

**PROVINCIA DI TRENTO**

**COMUNE DI TESERO**



# **PRG**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **VARIANTE – MARZO 2019**

Prima adozione: delibera consiglio comunale n. 7/2019 del 15.03.2019

Parere Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio: prat. N. 2628 – VT 27/19 del 27.05.2019

Seconda adozione:

**DOCUMENTO DI RISPOSTA  
AL PARERE DEL SERVIZIO  
URBANISTICA E ALLE  
OSSERVAZIONI  
PRESENTATE DAI PRIVATI.**

Progettista:  
Ing. Marco SONTACCHI

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

**equipeFiemme**

studio tecnico associato

Piazza Scopoli, 9 - 38033 CAVALESE (TN)

Tel.- Fax 0462/342988

---

Premesso che con delibera del consiglio comunale n° 7 del 15.03.2019 il Comune di Tesero ha adottato la variante al P.R.G – marzo 2019, il presente documento ha la funzione di rispondere alle osservazioni espresse dal Servizio Urbanistica della Provincia di Trento (prat. N. 2628 – VT 27/19 del 27.05.2019) e a quelle presentate dai privati nel periodo successivo alla prima adozione.

Si riportano di seguito, le controdeduzioni alle osservazioni riportate dai vari servizi provinciali in merito, mentre in calce al documento si riportano le risposte alle osservazioni presentate dai privati in seguito alla 1ª adozione della variante al P.R.G.

**DOCUMENTO DI RISPOSTA AL PARERE n° 2628  
del 27.05.2019 del Servizio Urbanistica della P.A.T.**

**1. ANALISI DEGLI ELABORATI GRAFICI DI PIANO**

La variante adottata dal Comune di Tesero con delibera n° 7 del Consiglio Comunale in data 15.03.2019 è stata redatta partendo dagli shape file forniti dal Comune al sottoscritto pianificatore; nel corso dell'istruttoria e dei vari confronti con gli uffici del Servizio Urbanistica della P.A.T. ci si è resi conto tuttavia, che detti shape file non erano quelli aggiornati e adottati con l'adozione definitiva della variante precedente a quella in esame. Le segnalazioni riportate sul documento del parere del Servizio Urbanistica ed elencate con le lettere che vanno da "A" ad "O" sono pertanto state sistemate come richiesto o ne è stata confermata la nuova destinazione; di seguito si riporta brevemente una descrizione punto per punto di quanto apportato in cartografia:

---

**A:** la p.f. 2671 in località Propian è stata ripristinata come area agricola di pregio.

**B:** al confine con il comune di Varena, le pp.ffa. 3409/5, 3409/6, ecc. vengono ripristinate in area agricola di pregio.

**C:** viene riconfermato quanto riportato in prima adozione, ovvero le pp.ffa. 2802/1, ecc. sono interessate da una riduzione dell'area a parcheggio a favore dell'area a verde pubblico. Questa variazione è dovuta sia alla nuova rappresentazione mappale, sia allo stato reale dei luoghi (il parcheggio è esistente e la sua limitazione coincide con il ciglio della rampa della restante particella fondiaria). Nella tavola relativa alle varianti di piano viene evidenziata detta variazione con l'introduzione della variante n°26, descritta anche nella relazione illustrativa.

**D:** anche in questo caso, viene confermata la previsione della prima adozione, ovvero parte della p.f. 1511/1 è adibita a parcheggio e pertanto passa da residenziale satura B101 a parcheggio F305. Come nel caso precedente detta variazione è dovuta allo stato reale dei luoghi e viene evidenziata nella tavola delle varianti di questa seconda adozione con il numero 27.

**E:** in località Pampeago, viene ripristinato l'ingombro del parcheggio interrato F307.

**F:** in Val di Stava, viene ripristinata l'area per "Attrezzature turistico – ricettive" D207.

**G:** l'area per attrezzature presso il museo di Stava è stata ricondotta in area locale F201.

**H:** le due aree per "attrezzature e servizi pubblici" F201 interne al centro storico sono state ripristinate.

**I:** è stato ripristinato lo shape F203 su casa Iellici, edificio storico, con ripristino dell'area per "attrezzature e servizi pubblici sc".

**L:** come discusso durante gli incontri con il Servizio Urbanistica, viene confermata la previsione di stralcio all'interno del perimetro del centro

---

storico delle “Aree libere” A401, degli “Spazi pubblici” A402, degli “Spazi pubblici da riqualificare” A403 e degli “Spazi privati degli edifici” A404. Tale “pulizia” rende meno confusa dal lato normativo la gestione di dette aree (già normate dall’art. 19 delle NTA e rappresentate dalla relativa tavola grafica allegata alle NTA); risulta inoltre impossibile allo stato attuale (per mancanza di incarico specifico allo scrivente) verificare ex novo quali proprietà siano pubbliche, quali private, quali da riqualificare etc.

**M:** vengono ripristinati gli “specifici riferimenti normativi” Z601 presso l’area alberghiera Pozzole (art. 37.1), sull’area parcheggio a Pampeago (studio di compatibilità SC) e su un’area residenziale soggetta a studio di compatibilità in zona Dariale.

**N:** a Lago di Tesero, viene ripristinata la sigla “Li” sull’area agricola con specifico riferimento normativo.

**O:** sono state ripristinate le sigle “GM”, “GMR”, “RS” ed “R” sugli edifici esistenti in località Pampeago.

## 2. CARTOGRAFIA

Come riportato al punto precedente, le incongruenze rilevate dal Servizio Urbanistica della P.A.T. sono prevalentemente dovute all’utilizzo degli shape file non aggiornati utilizzati per la stesura della prima adozione. In tale sede sono state apportate le dovute correzioni o sono state motivate le scelte urbanistiche proposte; nello specifico pertanto, ripercorrendo l’elenco riportato nel parere, si evidenzia quanto segue:

**a)** Lo stralcio dell’articolo 32.1 relativo alle “Aree residenziali esistenti saturate” B101 non comporta una carenza normativa in quanto il suo contenuto, come evidenziato già nella relazione illustrativa della prima adozione, è stato traslato in calce all’art. 19 delle NTA. Il fatto

---

che cartograficamente non siano più riportate è una precisa volontà dell'Amministrazione in quanto le aree interne al centro storico sono già suddivise per tipologia di spazi di pertinenza come elencato dallo stesso art. 19 e come riportato nella relativa tavola grafica allegata alle norme.

- b)** Viene ripristinato il tratteggio in corrispondenza dell'“Area produttiva provinciale” con lo shape Z602 nella zona di Lago di Tesero.
- c)** Vengono rappresentati gli imbocchi delle gallerie.
- d)** La canonica di Tesero, il ponte romano sul rio Stava e la chiesa dell'Addolorata risultano soggetti a vincolo diretto in base alla verifica effettuata presso l'ufficio del Libro Fondiario di Cavalese; si riportano in calce al presente documento gli estratti delle visure con le annotazioni che ne confermano il vincolo diretto di interesse culturale ai sensi del D. Lgs. N. 42 del 22.01.2004. (**ALLEGATO 1**)
- e)** Sono stati ripristinati i “Beni ambientali puntuali” Z322 tramite l'utilizzo dei corrispondenti dati poligonal Z314.
- f)** Sono state rimosse dalla cartografia le sorgenti come richiesto.
- g)** La riduzione del PAG 5 citata nella relazione illustrativa della prima adozione non viene rappresentata nella parte nord come variante cartografica in quanto di modesta entità rispetto a quanto invece evidenziato nelle varianti n. 2 – 3 – 4 ubicate nella parte sud del piano. Anche in tale sede appare superfluo, come già verbalmente discusso, indicare una variante cartografica specifica per la variazione del perimetro pur rimanendo volontà dell'Amministrazione di ridurre l'area del piano e mantenere il perimetro riportato nella cartografia della presente variante.
- h)** Per quanto riguarda gli insediamenti storici isolati A102, sono state apportate le opportune correzioni inserendo gli shape corretti mancanti in prima adozione. Per quanto riguarda invece i riferimenti ai dati shp “A104” e “A105”, si riscontra una difficoltà oggettiva a

---

livello software (prg tools, all'interno del quale i blocchi A104 e A105 non sono presenti); il pianificatore precedente non ha distinto se i beni storici puntuali siano vincolati o meno, bensì ha distinto semplicemente quelli puntuali (A104) e quelli lineari (A105). La versione cartografica proposta invece, utilizza gli shp Z318 e Z320 in base alla tipologia di vincolo (rilevando quest'ultimo dalle schede), e localizzando in modo corretto le reali posizioni dei manufatti ed elementi storici, non sempre corrette nella versione del piano vigente. Inoltre la cartografia è stata controllata e aggiornata in base alla determina del Soprintendente per i beni culturali n° 507 del 12.06.2019 di cui si allega copia (**ALLEGATO 2**).

- i) È stato ripristinato il riferimento cartografico degli edifici censiti all'interno delle schede 139 e 142.
- j) Gli edifici del PEM, in seguito all'utilizzo degli shape corretti, sono ora 36 come segnalato sul parere.
- k) La legenda presente sui singoli elaborati grafici è stata aggiornata, eliminando i tematismi non presenti sul territorio, ed aggiungendo quelli mancanti.
- l) È stata inserita la sigla SIN sia in legenda, sia in cartografia per i siti inquinati da bonificare (Z603).
- m) La rappresentazione della pista ciclabile (F418 e F420) già presente in cartografia è stata scalata al fine di renderla più leggibile, eliminando il tematismo F419 non presente.
- n) All'interno della legenda è stato integrato il retino relativo alle infrastrutture tecnologiche (F803) con la lettera "T".
- o) I tematismi residuali per la legenda standard sono rimasti anche in quest'ultima versione cartografica in quanto esistenti e saranno eventualmente oggetto di aggiornamento e riflessione in una variante successiva.

---

### **3. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

La variante per opere pubbliche relativa alla centralina sul rio Stava (cartograficamente evidenziata con la variante n° 1) essendo sottoposta a procedimento di VIA deve essere oggetto di valutazioni ambientali anche in sede di VAS; sentito il direttore dr. Moltner del servizio SAVA della PAT, viene redatto un documento semplificativo allegato alla documentazione di piano che riprende le criticità e le considerazioni espresse dalla sottocommissione per il paesaggio.

### **4. VERIFICA PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO**

Il parere della conferenza dei servizi ha evidenziato in sostanza come le varianti 23 (pista dello skiroll) e 24 (potenziamento della strada che incrocia la S.S. 48 in località Piera, proveniente dalla frazione di Marco) necessitino in fase progettuale una particolare attenzione qualora le opere rientrino nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua. Mentre per detta strada sarà la fase progettuale che evidenzierà eventuali interferenze, per la variante 23, che riguarda una vasta area all'interno della quale si articolerà la pista dello skiroll, si è ritenuto opportuno integrare l'articolo specifico (art. 40.3) con il comma 2).

---

## 5. VERIFICA DELLA VARIANTE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO:

### **1. Adeguamento Regolamento urbanistico – edilizio provinciale**

Le considerazioni illustrate in collaborazione con l'ufficio tecnico comunale relativamente alla conversione degli indici urbanistici ed esposte in relazione illustrativa della prima adozione, riguardavano casistiche relative alle aree residenziali ed alberghiere. In particolare la relazione citava testualmente:

*Per la definizione dell'indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) si sono fatte delle considerazioni di carattere generale e si sono verificati, in collaborazione con l'ufficio tecnico comunale, gli effettivi rapporti esistenti tra i volumi costruiti e la SUN mediante valutazione di casi concreti (permessi di costruire e SCIA) al fine di analizzare la tipologia ricorrente degli interventi edilizia a Tesero.*

*Per le valutazioni di carattere generale si è fatto riferimento agli indici edilizi del PRG vigente relativi alle singole aree edificabili (B1, B2, C1, C2, C3), e si è calcolato il volume urbanistico realizzabile sul lotto minimo previsto per detta area; dal volume urbanistico (volume fuori terra), considerando un'altezza di interpiano pari a 2,85 m (altezza netta utile interna diffusa compresa fra 2,40 e 2,50 m e spessore solaio pari a 0,40 m) si ottiene per divisione la SUL (superficie utile lorda) corrispondente ( $SUL = Volume / Altezza\ interpiano$ ).*

*Dalla valutazione di casi concreti invece (permessi di costruire e SCIA recenti) si è potuto verificare che il rapporto medio costante fra la SUN e la SUL è quantificabile fra l' 80% e l' 85%; questo significa che l'incidenza delle superficie di tutto quello che viene escluso dal calcolo della SUN rispetto alla SUL incide per il 15% - 20%. Tale rapporto dipende anche dalle dimensioni degli edifici e dal fatto che sia previsto o meno un vano scala interno comune.*



---

In base a tali considerazioni si sono definiti i seguenti indici di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) =  $SUN/S_f$  [ $m^2/m^2$ ] per le aree residenziali, raffrontabili con gli indici precedenti nel seguente modo:

**1. Zone di completamento B1:**

Indice **PRG vigente**  $1,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Lotto di  $600 \text{ m}^2 * 1,80 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 1080 \text{ m}^3$

Indice **PRG adottato**:  $U_f = 0,54 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Lotto di  $600 \text{ m}^2 * 0,54 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 324 \text{ m}^2$  di SUN

SUL =  $SUN * 15\% = 324 * 15\% = 373 \text{ m}^2$  di SUL

**2. Zone di completamento B2:**

Indice **PRG vigente**  $1,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Lotto di  $600 \text{ m}^2 * 1,20 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 720 \text{ m}^3$

Indice **PRG adottato**:  $U_f = 0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Lotto di  $600 \text{ m}^2 * 0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 216 \text{ m}^2$  di SUN

SUL =  $SUN * 15\% = 216 * 15\% = 249 \text{ m}^2$  di SUL

**3. Zone di nuova espansione C1:**

Indice **PRG vigente**  $1,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Lotto di  $600 \text{ m}^2 * 1,80 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 1080 \text{ m}^3$

Indice **PRG adottato**:  $U_f = 0,54 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Lotto di  $600 \text{ m}^2 * 0,54 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 324 \text{ m}^2$  di SUN

SUL =  $SUN * 15\% = 324 * 15\% = 373 \text{ m}^2$  di SUL

**4. Zone di nuova espansione C2 e C3:**

Indice **PRG vigente**  $1,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Lotto di  $600 \text{ m}^2 * 1,20 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 720 \text{ m}^3$

Indice **PRG adottato**:  $U_f = 0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Lotto di  $600 \text{ m}^2 * 0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 216 \text{ m}^2$  di SUN

SUL =  $SUN * 15\% = 216 * 15\% = 249 \text{ m}^2$  di SUL

---

### **5. Zone di nuova espansione C3 relative al P.C. 6:**

Indice **PRG vigente**  $1,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Lotto di  $1500 \text{ m}^2 * 1,20 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 1800 \text{ m}^3$

Indice **PRG adottato**:  $U_f = 0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Lotto di  $1500 \text{ m}^2 * 0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 540 \text{ m}^2$  di SUN

SUL = SUN \* 15% =  $540 * 15\% = 621 \text{ m}^2$  di SUL

### **6. Zone di nuova espansione C3 relative al P.C. 11:**

Indice **PRG vigente**  $1,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Lotto di  $1532 \text{ m}^2 * 1,20 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 1838 \text{ m}^3$

Indice **PRG adottato**:  $U_f = 0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Lotto di  $1532 \text{ m}^2 * 0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 552 \text{ m}^2$  di SUN

SUL = SUN \* 15% =  $552 * 15\% = 635 \text{ m}^2$  di SUL

### **7. Zone alberghiere:**

Indice **PRG vigente**  $2,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Lotto di  $1500 \text{ m}^2 * 2,50 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 3750 \text{ m}^3$

Indice **PRG adottato**:  $U_f = 0,79 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Lotto di  $1500 \text{ m}^2 * 0,79 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1185 \text{ m}^2$  di SUN

SUL = SUN \* 5% =  $1185 * 5\% = 1245 \text{ m}^2$  di SUL

Per quanto riguarda il criterio di assegnazione del numero di piani, questo è stato ricavato matematicamente, considerando che le altezze utili interne degli edifici variano in tutta la Val di Fiemme fra i 2,40 m e i 2,50 m nel caso di edifici residenziali ed i solai variano fra i 40 ed i 50 cm a seconda delle geometrie e delle tipologie di intervento. L'altezza massima degli edifici (parametro rimasto nelle NTA al fine della valutazione delle distanze) è stata pertanto divisa per 3 ( $2,50 + 0,50$ ) ed arrotondata. Tale conversione non è meramente una considerazione matematica, ma trova vasto riscontro nelle progettazioni che sono state svolte nel passato utilizzando i parametri urbanistici convertiti.

---

Per quanto concerne l'altezza di fronte, questo parametro viene introdotto su richiesta specifica del Servizio Urbanistica nella nuova versione delle NTA; per la sua definizione è stato considerato ed analizzato quanto segue in accordo con l'ufficio tecnico comunale:

- Non esistono indicazioni sulle pendenze minime e massime delle falde all'interno delle norme di attuazione, né si ritiene opportuno introdurre tali valori che limitano eccessivamente la progettazione architettonica. Pertanto, dovendo rispettare l'altezza massima per effetto delle distanze, ed essendo questa misurata a metà falda, risulta impossibile determinare matematicamente su una pianta ipotetica il valore dell'altezza d'imposta della copertura.
- La circolare 11.03.2019 dell'assessore all'urbanistica della PAT specifica al punto 3 (Misurazione dell'altezza), ultimo capoverso *"... Valuti il comune se introdurre limiti distinti per quantificare l'altezza del fronte, al fine del controllo progettuale dell'edificio, e l'altezza dell'edificio, al fine della disciplina delle distanze. **Si propone comunque, al fine di non introdurre nel PRG troppi valori relativi alle diverse definizioni di altezza, di far coincidere, nelle zone destinate in prevalenza alla residenza, il parametro fissato per l'altezza del fronte con quello relativo all'altezza dell'edificio**, intesa come altezza massima di zona, necessaria per il rispetto della disciplina in materia di distanze."*
- Considerando che in un territorio come quello del comune di Tesero i lotti non sono regolari né tantomeno prevalentemente pianeggianti, è difficile individuare una pianta tipologica degli interventi edilizi che possa permettere il calcolo dell'imposta della copertura nel rispetto dell'altezza massima prevista dal piano.

Alla luce di queste considerazioni si è deciso di far combaciare i due parametri edilizi, ovvero l'altezza massima con l'altezza del fronte. Così facendo nulla cambia per eventuali coperture piane, mentre per le coperture a falda necessariamente l'altezza del fronte sarà inferiore a quella massima

---

(risultando pertanto conforme) e sarà altresì rispettata la prima ai fini della disciplina delle distanze.

Per quanto riguarda infine la volontà di convertire l'altezza in numero di piani anche per le aree alberghiere, va detto che essendo queste omogenee a quelle residenziali, pareva opportuno e sensato applicare lo stesso criterio di conversione (art. 37.1 delle NTA).

## ***2. Aree per servizi***

Le osservazioni pervenute riguardano sostanzialmente la previsione urbanistica n° 23 tramite la quale viene introdotto uno specifico riferimento normativo per consentire lo sviluppo di una pista per lo skiroll. Come suggerito e discusso verbalmente, si introduce nelle NTA uno specifico articolo (art. 40.3) levando quanto proposto dall'art. 40.1 che riguarda le aree per attrezzature e servizi pubblici di livello provinciale. Per quanto riguarda l'ipotesi di proposta di tracciato, questa era già presente sulla cartografia ma era priva di file shape in quanto non esistente. In questa seconda adozione invece, viene inserito lo shp 451\_L, appositamente creato, al posto della poligonale presente sulla cartografia della prima adozione. Il tracciato, come peraltro specificato nelle norme di attuazione, è puramente indicativo e potrà essere variato in fase di progettazione in base agli accordi che l'amministrazione riterrà opportuno siglare con i privati interessati dall'opera.

## ***3. Richieste di inedificabilità***

Viene inserito uno specifico riferimento normativo sull'area resa inedificabile in località Lago, come previsto dall'art. 45 comma 4 della L.P. 15/2015; tale riferimento, viene inserito nelle NTA all'art. 3, comma 4).

---

## **6. VERIFICA RISPETTO AL QUADRO STRUTTURALE DEL NUOVO PIANO URBANISTICO PROVINCIALE**

### ***1. Aree agricole***

Vengono aggiornati i riferimenti del PUP all'art. 38.1 comma 5) e all'art. 38.2 comma 3) e viene corretta la relazione illustrativa come proposto.

### ***2. Aree protette***

L'art. 26 delle Norme di Attuazione riguardante le aree di protezione delle zone speciali di conservazione (ZSC) viene aggiornato sostituendo l'acronimo SIC con ZSC e viene introdotto il comma 6) al medesimo articolo come richiesto dal Servizio Sviluppo Sostenibile e Aree Protette della Provincia.

### ***3. Previsioni infrastrutturali***

Relativamente ai percorsi ciclopeditoni, viene inserito in cartografia l'indicazione del tracciato lungo la S.S. 48 fra gli abitati di Cavalese e Tesero e fra Tesero e Ziano di Fiemme. L'andamento del tracciato è stato ripreso dal documento depositato presso la Comunità territoriale della val di Fiemme dal sottoscritto tecnico che si è curato dello studio del nuovo percorso ciclopeditono.

## **7. TUTELA DELL'ARIA, DELL'ACQUA E DEL SUOLO**

### ***1. Tutela del suolo***

Viene segnalata dall'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente una discarica di progetto per inerti denominata "Lago dx Rio Lagorai" della quale si è persa traccia nel tempo; poiché l'amministrazione allo stato odierno riscontra problemi nella gestione delle discariche presenti sul territorio, non ha interesse affinché ne venga attivata un'altra e attiverà

---

presso la Comunità di Valle la procedura di stralcio dell'area dal Piano Comprensoriale. Pertanto detta previsione non viene riportata nella cartografia del PRG.

## **2. Tutela delle acque**

Relativamente alla variante 23, che riguarda una vasta area all'interno della quale si articolerà la pista dello skiroll, si è ritenuto opportuno integrare l'articolo specifico (art. 40.3) con il comma 2) facendo presente che qualora il tracciato rientri all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua (10 metri), gli interventi qui ricadenti saranno soggetti alla L.P. 18/76.

## **8. NORME DI ATTUAZIONE**

A livello normativo, sono stati introdotti i nuovi indici convertendo gli ampliamenti volumetrici in SUN per le aree residenziali ed alberghiere come prescritto dal regolamento urbanistico – edilizio provinciale; la nota del Servizio Urbanistica riguarda l'art. 15 delle NTA, nello specifico gli interventi di ristrutturazione per i quali il piano vigente prevede la possibilità di un aumento volumetrico del 10% della volumetria esistente. Questa opportunità è una delle più utilizzate a livello di progettazione e consente il recupero dei locali sottotetto ubicati nei centri storici; l'ampliamento volumetrico, da eseguirsi non necessariamente sopraelevando uniformemente le murature perimetrali, consente un'opportunità che risolve in modo esemplare i frazionamenti di proprietà degli edifici nei centri storici e i casi dove gli edifici fanno parte di aggregati edilizi. La trasformazione del termine "volume" con SUN complica ed ostacola quanto sopra esposto poiché spesso accade di trovare sottotetti molto bassi che non costituiscono SUN allo stato odierno ed una sopraelevazione non sarebbe sufficiente per rientrare nel limite del 10% della SUN dell'edificio. Per ovviare a tale

---

restrizione quindi, in accordo con l'ufficio tecnico del Comune, è stato aggiornato l'art. 15, comma 2, lettera a) come richiesto dal Servizio Urbanistica, ed è stata aggiunta la lettera k) al medesimo comma per consentire nei casi particolari sopra esposti la possibilità di recuperare il patrimonio edilizio esistente.

Per quanto concerne l'apparato normativo, sono stati sistemati, integrati e modificati tutti gli articoli e titoli riportati nell'elenco del parere, così come riportato e come concordato verbalmente in sede preliminare con il Servizio Urbanistica.

In merito ai piani attuativi, le schede allegate alle NTA sono state aggiornate con i nuovi indici edificatori come ampiamente discusso. Tuttavia è stato sottolineato che non tutti i piani riportano tale adeguamento e si chiedeva di chiarirne il motivo; nello specifico tale osservazione riguarda il PC2 (intervento in corso di esecuzione dei lavori, pertanto appare superfluo la conversione dell'indice) ed il PL9 (piano approvato e lavori ormai quasi ultimati).

Per quanto concerne il PAG 5, su richiesta dell'Amministrazione, viene eliminata la tabella dei parametri urbanistici (peraltro non adeguata) e vengono aggiunte delle indicazioni per la redazione del Piano.

Il PS13 infine, trattandosi di area non residenziale, viene corretto ripristinando il limite volumetrico di 400 m<sup>3</sup> per l'unità abitativa, erroneamente convertito in SUN nella prima adozione.

---

## **DOCUMENTO DI RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DAI PRIVATI**

### **1. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA:**

**Avv. Casari Mario per conto di Sig.ra Tomasi Rita, Sig. Iellici Denis, Sig. Facchinelli Bruno, Sig. Tomasi Mario  
Prot. n 2725/A del 16.04.2019, n 2861/A del 20.04.2019, n 3018/A del 30.04.2019;**

L'osservazione presentata dall'avvocato Casari per conto dei signori Tomasi Rita, Iellici Denis, Facchinelli Bruno e Tomasi Mario riguarda la volontà da parte dell'Amministrazione di inserire un'area per la possibile costruzione della pista per lo skiroll presso il centro del fondo a Lago di Tesero. Il documento presentato manifesta la contrarietà dei signori, proprietari e coltivatori di vari fondi siti nella zona interessata, in quanto la previsione comporterebbe *"..un'alterazione della situazione reale dei luoghi in quanto l'intera area superiore a ettari 10 è interessata dall'insediamento di strutture per servizi a carattere ludico contrasta con la destinazione di zona ab immemorabile destinata a sfruttamento agricolo.."*. Proseguendo l'osservazione cita ancora testualmente *"..parte delle particelle verrebbero tagliate dal percorso creando problemi di accesso e praticabilità dei fondi con conseguente deprezzamento degli stessi.."* ed ancora *"..si evidenzia inoltre che in Val di Fiemme è già stata autorizzata la costruzione di un'analoga pista che a breve sarà realizzata in loc. Lavazè, vicino ai siti prospettati per cui le opere previste sarebbero superflue e voluttuarie.."*.

Alla luce di queste considerazioni preme sottolineare che l'area per lo skiroll individuata in cartografia individua un perimetro di oltre 10 ettari



---

senza però cambiare la destinazione d'uso del suolo come parrebbe invece insinuare l'osservazione depositata. Lo scopo è quello di individuare un'area all'interno della quale potrà essere sviluppata la progettazione del tracciato anche in accordo con incontri e suggerimenti che l'Amministrazione riterrà opportuno tenere con i proprietari dei fondi. Pertanto il cambio di destinazione d'uso non coinvolgerà una superficie così grande, ma riguarderà un'area molto più limitata. Se fosse stato inserito un tracciato già definito e preciso in questa fase, sarebbero sorte complicazioni non minimali nella fase di realizzazione dell'opera in quanto variazioni o spostamenti sarebbero stati impossibili perché non conformi sotto il profilo urbanistico. Con l'ipotesi formulata nel PRG quindi, risulta infondato affermare che il tracciato taglierà le particelle, in quanto tale tema sarà oggetto di attento studio nella fase progettuale e risulta ora prematuro. Si ricorda che bisogna ben distinguere le fasi di pianificazione (ovvero rendere una previsione possibile) da quelle relative alla progettazione (durante la quale saranno risolte le problematiche degli accessi, degli espropri, del tracciato, dei fondi agricoli, etc.).

Per quanto concerne invece il fatto che la stessa previsione è già stata inserita al Passo di Lavazè e pertanto la pista di Lago risulterebbe superflua, anche in questo caso ci si permette di sottolineare che a livello sportivo allenarsi a 800 m.s.l.m. o a 1800 m.s.l.m. sono due cose completamente diverse. La pista di Lavazè inoltre, risulta sicuramente più tecnica e faticosa, meno adatta ai bambini e ai giovani che praticano lo sport dello sci di fondo e, direi quasi automaticamente, dello skiroll nel periodo estate – autunno.

Si ritiene pertanto che la previsione di inserire un'area per lo sviluppo di una pista per lo skiroll segua sicuramente un obiettivo sovralocale, di promozione della Valle di Fiemme anche in vista dei Giochi Olimpici del 2026 e promuove lo sviluppo di uno sport che è la base dello sci nordico, disciplina di cui la Valle di Fiemme ne è la culla a livello nazionale e ne va

---

certamente orgogliosa. A riprova di queste considerazioni basti leggere le osservazioni e le considerazioni a favore della previsione oggetto di discussione presentate dall'APT della Val di Fiemme, dalle associazioni sportive della Valle di Fiemme, dalla famiglia Cooperativa della Val di Fiemme, dal comitato regionale Trentino della FISL, dai maestri di sci e allenatori, dalla Guardia di Finanza, dalla Marcialonga (il cui nome attira in Valle ogni anno migliaia di appassionati dello sci di fondo generando indotto e sviluppo turistico ed economico che coinvolge l'intera comunità valligiana) e dalla Nordic Ski Val di Fiemme.

**2. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA:  
Dott. Vinante Donato - Prot. n 2975/A del 29.04.2019**

L'osservazione presentata dal Dott. Vinante Donato riguarda anch'essa la volontà da parte dell'Amministrazione di inserire un'area per la possibile costruzione della pista per lo skiroll presso il centro del fondo a Lago di Tesero. Alcuni dei punti citati nel documento depositato ricalcano le considerazioni a cui si è risposto al punto precedente, per cui non vengono ripetute in tale sede (vincolo di 10 ettari di terreno, difficoltà per la viabilità ed accessibilità ai fondi).

Per quanto concerne la riflessione proposta dal dott. Vinante nel merito di limitare la pista alla sola zona antistante le strutture dello stadio senza salire sul terrazzamento superiore attraverso la salita della "Valena", penso sia importante ricordare che il tracciato dovrà avere le caratteristiche tecniche indispensabili affinché l'opera risulti appetibile ed attiri in Val di Fiemme anche atleti, amatori e gruppi sportivi non propriamente ed esclusivamente della Valle. Lunghezza, dislivello, alternative di tracciato sono sicuramente dei punti salienti e fondamentali

---

per la progettazione di un'opera di questo livello che se trascurati, la renderebbero inutile e poco utilizzata.

**3. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA:  
Associati Coldiretti - Prot. n 2993/A del 29.04.2019**

L'osservazione presentata dagli associati della Coldiretti riguarda anch'essa la volontà da parte dell'Amministrazione di inserire un'area per la possibile costruzione della pista per lo skiroll presso il centro del fondo a Lago di Tesero. Il documento depositato lamenta il fatto che l'attività agricola nella zona sarà fortemente penalizzata, sottraendo *"..un'area di circa 1,4 ettari ma soprattutto preclude il libero accesso ad un'area coltivabile di circa 13 ettari."* A tal proposito valgono ancora le controdeduzioni riportate all'osservazione n°1 di cui si prega tener conto. Il documento di osservazione alla proposta urbanistica della pista per lo skiroll sottolinea ancora *"..dal tracciato individuato emerge che parte delle particelle fondiarie su cui è stata progettata la pista, saranno tagliate, creando problemi alla regolare coltivazione dei fondi.."*. Premesso che valgono ancora le considerazioni esposte in precedenza all'osservazione n° 1, preme in tale sede sottolineare che non è stata progettata alcuna pista allo stato attuale; in tale sede ci si occupa di pianificazione urbanistica e non di progettazione, l'andamento del tracciato riportato in cartografia all'interno del perimetro individuato è puramente indicativo e potrà essere completamente stravolto dalla fase progettuale con il solo vincolo di rimanere all'interno del perimetro stesso. Affermare che le particelle fondiarie saranno tagliate dalla pista in questa fase risulta pertanto completamente fuorviante ed errato. Il documento infine riporta, come nell'osservazione n° 1, il fatto che già al passo di Lavazè vige la medesima previsione facendo risultare la pista a

---

Lago di Tesero superflua ed eccessiva. Anche in questo caso, vedasi le considerazioni esposte in merito ai punti precedenti.

**4. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA:  
Sig. Vinante Danilo - Prot. n 3040/A del 30.04.2019**

Anche l'osservazione presentata dal Sig. Vinante Danilo riguarda la volontà da parte dell'Amministrazione di inserire un'area per la possibile costruzione della pista per lo skiroll presso il centro del fondo a Lago di Tesero.

Poiché le perplessità espresse ricalcano quelle già discusse ai punti precedenti, si rimanda alle controdeduzioni già esposte.

Preme commentare invece l'osservazione testualmente riportata come *"..non è specificato se ad eventuale realizzazione della pista, la zona sportiva perimetrata in cartografia verrà mantenuta zona sportiva o tornerà alla precedente destinazione urbanistica."* Va chiarito che il perimetro inserito non ha apportato alcun tipo di cambio di destinazione d'uso del suolo e pertanto, anche ad avvenuta realizzazione dell'opera, il suolo non interessato rimarrà con la destinazione attuale, ovvero agricola, agricola di pregio, pascolo o bosco.

**5. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA:  
Sig.ra Iellici Giuliana - Prot. n 3055/A del 02.05.2019**

Anche l'osservazione presentata dalla Sig.ra Iellici Giuliana riguarda la volontà da parte dell'Amministrazione di inserire un'area per la possibile

---

costruzione della pista per lo skiroll presso il centro del fondo a Lago di Tesero.

Il documento, oltre a riassumere la previsione urbanistica che “*..individua in cartografia una superficie di oltre 140.000 m<sup>2</sup> (14 ettari)..*” sottolinea che non viene chiarito a quale destinazione urbanistica avranno in futuro le particelle comprese nel perimetro Z602. Come già descritto in precedenza, va chiarito che il perimetro inserito non ha apportato alcun tipo di cambio di destinazione d’uso del suolo e pertanto, anche ad avvenuta realizzazione dell’opera, il suolo non interessato rimarrà con la destinazione attuale, ovvero agricola, agricola di pregio, pascolo o bosco.

Procedendo nell’esame dell’osservazione depositata dalla Sig.ra Iellici, si sottolinea come non sussistano a suo parere le motivazioni di pubblico interesse. A tal proposito si ripropone quanto descritto ai punti precedenti, ovvero si ritiene che la previsione di inserire un’area per lo sviluppo di una pista per lo skiroll segua sicuramente un obiettivo sovralocale, di promozione della Valle di Fiemme anche in vista dei Giochi Olimpici del 2026 e promuove lo sviluppo di uno sport che è la base dello sci nordico, disciplina di cui la Valle di Fiemme ne è la culla a livello nazionale e ne va certamente orgogliosa. A riprova di queste considerazioni basti leggere le osservazioni e le considerazioni a favore della previsione oggetto di discussione presentate dall’APT della Val di Fiemme, dalle associazioni sportive della Valle di Fiemme, dalla famiglia Cooperativa della Val di Fiemme, dal comitato regionale Trentino della FISL, dai maestri di sci e allenatori, dalla Guardia di Finanza, dalla Marcialonga (il cui nome attira in Valle ogni anno migliaia di appassionati dello sci di fondo generando indotto e sviluppo turistico ed economico che coinvolge l’intera comunità valligiana) e dalla Nordic Ski Val di Fiemme.

---

Il documento prosegue segnalando il contrasto della previsione della pista per lo skiroll con un elenco di normative provinciali e nazionali; premesso che allo stato attuale siamo in una fase di pianificazione e non di progettazione (per cui le considerazioni scritte dalla Sig.ra Iellici che non trovano controdeduzione nel presente documento sono ritenute non pertinenti perché non riguardano la fase pianificatoria ma esprimono perplessità gestionali, legate alla realizzazione dell'opera, nonché alle possibilità del Comune a livello gestionale, economico, etc.) la risposta al contrasto con le norme viene direttamente dal Servizio Urbanistica della PAT che cita testualmente nel suo documento di analisi della presente variante: *".. riguardo alle osservazioni di privati, pervenute direttamente o indirettamente a questo Servizio, ferma restando la competenza del Comune di Tesero all'adozione delle scelte di piano e all'esame delle osservazioni presentate nel periodo di deposito degli atti, si rileva che il presente parere contiene esplicitamente o implicitamente risposta adeguata rispetto ai relativi contenuti critici qualora gli stessi assumano rilevanza al fine della valutazione di competenza della Provincia."* Pertanto se la Provincia non ritiene vi sia contrasto con le normative elencate, la proposta urbanistica riportata nella cartografia di piano e nelle norme di attuazione è da intendersi corretta e conforme.

Proseguendo nella lettura del documento, si lamenta che tale previsione preclude di fatto lo svolgimento di qualsiasi attività agricola e/o silvopastorale nell'intera area inclusa nel perimetro, ovvero su ben 140.000 m<sup>2</sup>. Da una prima lettura sembrerebbe quindi che si pensi che l'intera area sarà utilizzata per lo svolgimento dell'attività dello skiroll, e che le opere saranno tali da rendere l'intera area inagibile a chiunque non eserciti l'attività sportiva; si ricorda ancora una volta, che tali considerazioni trovano poca fondatezza e che fintanto non sarà redatto e condiviso il progetto definitivo del tracciato che si intende realizzare,

---

qualsiasi considerazione sugli accessi agricoli e sul frazionamento di particelle fondiarie non risulta essere pertinente.

La validità temporale dell'art. 40.3 delle NTA è illimitata, non è legata ai tempi di realizzazione dell'opera, anche perché non è dato certo se la pista sarà realizzata in più stralci o nella sua globalità; anche il perimetro individuato in cartografia che, si sottolinea ancora una volta, non apporta alcun cambio di destinazione d'uso del suolo, avrà durata illimitata. Sarà compito delle future Amministrazioni esaminare se le opere saranno complete, se necessiteranno ulteriori modifiche nel corso del tempo o se saranno esaurienti e tali da inserire con una variante di piano l'esatto tracciato, cambiarne la destinazione d'uso del suolo ed eliminare il perimetro.

Per quanto concerne il paragrafo relativo alla *"Limitazione e/o preclusione degli accessi agricoli"* si ritiene di aver già approfondito sufficientemente l'argomento in precedenza, mentre le altre considerazioni elencate risultano non pertinenti in questa fase di pianificazione. Le richieste elencate nel paragrafo relativo alle *"Conclusioni e Richieste"* del documento depositato dalla Sig.ra Giuliana Iellici vengono pertanto respinte.

**6. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA:**  
**Sig. Delladio Euro - Prot. n 3060/A del 02.05.2019**

Anche l'osservazione presentata dalla Sig. Delladio Euro riguarda la volontà da parte dell'Amministrazione di inserire un'area per la possibile costruzione della pista per lo skiroll presso il centro del fondo a Lago di Tesero. Si ritiene che quanto riportato come controdeduzione e spiegazione alle precedenti osservazioni sia esauriente per rispondere alle perplessità giustamente espresse dal Sig. Delladio.

---

**7. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA:  
Sig.re Piazzì Laura e Tomasi Rita - Prot. n 3065/A del 02.05.2019**

Anche l'osservazione presentata dalle Sig. Piazzì Laura e Tomasi Rita riguarda la volontà da parte dell'Amministrazione di inserire un'area per la possibile costruzione della pista per lo skiroll presso il centro del fondo a Lago di Tesero. Si ritiene che quanto riportato come controdeduzione e spiegazione alle precedenti osservazioni sia esauriente per rispondere alle perplessità giustamente espresse dalle Sig.re Piazzì e Tomasi.

**8. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA:  
Sig.Barbolini Alan (capogruppo consigliare di minoranza)  
Prot. n 3091/A del 03.05.2019 e prot. n 3092/A**

L'osservazione presentata dal Sig. Barbolini Alan riguarda l'adozione generale della variante al PRG, senza segnalare nello specifico il tema di cui si richiede chiarimento. Viene criticato il modus operandi dell'amministrazione comunale e nel presente documento pertanto, si prende atto di tale osservazione senza poter rispondere. Per quanto accennato relativamente all'area per lo skiroll, si ritiene invece che le considerazioni esposte in precedenza siano esaurienti per motivare la scelta pianificatoria proposta.



**9. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA:**  
**Servizio Tecnico Comune di Tesero Prot. n 3083/A del 02.05.2019**

L'osservazione presentata dal Servizio tecnico del Comune di Tesero riguarda la possibilità di modificare i contenuti del PAG 5, visto il suo ridimensionamento, e la correzione dei commi dell'art. 40.1 delle NTA in quanto la numerazione risultava non corretta (area skiroll).

Trattandosi di opera pubblica, il PAG 5 viene integrato con alcune indicazioni riguardanti edifici di proprietà del Comune, eliminando di fatto la previsione di realizzare grossi centri di vendita ma solo piccoli manufatti a servizio delle funzioni che stabilirà il piano.

Per quanto invece riguarda la correzione dell'art. 40.1 (inerente l'area per lo skiroll), si segnala che su richiesta del Servizio Urbanistico della PAT è stato redatto un articolo *ad hoc* per tale area (art. 40.3) ed i rimanenti commi dell'art. 40.1 sono stati numerati di conseguenza.

### **SINTESI DELLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI**

La presente Variante al P.R.G. ha preso in considerazione le seguenti domande presentate dai censiti, tutte precedentemente, analiticamente illustrate e motivate; la tabella che segue riporta l'esito:

<b>N°</b>	<b>Nominativo</b>	<b>Data</b>	<b>Prot.</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Esito</b>
<b>1</b>	Avv. Casari Mario	16.04.2019 20.04.2019 30.04.2019	2725 2861 3018	Stralcio variante n° 23 (skiroll)	<b>Respinta</b>
<b>2</b>	Dott. Vinante Donato	29.04.2019	2975	Stralcio variante n° 23 (skiroll)	<b>Respinta</b>
<b>3</b>	Associati Coldiretti	29.04.2019	2993	Stralcio variante n° 23 (skiroll)	<b>Respinta</b>
<b>4</b>	Vinante Danilo	30.04.2019	3040	Stralcio variante n° 23 (skiroll)	<b>Respinta</b>

<b>5</b>	Iellici Giuliana	02.05.2019	3055	Stralcio variante n° 23 (skiroll) e altro	<b>Respinta</b>
<b>6</b>	Delladio Euro	02.05.2019	3060	Stralcio variante n° 23 (skiroll)	<b>Respinta</b>
<b>7</b>	Piazzì Laura Tomasì Rita	02.05.2019	3065	Stralcio variante n° 23 (skiroll)	<b>Respinta</b>
<b>8</b>	Barbolini Alan	03.05.2019	3091	Annullamento delibera adozione	<b>Respinta</b>
<b>9</b>	Servizio tecnico Comune	02.05.2019	3083	Modifiche PAG 5 e art. 40.1 delle NTA	<b>Accolta</b>

Tesero, luglio 2019

**Ing. MARCO SONTACCHI**

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

## ALLEGATO 1: CARTOGRAFIA – COMMA d)



TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Stampa effettuata per motivi d'ufficio, non sono consentiti  
altri usi

Data:  
04/07/2019  
Ora: 16:14

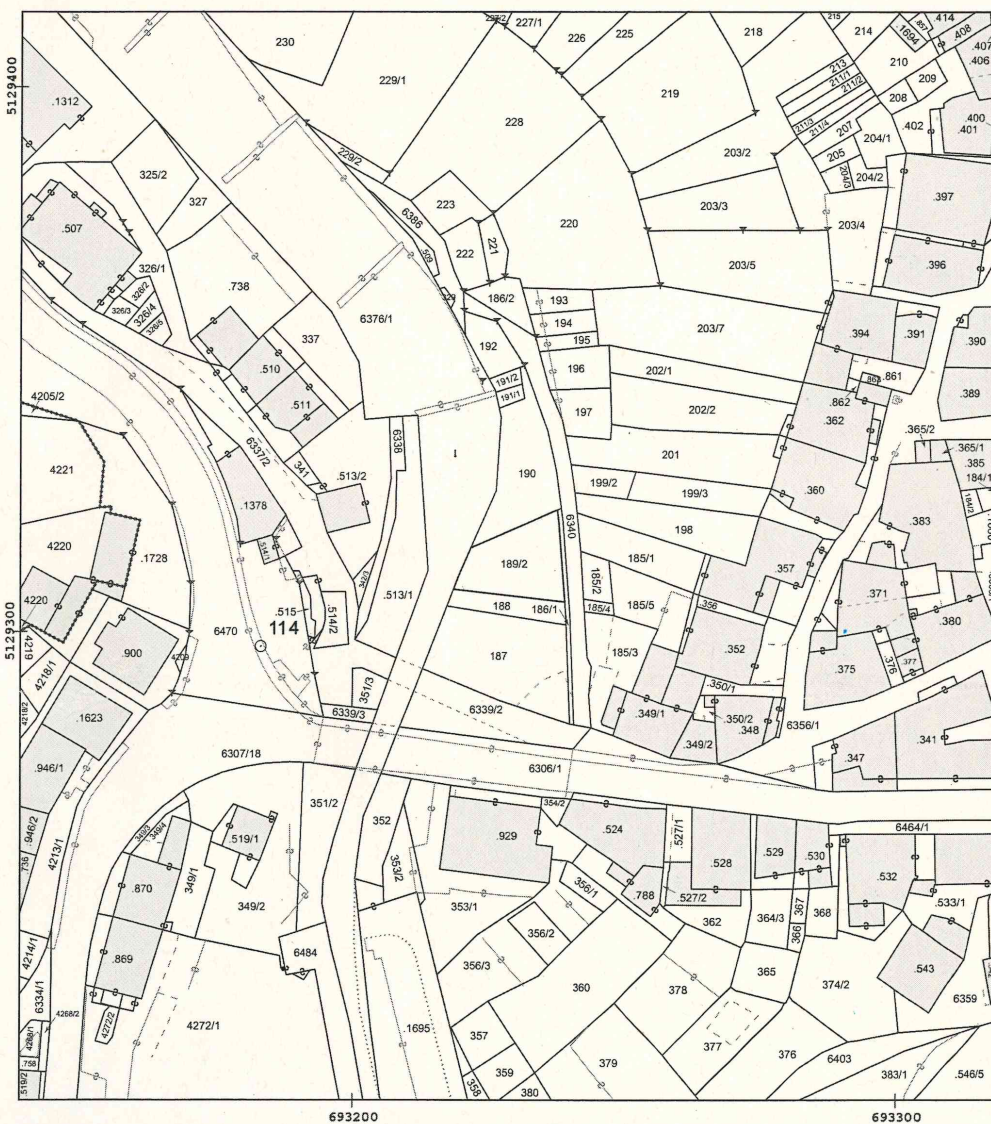
### Visura Particelle Validate Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2019

Operatore:  
VNZMST71E04C372Q  
Pag. 1 di 2

#### Dati della richiesta

Comune amministrativo: TESERO (Cod. L147)  
Comune catastale: TESERO (cod. 393)  
Particella Fondiaria 189/2

Ufficio Catasto competente  
CAVALESE



Scala originale 1 : 1000  
Scala disegno 1 : 1000

studio tecnico associato

**equipeFiemme** ing. Marco Sontacchi  
geom. Ruben Vanzetta

Piazza Scopoli, 9 - 38033 CVALESE

Tel.-Fax 0462/342988

E mail: marcosontacchi@hotmail.com

rubenvanzetta@hotmail.com

**TRENTINO****Ufficio del Libro fondiario di Cavalese****COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE**

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99  
Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali - VNZMST71E04C372Q

**PARTITA TAVOLARE****COMUNE CATASTALE 393 Tesero****1138 II****Apertura il 12/03/2004****DISTRETTO Cavalese****Piombi                    \*\*\* Nessun piombo \*\*\*****Ultimo piombo evaso    G.N. 3783/2018**

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 04/07/2019			
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro
p.f. 6339/2		Strada	0	241	-
<b>Altre particelle non richieste</b>					

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

		A1
		*** Nessuna iscrizione ***
		B

**Comune di Tesero Bene Pubblico Strade sede di Tesero, 00303060222 - quota 1/1****1906 - VERBALE 1504/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1**

e Verbale 420/1906

riguarda p.f. 6339/2

		C
--	--	---

**04/03/2013 - G.N. 626/1 ANNOTAZIONE**

a carico del ponte romano individuato in parte della p.f. 6339/2 ai sensi della planimetria  
determinazione n. 64 dd. 11.02.2013, costituente il vincolo diretto di interesse culturale, a sensi degli artt. 12 e 15 del Decreto Legislativo dd. 22.01.2004 n. 42  
a carico p.f. 6339/2

**Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato****Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1**





**Stampa effettuata per motivi d'ufficio, non sono consentiti altri usi**

**Visura Particelle Validate**  
Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2019

Operatore:  
VNZMST71E04C372Q  
Pag. 1 di 2

This is a detailed plat map of a residential subdivision, likely in the 1930s. The map shows a grid of streets and numerous lots, each labeled with a number. The lots are arranged in a regular pattern, with some lots having fractional numbers (e.g., 1/2, 1/4, 1/8). The map is oriented with North at the top. The bottom of the map shows the street names '693500' and '693600'.

Scala originale 1 : 1000  
Scala disegno 1 : 1000



# Ufficio del Libro fondiario di Cavalese

## COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99  
Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali - VNZMST71E04C372Q

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 393 Tesero

329 II

Apertura il 12/03/2004

DISTRETTO Cavalese

Piombi \*\*\* Nessun piombo \*\*\*

Ultimo piombo evaso G.N. 2017/2017

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 04/07/2019				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 3		Edificio	0	318	-	-
Altre particelle non richieste						

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

		A2				
*** Nessuna iscrizione ***						
		B				

Parrocchia di S. Eliseo sede di Tesero - quota 1/1

20/05/1987 - G.N. 1391/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Legge n. 222 dd. 20.05.1985

riguarda p.ed. 3

		C				
--	--	---	--	--	--	--

23/01/2013 - G.N. 229/1 ANNOTAZIONE

determinazione n. 979 dd. 19.12.2012, costituente il vincolo diretto di interesse culturale, a sensi degli artt. 12 e 15 del Decreto Legislativo 22.01.2004

a carico p.ed. 3

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1





TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Stampa effettuata per motivi d'ufficio, non sono consentiti  
altri usi

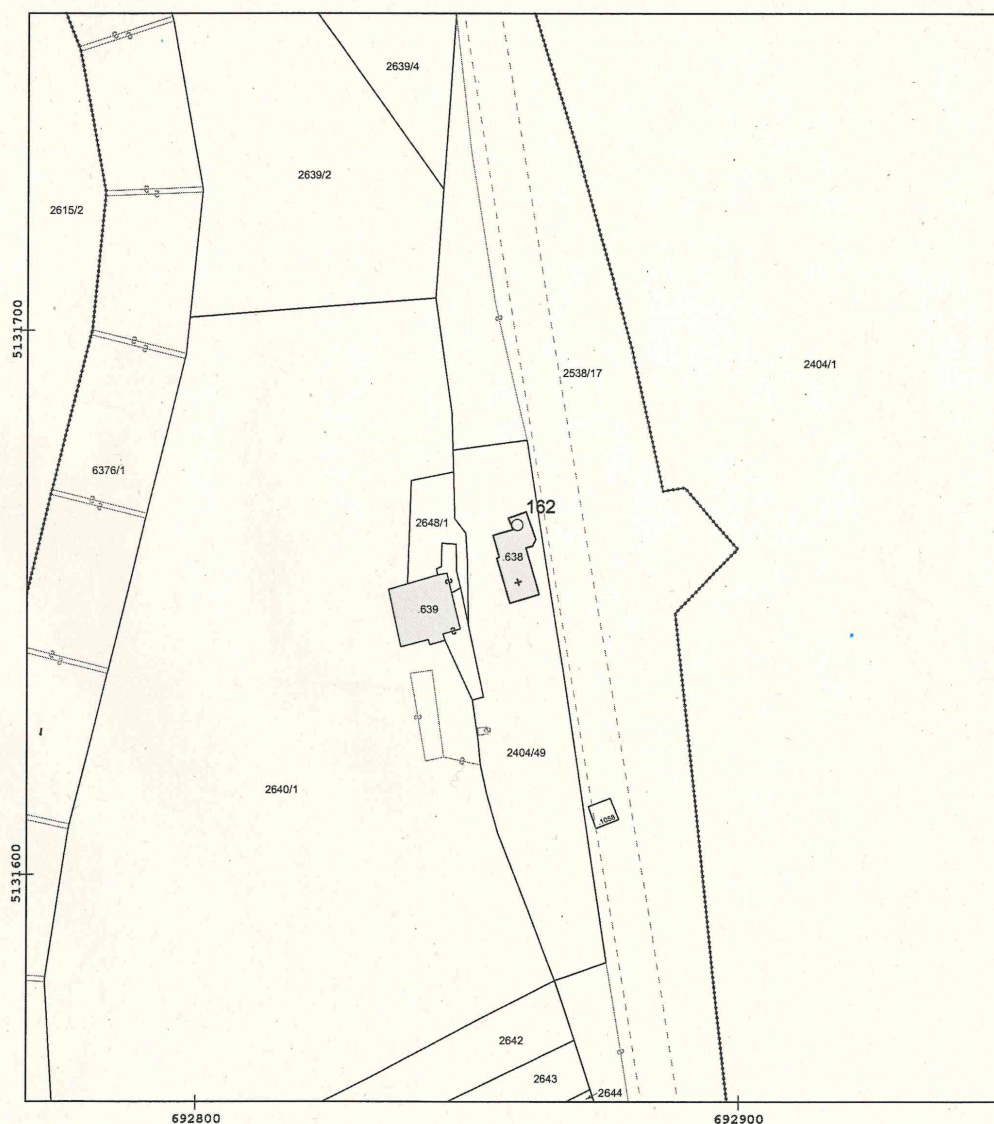
Data:  
04/07/2019  
Ora: 16:17

## Visura Particelle Validate

Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2019

Operatore:  
VNZMST71E04C372Q  
Pag. 1 di 2

Dati della richiesta	
Comune amministrativo: TESERO (Cod. L147)	Ufficio Catasto competente CAVALESE
Comune catastale: TESERO (cod. 393)	
Particella Edificiale 638	



Scala originale 1 : 1000  
Scala disegno 1 : 1000

studio tecnico associato

**equipeFiemme** ing. Marco Sontacchi  
geom. Ruben Vanzetta

Piazza Scopoli, 9 - 38033 CVALESE  
Tel.-Fax 0462/342988  
E mail: marcosontacchi@hotmail.com  
rubenvanzetta@hotmail.com



# Ufficio del Libro fondiario di Cavalese

## COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99  
Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali - VNZMST71E04C372Q

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 393 Tesero

788 II

Apertura il 12/03/2004

DISTRETTO Cavalese

Piombi \*\*\* Nessun piombo \*\*\*

Ultimo piombo evaso G.N. 627/2013

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 04/07/2019				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 638		Edificio	0	86	-	-

Altre particelle non richieste

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

		A1
		*** Nessuna iscrizione ***
		B

Chiesa R. C. della Madonna Addolorata sede di Stava di Tesero - quota 1/1

1906 - VERBALE 1096/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Usucapione

riguarda p.ed. 638

		C
--	--	---

### 04/03/2013 - G.N. 627/1 ANNOTAZIONE

determinazione n. 67 dd. 11.02.2013, costituente il vincolo diretto di interesse culturale, a sensi degli artt. 12 e 15 del Decreto Legislativo dd. 22.01.2004, n. 42

a carico p.ed. 638

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1



## ALLEGATO 2: CARTOGRAFIA – COMMA h)

c\_1147-17/06/2019-0004287/A - Allegato Utente 1 (A01)



### PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

SOPRINTENDENZA PER I BENI CULTURALI

Prot. n.

#### DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE N. 507 DI DATA 12 Giugno 2019

##### OGGETTO:

Tesero - "corte Genoefa", fontana in via Stava, fontana in via Zena, fontana denominata "brénzo del pozo" - scalinata Stella e fontana in via Cavada, davanti a Casa Jellici, insistenti su parte della p.f. 6356/1 C.C. Tesero - Accertamento, rispettivamente, dell'interesse culturale della "corte Genoefa" e delle quattro fontane e della assenza di interesse culturale della restante parte della p.f. 6356/1 C.C. Tesero - Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" - art. 12.

## IL SOPRINTENDENTE

- vista l'istanza pervenuta in data 13 febbraio 2019, prot. n. 98738, nella quale il legale rappresentante del Comune di Tesero, Ente proprietario, chiede la verifica, ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, dell'esistenza di interesse culturale di parte della p.f. 6356/1 C.C. Tesero;
- vista la lettera inviata in data 18 febbraio 2019, prot. n. 110594, con la quale è stato comunicato l'avvio del procedimento di verifica dell'interesse culturale della p.f. 6356/1 C.C. Tesero, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, decorrente dal giorno successivo al ricevimento dell'istanza e quindi dal 14 febbraio 2019 e che il termine del procedimento in questione è fissato in 120 giorni, come stabilito dall'art. 12, comma 10 del D.Lgs. 42/2004;
- vista la scheda di verifica dell'interesse culturale acquisita agli atti con n. 2897, predisposta dall'Ufficio beni architettonici della Soprintendenza per i beni culturali in data 10 giugno 2019, dalla quale si evince che:
  - \* "corte Genoefa" e le tre fontane localizzate in via Stava, via Zena, via Cavada e la fontana denominata "brènzo del pozo", insistenti su parte della p.f. 6356/1 C.C. Tesero, come da all'allegata planimetria che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, rivestono caratteri di interesse culturale di cui all'art. 10 del D.Lgs. n. 42 di data 22 gennaio 2004, *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e sono pertanto oggetto di tutela ai sensi dell'art. 12 del citato Decreto;
  - \* la restante parte della p.f. 6356/1 C.C. Tesero, come da allegata planimetria, non riveste caratteri di interesse culturale di cui all'art. 10 del D.Lgs. n. 42 di data 22 gennaio 2004, *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e non è pertanto oggetto di tutela;
  - \* le prescrizioni di tutela indiretta di cui all'art. 45 del D.Lgs. n. 42/2004, già imposte ai sensi dell'art. 21 della Legge n. 1089/1939 con D.M. di data 29 maggio 1970, a rispetto del bene denominato Palazzo Firmian, già gravanti sulla p.f. 6356/2, poi estinta ed incorporata nella p.f. 6356/1 C.C. Tesero (G.N. 738/1970 e G.N. 2899/1999) e già gravanti sull'originaria superficie della p.f. 6356/1 (G.N. 739/1970 e G.N. 935/2009), conservano la propria efficacia in base all'art. 128, comma 2 del D.Lgs. n. 42 di data 22 gennaio 2004, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*;
- condivise le valutazioni contenute nella scheda di verifica di data 10 giugno 2019;
- visto:
  - \* il regolamento di attuazione della legge provinciale 3 aprile 1997, n. 7 "Funzioni della Giunta provinciale e gestione amministrativa dei dirigenti" emanato con decreto del Presidente della Giunta provinciale 26 marzo 1998, n. 6-78/Leg.;
  - \* il D.P.R. 1 novembre 1973, n. 690, e s.m. "Norme di attuazione dello Statuto Speciale per la Regione Trentino Alto Adige concernente tutela e conservazione del patrimonio storico, artistico e popolare";
  - \* la Legge Provinciale 17 febbraio 2003, n. 1, "Nuove disposizioni in materia di beni culturali" e s.m.;
  - \* l'art. 10, comma 1 e l'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

## DETERMINA



1. di accertare, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, sulla base delle motivazioni espresse nella scheda di verifica di cui in premessa, la sussistenza dell'interesse culturale di "corte Genoefa", della fontana in via Stava, della fontana in via Zena, della fontana denominata "brénzo del pozo" - scalinata Stella e della fontana in via Cavada, davanti a Casa Jellici, insistenti su parte della p.f. 6356/1 C.C. Tesero, come da allegata planimetria che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, in quanto:

"all'interno del sistema delle vie, delle piazze e degli slarghi del centro storico di Tesero, "corte 'Genoefa", inserita in un contesto edificiale tradizionale, si contraddistingue per aver mantenuto l'originaria pavimentazione in selciato ed è quindi, come le quattro fontane disposte lungo le vie, documento materiale di modi costruttivi e di frequentazione degli spazi, testimonianza della storia, anche sociale, della comunità di cui era a servizio. La corte e le fontane, anche nelle diverse forme assunte nel tempo, sono i segni intorno ai quali si organizzavano le strutture urbane ed edilizie del centro, la cui economia era legata alle attività agricole pastorali e in cui il rapporto tra abitazione privata e luogo pubblico assumeva forme caratteristiche. La fontana con lavatoio in via Stava fu rifatta nelle forme attuali nel 1923, come riporta la data sul coronamento della colonna in cemento che regge il boccaglio metallico. La fontana in Via Zena con lavatoio in pietra porfirica, fu realizzata nel 1879 come documenta la data incisa sulla specchiatura verticale della vasca rivolta verso la strada e inserita in un rombo lavorato a liscio che si distacca dalla lavorazione con bocciardatura a spina di pesce della restante parte. Ai lati i piedritti porfirici bocciardati sostengono le quattro specchiature. La colonna in cemento che regge il boccaglio metallico fu probabilmente collocata attorno agli anni Venti del XX secolo quando il Comune mise mano a tutte le fontane del paese. La fontana in via Cavada, posizionata davanti a casa Jellici, è frutto del riuso di un'antica macina porfirica da mulino del XVIII secolo, rinvenuta in zona e adattata. L'antica macina venne scavata per la realizzazione della vasca e sollevata posizionando alla base un piedistallo porfirico a forma trilobata. La fontana denominata "brénzo del pozo", realizzata in porfido a forma ellittica nella seconda metà del XIX secolo, venne trasportata dalla località Marècole (brénzo delle Marècole) verso il 1903. Diversamente da quasi tutte le fontane del paese, non veniva utilizzata per la lavatura dei panni ma aveva la funzione di abbeveratoio per gli animali. La colonna porfirica realizzata nel 1903 paracarro regge il boccaglio metallico da cui sgorga l'acqua";

2. di dare atto che l'accertamento di cui al precedente punto 1., costituisce a tutti gli effetti dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 13, comportando la definitiva applicazione delle disposizioni del citato D. Lgs. n. 42/2004;
3. di dare atto che la Soprintendenza per i beni culturali presenterà, per quanto disposto al precedente punto 1., all'Ufficio del Libro Fondiario competente istanza di annotazione del provvedimento di accertamento di interesse culturale, ai sensi dell'art. 12, comma 7 e nei modi previsti dall'art. 15, comma 2, del D.Lgs. n. 42/2004, con efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo;
4. di accertare che la restante parte della p.f. 6356/1 C.C. Tesero, come da allegata planimetria, non riveste l'interesse culturale di cui all'art. 12, comma 2, del citato D.Lgs. n. 42/2004 e che conseguentemente la medesima è esclusa dall'applicazione del "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
5. di notificare, ai sensi dell'art. 15 del citato D.Lgs. n. 42/2004, il presente provvedimento, tramite interoperabilità PI.Tre-pec, al legale rappresentante del Comune di Tesero, proprietario della p.f. 6356/1 in P.T. 1138 C.C. Tesero;



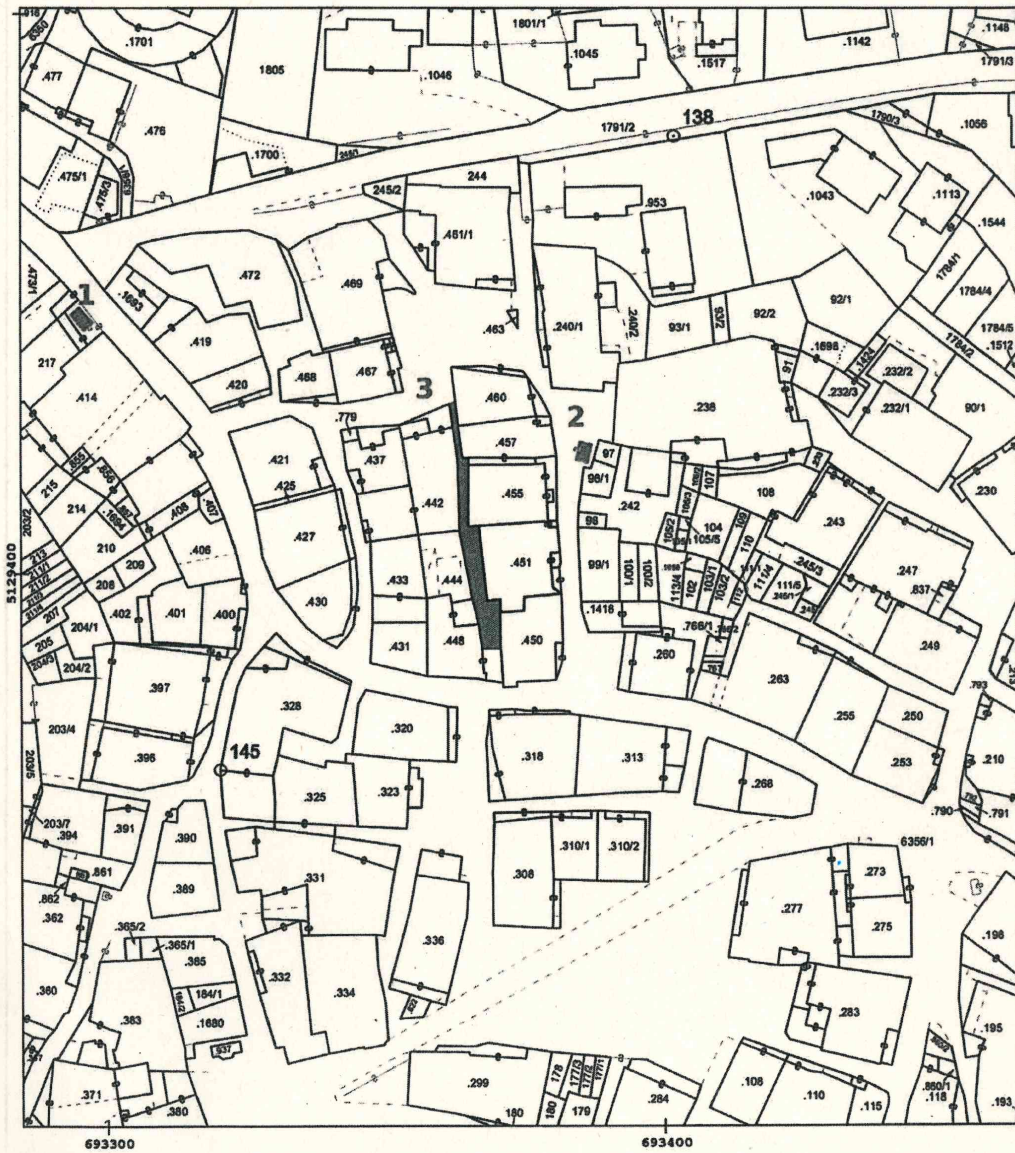
**Elenco degli allegati parte integrante**

001 Planimetria p.f. 6356/1 C.C. Tesero





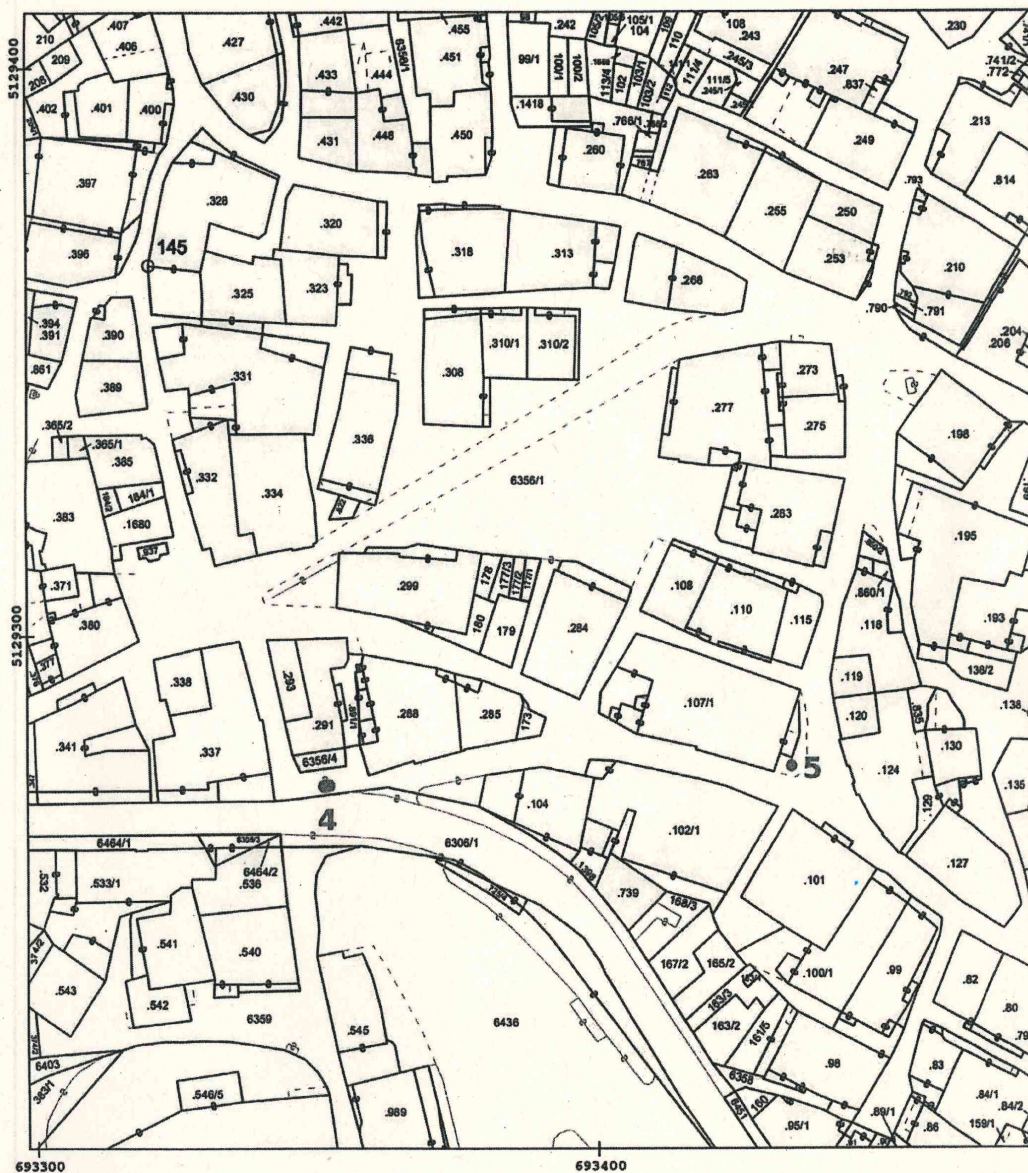
## C.2. Estratto catastale



**Scala originale** 1 : 1000  
**Scala disegno** 1 : 1000

1. FONTANA VIA STAVA
2. FONTANA VIA ZENA
3. CORTE GENOEFA

Num nroa 6 di 7



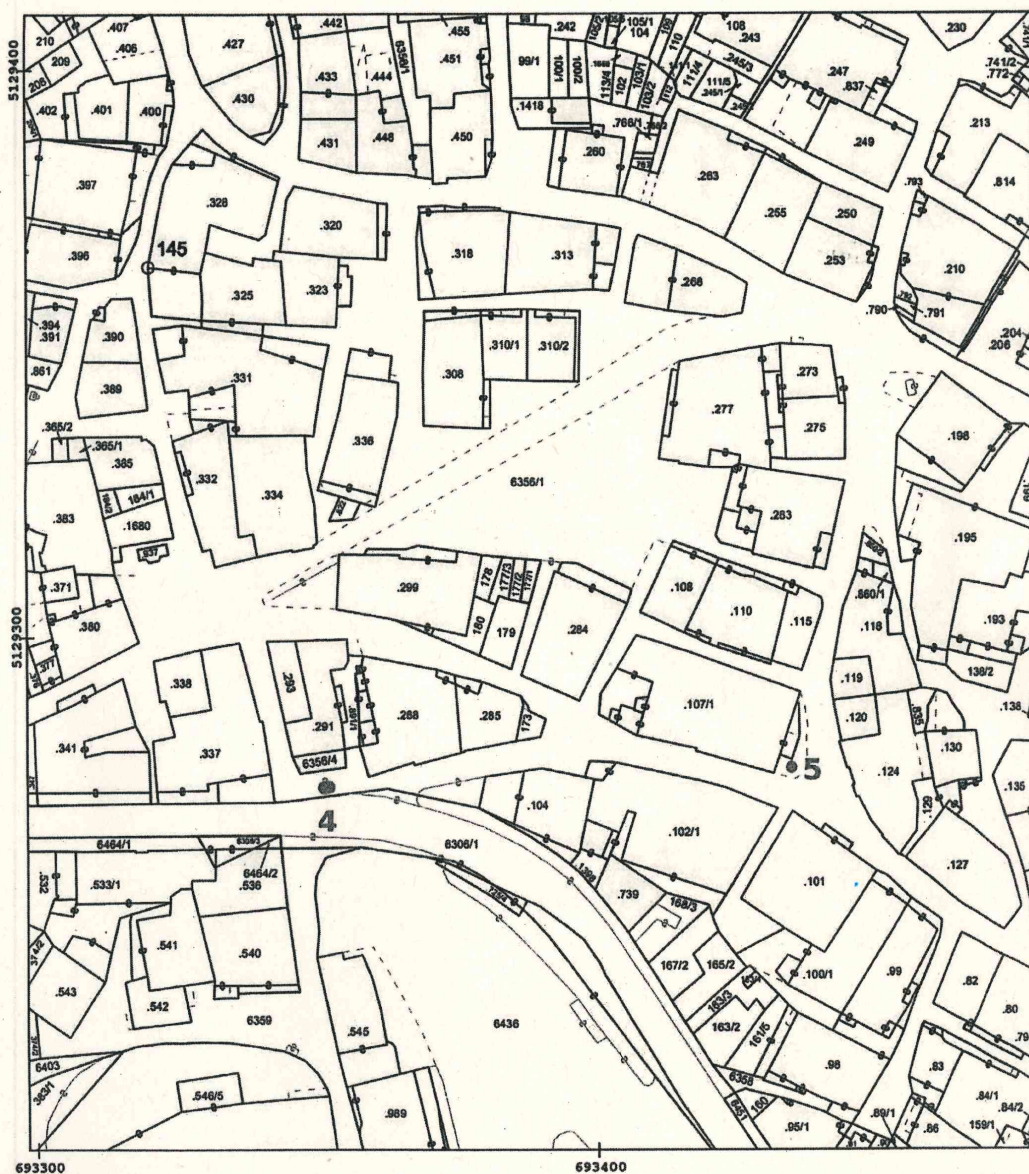
Scala originale 1 : 1000  
Scala disegno 1 : 1000

4. FONTANA 'BRENO DEL POZO' SCALINATA STELLA f
5. FONTANA VIA CAVADA, DAVANTI A CASA JELICI

La p.f. 6356/1 C.C. Tesero NON è soggetta all'art. 10 D. Lgs. N. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ad eccezione dei perimetri che individuano le fontane e la corte denominata 'corte Genoefa' per i quali si ritiene di riconoscere i caratteri di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 D. Lgs. N. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Num. prog. 7 di 7





Scala originale 1 : 1000  
Scala disegno 1 : 1000

4. FONTANA 'BRENO DEL POZO' SCALINATA STELLA f
5. FONTANA VIA CAVADA, DAVANTI A CASA JELICI

La p.f. 6356/1 C.C. Tesero NON è soggetta all'art. 10 D. Lgs. N. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ad eccezione dei perimetri che individuano le fontane e la corte denominata 'corte Genoeffa' per i quali si ritiene di riconoscere i caratteri di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 D. Lgs. N. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Num. prog. 7 di 7





PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO  
SOPRINTENDENZA PER I BENI CULTURALI

SCHEDA DI VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE  
DEI BENI IMMOBILI

(art. 12 D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio)

Immobile: **P.F. 6356/1 C.C. TESERO: STRADE COMUNALI, "CORTE GENOEFA", TRE FONTANE LOCALIZZATE IN VIA STAVA, VIA ZENA, VIA CAVADA E LA FONTANA DENOMINATA "BRÊNZO DEL POZO"**

**Legenda**

I campi indicati *in corsivo* sono facoltativi

☒ Barrare una delle opzioni

\_\_\_\_\_ Inserire un testo

**A. Dati relativi al soggetto richiedente**

A.1. Qualificazione giuridica del soggetto proprietario

	Stato
	Regione
	Provincia
X	Comune
	Altro Ente pubblico territoriale
	Ente o Istituto pubblico
	Persone giuridiche private senza fini di lucro (ad es. Parrocchie, ONLUS, ecc.)

A.2. Riferimenti del soggetto proprietario

Denominazione	COMUNE DI TESERO
Codice Fiscale	00303060222
Indirizzo	
via/piazza =	VIA 4 NOVEMBRE
numero civico /Km =	27
Comune =	TESERO
C.A.P. =	38038
Località =	
Provincia =	TRENTO

<b>Legale rappresentante</b>	
Cognome =	<b>CESCHINI</b>
Nome =	<b>ELENA</b>
Carica =	<b>SINDACO</b>
Codice Fiscale =	<b>CSCLNE87E63C372C</b>

**Note:**

**A.3. Codice Istat regione**

Codice Istat regione	<b>04</b>
----------------------	-----------

**A.4. Codice Istat provincia**

Codice Istat provincia	<b>022</b>
------------------------	------------

**A.5. Codice Istat comune**

Codice Istat comune	<b>022196</b>
---------------------	---------------

## B. Dati relativi al bene

### B.1. Natura del bene

	Fabbricato
	Unità immobiliare
	Elemento architettonico
	Manufatto
	Giardino o parco
X	Strade comunali, fontane su di essa insistenti e cortile nel centro di Tesero

#### Nota esplicativa

*Fabbricato*: rappresenta un organismo architettonico edificato atto ad accogliere una specifica destinazione d'uso; può essere composto da una o più unità immobiliari (es. edificio residenziale, museo, chiesa, fabbrica, ecc.)

*Unità immobiliare*: porzione di fabbricato, caratterizzata da autonomia funzionale e reddituale

*Elemento architettonico del fabbricato o dell'unità immobiliare*: porzione architettonica avente autonomia costruttiva ma non funzionale (es. portale, stemma, facciata, ecc.)

*Manufatto*: elemento edificato che non sia per sua natura abitabile (es. fontana, monumento celebrativo, edicola, pilo, porta urbana, ecc.)

*Giardino o parco*: insieme complesso e strutturato, caratterizzato dalla presenza di essenze arboree e manufatti di diversa natura, organizzati secondo schemi compositivi, identificabile catastalmente in modo univoco

*Terreno*: area non edificata identificabile catastalmente in modo univoco

### B.2. Denominazione del bene

STRADE COMUNALI, "CORTE GENOEFA", TRE FONTANE LOCALIZZATE IN VIA STAVA, VIA ZENA, VIA CAVADA E LA FONTANA DENOMINATA "BRÊNZO DEL POZO"

#### Nota esplicativa

Rappresenta il nome proprio o la denominazione corrente utilizzata per identificare il bene.

### B.3. Riferimenti catastali

comune catastale =	TESERO (cod 393)
foglio mappa =	31
particella/e =	6356/1
porzione materiale =	/
Subalterno =	/
Partita tavolare =	1138

#### Nota esplicativa

La porzione materiale o il subalterno sono obbligatori se si tratta di una unità immobiliare.