono dovute alla richiesta del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio di eliminare l'ambito a "verde privato" in corrispondenza degli edifici tradizionali isolati sul territorio agricolo ripristinando la destinazione agricola; a seguito dell'eliminazione delle aree a "verde privato" sono state ripristinate le zonizzazioni originarie (agricola di pregio, agricola, pascolo, bosco).

Tali modifiche vanno ad interessare solo marginalmente la p. fond. 1717/5, senza peraltro determinare alcuna modifica in merito all'utilizzo economico dei beni gravati da usi civico e pertanto è possibile affermare che la presente variante al P.R.G. del comune di Caderzone Terme non determina alcuna variazione in merito alla disciplina dei beni di uso civico.



COMUNE DI CADERZONE TERME
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



CONSIGLIO COMUNALE

GIUNTA PROVINCIALE

I^ Adozione: delibera consiliare n. 30/2009 d.d. 30.12.2009

II^ Adozione: delibera consiliare n. 25/2014 d.d. 15.09.2014

III^ Ad. def.: delibera consiliare n. 17/2015 d.d. 25.05.2015

Mirta Dorna
architetto

38080 Darè (TN), civ. n°84

tel./fax 0465 800036 - e-mail: arch.mirta@alice.it

C.F. DRN MRT 73A50 L174H - P.I. 01727460220

INDICE

Cap. 1: Note introduttive	pag.	2
1.1 Premessa	pag.	2
Cap. 2: Valutazione Tecnica del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio d.d. 10 febbraio 2015	pag.	4
2.1 - Cartografia	pag.	4
2.2 - Adeguamento alla L.P. 16/2005	pag.	4
2.3 - Verifica del rischio idrogeologico	pag.	4
2.4 - Aree protette	pag.	5
2.5 - Aree agricole e agricole di pregio	pag.	5
2.6 - Aree a Bosco	pag.	5
2.7 - Quadro insediativo della variante	pag.	6
2.8 - Piano degli insediamenti storici	pag.	6
2.9 - Patrimonio edilizio montano	pag.	6
2.10 - Programm. urbanistica del settore commerciale	pag.	7
2.11 - Norme di attuazione	pag.	7

Cap. 1: Note introduttive

1.1 – Premessa

La presente relazione fa seguito all'incarico ricevuto dal Comune di Caderzone Terme per la stesura della Variante 2009 al Piano Regolatore Generale e alla necessità di predisporre la documentazione necessaria per procedere alla sua adozione definitiva.

La variante al P.R.G., finalizzata all'adeguamento al PUP, alla disciplina urbanistica provinciale, alla schedatura e disciplina del Patrimonio Edilizio Montano e all'introduzione di una serie di modifiche di carattere insediativo ed infrastrutturale oltreché alla verifica di alcune previsioni esistenti, in relazione alla loro effettiva attuazione, è stato adottato una prima volta con la deliberazione consiliare n. 30 d.d. 30.12.2009, una seconda volta con delibera consiliare n. 25/2014 d.d. 15.09.2014 ed una terza volta, corrispondente all'adozione definitiva, con delibera consiliare n. 17/2015 d.d. 25.05.2015, alle quali hanno fatto seguito la Deliberazione n. 30/2010 di data 16 dicembre 2010 della Commissione Urbanistica Provinciale, la Valutazione Tecnica (n. 1510 VPC) del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio di data 10 febbraio 2015 e la Valutazione Tecnica (n. 1510 VPC2) del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio di data 10 settembre 2015.

Dopo un'attenta analisi dei contenuti della Valutazione Tecnica (n. 1510 VPC2) eseguita congiuntamente dalla parte amministrativa e tecnica redazionale, e a seguito del colloquio avvenuto in data 22 settembre 2015 con il responsabile dell'Ufficio per la Pianificazione Subordinata arch. Angiola Turella, sono state introdotte le modifiche richieste e ritenute più utili onde rendere il P.R.G. funzionale ed approvabile.

La presente relazione si propone di illustrare le modifiche introdotte rispetto alla adottata Variante 2009 del P.R.G., seguendo di pari passo l'iter espositivo della Valutazione Tecnica (n. 1510 VPC2) del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio di data 10 settembre 2015.

La Variante 2009 al PRG del comune di Caderzone Terme nella stesura predisposta per l'approvazione è composta dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa per l'adozione definitiva
2. Relazione sulla valutazione preventiva del rischio generato dalle nuove previsioni urbanistiche (limitatamente alla varianti introdotte per l'adozione definitiva dello strumento urbanistico)

3. Norme di attuazione (con raffronto tra la prima adozione, la seconda adozione e l'adozione definitiva per le aree esterne al centro storico e ai centri storici isolati)
4. Norme di attuazione centro storico (con raffronto tra la prima adozione, la seconda adozione e l'adozione definitiva per le aree del centro storico e i centri storici isolati)
5. Recupero e Valorizzazione del Patrimonio Edilizio Montano - Norme di attuazione e manuale di intervento
6. Recupero e Valorizzazione del Patrimonio Edilizio Montano – Schede Edifici (contenente tutte le schede degli edifici individuati sul territorio comunale)

- Tav. n. 1a e 1b: PIANO DI AZZONAMENTO - sistema ambientale sc. 1:5.000
- Tav. n. 2: PIANO DI AZZONAMENTO - sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale sc. 1:5.000
- Tav. n. 3: PIANO DI AZZONAMENTO - sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale sc. 1:2.000
- Tav. n. 4: CENTRO STORICO – unità edilizie, categorie d'intervento, destinazioni d'uso sc. 1:500
- Tav. n. 5: var. introdotte con il nuovo piano di azzonamento sc. 1:2.000
(individua le modifiche introdotte in prima adozione, seconda adozione e adozione definitiva)
- Tav. n. 6: PIANO DI AZZONAMENTO - disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico sc. 1:5.000
- Tav. n. 7: CARTA DELLE PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA - Loc. delle nuove previsioni urbanistiche per la valutaz. rischio sc. 1:5.000
(valuta le modifiche introdotte per l'adozione definitiva)

Cap. 2: Valutazione Tecnica del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio d.d. 10 sett. 2015

2.1 – Cartografia

In ragione della verifica svolta dall’Ufficio per i Sistemi Informativi per l’urbanistica e il paesaggio, che ha evidenziato la necessità di procedere alla correzione di alcune irregolarità riscontrate in sede di analisi con il sistema GPU si è provveduto, in accordo con gli uffici competenti, ad adeguare tutta la documentazione grafica e ad introdurre le diverse modifiche richieste.

I file in formato shape, completato il lavoro di revisione, sono stati inviati all’ufficio competente per una verifica preventiva e il lavoro è risultato corretto.

Eventuali discrepanze riscontrabili ancora all’interno del piano si è concordato che verranno risolte in successiva variante.

2.2 – Adeguamento rispetto alla L.P. 16/2005

La Valutazione Tecnica (n. 1510 VPC2) rileva che la variante adottata in via definitiva è stata modificata e integrata recependo quanto proposto nella valutazione tecnica precedente (n. 1510 VPC).

2.3 – Verifica del rischio idrogeologico

La Valutazione Tecnica (n. 1510 VPC2) rileva che la variante adottata in via definitiva è stata modificata e integrata recependo quanto proposto nella valutazione tecnica precedente (n. 1510 VPC).

In merito alla variante n. 57 che individua un’area a “verde sportivo” come naturale completamento dell’ampia area esistente, per la quale viene indicato che all’interno della stessa “possono essere ammessi solo interventi e/o infrastrutture finalizzati alla messa in sicurezza del territorio”, si conferma quanto già indicato nelle norme di attuazione le quali impongono che all’interno della stessa non possono essere realizzate opere edilizie o infrastrutture.

In merito alla definizione degli ambiti fluviali, in ragione dell’entrata in vigore del PTC al quale è demandato l’onere dell’individuazione e della disciplina degli stessi, all’art. 11.5 viene segnalato che in merito a tali ambiti si deve fare riferimento alla disciplina del PTC delle Giudicarie.

2.4 – Aree protette

Come richiesto si è provveduto ad integrare l'art. 11.12 relativo alle aree Natura 2000 aggiungendo il riferimento alle misure di conservazione, indicando che esse sono contenute come allegato alle Norme di attuazione del Piano territoriale del nuovo Piano del Parco Adamello Brenta.

In merito alla richiesta di specificare ulteriormente le destinazioni d'uso e le specificità del “parco del fiume”, “parco di campagna” e “parco di montagna” si chiarisce che tali definizioni, peraltro in gran parte mutuate dalla precedente pianificazione, sono utilizzate per la puntuale individuazione di alcuni aspetti della zonizzazione peculiari con l'abitato di Caderzone Terme e che non fanno per nessun motivo riferimento agli istituti previsti dall'art. 49 della L.P. 11/2007 dai quali peraltro si differenziano nettamente anche per definizione.

A riguardo dell'ulteriore richiesta di estendere il vincolo che di fatto impedisce il cambio di destinazione d'uso delle porzioni alberate esterne all'area individuata per la riserva locale si precisa che tale vincolo interessa già tutte le porzioni alberate della limitrofa zona E8 e che difficilmente tale vincolo può essere esteso al di fuori della stessa in ragione degli utilizzi del territorio attualmente in essere.

2.5 – Aree agricole e agricole di pregio

La Valutazione Tecnica (n. 1510 VPC2) rileva che la variante adottata in via definitiva è stata modificata e integrata recependo quanto proposto nella valutazione tecnica precedente (n. 1510 VPC).

2.6 – Aree a bosco

Per quanto riguarda il parere negativo espresso dal Servizio Foreste e Fauna per il recupero degli edifici censiti con le schede n. 55 e 119 si rimanda la questione al punto 2.9 della presente relazione.

In merito, invece, alla segnalazione di alcune incongruenze in merito alla rappresentazione delle aree a bosco e a pascolo le stesse riguardano aree prative oggetto di recente ricolonizzazione forestale. Poiché è intenzione dell'amministrazione incentivare il recupero delle aree a pascolo storiche si ripropone la zonizzazione cartografica precedente ma all'interno delle Norme di attuazione si è provveduto a chiarire che “in corrispondenza dei pascoli oggetto di ricolonizzazione forestale qualsiasi intervento è subordinato all'autorizzazione del cambio di coltura”.

2.7 – Quadro insediativo della variante

La Valutazione Tecnica (n. 1510 VPC2) rileva che la variante adottata in via definitiva è stata modificata e integrata recependo quanto proposto nella valutazione tecnica precedente (n. 1510 VPC) per quanto concerne le aree agro-zootecniche.

Per quanto riguarda l'osservazione avanzata nella Valutazione Tecnica in merito al rapporto di copertura (30%) previsto per le aree di completamento B3, che sembra non essere coerente in quanto troppo basso, lo stesso è stato oggetto di un attento esame eseguito congiuntamente con l'amministrazione a seguito del quale è emersa l'opportunità di rivedere tale indice aumentandolo al 40%, in quanto effettivamente le zone B3 si inseriscono come situazione intermedia tra le zone B1 e le B2. Tale variazione, non determinando alcun aumento della volumetria edificabile, non richiede alcuna verifica del dimensionamento residenziale già eseguito.

2.8 – Piano degli insediamenti storici

La Valutazione Tecnica (n. 1510 VPC2) rileva che la variante adottata in via definitiva è stata modificata e integrata recependo quanto proposto nella valutazione tecnica precedente (n. 1510 VPC).

2.9 – Patrimonio edilizio montano

La Valutazione Tecnica (n. 1510 VPC2) rileva che la variante adottata in via definitiva è stata modificata e integrata recependo quanto proposto nella valutazione tecnica precedente (n. 1510 VPC).

Per quanto riguarda il parere negativo espresso dal Servizio Foreste e Fauna per il recupero degli edifici censiti con le schede n. 55 e 119 si ripropone il recupero degli stessi subordinando l'intervento a delle prescrizioni riportate sulle rispettive schede. Per il rudere n. 55, come indicato dal Servizio Geologico, il recupero va subordinato alla redazione di un'apposita perizia per la verifica dei crolli rocciosi e alla realizzazione di un'opportuna opera di protezione se ritenuta necessaria a seguito di tale verifica. Per il rudere n. 119 il recupero va subordinato alla preventiva realizzazione della viabilità comunale o forestale di accesso.

Relativamente alla richiesta di valutare se sussistono le possibilità per consentire il recupero del manufatto censito alla scheda n. 106, si conferma come categoria di intervento l'obbligo di procedere alla sua demolizione, in quanto l'attuale manufatto risulta già demolito e pertanto le porzioni che

restano non consentono l'attivazione della procedura prevista dall'art. 106 comma 1 della L.P. 15/2015, inoltre il sedime dello stesso è collocato ad una distanza inferiore ai 10 m da altri edifici esistenti.

2.10 – Programmazione urbanistica del settore commerciale

La Valutazione Tecnica (n. 1510 VPC2) rileva che la variante adottata in via definitiva è stata modificata e integrata recependo quanto proposto nella valutazione tecnica precedente (n. 1510 VPC).

Vengono accettati inoltre i due aggiornamenti consequenti a una modificazione alla deliberazione n. 1339/2013 introdotta con deliberazione n. 678 del 9 maggio 2014.

2.11 – Norme di attuazione

La Valutazione Tecnica (n. 1510 VPC2) rileva che la variante adottata in via definitiva è stata modificata e integrata recependo quanto proposto nella valutazione tecnica precedente (n. 1510 VPC).