COMUNE DI CANAZEI
PROVINCIA DI TRENTO

COMUN DE CIANACEI
PROVINZIA DE TRENT

PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE 2015
Art.39 della L.P. 4 agosto 2015 n.5

PIAN GENERAL DE FABRICA
MUDAMENT 2015
Art.39 della L.P. 4 agosto 2015 n.5

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

PROGETTO REDATTO DA:	
arch. Luca Eccheli	**arch. Andrea Miniucchi**
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO Dott. Arch. LUCA ECCHELI ISCRIZIONE ALBO N° 748	ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO Dott. Arch. ANDREA MINIUCCHI ISCRIZIONE ALBO N° 919

Prima adozione – Delibera del Commissario ad Acta n. __ di data __.__.____
Adozione definitiva – Delibera Commissario ad Acta n. __ di data __.__.____
Approvazione PAT Delibera G.P. n. __ di data __.__.___
Pubblicazione BUR n. __ di data __.__.___

1. PREMESSA

La fase di rinnovamento della pianificazione urbanistica provinciale avviata con l'approvazione del nuovo PUP - Piano Urbanistico Provinciale e la successiva entrata in vigore del nuovo "Codice dell'Urbanistica", coinvolge ad oggi anche le Amministrazioni comunali della Provincia di Trento, le quali si trovano nelle condizioni di dover verificare i contenuti dei Piani Regolatori Generali e, in attesa dell'entrata in vigore dei Piani delle Comunità di Valle, operare ove necessario gli opportuni aggiornamenti.

Tale condizione, è stata quindi assunta dall'Amministrazione di Canazei quale punto di partenza per avviare una riflessione sull'assetto urbanistico del territorio comunale, ed operare degli aggiornamenti sia cartografici che normativi.

Il progetto di variante al PRG, oltre all'aggiornamento cartografico e normativo, ha assunto quale principale ambito di riflessione e di approfondimento il tema della residenza con l'obiettivo di dare una risposta coerente alle richieste di "prima casa".

In sintesi, il progetto di Variante 2014 al PRG di Canazei ha affrontato le seguenti tematiche:

- Aggiornamento cartografico con i metodi di rappresentazione richiesti dal Servizio Urbanistica provinciale, in applicazione delle disposizioni contenute nella Delibera della G.P. n. 2129 d.d. 22.08.2008.
- Aggiornamento al PUP – Piano Urbanistico Provinciale.
- La semplificazione del quadro normativo di riferimento sulla scorta delle nuove disposizioni tecnico-urbanistiche contenute nel Codice dell'Urbanistica della Provincia di Trento.
- Interventi a sostegno della residenza primaria "prima casa".
- Verifica puntuale delle destinazioni insediative ed aggiornamento delle previsioni del piano regolatore vigente in relazione alla reale consistenza dei luoghi.
- La verifica del grado di attuazione del PRG, in particolare per la dotazione di sevizi ed infrastrutture pubbliche.

2. AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO DEGLI ELABORATI DEL PRG IN OTTEMPERANZA ALLA DEL. G.P. n. 2129 d.d. 22 agosto 2008, AGGIORNAMENTO DELLA BASE CATASTALE E MODALITA' DI RAPPRESENTAZIONE

Con riferimento alle disposizioni contenute nella delibera della G.P. n. 2129 di data 22 agosto 2008, la Variante al PRG ha effettuato il ridisegno degli elaborati del Piano Regolatore Generale. L'operazione è finalizzata alla corretta informatizzazione del piano, tramite l'unificazione della base cartografica, della grafia e della simbologia e la diretta acquisizione delle previsioni urbanistiche del PUP e dei piani sovraordinati gestiti dal data-base del SIAT provinciale.

Tale operazione si configura come strumento indispensabile per assicurare il corretto interscambio dei dati e delle informazioni all'interno del sistema della pianificazione territoriale provinciale. La Variante è stata redatta, per l'intero territorio amministrativo, su base catastale (2013), mentre gli ambiti limitrofi sono stati interpretati sulla Carta Tecnica Provinciale. Gli elaborati cartografici, georeferenziati in coordinate WGS84, sono stati redatti mediante l'utilizzo dell'applicativo PRG TOOLS aggiornato alla versione 2013. Le singole destinazioni di zona, i vincoli urbanistici, e gli elaborati di raffronto sono stati redatti applicando le regole della legenda standard prevista alla delibera sopra citata.

Nel caso specifico del piano di Canazei, l'aggiornamento cartografico si è rilevato particolarmente complesso in quanto il PRG vigente oltre ad essere rappresentato su base cartografica di derivazione fotogrammetrica (carta tecnica) non disponeva di un supporto digitale.

La specificità dei contenuti della cartografia del piano ha ulteriormente complicato il lavoro di ridisegno. Il PRG vigente affianca agli elaborati tecnico urbanistici degli elaborati progettuali che presentano un disegno urbanistico /architettonico esteso all'intero fondovalle mediante l'individuazione di volumi edilizi e l'organizzazione degli spazi aperti.

Si è reso pertanto necessario operare una semplificazione delle informazioni riportate in cartografia mediante lo stralcio delle regole morfologiche, degli allineamenti obbligatori e l'intero sistema di percorsi, assi , filari alberati ecc..

È importante evidenziare che la scelta di non riportare in cartografia le regole morfologiche da rispettare negli interventi di nuova costruzione, è stata supportata dalla verifica del grado di attuazione delle previsioni insediative. Inoltre, si è potuto verificare che il piano consente una deroga a tali previsioni; deroga che viene concessa nel caso di approvazione di strumenti attuativi quali Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati o Piani per l'Edilizia Abitativa. L'insieme di queste valutazioni ha motivato la scelta di stralciare le indicazioni progettuali dalla cartografia del PRG.

<u>La variante 2015 al PRG riporta solo gli allineamenti obbligatori all'interno delle aree edificabili esistenti non ancora trasformate.</u>

Analoga valutazione è stata fatta in merito alla progettazione degli spazi aperti (percorsi pedonali e ciclabili, filari alberati ecc.). La scelta di non riportare nella nuova cartografia le informazioni contenute nel piano vigente, deriva in primo luogo dall'inefficacia di tali previsioni, le quali, oltre a non

essere supportate da normative di carattere prescrittivo, risultando poco aderenti alla natura dei luoghi (ed in particolare dell'assetto proprietario) hanno trovato evidenti difficoltà realizzative.

Il lavoro di ridisegno del PRG è stato pertanto organizzato per fasi successive coinvolgendo l'Amministrazione comunale per le opportune verifiche.

La nuova cartografia della VARIANTE 2015 è il risultato di un lungo e meticoloso lavoro di ridisegno di un Piano Regolatore rappresentato su base fotogrammetrica e riportato su base catastale. La scelta, non consueta in Provincia di Trento, di utilizzare la cartografia di derivazione fotogrammetrica in alternativa a quella catastale, si era resa a suo tempo necessaria in quanto era noto che la rappresentazione mappale del comune catastale di Canazei non consentiva una corretta rappresentazione del territorio anche in funzione del carattere prettamente progettuale del PRG del 1994. Nel 2011 l'intera cartografia catastale del Comune di Canazei è stata aggiornata. Tale aggiornamento ha prodotto, in alcuni casi, una traslazione significativa, nell'ordine di 1 o 2 metri dei confini catastali rispetto alla mappa catastale precedente.

Anche la nuova mappa catastale del 2011 non ha consentito un agevole ridisegno delle previsioni urbanistiche del PRG del 1994 tanto da rendere necessario, mediante nuovi rilievi strumentali, il nuovo inserimento di alcuni porzioni significative del territorio comunale, quali ad esempio il tratto corrispondente alle strade del Ciuch e di Soraperra. Tali rilievi hanno interessato ambiti territoriali aventi uno sviluppo considerevole dell'ordine di qualche centinaio di metri. Appare quindi evidente che, indipendentemente dalla mera sovrapposizione della cartografia del piano vigente sul nuovo supporto cartografico, frutto anche di rilievo strumentale, gli ambiti che il PRG del 1994 individuava come viabilità sono stati inseriti, con riferimento alla nuova perimetrazione catastale, su ciò che la base mappale individuava come strada. Inevitabilmente, tale operazione, ha prodotto un "riconfinamento" delle aree adiacenti al tracciato stradale così come riportato in cartografia. Tale operazione non può essere intesa come una modifica urbanistica, frutto di una scelta pianificatoria, ma deve essere correttamente intesa come una mera trasposizione della medesima informazione cartografica.

Si evidenzia infine che tale operazione di sovrapposizione della cartografia esistente e di ridisegno, è stata operata a vista su una cartografia alla scala 1:2000 e 1:5000 e senza il supporto di una base informatizzata. Si deve evidenziare, inoltre, come la verifica di conformità urbanistica necessaria al rilascio concessioni edilizie rilasciate dal 1994 ad oggi, si sia avvalsa del medesimo criterio di individuazione delle destinazioni urbanistiche su base catastale operando con il medesimo grado di approssimazione. Tra gli elaborati necessari al rilascio delle concessioni edilizie, si è reso sempre necessario presentare un elaborato di sovrapposizione tra la cartografia del PRG e la base mappale. Tale operazione non poteva che avvenire per ambiti estremamente ristretti, in quanto la medesima sovrapposizione avrebbe prodotto degli scostamento evidenti e non accettabili per gli ambiti immediatamente prossimi a quelli di intervento. Il "PRG vigente" del Comune di Canazei dovrebbe essere considerato non tanto quello rappresentato dalla tavola 4 bensì il risultato dell'insieme delle centinaia di sovrapposizioni operate negli ultimi anni, in quanto su questi presupposti si sono rilasciati i titoli edilizi e sono stati calcolati i parametri urbanistici ed il conseguente livello di utilizzazione degli indici edificatori con relativa eventuale saturazione delle aree destinate all'insediamento.

Come ultima annotazione si intende evidenziare che nel corso degli anni sono state redatte ed approvate numerose procedure di variante che hanno introdotto una pluralità di modifiche puntuali indicate su singoli estratti della mappa catastale. Tale modalità di gestione dello strumento urbanistico è da ricondurre all'impossibilità o alla non volontà (dato il carattere puntuale delle singole varianti) di confrontarsi con la complessità della rappresentazione cartografica vigente.

Ad oggi, quindi, l'insieme degli elaborati cartografici (la Tavola 4 originale e l'insieme delle varianti) non consentono più una corretta e certa gestione dei processi di trasformazione urbanistica. Il ridisegno, è stato pertanto condizionato dall'insieme di queste variabili e dalla necessità di operare una completa trasposizione delle singole destinazioni di zona su base catastale, al fine di dare coerenza tra la parcellizzazione del territorio comunale e le destinazioni di zona del PRG vigente.

La modifica della base cartografica ha comportato necessariamente un continuo adeguamento ai confini catastali dei singoli ambiti e delle singole destinazioni urbanistiche. Di conseguenza le variazioni "se pur di carattere minimale", come evidenziato da un autorevole parere degli organi provinciali, sono continue. Per questo motivo ampi settori della cartografia sono stati individuati come varianti non sostanziali ed evidenziati negli elaborati di raffronto.

3. AGGIORNAMENTO AL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE

La variante al PRG mira ad assicurare la coerenza con il Piano Urbanistico Provinciale approvato con L.P. 27 maggio 2008, n. 5.

L'adeguamento ha interessato tutti gli elementi del piano provinciale con particolare attenzione al sistema delle "*invarianti* " rappresentato da quell'insieme di beni e di aree il cui valore paesaggistico storico e culturale impone particolare attenzione e determina l'attivazione di specifiche forme di tutela. In cartografia sono stati riportati, oltre ai perimetri delle "Aree agricola di pregio", i seguenti elementi:

I beni ambientali:

n. 063 – Vecchi masi a Gries.

Descrizione: i masi di Gries sono tra gli ultimi esempi integri di edilizia rurale lignea della Valle di Fassa con architettura comune alle vicine valli Badia e Gardena;

n. 064 - Vecchi masi a Lorenz e Verra.

Descrizione: Lorenz e Verra sono due tipici nuclei montani esistenti sopra l'abitato di Penia e rappresentano il più alto insediamento permanente nel Trentino con i loro 1636 e 1674 m s.l.m.;

n. 083 – Cascata Rio Antermont.

Descrizione: Il rio Antemont a monte di Canazei crea una bella cascata di grande effetto su rocce di basalto nero colonnare, pressoché unico nel suo genere.

Singoli elementi naturalistici storici culturali :

n.13 - Cengia del Sella

Le pareti strapiombanti del Gruppo di Sella sono marcate a metà da una pronunciata cengia suborizzontale che corre lungo tutto il perimetro del massiccio, seguendo la giacitura degli strati. Essa si è impostata in corrispondenza delle erodibili litologie carniche della Formazione di Raibl (marne, argille e calcari marnosi varicolori) che separano il potente edificio della Dolomia dello Sciliar (Ladinico) dalla sovrastante Dolomia Principale (Norico); rappresenta quindi l'intervallo stratigrafico che decretò la fine delle piattaforme carbonatiche del Trias medio e su cui si svilupparono successivamente quelle noriche. Questo sottile e colorato intervallo di strati, interrompendo la monotona successione dolomitica ha consentito all'erosione di creare uno scenario di incomparabile bellezza e suggestione, tra i più spettacolari delle Dolomiti.

n.180 – Bec da Mesdi (Mesola)

Rock glacier attivo di piccole dimensioni esposto a O. La fronte è collocata poco sopra 2400 m di quota, il margine a monte è ubicato a 2550 m circa. Si tratta di una forma semplice, composta da un unico lobo rigonfio. La scarpata frontale è piuttosto ripida e si sviluppa in altezza per quasi 100 m. La zona dorsale è coperta da massi di dimensioni metriche privi di matrice. Non si osservano particolari morfologie legate al flusso della massa detritica. La vegetazione di tipo erbaceo è presente soltanto in corrispondenza della scarpata frontale, dove emerge materiale detritico più fine.

227 – Passo Sella

Noto sito stratigrafico-paleontologico dove è ben esposta la successione sedimentaria del Triassico medio superiore. Rinomato per il rinvenimento di notevoli esemplari di gasteropodi e bivalvi. Litologia: Formazione di S. Cassiano (Ladinico - Carnico).

228 – Pian dei Fiacconi

Notissimo e vasto affioramento fossilifero che caratterizza la zona del Pian dei Fiacconi in Marmolada. Il sito ha restituito e conserva tutt'oggi una notevole fauna a molluschi. Reperti fossili: ammoniti, bivalvi, gasteropodi. Litologia: Calcare della Marmolada (Ladinico).

229 – Sas de Pordoi

Sito posto in corrispondenza della porzione basale della parete sud del Sas de Pordoi. Dalle bancate di Dolomia Principale del Norico provengono begli esemplari di grossi bivalvi (Megalodonti).

306 - Coi de Paussa

Sito che ospita una delle più complete e meglio esposte successioni vulcaniche e vulcanoclastiche delle Dolomiti, espressione della complessa evoluzione geologica connessa al vulcanismo medio triassico che ha coinvolto il settore dolomitico**.**

307 – Creipa Negra

Sito di notevole rilevanza geologico-stratigrafica in cui vi è splendidamente esposto il contatto discordante tra le vulcaniti triassiche, inclinate verso N, e il sovrastante Conglomerato della Marmolada con giacitura suborizzontale.

308 – Torri del Sella

Sito in cui è splendidamente esposto il limite stratigrafico tra le formazioni di piattaforma ladiniche e quelle del triassico superiore, marcato da una cengia corrispondente alle unità carbonatico-terrigene del Carnico. La morfologia del rilievo è strettamente connessa con il contesto stratigrafico.

I ghiacciai:

16 - Ghiacciaio Principale della Marmolada Canazei Marmolada 941. 0 1597947 14480

17 - Ghiacciaio Centrale della Marmolada Canazei Marmolada 941. 1 64010 1506

52 - Ghiacciaio di Punta Penia Canazei Marmolada 941. 2 126821 2716

55 - Ghiacciaio Occidentale della Marmolada Canazei Marmolada 942. 0 98490 1725

L'aggiornamento ha interessato anche le parti di territorio rappresentate negli altri sistemi del PUP ovvero, il sistema delle reti ecologico ambientali, il sistema delle tutele paesistiche e il sistema infrastrutturale ed insediativo. La cartografia riporta:

- La rete idrografica
- Le aree di protezione fluviale dell'Avisio;
- Le aree ad elevata naturalità rappresentate in primo luogo dai Siti di Interesse Comunitario [SIC] appartenenti alla rete Natura 2000;
- Le aree agricole del PUP
- Gli insediamenti storici
- Le aree di interesse archeologico
- I beni del Patrimonio Dolomitico

Nel loro insieme, le operazioni di aggiornamento cartografico e di adeguamento al PUP, hanno attualizzato i contenuti del PRG ed hanno consentito di mettere a disposizione dei cittadini e degli operatori (pubblici e privati) uno strumento urbanistico facilmente consultabile ed interfacciabile con gli altri livelli della pianificazione urbanistica provinciale.

4. AGGIORNAMENTO E SEMPLIFICAZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'insieme degli aggiornamenti del piano ha coinvolto anche il complesso sistema delle norme di attuazione. Il testo delle Norme Tecniche di Attuazione ha subito un importante aggiornamento sia a livello strutturale, sia rispetto alle indicazioni derivanti dall'applicazione di norme e di carattere sovraordinato.

In particolare, fatte salve alcune indicazioni puntuali che sono evidenziate all'interno del testo di raffronto, l'aggiornamento normativo ha interessato:

- Distanze dai confini e dagli edifici con riferimento ai contenuti dell' allegato 2 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010;
- Definizioni dei parametri urbanistici e delle modalità di calcolo dei volumi, superfici e altezze degli edifici;

- Verifica della disciplina delle singole destinazioni di zona alle norme di attuazione del nuovo Piano Urbanistico Provinciale approvato con L.P. n. 5 di data 27 maggio 2008;
- Disposizioni attuative della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (pianificazione urbanistica e governo del territorio) e del piano urbanistico provinciale, approvato con legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5 (allegato alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 del 3 settembre 2010);
- Norme relative alla nuova disciplina del territorio introdotta con la L.P. 4 agosto 2015, n. 15;
- Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale).

La nuova classificazione del territorio comunale ha reso necessaria l'introduzione di nuove discipline relative alle singole zone quali:

- le aree a Verde Privato;
- le Aree di protezione paesaggistica (già presenti in cartografia non disponevano di una normativa di riferimento);
- le Aree Agricola di Pregio del PUP e le Aree Agricole del PUP;
- le aree Agricole pregiate di rilevanza locale, risultato della fusione delle parti di territorio ricadenti in area agricola primaria e secondaria non incluse nelle aree agricole del PUP.

Correttivi ed integrazioni hanno riguardato l'organizzazione delle norme relative alle aree destinate a servizi e alle infrastrutture pubbliche e le norme di tutela ambientale.

5. IL PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO REGOLATORE: VARIANTI PUNTUALI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE

Come ampiamente evidenziato in premessa, il ridisegno e l'aggiornamento del PRG non esauriscono le azioni promosse dal disegno di variante. Il progetto di variante al PRG si compone di un insieme di modifiche cartografiche che è possibile ricondurre a tre singoli obiettivi :

- Interventi a sostegno della residenza primaria "prima casa";
- Verifica puntuale delle destinazioni insediative e l'aggiornamento delle previsioni urbanistiche alla reale consistenza dei luoghi;
- La verifica del grado di attuazione del PRG, in particolare per la dotazione di servizi ed infrastrutture pubbliche;
- Verifica sulla possibile reiterazione dei vincoli espropriativi.

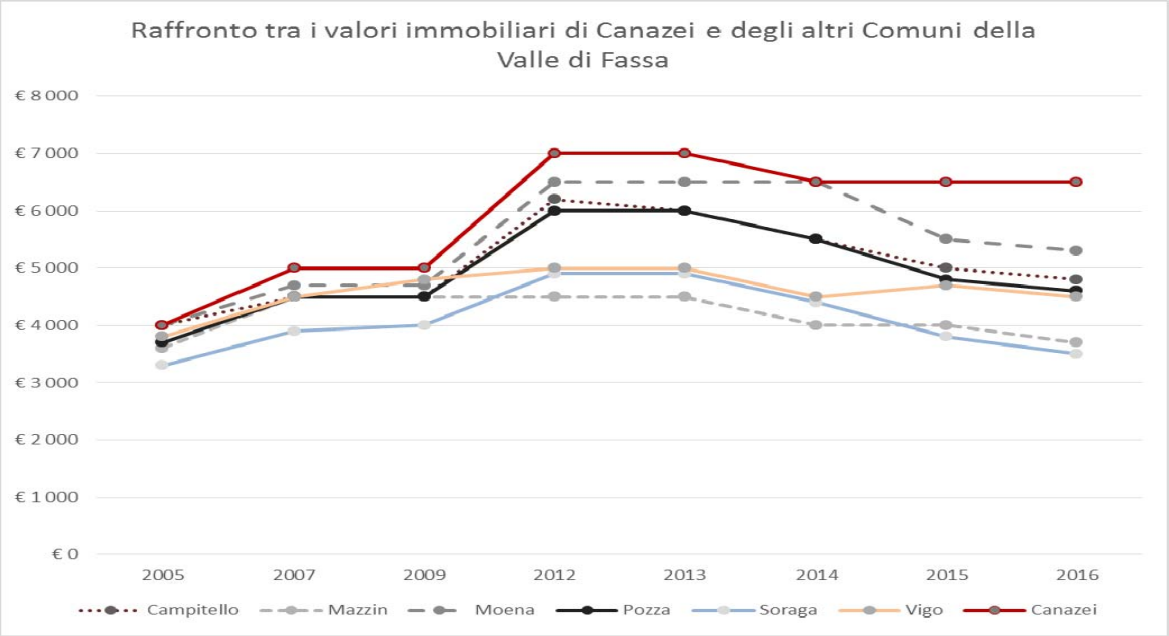
5.1 Interventi a favore della "prima casa"

Principale obiettivo che l'Amministrazione comunale ha inteso perseguire all'interno del progetto di variante, è quello di garantire l'accesso alla prima casa da parte dei residenti. E' ben noto come in valle di Fassa l'accesso al mercato immobiliare da parte dei residenti sia particolarmente difficile, sia per l'elevato valore di mercato delle abitazioni. E' da evidenziare come il tema della prima casa sia già stato affrontato in maniera decisiva dal PRG vigente, il quale, attraverso l'individuazione di una molteplicità di aree PEA vincolate all'edilizia convenzionata, ha dato una risposta importante alla necessità di nuovi alloggi.

L'indagine condotta sui valori del mercato immobiliare di Canazei ha evidenziato come il valore a mq. degli immobili residenziali a Canazei sia il più alto della Valle di Fassa, sia tra i più alti, dopo Madonna di Campiglio, tra le altre località turistiche del Trentino e, come tali valori, siano superiori a quelli delle aree centrali di pregio dei maggiori centri urbani del Trentino. (Fonte Guida Casa Fimaa)

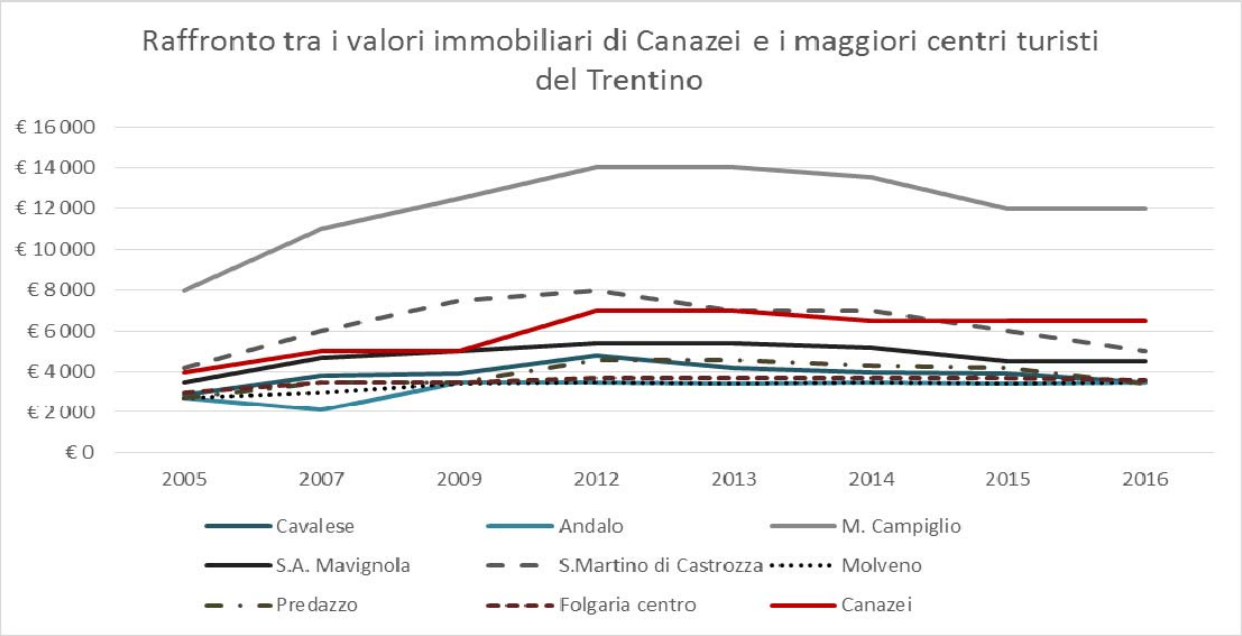
	2005	2007	2009	2012	2013	2014	2015	2016
Campitello	€ 4 000	€ 4 500	€ 4 500	€ 6 200	€ 6 000	€ 5 500	€ 5 000	€ 4 800
Mazzin	€ 3 600	€ 4 500	€ 4 500	€ 4 500	€ 4 500	€ 4 000	€ 4 000	€ 3 700
Moena	€ 4 000	€ 4 700	€ 4 700	€ 6 500	€ 6 500	€ 6 500	€ 5 500	€ 5 300
Pozza	€ 3 700	€ 4 500	€ 4 500	€ 6 000	€ 6 000	€ 5 500	€ 4 800	€ 4 600
Soraga	€ 3 300	€ 3 900	€ 4 000	€ 4 900	€ 4 900	€ 4 400	€ 3 800	€ 3 500
Vigo	€ 3 800	€ 4 500	€ 4 800	€ 5 000	€ 5 000	€ 4 500	€ 4 700	€ 4 500
Canazei	€ 4 000	€ 5 000	€ 5 000	€ 7 000	€ 7 000	€ 6 500	€ 6 500	€ 6 500

Raffronto tra i valori immobiliari di Canazei e degli altri Comuni della Valle di Fassa



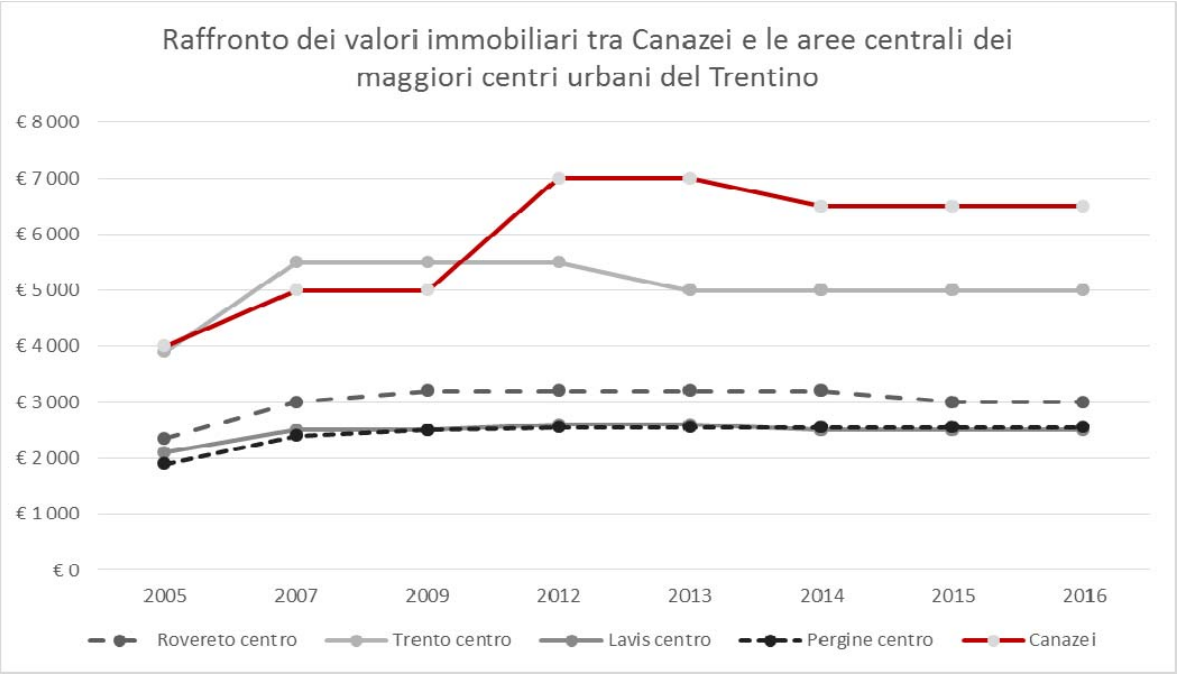
	2007	2009	2012	2013	2014	2015	2016
Cavalese	€ 3 800	€ 3 900	€ 4 800	€ 4 200	€ 4 000	€ 3 900	€ 3 500
Andalo	€ 2 100	€ 3 500	€ 3 500	€ 3 400	€ 3 500	€ 3 400	€ 3 500
M. Campiglio	€ 11 000	€ 12 500	€ 14 000	€ 14 000	€ 13 500	€ 12 000	€ 12 000
S.A. Mavignola	€ 4 700	€ 5 000	€ 5 400	€ 5 400	€ 5 200	€ 4 500	€ 4 500
S.Martino di Castrozza	€ 6 000	€ 7 500	€ 8 000	€ 7 000	€ 7 000	€ 6 000	€ 5 000
Molveno	€ 3 000	€ 3 400	€ 3 500	€ 3 400	€ 3 500	€ 3 400	€ 3 500
Predazzo	€ 3 500	€ 3 500	€ 4 600	€ 4 600	€ 4 300	€ 4 200	€ 3 400
Folgaria centro	€ 3 500	€ 3 500	€ 3 700	€ 3 700	€ 3 700	€ 3 700	€ 3 600
Canazei	**€ 5 000**	**€ 5 000**	**€ 7 000**	**€ 7 000**	**€ 6 500**	**€ 6 500**	**€ 6 500**

Raffronto tra i valori immobiliari di Canazei e degli altri Comuni turistici del Trentino



	2005	2007	2009	2012	2013	2014	2015	2016
Rovereto centro	€ 2 350	€ 3 000	€ 3 200	€ 3 200	€ 3 200	€ 3 200	€ 3 000	€ 3 000
Trento centro	€ 3 900	€ 5 500	€ 5 500	€ 5 500	€ 5 000	€ 5 000	€ 5 000	€ 5 000
Lavis centro	€ 2 100	€ 2 500	€ 2 500	€ 2 600	€ 2 600	€ 2 500	€ 2 500	€ 2 500
Pergine centro	€ 1 900	€ 2 400	€ 2 500	€ 2 550	€ 2 550	€ 2 550	€ 2 550	€ 2 550
Canazei	€ 4 000	€ 5 000	€ 5 000	€ 7 000	€ 7 000	€ 6 500	€ 6 500	€ 6 500

Raffronto tra i valori immobiliari di Canazei e i maggiori centri urbani del Trentino



La necessità di individuare nuove aree da destinare alla prima casa ha reso necessario effettuare in primo luogo il dimensionamento residenziale del PRG di Canazei per il decennio 2015-2025. Il dimensionamento residenziale, effettuato con riferimento ai criteri approvati con la Delibera della G.P. n° 1281 del 23/6/2006 e al quale si rimanda per le verifiche puntuali, ci restituisce il fabbisogno decennale di edilizia residenziale e determina il contingente da mettere a disposizione per la residenza destinata al tempo libero e le vacanze. In base alle analisi condotte è possibile affermare che il fabbisogno complessivo di residenza ordinaria per il prossimo decennio è pari a 62 nuovi alloggi.

L'Amministrazione ha inteso affrontare il tema della prima casa dei residenti non più con le modalità contenute nel PRG in vigore, in quanto anche le aree PEA non si sono dimostrate in grado di rispondere alle richieste dei residenti e di incidere in modo rilevante sui valori immobiliari che sono rimasti comunque notevolmente alti. Un area PEA è pianificata da tempo ma non ha ancora trovato attuazione. Per questo motivo l'Amministrazione ha inteso rispondere in modo anche puntuale alle richieste dei residenti che intendono realizzare una prima casa partendo dalla proprietà dell'area sulla quale l'edificio dovrebbe sorgere.

L'esigenza di prima casa è stata affrontata nella Variante 2015 al PRG attraverso l'individuazione di singole aree destinate specificatamente a tale funzione. Le aree C1 regolamentate dall'art. 48 delle NTA assegnano specifici parametri urbanistici agli interventi diretti di trasformazione edilizia. In alcuni casi, per far fronte all'esigenza di completare la dotazione di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, i marciapiedi e le dotazione di parcheggi pubblici), si è reso necessario vincolare gli interventi, all'approvazione di progetti convenzionati. Per la localizzazione delle nuove aree edificabili si sono adottati dei criteri che fanno riferimento:

- alla necessità di garantire continuità con l'insediamento urbano esistente;
- alla verifica della dotazione di infrastrutture pubbliche (viabilità, accessibilità ai lotti, ecc..)
- alla morfologia dei luoghi (pendenza ecc….)

Le varianti n. 11, 27, 30, 32, 34, 35, 43, 56, 62, e 84 hanno pertanto avuto come oggetto l'individuazione di Aree C1 destinate alla prima casa. la volumetria totale prevista e di 12.000 mc per circa n. 25 nuove prime case, in coerenza con le quantità previste nel dimensionamento residenziale.

Rispetto alle possibili localizzazioni dei nuovi lotti residenziali si è in primo luogo fatto riferimento alle valutazioni condotto per la determinazione del carico insediativo massimo. Le tavole di analisi dei vincoli all'insediamento, infatti, erano finalizzate alla definizione delle possibili aree di trasformazione, in funzione dei vincoli determinati dagli aspetti legati alla sicurezza del territorio, dai valori ambientali e paesaggistici previsti dal PUP (con la disciplina delle invarianti e con la carta del paesaggio) e dalle linee strategiche della pianificazione provinciale. Anche in questo caso la scelta dell'Amministrazione è stata quella di superare anche questo tipo di analisi prettamente di tipo paesaggistico, facendo prevalere la necessità di una risposta individuale, intesa come unico strumento efficacie per rispondere alle esigenze di prima casa dei residenti.

5.2 Riorganizzazione degli spazi aperti a margine del torrente Avisio ad Alba

L'espansione dei centri abitati, in contesti caratterizzati dall'assenza di una struttura urbana consolidata, ha prodotto nuovi agglomerati urbani che si sono inseriti all'interno del territorio aperto con regole e gerarchie proprie. E' questo il caso dell'insediamento a prevalente carattere residenziale, sorto ad Alba a margine del torrente Avisio.

Per tale ambito, il piano vigente, ha previsto una struttura insediativa ordinata attraverso una viabilità di penetrazione parallela al corso d'acqua e singoli tracciati disposti in senso ortogonale, utili per garantire l'accesso ai lotti interni. Verso l'Avisio, l'intero ambito è caratterizzato dalla presenza del parco attrezzato e da strutture e servizi pubblici di carattere sportivo.

La variante al piano, conferma la vocazione pubblica, sportiva e ricreativa, degli spazi posti tra il torrente Avisio e la strada locale di penetrazione, ad opera un complessivo aggiornamento delle destinazioni urbanistiche assegnate agli spazi aperti posti a ridosso dell'insediamento residenziale. Si tratta in particolare di singole zone destinate a funzioni pubbliche (parcheggi, viabilità di progetto) o di parti isolate del parco attrezzato dell'Avisio.

L'operazione prevista dalla variante al PRG, trae origine dalla mancata attuazione del disegno urbanistico previsto dal piano vigente. La nuova struttura insediativa residenziale è il risultato di

singole e puntuali azioni di trasformazione del territorio. Le modalità di accesso ai lotti sono state individuate di volta in volta senza tenere conto dell'organizzazione stradale interna. Si è anche reso necessaria la riduzione minimale dell'area a parcheggio pubblico di progetto (vedi variante 23.1) al fine di migliorare il livello di accessibilità al lotto già edificato in considerazione dello stralcio delle previsioni di viabilità precedenti.

Contestualmente il piano opera una verifica dei vincoli espropriativi e, come argomentato nel paragrafo successivo, ha adottato delle azioni correttive andando a stralciare previsioni ormai superate o non più attuabili. Nel dettaglio, la variante al PRG conferma il ruolo delle viabilità di penetrazione, riorganizza le aree a parcheggio pubblico. Si prevede lo stralcio delle previsioni relative alla viabilità interna, al verde attrezzato e verde pubblico, in quanto spazi marginali e isolati rispetto al parco del Avisio.

La nuova destinazione "verde privato" consente di creare una fascia cuscinetto tra le funzioni pubbliche e quelle private e nel contempo garantisce l'acceso ai lotti interni non ancora trasformati.

6. VERIFICA PUNTUALE DELLE DESTINAZIONI INSEDIATIVE E AGGIORNAMENTO ALLA REALE CONSISTENZA DEI LUOGHI

Il lavoro di ridisegno del piano è stato affiancato da una verifica puntuale delle previsioni insediative, con la finalità di aggiornare la destinazione delle aree già oggetto di trasformazione urbanistica alla reale consistenza dei luoghi. Tale verifica ha coinvolto le diverse pari del territorio urbanizzato ed in particolare le aree a destinazione ricettiva alberghiera "Ra". Si tratta di aree edificate, alle quali il piano vigente assegna il vincolo ricettivo alberghiero, che nella realtà dei luoghi non hanno mai ospitato questo tipo di attività. La ragione dello scostamento tra previsione di piano e reale stato dei luoghi è da ricondurre anche alle possibilità concesse dalla norma vigente (art. 30bis Parti urbane e dei nuclei edificati in quota a funzione ricettiva nella tipologia alberghiera: Ra) che ammette una quota consistente di residenza e assegna al Consiglio Comunale la possibilità di estendere la funzione residenziale all'intero volume edilizio. E' da chiarire quindi che non si tratta di riconoscere la destinazione residenziale a strutture ricettive dismesse, bensì di riconoscere una classificazione urbanistica coerente con la destinazione d'uso degli edifici.

Le varianti n. 1, 48, 51, 66, 67, 68, 69, 70 hanno pertanto avuto come oggetto lo stralcio del vincolo Ra dalle aree edificate già destinate alla residenza.

La sola variante che ha coinvolto un edificio alberghiero la cui attività ricettiva è ormai dismessa, fa riferimento all'hotel Vernel di Penia (variante n.54). Nello specifico si tratta di un edificio ricadente all'interno dell'insediamento storico la cui ridotta volumetria, la scarsa disponibilità di aree esterne di pertinenza e la sua collocazione a stretto contatto con la viabilità principale (presenza della fascia di rispetto stradale) hanno comportato il disinteresse da parte degli operatori del settore. L'edificio è attualmente in totale disuso ed è per questa ragione che la variante al piano prevede la sua riconversione a fini residenziali. Nello specifico, l'ambito di concessione convenzionata prevede, a fronte delle concessione di interventi di trasformazione del volume edilizio, la realizzazione a carico

del privato del completamento dei percorsi pedonali posizionati in fregio alla viabilità principale. L'art. 18 delle NTA disciplina gli interventi di trasformazione e di riqualificazione dell'intero ambito.

7. VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI E DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

Le nuove disposizioni contenute nell'art. 52 della LP n.1/2008 in materia di efficacia e di durata dei vincoli preordinati all'espropriazione, hanno imposto in fase di redazione della variante al PRG la verifica puntuale delle previsioni vigenti.

Si è trattato di verificare puntualmente la durata dei vincoli espropriativi previsti dal piano regolatore e adottare ove necessario le azioni correttive secondo il principio di legittimità e di opportunità, e cioè rispetto all'obbligo di rispettare gli standard urbanistici minimi previsti dal D.M. 1444/1968 e alla necessità di garantire all'interno del territorio comunale il giusto equilibrio tra servizi e popolazione, anche in relazione a specifiche esigenze locali.

Verifica degli standard urbanistici (DM 1444/68)

ABITANTI	**DOTAZIONE DI SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI E DI PROGETTO*** (scolastiche, sanitarie, civili e amministrative) min. 6.50 mq/ab	**DOTAZIONE DI SPAZI SPORTIVI ALL'APERTO E DI VERDE PUBBLICO ESISTENTI E DI PROGETTO*** min. 9.00 mq/ab	**DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI E DI PROGETTO*** min. 4.50 mq/ab
1.915 (al 2014)	**55.844 mq** (> 12.447 mq)	**106.129 mq** (> 17.235 mq)	**30.794 mq** (> 8.617 mq)
1.990 (al 2024)	**55.844** (> 12.935 mq)	**106.129 mq** (> 17.910 mq)	**30.794 mq** (> 8.955 mq)

** nel calcolo dello standard è esclusa l'area destinata a parco dell'Avisio.*

Dalla verifica delle dotazioni di aree destinate a servizi pubblici emerge il pieno soddisfacimento degli standard urbanistici. Il dato emerso è coerente con la vocazione turistica dei Canazei. La dotazione di servizi di tipo ricreativo, infatti, risulta dimensionato anche in funzione delle presenza turistiche.

8. ELENCO VARIANTI PUNTUALI

N. PROG.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	MOTIVAZIONI
1	Stralcio del vincolo Ra (ricettiva alberghiera) all'edificio esistente ricadente all'interno del centro storico di Canazei	Centro storico Zone A e art. 30bis Parti urbane e dei nuclei edificati in quota a funzione ricettiva nella tipologia alberghiera: Ra	Insediamento storico	Vedi relazione illustrativa par. 06
2	Cambio di destinazione urbanistica dell'area di pertinenza di un'attività alberghiera esistente a Canazei	Verde pubblico	Area alberghiera	Trattasi di un'area di pertinenza dell'attività alberghiera. Si modifica la destinazione urbanistica riconoscendo lo stato di fatto dei luoghi.
3	Modifica del cartiglio dell'area residenziale esistente da B2 a B1 al fine di favorire l'ampliamento dell'edifico.	Area residenziale di completamento B2	Area residenziale di completamento B1	Trattasi di un lotto edificato di ridotte dimensioni che ha saturato la capacità edificatoria. L'ampliamento dell'area è impedita dalla presenza della fascia di rispetto cimiteriale. Si modifica l'indice per favorire l'ampliamento dell'esistente.
4	Completamento della rappresentazione della viabilità locale esistente a monte della strada statale per il passo Pordoi a Canazei	Area agricola Secondaria	Viabilità locale esistente	Si modifica la destinazione urbanistica dell'area riconoscendo lo stato dei luoghi.
5		Stralciata		

N. PROG.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	MOTIVAZIONI
6	Stralcio previsione di nuova viabilità locale a valle dell'abitato di Gries	Infrastrutture stradali viabilità	E3 Area agricola pregiata di rilevanza locale	Trattasi di una previsione superata dalle recenti dinamiche insediative che hanno interessato l'intero ambito residenziale. L'accesso ai lotti è già garantito da soluzioni alternative alla previsione di nuova viabilità.
7	Individuazione nuovo lotto residenziale C1 "Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa" a valle dell'abitato di Gries	Infrastrutture stradali viabilità	C1 "Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa"	Vedi relazione illustrativa par. 5.1
8	Cambio di destinazione urbanistica di un'area destinata a pertinenza dell'insediamento residenziale esistente a valle dell'abitato di Gries	Area agricola secondaria	Verde privato	Si riconosce lo stato di fatto dei luoghi. Aree di pertinenza dell'insediamento residenziale
9	Cambio di destinazione urbanistica di un'area destinata a pertinenza dell'insediamento residenziale esistente a valle dell'abitato di Gries	Infrastrutture stradali viabilità	Verde privato	Si riconosce lo stato di fatto dei luoghi. Aree di pertinenza dell'insediamento residenziale
10	Cambio di destinazione urbanistica di un'area destinata a pertinenza dell'insediamento residenziale esistente a valle dell'abitato di Gries	Area agricola secondaria	Verde privato	Si riconosce lo stato di fatto dei luoghi. Aree di pertinenza dell'insediamento residenziale

N. PROG.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	MOTIVAZIONI
11	Individuazione nuovo lotto residenziale C1 “Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa” a valle dell'abitato di Gries	Area agricola Secondaria	C1 “Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa” RICONFERMATA	Vedi relazione illustrativa par. 5.1
12	Estensione dei limiti dell'area residenziale di completamento B3 ad Alba.	Area Agricola	Area residenziale di completamento B3	Trattasi di area di pertinenza dell’edificio esistente. L’ampliamento consente l’ampliamento degli edifici esistenti e completa un ambito insediato.
13	Riorganizzazione degli spazi di parcheggio a margine della strada del Ciuch a Gries	Zone F: Parti ed aree per attrezzature e servizi	Area a parcheggio pubblico di progetto	Trattasi di un'area già in precedenza destinata a funzioni pubbliche. Con la variante si specifica che si tratta di un’area a parcheggio. La variante ha l'obiettivo di potenziare la dotazione di spazi parcheggio a servizio dell'area del parco fluviale dell'Avisio.
14	Riorganizzazione degli spazi aperti e delle funzioni poste tra l’insediamento residenziale esistente e le aree a destinazione pubblica (parco dell’Avisio, Stadio del Ghiaccio e Aree sportive) a margine del torrente Avisio in Loc. Alba.	Area del parco attrezzato dell’Avisio	Verde privato	Vedi relazione illustrativa punto 5.2
15		Infrastrutture stradali viabilità	Verde privato	
16		Infrastrutture stradali viabilità	Parcheggio pubblico di progetto	

N. PROG.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	MOTIVAZIONI
17	Riorganizzazione degli spazi aperti e delle funzioni poste tra l'insediamento residenziale esistente e le aree a destinazione pubblica (parco dell'Avisio, Stadio del Ghiaccio e Aree Sportive) a margine del torrente Avisio in loc. Alba	Infrastrutture stradali viabilità	Parcheggio pubblico di progetto	Vedi relazione illustrativa par. 5.2
18		Infrastrutture stradali viabilità	Verde privato	
18_1		Infrastrutture stradali viabilità	Verde privato	
18_2		Parcheggio pubblico	Verde privato	
19		Agricola secondaria	Verde privato	
20	Riorganizzazione degli spazi aperti e delle funzioni poste tra l'insediamento residenziale esistente e le aree a destinazione pubblica (parco dell'Avisio, Stadio del Ghiaccio e Aree Sportive) a margine del torrente Avisio in loc. Alba	Area del parco attrezzato dell'Avisio	Verde privato	Vedi relazione illustrativa par. 5.2
21		Infrastrutture stradali viabilità	Verde privato	
22		Infrastrutture stradali viabilità	Aree residenziali di completamento B3	
23		Area del parco attrezzato dell'Avisio	Verde privato	
23.1		Area a parcheggio pubblico	Verde privato	
24		Infrastrutture stradali viabilità	Aree residenziali di completamento B3	
25		Infrastrutture stradali viabilità	Verde privato	
26		Area del parco attrezzato dell'Avisio	Verde privato	

N. PROG.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	MOTIVAZIONI
27	Individuazione nuovo lotto residenziale C1 "Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa" a margine della viabilità principale ad Alba	Area agricola di interesse primario (Agricola del PUP)	C1 "Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa"	Vedi relazione illustrativa par. 5.1
28		Stralciata		
29	Ridefinizione dell'innesto tra la viabilità locale esistente e la nuova viabilità di progetto all'interno dell'insediamento residenziale di Penia	Area del parco attrezzato dell'Avisio/ Area Agricola/Fiumi	Viabilità locale di progetto	La modifica cartografica si rende necessaria per consentire l'accesso all'ambito residenziale.
30	Individuazione nuovo lotto residenziale C1 "Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa" a Penia	Area agricola secondaria	C1 "Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa"	Vedi relazione illustrativa par. 5.1
31	Individuazione nuovo lotto residenziale C1 "Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa" a Penia	Area agricola secondaria	C1 "Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa"	Vedi relazione illustrativa par. 5.1
32	Individuazione nuovo lotto residenziale C1 "Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa" a Penia	Area Agricola	C1 "Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa"	Vedi relazione illustrativa par. 5.1
33	Stralcio delle previsione di parcheggio pubblico di progetto a margine della viabilità locale a Penia	Parcheggio Pubblico di progetto	E3 Area agricola pregiata di rilevanza locale	Vedi relazione illustrativa par. 6
34	Individuazione nuovo lotto residenziale C1 "Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa" a Penia	Area Agricola	C1 "Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa"	Vedi relazione illustrativa par. 5.1

N. PROG.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	MOTIVAZIONI
35	Individuazione nuovo lotto residenziale C1 "Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa" a Penia	Area agricola	C1 "Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa"	Vedi relazione illustrativa par. 5.1
36	Ridefinizione dei limiti del PEA n.14 a Penia	Area residenziale di completamento B3	C1 "Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa"	Trattasi di un'area di limitate dimensioni. Lo stralcio dal PEA non ne pregiudica l'attuazione. Vedi relazione illustrativa par. 5.
37	Ridefinizione dei limiti dell'ambito del parco attrezzato dell'Avisio.	Area del parco attrezzato dell'Avisio	Verde privato	Trattasi di un'area marginale priva di continuità funzionale e percettiva rispetto all'ambito del parco attrezzato dell'Avisio.
37.01	Cambio di destinazione urbanistica di un'area edificata interna all'ambito del parco attrezzato dell'Avisio.	Area del parco attrezzato dell'Avisio	Area residenziale di completamento B2	Adeguamento allo stato reale dei luoghi
38	Parziale modifica della perimetrazione e della classificazione delle funzioni ammesse nel Piano di lottizzazione PL 03 ad Alba.	Area del parco attrezzato dell'Avisio	Area residenziale di completamento B2	Rif. n.37
39	Parziale modifica della perimetrazione e della classificazione delle funzioni ammesse nel Piano di lottizzazione attualmente previsto nel PRG in vigore	Infrastrutture stradali viabilità	Area residenziale di completamento B2	La riorganizzazione della viabilità pubblica di progetto interna all'ambito di lottizzazione è motivata dalla necessità di razionalizzare le modalità di accesso dalla strada provinciale all'intero ambito residenziale. Si è previsto il vincolo di progetto convenzionato in sostituzione dell'attuale vincolo di piano di lottizzazione, in quanto l'area è di dimensioni inferiori ai mq. 2.500

N. PROG.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	MOTIVAZIONI
40	Parziale modifica della perimetrazione e della classificazione delle funzioni ammesse nel Piano di lottizzazione PL 03 ad Alba	Infrastrutture stradali viabilità	Area residenziale di completamento B2	Rif. n. 39
41	Parziale modifica della perimetrazione e della classificazione delle funzioni ammesse nel Piano di lottizzazione PL 03 ad Alba.	Infrastrutture stradali viabilità	Viabilità locale di progetto con vincolo di PL.03	Rif. n. 39
42	Parcheggio Funivia Alba	Area del parco attrezzato dell'Avisio	Area del parco attrezzato dell'Avisio con specifico riferimento normativo	Riqualificazione dell'area prossima alla stazione di partenza degli impianti e in fronte starada
43	Individuazione nuovo ambito residenziale C1 "Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa".	Area agricola del PUP)	C1 "Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa" con vincolo PEA n.15	Vedi relazione illustrativa par. 5.1
44	Modifica miniale dell'area edificabile all'interno di un lotto edificato esistente	Aree Agricole pregiate di rilevanza locale	Area residenziale di completamento B1	Si accogli la richiesta di un privato per consentire la sistemazione esterna degli spazi di pertinenza di un edificio esistente
45	Viene stralciato il vincolo di risanamento conservativo all'edificio contraddistinto dalla p.ed. 494/1	Area Alberghiera con Edificio storico isolato – scheda n. 95	Stralciata la scheda 95	Edificio totalmente ristrutturato
46	Rettifica dei confini tra l'area alberghiera e l'area a servizi di interesse pubblico	Da aree a servizi di interesse pubblico	Area Alberghiera	Adeguamento dello stato dei luoghi
47	Stralcio della previsione di parcheggio a margine della viabilità principale ad Alba.	Area a parcheggio	Area Alberghiera	La previsione del PRG attuale contrasta con lo stato dei luoghi. L'area consente l'accesso all'Hotel Garnì Edy.

N. PROG.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	MOTIVAZIONI
48	Stralcio del vincolo relativo alla funzione ricettiva alberghiera Ra all'edificio esistente ricadente all'interno del centro storico di Canazei.	Centro storico Zone A e art. 30bis Parti urbane e dei nuclei edificati in quota a funzione ricettiva nella tipologia alberghiera: Ra	Insediamento storico	Vedi relazione illustrativa par. 06
49	Stralcio della previsione di nuova viabilità locale interna all'ambito residenziale di Gries	Infrastrutture stradali viabilità	Area residenziale di completamento B3	Trattasi di una previsione superata dalle recenti dinamiche insediative che hanno interessato l'intero ambito residenziale. L'accesso ai lotti è già garantito da soluzioni alternative alla previsione di nuova viabilità.
50	Stralcio della previsione di parcheggio pubblico lungo la viabilità principale a Canazei	Parcheggio pubblico	Area Alberghiera	Trattasi di un'area di stretta pertinenza dell'attività insediata che ospita attrezzature funzionali al suo esercizio. Vedi relazione illustrativa par. 06
51	Parziale stralcio del vincolo relativo alla funzione ricettiva alberghiera Ra su un edificio esistente ubicato a margine del parco di Canazei.	art. 30bis Parti urbane e dei nuclei edificati in quota a funzione ricettiva nella tipologia alberghiera: Ra	Area residenziale di completamento B2.	Vedi relazione illustrativa par. 06

N. PROG.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	MOTIVAZIONI
52	Parziale rettifica della previsione del tracciato della viabilità locale di progetto a Penia.	Infrastrutture stradali viabilità	Area residenziale di completamento B3	La rettifica della previsione del tracciato stradale di progetto si rende necessaria per assicurare la fattibilità dell'opera. La previsione vigente non tiene conto dei vincoli generati dagli edifici preesistenti, quali sporti di gronda, balconi ecc…
53	Parziale rettifica della previsione del tracciato della viabilità locale di progetto a Penia.	Infrastrutture stradali viabilità	E3 Area agricola pregiata di rilevanza locale.	Rif. n.53
54	Riqualificazione urbanistica e architettonica dell'ex Hotel Vernel a Penia	art. 30bis Parti urbane e dei nuclei edificati in quota a funzione ricettiva nella tipologia alberghiera: Ra	B3 Zona residenziale con vincolo di progetto convenzionato PC 02	Vedi relazione illustrativa par. 06
55	Ridefinizione dei confini tra le aree a bosco e le aree agricole	Area a Bosco	Aree agricole pregiate di interesse locale	Adeguamento allo stato dei luoghi
56	Individuazione nuovo ambito concessione convenzionata PC.03 a margine del centro storico di Canazei.	Zone F Parti e aree per attrezzature conteggiate come standard	Individuazione nuovo lotto residenziale C1 "Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa" con vincolo di concessione convenzionata PC 04.	Vedi relazione illustrativa par. 5.1

N. PROG.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	MOTIVAZIONI
57	Individuazione nuovo ambito concessione convenzionata PC.03 a margine del centro storico di Canazei.	art. 30bis Parti urbane e dei nuclei edificati in quota a funzione ricettiva nella tipologia alberghiera: Ra	Verde privato /percorso pedonale di progetto con vincolo di concessione convenzionata PC 04	Vedi relazione illustrativa par. 5.1
58	Individuazione nuovo ambito concessione convenzionata PC.03 a margine del centro storico di Canazei.	Verde pubblico	Verde privato /percorso pedonale di progetto con vincolo di concessione convenzionata PC 04	
59	Individuazione area a parcheggio pubblico ad Alba	Residenziale di completamento	Parcheggio pubblico	Trattasi di adeguamento allo stato dei luoghi.
60	Individuazione nuova area a parcheggio nei pressi del Rifugio Valentini.	Area a pascolo /Area sciabile del PUP	Specifico riferimento normativo art.56.7 per consentire la realizzazione di un'area a parcheggio	Riorganizzazione degli spazi di sosta. Vedi specifici contenuti dell'art. 56.8
61	Individuazione tracciato viabilità locale esistente ad Alba	Area residenziale	Viabilità locale esistente	Adeguamento allo stato dei luoghi.
62	Individuazione nuovo ambito residenziale C1 "Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa" ad Alba con vincolo di piano per l'edilizia agevolata PEA n.15.	Area agricola primaria (Area agricola del PUP)	C1 "Aree residenziali di nuova espansione riservate alla prima casa" con vincolo PEA n.15 RICONFERMATA	Vedi relazione illustrativa par. 5.1

N. PROG.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	MOTIVAZIONI
63	Adeguamento normativo. Si assimilano le Unità minime di Riprogettazione previste dall'art.6 delle NTA vigenti in ambiti di Progetto Convenzionato.	Area B3 Unità minima di riprogettazione a Gries	Area B3 con vincolo di PL.06	Le norme vigenti già prevedono l'attuazione degli interventi attraverso lo strumento del Piano di Lottizzazione. La superficie inferiore ai mq. 2.500 ha comportato la necessità di prevedere una diversa modalità di attuazione.
64		Area B1 Unità minima di riprogettazione a Canazei	Area B1 con vincolo di PL.07	
65		Area B1 Unità minima di riprogettazione ad Alba	Area B2 con vincolo di PL.08	
66	Stralcio del vincolo relativo alla funzione ricettiva alberghiera Ra su un edificio esistente ubicato a margine del parco di Canazei.	art. 30bis Parti urbane e dei nuclei edificati in quota a funzione ricettiva nella tipologia alberghiera: Ra	Area residenziale di completamento B3	Vedi relazione illustrativa par. 06
67	Stralcio del vincolo relativo alla funzione ricettiva alberghiera Ra su un edificio esistente a Gries.	art. 30bis Parti urbane e dei nuclei edificati in quota a funzione ricettiva nella tipologia alberghiera: Ra	Area residenziale di completamento B1	Vedi relazione illustrativa par. 06
68	Stralcio del vincolo relativo alla funzione ricettiva alberghiera Ra su un edificio esistente a Canazei.	art. 30bis Parti urbane e dei nuclei edificati in quota a funzione ricettiva nella tipologia alberghiera: Ra	Area residenziale di completamento B1	Vedi relazione illustrativa par. 06
69	Stralcio del vincolo relativo alla funzione ricettiva alberghiera Ra su un edificio esistente a Canazei.	art. 30bis Parti urbane e dei nuclei edificati in quota a funzione ricettiva nella tipologia alberghiera: Ra	Area residenziale di completamento B1	Vedi relazione illustrativa par. 06
70	Stralcio del vincolo relativo alla funzione ricettiva alberghiera Ra su un edificio esistente a Gries.	art. 30bis Parti urbane e dei nuclei edificati in quota a funzione ricettiva nella tipologia alberghiera: Ra	Area residenziale di completamento B1	Vedi relazione illustrativa par. 06

N. PROG.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	MOTIVAZIONI
71	Riperimetrazione del PAG 02 Piano attuativo a fini Generali (Ex Piano Particolareggiato) nel centro storico di Canazei.	Ambito del centro storico con vincolo di Piano Particolareggiato	Centro storico	Si stralciano dal PAG la p.ed. 114/2 e la p.f. 548/2 e parte della viabilità contraddistinta dalla p.f. 3135 in CC Canazei.
72	Specifico riferimento normativo per l'interrato che insiste sulla p.f. 619/1 a Canazei	Agricola Locale	Aree agricole pregiate di interesse locale con specifico riferimento normativo	Si introduce una norma specifica che consenta di integrare le destinazioni d'uso ammesse al fine di consentire la realizzazione di parcheggi privati (sia per la residenza che per le attività ricettive) a servizio dell'abitato in un contesto urbano carente di parcheggi. Art. 63.5
73	Parziale rettifica della previsione del tracciato della viabilità locale di progetto a Penia.	Area Agricola	Viabilità locale di progetto	Rif. n. 53
74	Parziale rettifica della previsione del tracciato della viabilità locale di progetto a Penia.	Area residenziale di completamento B3	Viabilità locale di progetto	Rif. n. 53
75	Ridefinizione dei perimetri tra l'area alberghiera esistente e le aree del parco attrezzato dell'Avisio	Area del parco attrezzato dell'Avisio	Area Alberghiera	Adeguamento allo stato dei luoghi
76		Area del parco attrezzato dell'Avisio	Area Alberghiera	
77	Individuazione dell'area destinata a elisoccorso	Area del parco attrezzato dell'Avisio (Area agricola del PUP)	Piazzola elisoccorso	Adeguamento allo stato dei luoghi.

N. PROG.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	MOTIVAZIONI
78	Individuazione di un'area a verde pubblico di progetto all'interno dell'ambito fluviale dell'Avisio.	Area del parco attrezzato dell'Avisio	Verde pubblico di Progetto	L'area, in parte di proprietà dell'Asuc di Gries, assume un importante ruolo nel completamento dei servizi ricreativi all'aperto posti all'interno dell'ambito fluviale dell'Avisio. La variante ne conferma la funzione pubblica rafforzandone la vocazione ricreativa.
79	Individuazione di un'area a verde pubblico di progetto all'interno dell'ambito fluviale dell'Avisio.	Area del parco attrezzato dell'Avisio	Verde pubblico di Progetto	
80	Riposizionamento della strada esistente all'interno del parco fluviale al margine dell'abitato di Gries	Varie viabilità	Viabilità Locale	Adeguamento allo stato dei luoghi diverso dalla rappresentazione mappale

N. PROG.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	MOTIVAZIONI
81	Individuazione di una nuova area residenziale per la prima casa finalizzata alla la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del parcheggio e la realizzazione delle opere.	Parcheggio pubblico di progetto	Zona Agricola del PUP	Rispetto alla previsione vigente nel PRG per la realizzazione di un parcheggio su iniziativa pubblica e mediante l'espropriazione con la variante si è prevista una concessione convenzionata per la realizzazione di un edificio da destinare alla prima casa con la cessione gratuita delle aree per la realizzazione del parcheggio e la realizzazione delle opere.
82		Parcheggio pubblico di progetto	Area Residenziale C1 prima casa con vincolo di concessione convenzionata	
83		Parcheggio pubblico di progetto	Zona Agricola del PUP	
84		Zona Agricola del PUP	Area Residenziale C1 prima casa con vincolo di concessione convenzionata	
85		Parcheggio pubblico di progetto	Parcheggio pubblico di progetto con vincolo di concessione convenzionata	
86		Ambito del Centro Storico	Ambito del Centro Storico con vincolo di Parcheggio pubblico di progetto con vincolo di concessione convenzionata	
87		Stralciata		
88	Individuazione cartografica del Rifugio Valentini	Area a Pascolo	Area D3 Alberghiera	In coerenza con la disciplina alberghiera a cui sono assoggettati gli edifici simili nel Comune di Canazei l'ambito del rifugio viene classificato come alberghiera D3

N. PROG.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	MOTIVAZIONI
89	Specifico riferimento normativo art.53 comma 3 lett.C Museo Fedaia	Ra ex art. 30bis	Attrezzature turistico ricettive art. 53 con specifico riferimento normativo per il museo di Fedaia.	Viene ammessa, mediante lo specifico riferimento normativo la possibilità di realizzare aree espositive
90	Minimale ampliamento dell'area residenziale B1 a Canazei	Area Agricola	Area Residenziale B1	Minimale ampliamento dell'area residenziale in adeguamento allo stato dei luoghi
91	Minimale ampliamento dell'area residenziale ad Alba	Area Agricola	Area Residenziale B1	Minimale ampliamento dell'area residenziale esistente per consentire il completamento di un ambito già insediato
92	Stralcio della previsione di viabilità di progetto	Viabilità locale di progetto	Area Agricola	La norma di attuazione del PRG vigente consente la realizzazione della viabilità di accesso agli edifici dall'area agricola locale. Questa possibilità ha contribuito a disattendere tutte le previsioni del PRG in merito alla viabilità.
93	Specifico rifermento normativo a Canazei art.47 comma 1.4	Residenziale B1	Residenziale B1	Si prevede la realizzazione di un piccolo volume commerciale di 500 mc. con parcheggi in copertura al fine di eliminare l'accesso automobilistico dalla piazza Marconi
94	Specifico rifermento normativo a Canazei art.66 comma 6	F2 Aree per attrezzature civili ed amministrative	F2 Aree per attrezzature civili ed amministrative	Si prevede l'ampliamento fino al 30% dell'attuale scuola di sci
95	Razionalizzazione degli ambiti di riqualificazione degli spazi pubblici già previsti nel PRG	Area a Parcheggio Pubblico	Spazio pubblico da riqualificare	Il cambio di destinazione urbanistica è funzionale al recupero dello spazio pubblico.

N. PROG.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	MOTIVAZIONI
96	L'insieme della varianti è finalizzato all'individuazione di un ambito di intervento residenziale che assicuri una corretta gestione degli accessi ai nuovi edifici, anche in seguito allo stralcio della previsione di nuova viabilità locale inserita nel PRG attuale. Come più volte evidenziato le indicazioni di carattere morfologico sono state completamente disattese e gli edifici esistenti nel frattempo sorti hanno provveduto in modo autonomo alla realizzazione dei singoli accessi . Con la Variante 2015 si stralciano definitivamente tali previsioni compresa la previsione di allineamento obbligatorio	Viabilità locale di progetto	Area Residenziale C1 con vincolo di lottizzazione PL	La necessità di rendere coerenti alcune previsioni urbanistiche, anche in seguito allo stralcio di una previsione di viabilità locale di progetto non più attuabile, viene previsto un piano di lottizzazione che consenta una più razionale utilizzazione dell'area e assicuri gli accessi veicolari ai nuovi edifici.
97		Area Residenziale B3	Area Residenziale C1 con vincolo di lottizzazione PL	
98		Area agricola di rilevanza locale	Area Residenziale C1 con vincolo di lottizzazione PL	
99		Area agricola di rilevanza locale	Area Residenziale C1 con vincolo di lottizzazione PL	
100		Da B3 con vincolo PEA	Area Residenziale C1 con vincolo di lottizzazione PL	
101		Area agricola di rilevanza locale	Area Residenziale C1 con vincolo di lottizzazione PL	

N. PROG.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	MOTIVAZIONI
102	Ampliamento area sciabile del PUP	Da area a bosco	A area a bosco con area sciabile	La variante anticipa, inserendolo in cartografia già in questa fase di prima adozione, la nuova perimetrazione delle area sciabili, il cui procedimento di modifica è in corso. Qualora al termine della procedura di approvazione della variante al PRG l'area sciabile del PUP non fosse stata modificata dal PTC, la variante 101 verrà stralciata e l'eventuale adeguamento del PRG comunale ai sensi dell'art. 44 della L.P. 04 agosto 2015, n. 15 verrà demandato ad una successiva variante urbanistica. Nel procedimento di autovalutazione verranno valutati gli aspetti ambientali, paesaggistici e di sicurezza del territorio.

1. VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO DEL PGUAP

Con riferimento alla delibera della G.P. n. 1984/2007 ed agli elaborati del PGUAP – "Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche", si predispone la valutazione preventiva del rischio idrogeologico generato dalle singole variazioni di destinazione urbanistica. (vedi allegato "VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO" ed elaborati cartografici).

2. VERIFICA INTERVENTI SU AREE GRAVATE DA USO CIVICO.

La presente variante puntuale al PRG interferisce su alcuni aree gravate da uso civico ubicate nel comune catastale di Canazei. In particolare le varianti n. 13, 29, 42 e 78 prevedono rispettivamente una variazione della destinazione urbanistica di aree di proprietà delle frazioni di Gries e di Penia. L'allegata "RELAZIONE USI CIVICI" , approfondisce le motivazioni che hanno portato alla modifica cartografica del piano. La variante n. 102 anticipa, inserendolo in cartografia già in questa fase di prima adozione, la nuova perimetrazione delle area sciabili, il cui procedimento di modifica è in corso. Qualora al termine della procedura di approvazione della variante al PRG l'area sciabile del PUP non fosse stata modificata dal PTC, la variante 101 verrà stralciata e l'eventuale adeguamento del PRG comunale, ai sensi dell'art. 44 della L.P. 04 agosto 2015, n. 15, verrà demandato ad una successiva variante urbanistica. Nel procedimento di autovalutazione verranno valutate, oltre agli aspetti ambientali, paesaggistici e di sicurezza del territorio, le motivazione che richiedono la sospensione dell'uso civico.

8. RENDICONTAZIONE URBANISTICA Rapporto ambientale ai sensi dell'art.3 della L.P. n.1/2008 e dell'art. 3 del d.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg e s. m.

8.1 Premessa

La presente procedura di rendicontazione urbanistica redatta ai sensi del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg., da ultimo modificato con D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg., si colloca all'interno del procedimento relativo all'approvazione della "Variante 2015 al PRG del Comune di Canazei".

La "Rendicontazione urbanistica" assieme alla "VAS - Valutazione Ambientale Strategica" e alla "verifica di assoggettabilità", costituiscono, a livelli diversi, le procedure previste dalla legislazione provinciale per integrare il processo di pianificazione con la valutazione degli effetti ambientali prodotti dalle scelte urbanistiche.

La presente Variante 2015 interviene in maniera puntuale sull'assetto del territorio urbanizzato, interessando per lo più ambiti insediati o prossimi all'insediamento urbano. Rispetto al sistema infrastrutturale la variante produce alcune integrazioni al sistema della viabilità locale e all'organizzazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche.

Come successivamente argomentato, per la presente procedura di variante al PRG si è resa necessaria la redazione del Rapporto Ambientale in quanto ricorrono le condizioni di obbligatorietà previste dal Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg.

La rendicontazione urbanistica viene quindi redatta, in forma semplificata, per verificare in maniera dettagliata i possibili effetti paesaggistici derivanti dalla:

- riduzione dell'"Area agricola del PUP" prodotta dalle Varianti n. 27 e 62 ad Alba, generate dall'individuazione di un nuovo lotto residenziale C1 destinato alla prima casa e da una nuova area PEA destinata all'edilizia residenziale convenzionata.
- riduzione dell'"Area agricola del PUP" prodotta dalla Variante n. 77, generata dall'individuazione della piazzola per l'elisoccorso.

Il presente documento, per le finalità stabilite dalla legislazione provinciale è parte integrante del provvedimento di adozione consiliare della Variante 2015 al PRG e le conclusioni in esso contenute dovranno essere assunte ed esplicitate nel provvedimento di deliberazione consiliare.

8.2 Inquadramento normativo

8.2.1 La direttiva europea

La normativa sulla Valutazione Ambientale Strategica ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CEE. Tale Direttiva riguarda la Valutazione Ambientale di piani e programmi, il cui momento fondamentale è la verifica della corrispondenza degli obiettivi del piano o del programma con gli

obiettivi dello sviluppo sostenibile e si configura come un'iniziativa legislativa ad alto potenziale di prevenzione ambientale, dal momento che regola decisioni che ricadono in ambiti territoriali e settoriali molto più ampi di quelli dei progetti regolati dalle direttive che hanno per oggetto, ad esempio la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o la Valutazione di Incidenza.

L'ambito di applicazione della Direttiva VAS riguarda l'elaborazione o la modifica dei piani o programmi suscettibili di avere effetti significativi sull'ambiente, tra i quali i piani afferenti la pianificazione e le programmazione territoriale urbanistica.

La Direttiva 01/42/CEE ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire ad integrare, mediante considerazioni ambientali, l'atto di elaborazione e di adozione di piani e programmi con la finalità di promuovere uno sviluppo sostenibile.

8.2.2 Il quadro normativo provinciale

La valutazione ambientale strategica, in Provincia di Trento, è disciplinata dalla legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10, in particolare dall'articolo 11, commi 1 e 5, nonché dal regolamento di esecuzione emanato con decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. come modificato dal successivo D.P.P. 24 novembre 2009, m.29-31.

La procedura di valutazione prevista per i piani regolatori è denominata "rendicontazione urbanistica" ed ha ho scopo di verificare la coerenza delle azione promosse dagli strumenti urbanistici locali con il quadro delle strategie delineate dalla pianificazione di grado sovraordinato (PUP e PTC).

L'art.3 del regolamento di esecuzione stabilisce che sono soggetti a "rendicontazione urbanistica" i piani, che riguardano la previsione di opere la cui realizzazione è soggetta alla verifica e alla valutazione di impatto ambientale (VIA), nonché i piani che in considerazione dei possibili impatti sulle aree "Rete Natura 2000" (ZPS e SIC) sono assoggettabili a valutazione di incidenza..

Una successiva nota del Consorzio dei comuni trentini, di data 25 marzo 2010, ha chiarito che sussiste l'obbligo di effettuare la rendicontazione urbanistica anche nei casi in cui il piano preveda :

la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;

l'ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP.

Qualora non ricorrano tali presupposti, la procedura di variante al PRG risulta soggetta a rendicontazione solo nel caso in cui la verifica di assoggettabilità, prevista al comma 4 dell'art.3, ed eseguita tenendo conto dei criteri previsti nell'allegato II al regolamento di esecuzione, verifichi la presenza di significativi effetti ambientali.

8.2.3 La "rendicontazione urbanistica"

Come anticipato in premessa, la "rendicontazione urbanistica" è una delle procedure previste dalla legislazione provinciale in materia di Valutazione ambientale strategica e si attua solo qualora il piano o programma rientri nei casi disciplinati dall'comma 1 dell'art. 3 del regolamento di esecuzione. Ne consegue che per gli altri casi, fatti salve le previsioni di esclusione contemplate dal comma 8 dell'art.3bis del regolamento di esecuzione, la necessità di avviare o meno la procedura rendicontazione urbanistica dipende dall'esito della verifica di assoggettabilità redatta secondo le

disposizioni contenute nell'ALLEGATO II del regolamento di esecuzione, e sarà finalizzata a valutare gli eventuali effetti ambientali significativi prodotti dalle scelte urbanistiche previste, nonché il grado di coerenza con la pianificazione sovraordinata (PUP, PGUAP, ecc..) e con le linee strategiche della pianificazione locale (PRG).

8.3 Verifica delle condizioni che impongono la redazione della rendicontazione urbanistica (Rapporto Ambientale) ai sensi del art. 3 comma 1 del D.P.G.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/leg.

8.3.1 Casi di obbligo di redazione del Rapporto Ambientale

L'obbligo di redazione del rapporto ambientale è previsto nel caso in cui le opere oggetto di variante urbanistica:

1. interessano i siti e le zone della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS) e/o richiedono la redazione della Valutazione di Incidenza;
2. riguardano opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale VIA;
3. comportano la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;
4. comportano l'ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP;

Nei paragrafi successivi vengono riportate le verifiche relative alle variabili 1, 2, 3 e 4 del precedente elenco

8.3.2. Incidenza sui siti e le zone della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS)

Le varianti puntuali non interferiscono con le forme di tutela previste per le aree SIC e ZPS della Rete Natura 2000.

8.3.3 Assoggettabilita' dei progetti alla procedura di verifica o di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA)

Con riferimento ai contenuti nella tabella A del Decreto del Presidente della Giunta provinciale 22 novembre 1989, n. 13-11/Leg. "Regolamento di esecuzione della legge provinciale 29 agosto 1988, n. 28 Disciplina della valutazione dell'impatto ambientale e ulteriori norme di tutela dell'ambiente" modificata con Delibera della G.P. n. 625/2010 ed in seguito aggiornata nell'agosto 2013, si è potuto verificare che nessuno tra gli interventi previsti dalla variante al PRG, risulta soggetto alle procedure di verifica e di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

8.3.4 Trasformazione delle aree agricole e delle aree agricole di pregio del PUP

L'analisi dei contenuti della cartografia del Sistema insediativo e infrastrutturale del PUP ha evidenziato che, ad esclusione delle varianti n. 27, 62, 77 relative all'individuazione di due aree distinte all'edilizia residenziale e all'individuazione dell'area utilizzata come piazzola per l'elisoccorso, l'insieme delle modifiche puntuali alla cartografia del PRG vigente, si collocano all'esterno della perimetrazione delle "Aree agricole" e delle "Aree agricole di pregio". Pertanto esse non producono erosione del territorio agricolo individuato dal PUP e disciplinato dagli artt. 37 e 38 delle Norme di Attuazione.

Per le varianti precedentemente elencate, rimane in ogni caso necessario predisporre il rapporto ambientale (Rendicontazione urbanistica) al fine di valutare gli effetti derivanti dalla riduzione dell'area agricola con specifico riferimento alla Carta del Paesaggio del PUP (art. 37 comma 8 NTA del PUP).

8.3.5 Modifica della perimetrazione delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP;

Le varianti puntuali non interferiscono sulla perimetrazione delle aree sciabili del PUP.

8.4 Il Rapporto Ambientale

8.4.1 Introduzione

Gli esiti dell'analisi riportata al precedente paragrafo hanno evidenziato la necessità di predisporre, per la presente variante urbanistica, la redazione del rapporto ambientale nelle modalità stabilite dal regolamento di esecuzione approvato con Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg.

La procedura adottata, in forma semplificata, è commisurata alla reale portata delle varianti apportate al PRG vigente e si concretizza in un'analisi generale orientata alla formulazione di alcune valutazioni in merito ai possibili impatti significativi sull'ambiente. La procedura adottata si limita alla valutazione del grado di coerenza delle trasformazioni urbanistiche con il quadro della pianificazione provinciale di grado sovraordinato (coerenza esterna) e con il quadro delineato dal PRG vigente (coerenza interna).

Con riferimento alle varianti che incidono sulla perimetrazione delle aree agricole del PUP, si è ritenuto necessario valutare gli effetti prodotti sul sistema paesaggistico del territorio comunale con specifico riferimento agli orientamenti della Carta del Paesaggio del PUP (art. 37 comma 8 NTA del PUP).

Per quanto attiene alla sicurezza idrogeologica del territorio si rimanda alla "Valutazione preventiva del rischio generato dalle nuove previsioni urbanistiche", allegata agli elaborati di variante e redatta in conformità alle disposizioni contenute Delibera della Giunta Provinciale n.1984/2007.

8.4.2 Determinazione dei possibili effetti significativi in relazione alle caratteristiche del piano o programma e delle caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate (Allegato II DPGP 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg)

Valutazione delle caratteristiche del piano o programma con riferimento ai seguenti elementi:

CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA	ALTO	BASSO	NULLO
In che misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per altri			
progetti			
altre attività			

CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA	ALTO	BASSO	NULLO
In che misura il piano o il programma influenza altri piani anche quelli di carattere gerarchicamente ordinati			
Piano Urbanistico Provinciale			
Piano Generale di Utilizzazione delle Acque pubbliche			

CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA	ALTO	BASSO	NULLO
Carta di sintesi geologica			
Carta delle risorse idriche			
La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali			
Al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile			
Probabili effetti ambientali pertinenti al piano o al programma			
Inquinamento dell'acqua			
Inquinamento dell'aria			
Inquinamento del suolo			
Inquinamento acustico			
Inquinamento elettromagnetico			

CARATTERISTICHE DEI PROBABILI EFFETTI AMBIENTALI	ALTO	BASSO	NULLO
Caratteristiche dei probabili effetti ambientali			
Probabilità, durata e frequenza			
Reversibilità			
Carattere cumulativo			
Natura transfrontaliera degli effetti			
Rischi per la salute umana			
Estensione geografica degli effetti ambientali			

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE	ALTO	BASSO	NULLO
Vulnerabilità delle aree interessate a causa della presenza di :			
Specifiche caratteristiche ambientali delle aree interessate da variazioni di destinazione urbanistica (rete idrografica superficiale, aree a parco, reti di riserve ecc…)			
Beni del patrimonio culturale			
Ambienti tutelati a livello nazionale o comunitario (Parchi, Riserve naturali, SIC, ZPS, …)			
Ambiti di particolare rilievo paesaggistico (Ambiti di paesaggio del PRG e del PUP)			

8.4.3 "Valutazione preventiva del rischio idrogeologico generato dalle nuove previsioni urbanistiche" in conformità alle disposizioni contenute Delibera della Giunta Provinciale n.1984/2007"

Con riferimento agli aspetti attinenti la sicurezza idrogeologica del territorio si evidenzia che la "Valutazione preventiva del rischio generato dalle nuove previsioni urbanistiche" redatta in conformità alle disposizioni della Delibera della Giunta Provinciale n.1984/2007 ha messo in evidenza che alcune varianti comportato un aggravamento del rischio oltre il livello R3. Si tratta in particolare della destinazione "Verde privato" che ai fini del calcolo del rischio viene assimilata alle aree destinate alla residenza (ABI), ciò comporta l'aumento della classe di rischio. Si tratta di aree non edificabili, di stretta pertinenza delle abitazioni esistenti.

In considerazione dell'esito delle verifica del rischio idrogeologico si è provveduto ad integrare l'art.49 Verde privato, delle NTA con lo scopo di dare attuazione alle forme di tutela previste dal PGUAP e alle limitazioni previste dagli artt. 17, 18 e 19 delle relative NTA.

8.4.4 Verifica del grado di coerenza della variante al PRG 2015 con il quadro delineato dal PRG vigente

La verifica di coerenza è stata rivolta ai singoli sistemi che compongono il piano regolatore vigente ovvero il sistema insediativo e infrastrutturale, quello paesaggistico ecc... con la finalità di verificare gli effetti prodotti dalle singole modifiche proposte dalla Variante al PRG. La tabella di seguito riportata evidenzia le modalità con cui sono state svolte le verifiche rispetto alla pianificazione vigente.

VERIFICA DI COERENZA RISPETTO AL QUADRO DELINEATO DAL PRG IN VIGORE			
ELEMENTI DEL PRG SOTTOPOSTI A VERIFICA		**EFFETTI AMBIENTALI CONNESSI ALLE AZIONI DEL PIANO/PROGETTO**	
		POSITIVO	**NEGATIVO**
PRG Tutela e recupero del patrimonio storico architettonico (centri storici)	Il progetto di variante conferma l'impostazione complessiva del piano vigente in materia di tutela e valorizzazione del patrimonio storico culturale. Gli interventi puntuali previsti in cartografia e le integrazioni prodotte alle Norme tecniche di attuazione non alterano il disegno pianificatorio vigente.	**-------**	**-------**
PRG Sistema insediativo (Residenziale)	Il progetto di variante conferma sostanzialmente la dotazione vigente di spazi e aree destinate alla residenza. Gli interventi puntuali sul sistema insediativo residenziale sono orientati al completamento della struttura insediativa già pianificata dal PRG vigente.	**-----**	**------**
PRG Sistema insediativo (Produttivo/Commerciale/Ricettivo)	Il progetto di variante conferma l'impostazione complessiva del piano vigente a sostegno del comparto secondario e terziario. Gli interventi sulle previsioni cartografiche vigenti sono sostanzialmente orientate all'adeguamento delle previsioni urbanistiche alla realtà dei luoghi.	**------**	**-------**
PRG Sistema infrastrutturale	Rispetto al sistema infrastrutturale del PRG, la variante 2014 interviene in maniera mirata, operando un assestamento delle previsioni vigenti. Si tratta in particolare del ridisegno dei alcuni tracciati stradali in relazione all'esatta collocazione planimetrica determinata mediante specifici rilievi strumentali.	**-------**	**-------**

VERIFICA DI COERENZA RISPETTO AL QUADRO DELINEATO DAL PRG IN VIGORE			
ELEMENTI DEL PRG SOTTOPOSTI A VERIFICA		**EFFETTI AMBIENTALI CONNESSI ALLE AZIONI DEL PIANO/PROGETTO**	
		POSITIVO	**NEGATIVO**
PRG Dotazione di servizi e attrezzature pubbliche	Rispetto alla dotazione di servizi pubblici, viene prodotta una verifica puntuale delle dotazioni di aree destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico. Salvo alcune integrazioni alle previsioni vigenti, il piano opera una sostanziale verifica delle destinazioni urbanistiche assegnate dal PRG vigente rispetto alla realtà dei luoghi.	**-------**	**------**
PRG Sistema ambientale	Gli interventi previsti dalla variante non interferiscono sul sistema delle tutele ambientali e ricadono all'esterno delle aree soggette alle diverse forme di salvaguardia (SIC, ZPS, Biotopi, Riserve locali ecc...) previste, a vari livelli, dalla legislazione vigente.	**-----**	**-------**

8.4.5 Verifica del grado di coerenza della variante al PRG con il quadro delineato dalla pianificazione di grado sovraordinato (PUP SISTEMA STRUTTURALE E RETI ECOLOGICHE E AMBIENTALI, CARTA DI SINTESI GEOLOGICA, CARTA DELLE RISORSE IDRICHE ecc..)

Rispetto alla pianificazione sovraordinata, si è potuto riscontrare che nel loro insieme le azioni promosse dalla Variante 2015 non interferiscono con il “Sistema strutturale del PUP” ed in particolare con l'articolato sistema delle *invarianti*, rappresentativo dell'insieme dei valori strutturali del territorio trentino che il piano intende tutelare. Mediante sovrapposizione tra le aree oggetto di variante e la cartografia dei diversi sistemi attraverso i quali è articolato il PUP si è potuta verificare:

- la coerenza della variante 2015 con il sistema delle tutele ambientali , riportate negli elaborati relativi al “Sistema delle tutele paesistiche del PUP”. (VEDI ALLEGATI)
- la non interferenza delle azioni promosse della variante 2015con sistema delle Reti ecologiche ed ambientali segnalate e tutelate dal PUP. Si ribadisce la completa estraneità degli ambiti oggetto di variante rispetto alla perimetrazione delle aree appartenenti alla rete Natura 2000 (SIC - Siti di interesse Comunitario e ZPS Zone di Protezione Speciale).

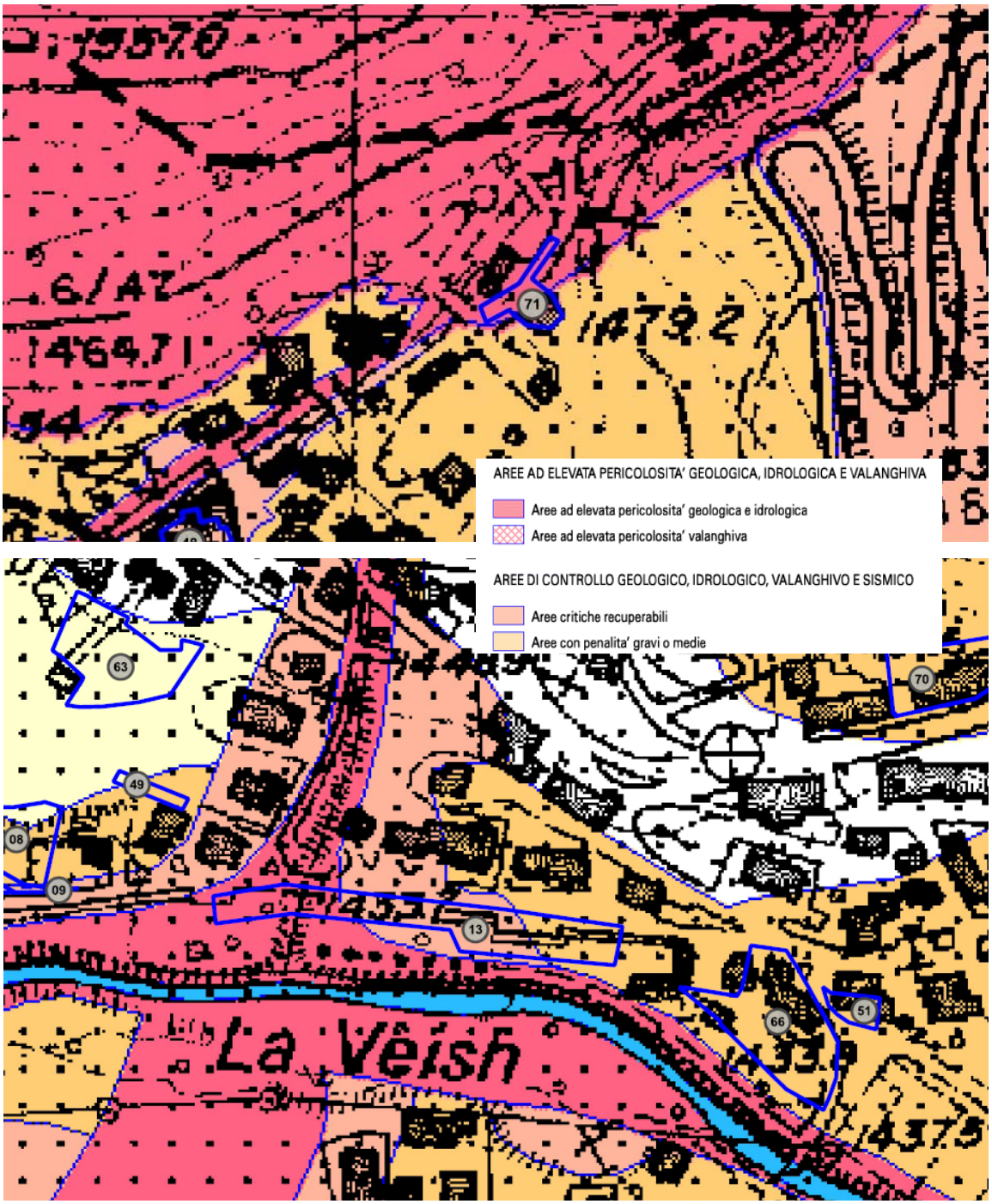
Rispetto ai temi relativi alla sicurezza idrologica rappresentati dalla *Carta delle Risorse Idriche* si è potuto inoltre verificare l’estraneità delle singole varianti urbanistiche nei confronti delle Zone di Rispetto e di Protezione Idrogeologica.

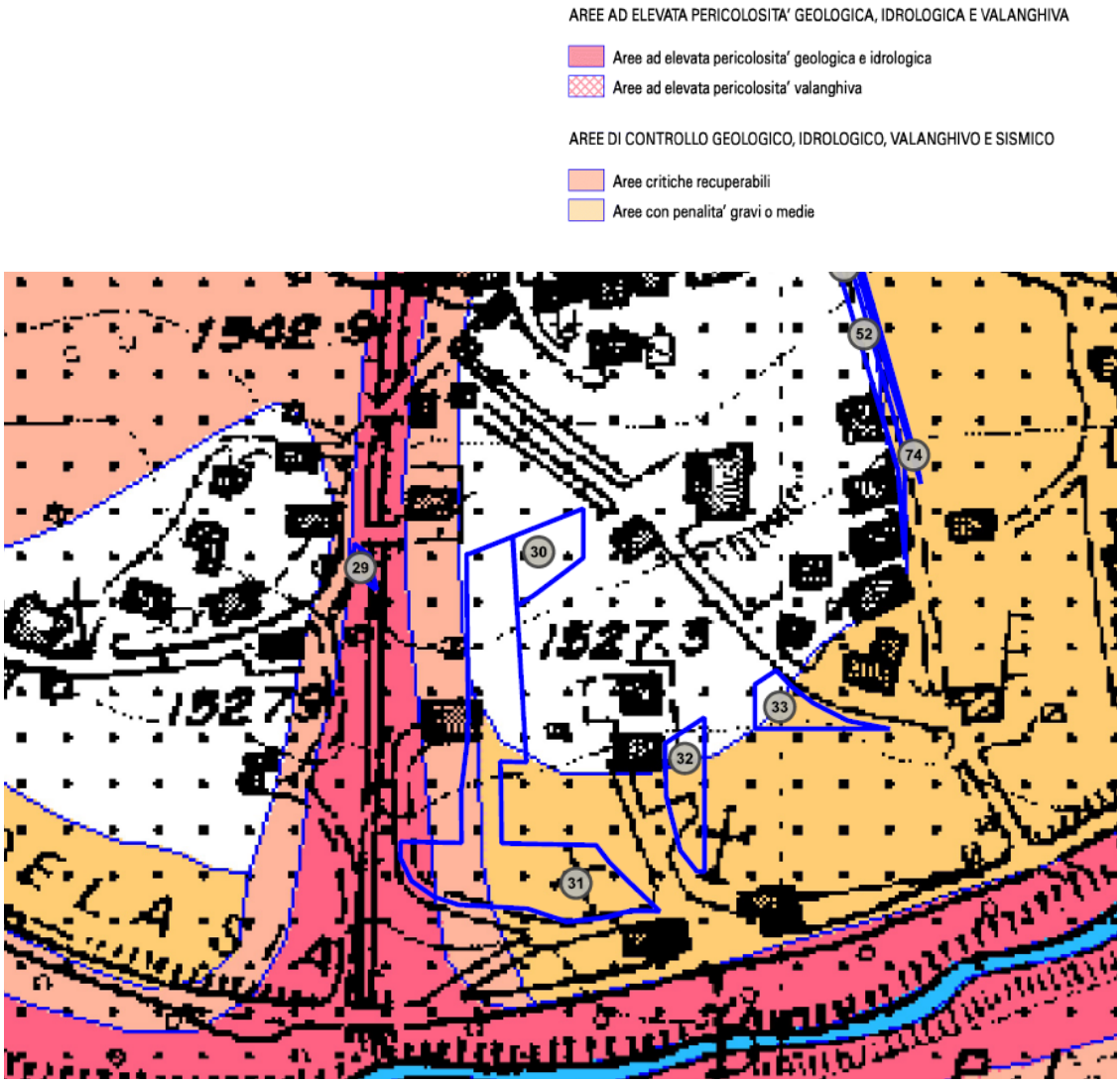
Carta di sintesi geologica

Rispetto al quadro delineato dalla Carta di sintesi geologica si è potuta rilevare un’interferenza

tra le zone di rischio geologico e le previsioni relative alle varianti n.13, 31 e 71.

Si tratta nel dettaglio della conferma di una destinazione pubblica margine della strada del Ciugh a Gries (variante n.13), della rettifica della perimetrazione del PAG 02 (ex Piano Particolareggiato) a monte del centro storico di Canazei (variante n.71) e dell'individuazione di un'area a verde privato a Penia (variante n.31). Per quanto riguarda al variante n. 71 l'edificazione in corrispondenza dell'area di rischio geologico è impedita dal rispetto della distanza dai corsi d'acqua prevista dalla Legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18 e s.m.





8.4.6 <u>Verifica degli effetti derivanti dalla riduzione dell'area agricola del PUP, con specifico riferimento alla Carta del Paesaggio del PUP (art. 37 comma 8 NTA del PUP) e agli approfondimenti di carattere paesaggistico contenuti nel PRG vigente.</u>

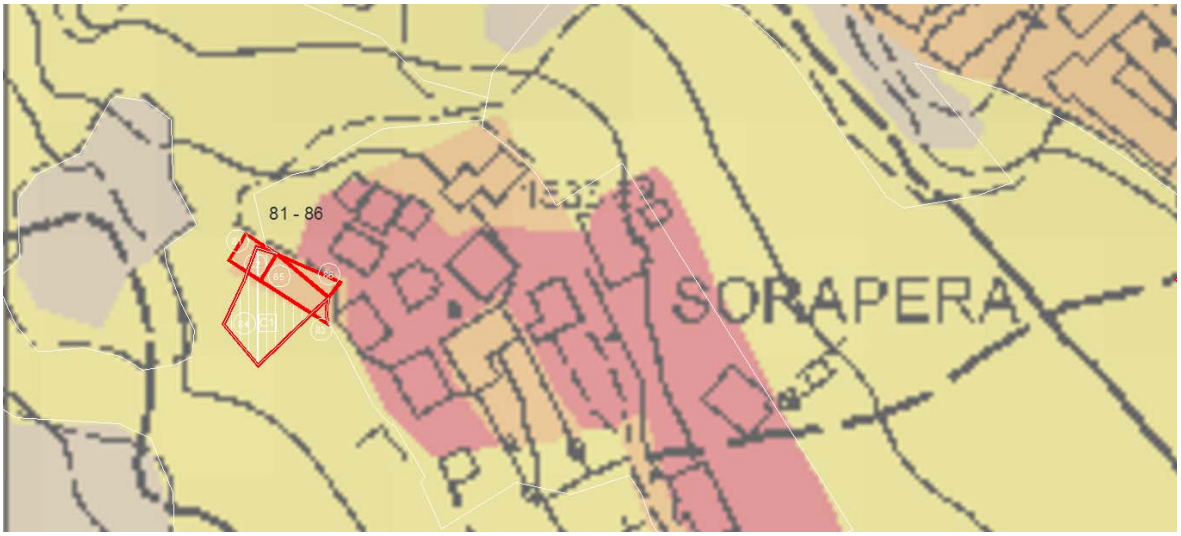
La verifica rispetto al quadro paesaggistico fa specifico riferimento alle varianti che hanno inciso sul sistema delle aree agricole del PUP.

Rispetto alla specificità della singole varianti e con riferimento agli elementi di valutazione messi a disposizione dal PUP, si è ritenuto necessario operare una verifica delle nuove previsioni urbanistiche previste dalle varianti n. 27, n. 28, n. 43, n.62 n.81-86, con i valori paesaggistici espressi dal piano provinciale attraverso l'individuazione delle "Aree agricole". Tali varianti, infatti, prevedono una erosione della aree agricole del PUP

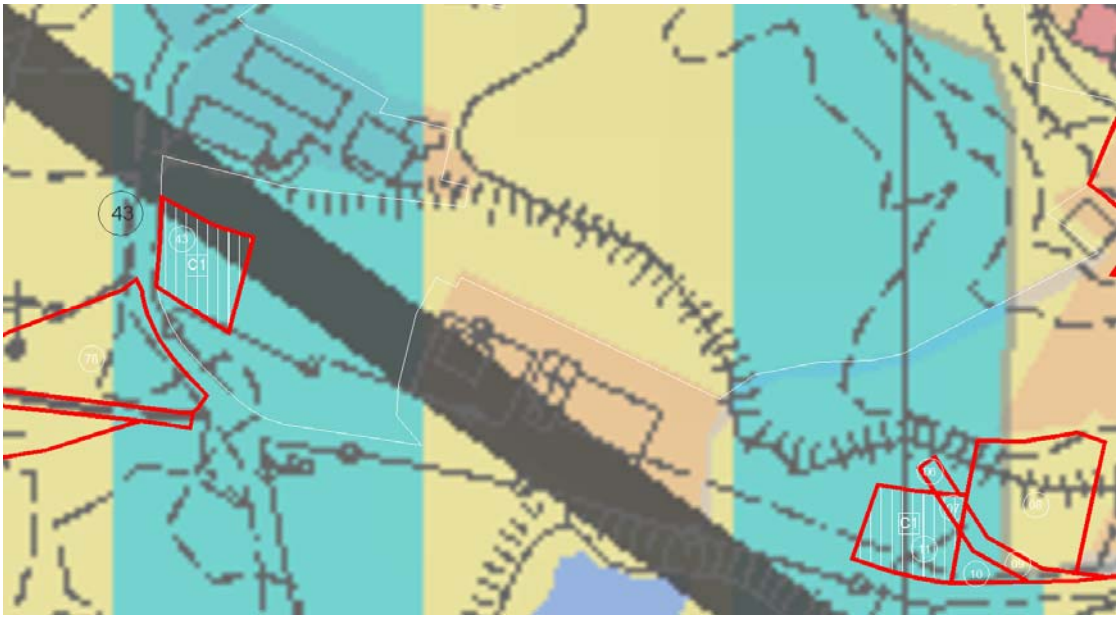
VERIFICA RISPETTO ALLA CARTA DEL PAESAGGIO DEL PUP

Le varianti n. varianti n. 27, n. 28, n. 62 n. 81-86, si collocano all'interno delle aree rurali esterne ai sistemi di paesaggio individuati dal PUP. La variante n. 43 ricade all'interno del sistema di paesaggio fluviale. E' da sottolineare che la classificazione del paesaggio operata dal PUP costituisce solo un primo livello di valutazione paesaggistica del territorio provinciale e che la legislazione urbanistica provinciale demanda ai piani territoriali di comunità la facoltà di approfondire la classificazione del paesaggio operata dal PUP individuando, ove necessario, le opportune forme di tutela e di valorizzazione. Risulta in ogni caso utile interpretare, con specifico riferimento alle le finalità del presente documento, le indicazione metodologiche contenute nella carta del paesaggio al fine di individuare gli eventuali elementi di criticità paesaggistica del progetto e suggerire gli eventuali interventi di mitigazione.

Estratto variante n.27 – 62



Estratto variante da n.81 a 86



Estratto variante n. 43

Con riferimento alla classificazione del paesaggio operata dal PUP, si ritiene prioritario indirizzare la valutazione dei possibili impatti generati dalle nuove previsioni con riferimento ai seguenti *indicatori:*

IL PAESAGGIO RURALE

Ruolo territoriale svolto dal paesaggio rurale:

"...Un'area rurale, di rilievo paesaggistico, può assumere un'importanza anche urbanistica, per esempio, quando è disposta tra due centri vicini che tendono a unirsi lungo la viabilità che li congiunge, trasformandoli da compatti, con un centro ben identificabile, in lineari, privi di centro.

Questa alterazione del modello tradizionale, basato su centri isolati nella campagna, con un nuovo modello anomalo e confuso, fatto di centri che si collegano, che si allungano a dismisura lungo la viabilità, complicando anche spostamenti, relazioni sociali, servizi, reti, è una tendenza in atto, da contrastare perché distrugge paesaggio e urbanistica...."

Continuità del paesaggio rurale

Più il paesaggio rurale sarà percepibile come sistema organico e unitario, più sarà continuo e vasto, più si accrescerà la sua importanza, in assoluto e come contrappunto del sistema edificato. Per questo sia le zonizzazioni che tutte le nuove realizzazioni, edilizie e infrastrutturali, dovranno essere progettate in modo da non frammentare la continuità del paesaggio rurale ma, se possibile, da rafforzarla.

Integrità del pesaggio rurale

Ogni piano dovrà fare un bilancio, in quantità assoluta e in percentuale, dell'estensione delle aree rurali, per stabilire il grado di compromissione del territorio e le risorse di spazio disponibili. La zonizzazione e le norme dovranno provvedere a salvaguardare l'integrità degli spazi rurali.

IL PAESAGGIO FLUVIALE:

Integrità del pesaggio fluviale

È il concetto più importante che permetterà la risorsa vitale. Di conseguenza sono da evitare tutte le opere che riducano la naturalità dell'alveo, degli argini, dell'ambiente; sono da evitare nuovi interventi che peggiorino la situazione esistente, prevedendo opportuni interventi di riqualificazione e di rinaturalizzazione. Particolare cura va indirizzata alle fasce ripariali, evitando di comprometterle con zone, con opere viarie o con manufatti. Utilizzare le rive dei corsi d'acqua come paesaggi naturalistici comporterà una viabilità di tipo ricreativo, quindi di larghezza contenuta, con alberature che la accompagnino; eventuali altre viabilità dovranno essere separate anche visivamente dal corso d'acqua con tomi, cespugli e alberate.

All'interno degli abitati, lungo il corso d'acqua, dovranno essere recuperati percorsi pedonali, passeggiate e spazi ricreativi. Le zone urbanizzate con destinazione non coerente dovranno essere ripensate, o almeno, riqualificate, curando la qualità architettonica, la qualità degli spazi esterni, creando diaframmi verdi che suggeriscano o ricreino la continuità del corso d'acqua.

Continuità del paesaggio fluviale

Riguarda sia gli aspetti di naturalità lungo le rive, sia i caratteri dell'acqua che scorre nell'alveo. La continuità è una delle caratteristiche principali dei corsi d'acqua e come tale va mantenuta. In questo senso nei tratti naturali l'ambiente dovrà essere lasciato alla sua evoluzione naturale. Nei tratti antropizzati tutti gli elementi che ostacolino la percezione della continuità e la continuità stessa del corso d'acqua vanno analizzati, ripensati o rimossi anche per rendere possibile lo sfruttamento delle rive con percorsi ricreativi prima richiamati, che sono sempre di grande fascino e destinati a divenire sempre più risorse e attrattive di tipo turistico.

Omogeneità del paesaggio fluviale

L'approfondimento delle aree indicate nella carta del paesaggio deve escludere aree o elementi estranei all'ambiente fluviale o lacustre, comprendendo invece spazi come radure, boschi ripariali, macchie boscate, coltivazioni che completino il paesaggio che ha l'acqua al suo centro. Le destinazioni urbanistiche e le indicazioni architettoniche saranno specifiche, differenziate, e mirate, nei tratti naturali, a permettere che la natura segua i cicli che le sono propri, senza modificare flussi, alvei e rive. Nei tratti antropizzati si dovrà prevedere un potenziamento del verde (siepi, alberate), percorsi, pavimentazioni, architetture e zonizzazioni che siano fortemente improntati a uniformità di materiali, colori, forme, funzioni e destinazioni, per rafforzare così i caratteri di omogeneità dell'ambiente fluviale.

La sovrapposizione tra la Carta del Paesaggio del PUP e le aree interessate dalle varianti, ha consentito di individuarne la relazione con i sistemi di paesaggio rappresentati e valutarne la coerenza rispetto agli elementi di valore/vulnerabilità paesaggistica assunti come indicatori.

Con riferimento agli indicatori di qualità paesaggistica individuati dal PUP attraverso le “Linee guida per la pianificazione relative alla carta del paesaggio”, è possibile in questa fase verificare che le nuove aree residenziali C1 si collocano esternamente ai *sistemi di paesaggio* individuati dal PUP e in posizione marginale rispetto all’ambito rurale.

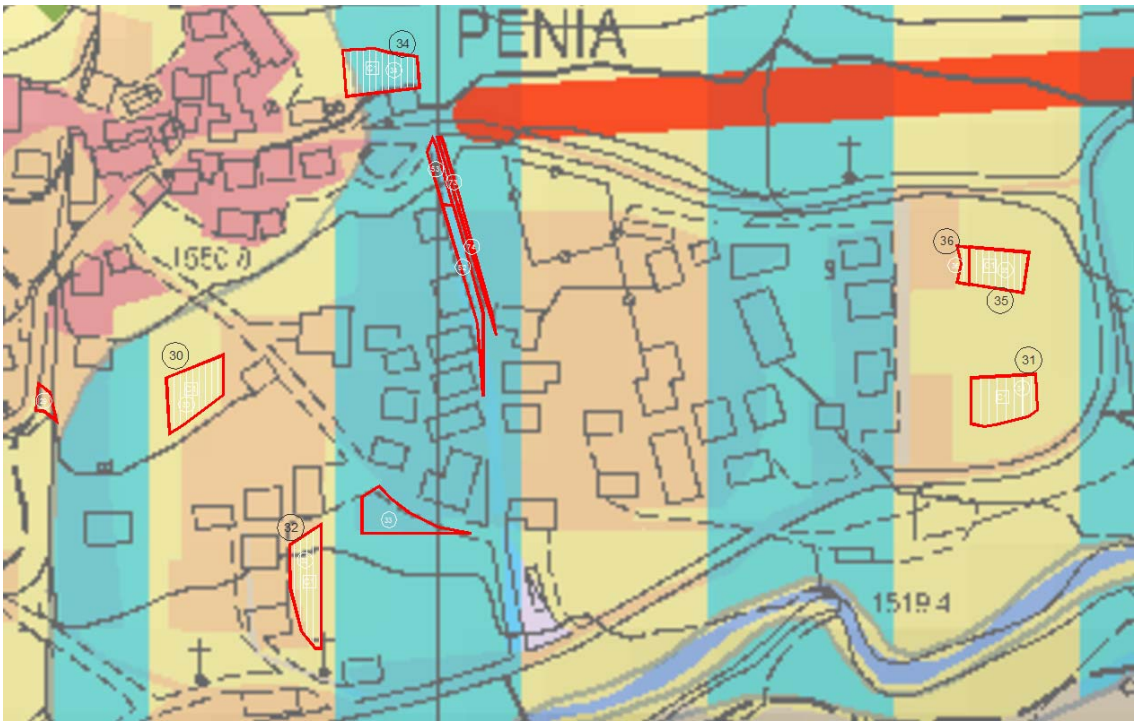
CARTA DEL PAESAGGIO DEL PUP VERIFICA DI COERENZA TRA LA VARIANTI URBANISTICHE n.27 – n.28 –n. 62 – n. 43 - da n. 81 a n. 86 – n. 87 E IL SISTEMA DI PAESAGGIO RURALE	
INDICATORE	**VALUTAZIONI**
Ruolo territoriale svolto dal paesaggio rurale:	L’ambito agricolo interessato dalla variante urbanistica non assolve il ruolo urbanistico indicato. Non si ravvisa il rischio di saldatura tra insediamenti generato dalla nuova previsione urbanistica.
Continuità del paesaggio rurale	Gli interventi non incidono sulla continuità, fisica e percettiva, del paesaggio rurale.
Integrità del paesaggio rurale	Il consumo di suolo previsto dalla variante urbanistica, è limitato alla realizzazione di alcuni lotti residenziali in un contesto posto a stretto contatto con l’insediamento esistente.

VARIANTE n.77 : Piazzola elisoccorso

Trattasi di adeguamento della cartografia del PRG alla reale consistenza dei luoghi.

CARTA DEL PAESAGGIO DEL PUP VERIFICA DI COERENZA TRA LE VARIANTE URBANISTICA n.77 E IL SISTEMA DI PAESAGGIO FLUVIALE	
INDICATORE	**VALUTAZIONI**
Integrità del paesaggio fluviale	Distanza rispetto al corso d'acqua e conseguente posizione marginale rispetto al sistema di paesaggio rappresentato dalla carta del paesaggio del PUP. Estraneità degli interventi rispetto alle fasce riparie
Continuità del paesaggio fluviale	Gli interventi non incidono sulla continuità, fisica e percettiva, del corso d'acqua e delle sue rive.
Omogeneità del paesaggio fluviale	Gli interventi di ampliamento previsti dalla variante al PRG non riducono la percezione degli spazi aperti compresi tra il fiume Adige e il perimetro esterno del sistema paesaggistico individuato.

VARIANTE n.30 - 31 -32 - 34 – 35 - 36 Aree residenziali per la prima casa



Per la variante 36 viene individuato il solo ampliamento rispetto alla previsione attuale.

CARTA DEL PAESAGGIO DEL PUP VERIFICA DI COERENZA TRA LE VARIANTI URBANISTICHE N. 30 - 31 -32 - 34 – 35 - 36 E IL SISTEMA DI PAESAGGIO FLUVIALE	
INDICATORE	**VALUTAZIONI**
Integrità del paesaggio fluviale	Distanza rispetto al corso d'acqua e conseguente posizione marginale rispetto al sistema di paesaggio rappresentato dalla carta del paesaggio del PUP. Estraneità degli interventi rispetto alle fasce riparie
Continuità del paesaggio fluviale	Gli interventi non incidono sulla continuità, fisica e percettiva, del corso d'acqua e delle sue rive.
Omogeneità del paesaggio fluviale	Gli interventi di ampliamento previsti dalla variante al PRG non riducono la percezione degli spazi aperti compresi tra il Torrente Avisio e il perimetro esterno del sistema paesaggistico individuato.

8.5 Conclusioni

Il presente Rapporto ambientale ha evidenziato che le azioni promosse dalla variante al PRG non producono effetti significativi sul quadro pianificatorio locale e provinciale.

Rispetto alla pianificazione sovraordinata, si è potuto riscontrare che le azioni promosse dalla variante al PRG non insistono sul sistema delle Invarianti, delle Reti ecologiche e sull'impianto strutturale del PUP.

Con specifico riferimento alla carta del Paesaggio del PUP e ai valori paesaggistici espressi dal PRG vigente, l'analisi operata sugli effetti derivanti dall'erosione della zona agricola non di pregio del PUP, generata dalle varianti n. 27, n.62 n.81-86 e 77, ha messo in evidenza la scarsa incidenza sui sistemi di paesaggio ed in particolare sulle variabili relative all'integrità e all'omogeneità fisica e percettiva dei sistemi di paesaggio rurale e fluviale.

Per quanto riguarda la sicurezza idrogeologica del territorio, la verifica preventiva dell'incremento delle classi di Rischio idrogeologico del PGUAP ha evidenziato puntuali incrementi delle classi di rischio generato da nuove destinazioni urbanistiche.

Per quanto riguarda la salvaguardia e la tutela delle fasce riparie dei corsi d'acqua non si riscontrano interferenze con le zone di protezione fluviali del PUP e con gli ambiti fluviali ecologici del PGUAP.

Rispetto al quadro strategico delineato dal piano regolatore vigente si è potuto rilevare la coerenza della proposta di variante 2015 rispetto ai diversi sistemi (infrastrutturale, insediativo e ambientale).

Ai sensi del comma 7 dell'art. 3bis del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n.15/68/Leg. le conclusioni riportate nel presente paragrafo dovranno essere assunte ed esplicitate nella delibera del Consiglio Comunale di adozione della variante al PRG.