



**COMUNE DI CASTEL CONDINO**  
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

---

**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**VARIANTE 2021**

**PER OPERE PUBBLICHE**  
**E**  
**ADEGUAMENTO NORMATIVO**  
alla L.P. 15/2015 e suo regolamento attuativo RUEP

---

**RECEPIMENTO PRESCRIZIONI**  
**E**  
**CONTRODEDUZIONI**

-  
**PARTE 2<sup>^</sup>**

**RISPOSTA AL PARERE DI DATA 15/06/2022 PRAT. 2887**

*Agosto 2022 - Approvazione Giunta Provinciale con modifiche*

---

dott. arch. Remo Zulberti  
remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti  
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Trento

Dott. Architetto  
**REMO ZULBERTI**

692 sez. A ARCHITETTURA

**SOMMARIO**

<b>Premessa</b> .....	<b>2</b>
<b>Risposta al Parere del Servizio Urbanistica: recepimento prescrizioni e controdeduzioni</b> .....	<b>2</b>
1. Studio VINCA	2
2. Parametri zone agricole art. 14	2
3. Valutazione dei piani ai sensi dell'art. 20 della L.P. 15/2015	3
4. Verifica interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità	3
5. Aree protette: parere del "Servizio Sviluppo sostenibile e aree protette"	3
6. Aree agricole del PTC	5
7. Perimetro centro storico	6
8. Il progetto di valorizzazione turistica	8
9. Varianti che interessano il PEM	9
▪ Proposta per l'approvazione della Giunta Provinciale. ....	9
▪ Variante v1 - Stato attuale dell'immobile e previsioni di utilizzo e valorizzazione.....	10
▪ Art. 13.3 - Zona per colonia e/o ostello [D205].....	11
10. Ampliamento struttura La Zangola	11
11. Schede allegate alla adozione definitiva	11
12. Inserimento paesaggistico	12
13. Densità edificatoria interna alla variante v2 "Case sugli alberi"	12
14. Riferimenti normativi	13
15. Coerenza con il contesto rurale	13
16. Integrazione dati della rendicontazione urbanistica	14
17. Scala grafica 1:5.000	14
18. Norme di attuazione	14
Art. 5bis - Costruzioni accessorie .....	14
Art. 12.1 12.2 12.3 - conversione parametri urbanistici .....	15
Art. 13.1 13.2 .....	16
Art. 14 - Zone E per attività agro-silvo-pastorale .....	16
Art. 14.1 - Zone agricole del PUP .....	16
Art. 14.3 - Zone agricole di rilevanza locale .....	16
Art. 15.6 - Aree di interesse storico militare.....	17
Art. 16.3.1 - Acque pubbliche.....	17
Art. 16.4 - Rispetto sorgenti.....	17
Art. 17.2 - Viabilità .....	17
<b>Allegati</b> .....	<b>18</b>
- ◆ Variante v1 - estratti cartografici e foto	18
- ◆ Allegato: Scheda n. 50 stralciata dal PEM	0
- ◆ Allegato: Scheda n. 194 stralciata dal PEM	2
- ◆ Allegato: Scheda n. 194 stralciata dal PEM	3
- ◆ Allegato: Parere di data 15/06/2022 del Servizio Urbanistica con numerazione delle argomentazioni trattate nella presente relazione.	4
- ◆ Allegato: rettifiche tecniche apportate agli elaborati su segnalazione degli uffici provinciali competenti.	8

---

## PREMESSA

Il giorno 15 giugno 2022 veniva protocollato al numero C183/1648 il Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio successivo alla adozione definitiva della Variante PRG 2021 effettuata dal Consiglio Comunale di Castel Condino con delibera n. 27 di data 15 dicembre 2021.

---

### **RISPOSTA AL PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA: RECEPIMENTO PRESCRIZIONI E CONTRODEDUZIONI**

La risposta al parere segue la traccia contenuta dai pareri espressi dai diversi servizi provinciali e non la numerazione delle varianti per le quali si possono riscontrare separati richiami.

Nel parere si legge:

#### **1. Studio VINCA**

- 1.** In data 1 marzo 2022, prot. n. 147697, il Comune di Castel Condino ha trasmesso la documentazione relativa alla VINCA già consegnata tramite sportello GPU e ad essa corrispondente. Si evidenzia che lo studio di valutazione di incidenza non risulta allegato parte integrante alla deliberazione di adozione definitiva della variante. L'Amministrazione comunale chiarisce le motivazioni, all'interno della lettera di trasmissione degli elaborati e parzialmente all'interno della relazione illustrativa. La redazione dello studio non risultava conclusa entro i termini perentori previsti dalla l.p. 15/2015 per l'adozione definitiva. Al fine di non pregiudicare il proseguire dell'iter del procedimento, l'Amministrazione comunale ha quindi integrato il documento all'interno degli elaborati di variante successivamente all'adozione da parte del Consiglio comunale ai fini dell'approvazione da parte della Giunta provinciale.

La relazione illustrativa precisa le motivazioni che hanno portato alla predisposizione di un documento integrativo di verifica degli impatti ambientali a supporto della variante.

Il documento, predisposto dal tecnico incaricato dott. Forestale Gianni Canale, "Relazione per la verifica dell'incidenza di piano territoriale" è stato trasmesso ai competenti Servizi provinciali nei tempi minimi necessari affinché le osservazioni e le prescrizioni degli stessi Servizi possano essere recepite all'interno della documentazione di variante approvata dalla Giunta Provinciale con modifiche

#### **2. Parametri zone agricole art. 14**

- 2.** Si rileva che, su segnalazione del Servizio Agricoltura in merito ad un'incongruenza all'interno delle norme di attuazione di piano in materia di aree agricole, l'Amministrazione comunale ha introdotto nuovi parametri edificatori all'interno dell'articolo 14.3 e riferibili alle "zone agricole del PUP" e "zone agricole locali", asserendo che tali parametri sono derivati dal precedente programma di fabbricazione. Si chiede di verificare e chiarire come tali modifiche proposte in adozione definitiva rientrino nei contenuti conformi alla variante non sostanziale di cui all'articolo 39 della l.p. 15/2015.

L'articolo 14 è stato integrato in adozione definitiva al fine di rispondere alla richiesta dell'Ufficio economia e politiche agrarie che aveva rilevato una incongruenza nelle norme di attuazione ove si trovava un rinvio normativo incompleto.

Verificato che l'introduzione dei parametri edilizi nelle norme di attuazione risulta incoerente con una variante di tipo non sostanziale, si provvede a ripristinare il testo originario, mantenendo inalterata anche la formula di rinvio che potrà e/o dovrà essere risolta in una successiva fase di variante di carattere generale.

### 3. Valutazione dei piani ai sensi dell'art. 20 della L.P. 15/2015

- 3.** di vista ambientale. Come richiesto nel verbale n. 29/2021 si chiede di integrare il documento di un esplicito approfondimento in merito alla coerenza delle nuove previsioni urbanistiche e le relative ricadute paesaggistiche rispetto ai criteri di tutela del PUP. Si rimanda ai paragrafi successivi del presente parere per ulteriori osservazioni di dettaglio in merito alla valutazione ambientale strategica della variante.

La relazione illustrativa e la Rendicontazione urbanistica ad essa allegata di adozione definitiva contengono tutti gli elementi necessari alla valutazione degli aspetti ambientali e paesaggistici della variante, e la struttura competente, ai sensi del comma 3, art. 20, della L.P. 15/2015, a espresso parere favorevole alle modifiche considerando che le stesse non possano comportare effetti ambientali significativi.

Per il dettaglio delle diverse varianti, e dei potenziali impatti, si rinvia alle ulteriori considerazioni di dettaglio di seguito elencate.

### 4. Verifica interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità

- 4.** Rispetto al recepimento delle osservazioni espresse dai servizi competenti in materia di tutela del territorio si osserva quanto segue.
- Variante V2** E' opportuno che il richiamo normativo relativo al rispetto della normativa della Carta delle risorse idriche per l'interferenza con la zona di protezione della sorgente ID7050 sia inserito anche all'articolo 13.2.2 comma 10.
- Variante V9** E' opportuno inserire all'interno dello specifico riferimento normativo, all'articolo 16.8.1 il divieto all'ulteriore avvicinamento degli edifici al corso d'acqua rispetto alla situazione vigente.

Per la **Variante V2** si provvede ad integrare la norma come richiesto:

**Art. 13.2.2\_** Case sugli alberi [Z602]

.....

- 3.** Verificato che gran parte dell'area ricade in zona di protezione delle sorgenti ID 7050 sulla base delle indicazioni contenute nella Carta delle Risorse idriche del PUP gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme richiamate all'articolo 16.4 delle presenti NDA.

Per la **Variante V9** (Caserma dei Vigili del fuoco) Si provvede ad inserire uno specifico riferimento normativo che limiti ulteriori avvicinamenti al corso d'acqua.

Si prescrive il divieto di ulteriore avvicinamento degli edifici al corso d'acqua rispetto alla situazione vigente corrispondente al progetto approvato della nuova caserma dei Vigili del Fuoco.

### 5. Aree protette: parere del "Servizio Sviluppo sostenibile e aree protette"

- 4.** Tutto quanto sopra considerato:
- 5.**
- si esprime parere positivo relativamente alle varianti: v1, v2, v3, v4, v6;
  - si esprime parere positivo anche per le varianti v7, v8 e v18, vincolato Valutazione di Incidenza ambientale dei progetti che daranno attuazione alle stesse, anche in relazione agli impatti generati dai fruitori previsti."

Si provvede ad inserire la prescrizione che i singoli progetti dovranno essere corredati da preventiva Valutazione di Incidenza Ambientale in considerazione della vicinanza con il sito "Palù di Boniprati" e dei potenziali impatti che gli interventi possono generare anche in relazione ai fruitori delle strutture.

Per la Variante V7

**Specifico riferimento normativo - Area a Verde alla Colonia di Boniprati [Z602]**

Art. 15.3.1 (1) L'area pertinenziale della Colonia di Boniprati è destinata all'uso pubblico come spazio per il gioco all'aperto. Non sono previste nuove costruzioni. Ogni intervento deve tenere in considerazione il vincolo di protezione delle sorgenti previsto nella carta delle risorse idriche con riferimento alle sorgenti ID 8634, 8635 e 8636.

(2) Verificata la vicinanza con la zona ZSC Palù di Boniprati IT3120066 e Riserva Provinciale, la progettazione degli interventi previsti deve essere corredata da una Valutazione di incidenza ambientale in relazione agli impatti generati dai fruitori previsti della struttura.

Per la Variante V8

**Art. 15.5 – PU - parco pubblico[F309]**

.....

5.5 Verificata la vicinanza con la zona ZSC Palù di Boniprati IT3120066, la progettazione degli interventi previsti deve essere corredata da una Valutazione di incidenza ambientale in relazione agli impatti generati dai fruitori previsti della struttura.

Per la Variante V18

**Specifico riferimento normativo - Zip Line [Z602]**

.....

(8) Verificata la vicinanza con la zona ZSC Palù di Boniprati IT3120066, la progettazione degli interventi previsti deve essere corredata da una Valutazione di incidenza ambientale in relazione agli impatti generati dai fruitori previsti della struttura.

oltre ad introdurre al comma 1 la necessità di effettuare in fase progettuale una verifica delle infrastrutture:

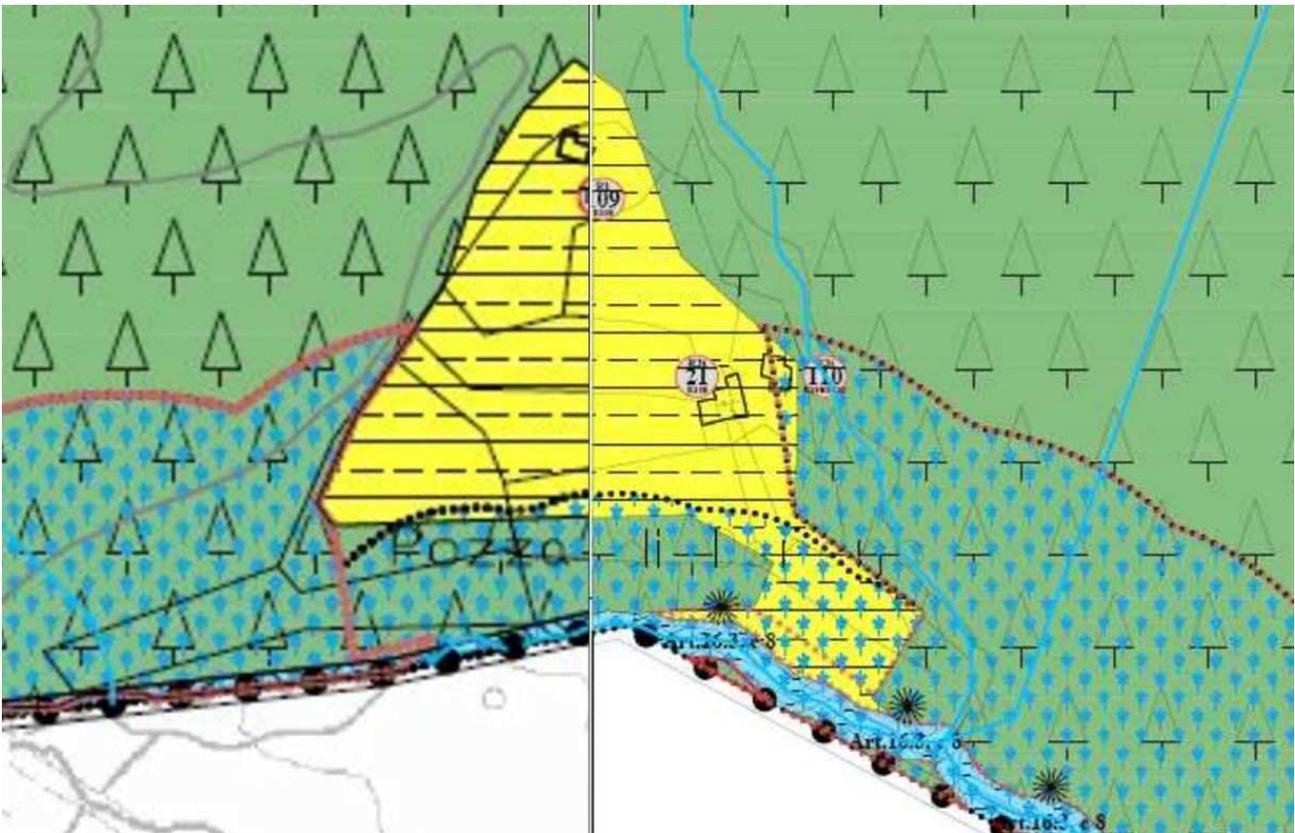
La realizzazione dell'opera è subordinata alla redazione di uno studio di fattibilità dove si approfondiscano gli aspetti relativi alla gestione dei flussi ed all'introduzione delle eventuali necessarie opere di infrastrutturazione, la cui realizzazione dovrà costituire vincolo per il rilascio del titolo edilizio relativo alle strutture della Zip Line. Tali studi potranno anche essere condotti in concomitanza allo studio di incidenza ma dovranno affrontare anche le ricadute dal punto di vista urbanistico e paesaggistico.

## 6. Aree agricole del PTC

### 6. PTC

Si richiama che la Comunità delle Giudicarie, con parere di data 19 settembre 2021, relativamente all'adeguamento ai Piani stralcio al PTC approvati, evidenzia che relativamente alle Aree di protezione fluviale e reti ecologiche del PTC, parte delle pp.ff. 4355, 4356/1, 4359, 4362, 4363, 4366, risultano vincolate dall'area di Ambito Ecologico, mentre sulla nuova cartografica del PRG, detta area è inserita in E109. Attualmente, come desumibile dalla foto aerea, la zona risulta completamente boscata e le NTA del PTC non consentono il cambio di coltura ma solamente il taglio a scelta. In controdeduzione il Comune conferma la destinazione di area agricola evidenziando che i perimetri dei tematismi .shp Z312 e Z329 sono riportati correttamente in cartografia e l'articolo 16.3.2 delle norme di attuazione di piano rinvia alla disciplina del PTC. Si chiede di valutare il cambio di destinazione d'uso ad aree a bosco delle particelle individuate.

Le aree indicate dal servizio risultano essere in zona agricola locale E110 del PRG, modificato in E109 con la variante, senza modificare le norme di attuazione che fanno sempre riferimento all'art. 14.3 Art. 14.3 - Zone agricole di rilevanza locale [E109].



*Estratto PRG 2017 approvato dalla Giunta Provinciale Del n. 827 di data 18 maggio 2018*

La destinazione di zona agricola risulta compatibile e sovrapponibile con le aree di protezione fluviale Z312.

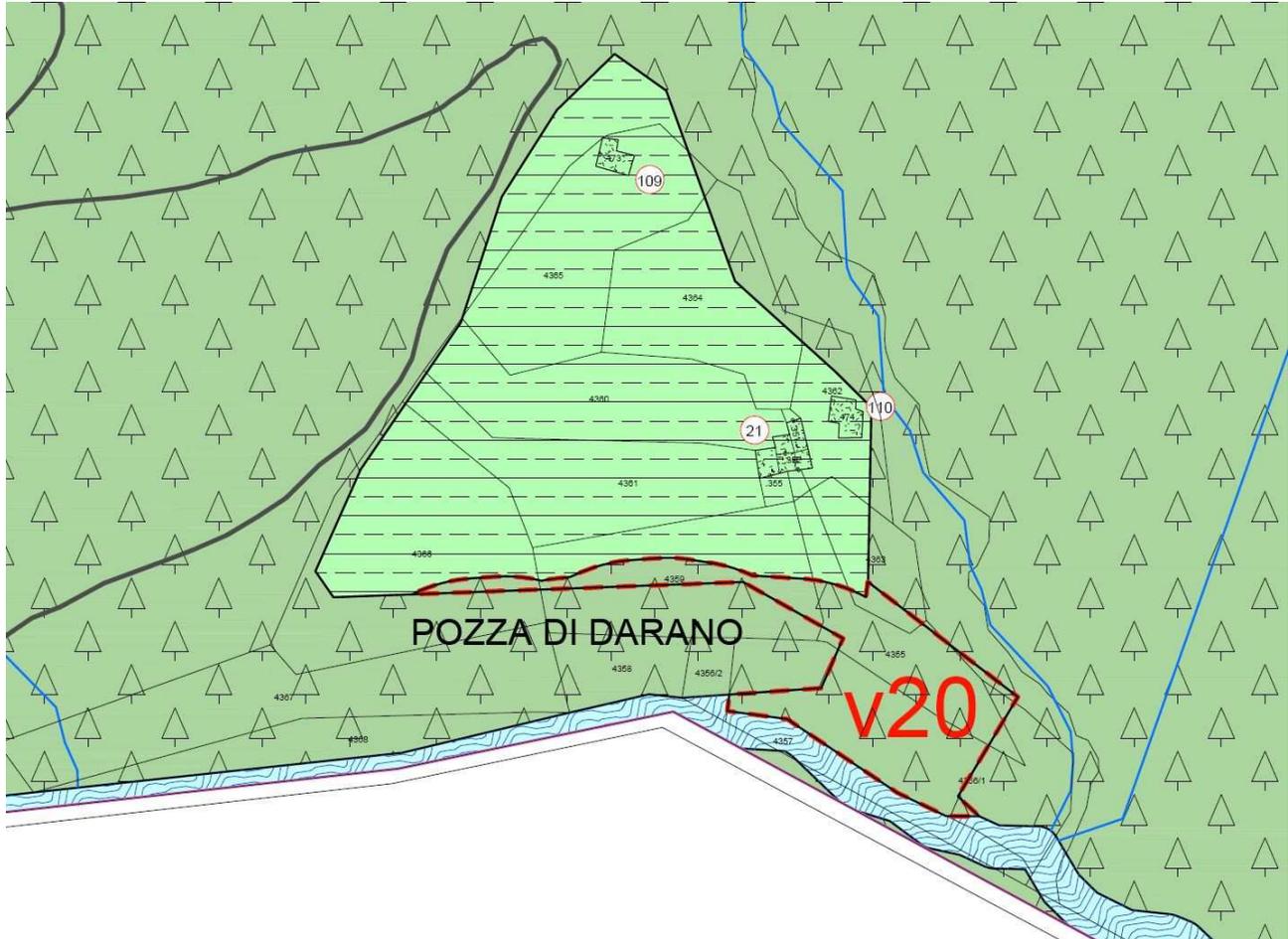
Tale sovrapposizione è presente anche negli elaborati del PRG 2017 in vigore successivo alla entrata in vigore del PTC Stralcio approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n. 1425 di data 24 agosto 2015.

Ciò premesso, verificato che l'area indicata risulta effettivamente boscata e che la modifica si può considerare come rettifica di errore materiale in adeguamento allo stato attuale dei luoghi, si

provvede ad inserire zona boschiva per la parte sottesa alla perimetrazione dell'Area di protezione fluviale inserendo una nuova variante cartografica.

### Nuova Variante V20

Da zona agricola di rilevanza locale (art. 14.3) a zona a bosco (art. 14.4) con rettifica dell'errore di rappresentazione presente nel PRG in vigore.



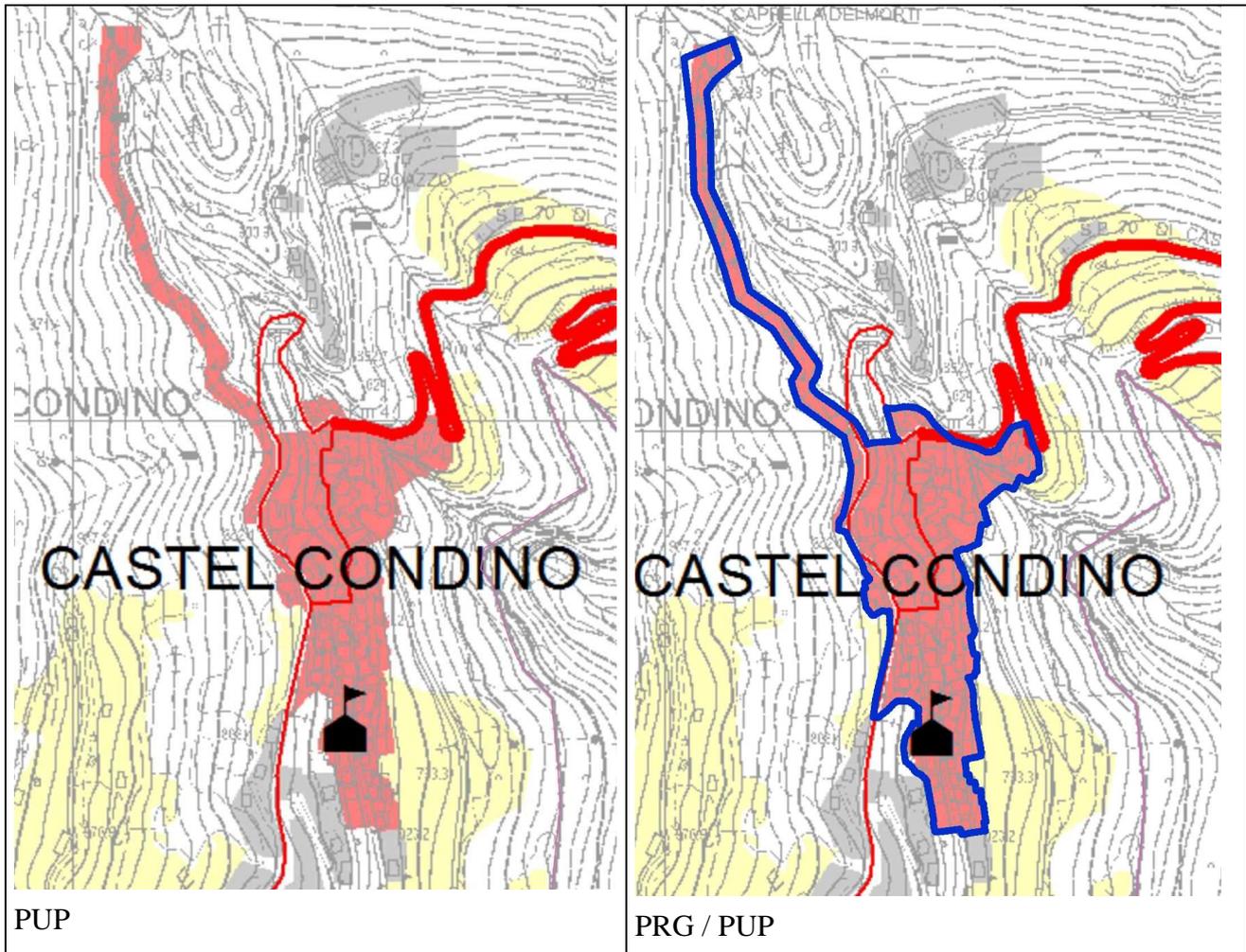
*Estratto PRG 2021 - Variante v20*

## 7. Perimetro centro storico

- 7.** Le varianti n. 9-10 prevedono modeste rettifiche del perimetro del centro storico. Si segnala che i perimetri dei centri storici del Comune di Castel Condino presentano già allo stato vigente perimetri non del tutto analoghi a quelli individuati dalla cartografia del PUP.

Il sistema insediativo del PUP relativo ai centri storici è basato sulla rappresentazione a scala territoriale 1:10.000.

Il Piano regolatore, redatto su scala cartografica catastale in scala 1:2.000, garantisce una precisazione dei confini nel rispetto dei contenuti ed obiettivi del PRG definiti dall'art. 24, comma 3, lettera b) della L.P. 15/2015.

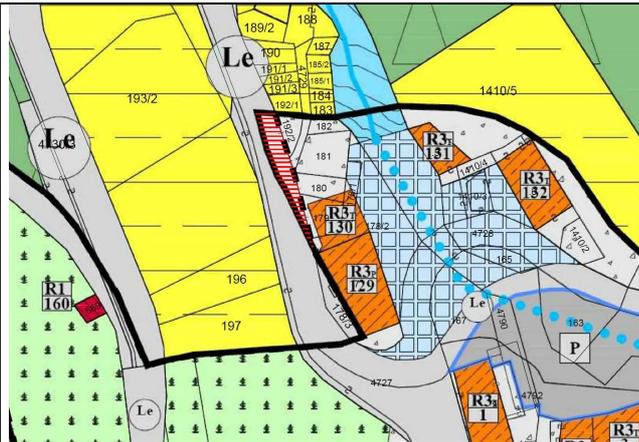


In particolare si evidenzia che la modifica, posizionata in corrispondenza della variante v9 relativa alla individuazione della zona per servizi civili amministrativi della Caserma dei Vigili del Fuoco, interessa una frazione della p.f. 4730/1 (Beni demaniali - strada). Con la variante viene ridotto il perimetro dell'insediamento storico pari a 53 mq. rendendo uniforme la destinazione dell'intera particella con destinazione viabilità locale F601, mantenendo il limite dell'insediamento storico in corrispondenza dell'esatto limite della sede stradale corrispondente alle particelle 178/2 179 180, di proprietà comunale interessate appunto dalla destinazione per servizi pubblici.

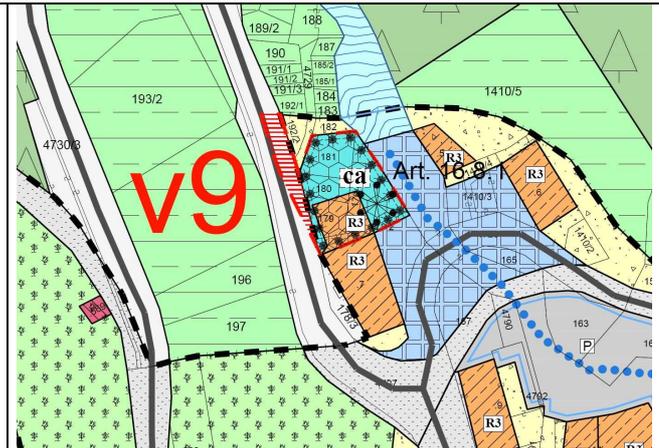
Viene invece corretta la piccolissima modifica che era stata inserita in adeguamento allo stato attuale dei luoghi in quanto interessa una frazione di particella di proprietà privata.

Per quanto riguarda la variante v10 si tratta anche in questo caso della rettifica di posizione del confine della strada con le pertinenze del centro storico che si trovano immediatamente a contatto con la chiesa tutelata, con l'inserimento della viabilità provinciale con il tracciato corretto come da stato attuale, che risulta differente rispetto ai confini catastali utilizzati nella precedente versione.

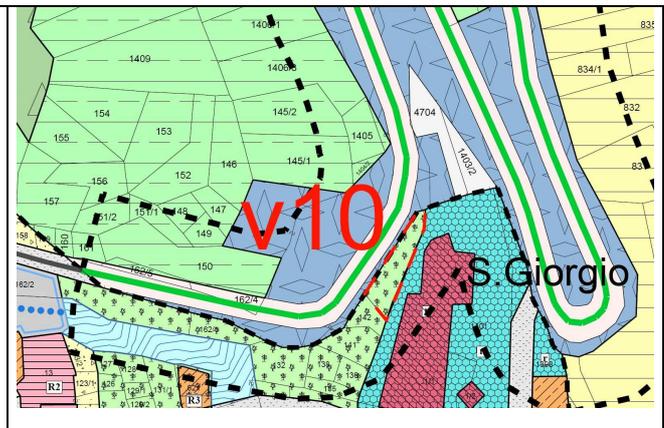
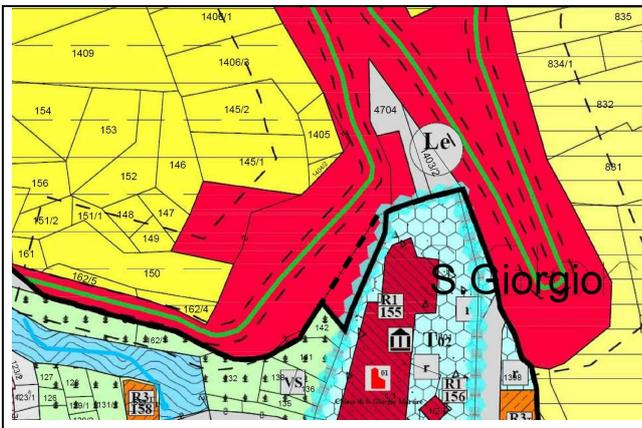
Seguono Estratti di raffronto della variante v9 e della variante v10



PRG in vigore



PRG di variante per l'approvazione



## 8. Il progetto di valorizzazione turistica

- 8.** Pur condividendo l'obiettivo di valorizzazione dell'ambito di Boniprati attraverso l'ampliamento dell'offerta in chiave innovativa, si ritiene che tale approccio dovrebbe essere supportato da approfondite considerazioni sotto il profilo economico, gestionale, e di opportunità insediativa in senso più ampio. La relazione illustrativa fa riferimento ad un progetto di valorizzazione turistica dell'ambito territoriale montano di Boniprati già finanziato dalla Comunità delle Giudicarie con deliberazione del Comitato esecutivo n. 167 di data 20 dicembre 2017, ove si presume possano essere stati affrontati i suddetti approfondimenti, che non vengono integrati all'interno della valutazione ambientale strategica atta a supportare gli obiettivi e le scelte di piano. Si suggerisce pertanto di integrare il documento in tal senso. Ciò premesso si procede ad analizzare gli aspetti di dettaglio.

Finalità e obiettivi del progetto di valorizzazione turistica di Boniprati sono riportati negli atti allegati alle deliberazioni del Comitato esecutivo delle Giudicarie e dalla Giunta Provinciale che vengono allegati in forma integrale alla Relazione Illustrativa.

La relazione viene integrata con un richiamo alla documentazione saliente dell'accordo di coesione territoriale con la relazione descrittiva dell'intervento promosso dal Comune di Castel Condino.

## 9. Varianti che interessano il PEM

**9.** Relativamente alle varianti che intervengono su aree comprendenti edifici censiti all'interno del patrimonio edilizio montano PEM trasformandone la destinazione urbanistica in "zone per attrezzature turistico-ricettive" (.shp D207), si ribadiscono le criticità evidenziate nel parere n. 29/2021. In particolare si evidenziano i principi guida in materia di interventi di recupero del patrimonio dell'architettura di montagna. Tali principi sono enunciati all'interno delle norme di attuazione del PEM di Castel Condino in coerenza con quanto definito dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 611 del 22 marzo 2022 che detta indirizzi e criteri di approccio al patrimonio montano sul territorio provinciale. In quest'ottica il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in sede di prima adozione aveva espresso perplessità rispetto all'individuazione di aree insediative con destinazione urbanistica turistico-ricettiva, poco coerente con il contesto di riferimento. Si richiede pertanto lo stralcio della destinazione turistico-ricettiva, riconducendo alla scheda la disciplina delle destinazioni d'uso ammissibili, che è opportuno vengano inquadrate in coerenza con la definizione di esercizi rurali, come indicato peraltro all'interno della relazione illustrativa. Si fa riferimento in particolare alle varianti V1-V6-V7. Relativamente agli interventi ammessi nelle aree pertinenziali degli edifici catalogati all'interno del PEM si richiama la necessaria coerenza con quanto stabilito dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 611 del 22 marzo 2022 agli articoli 7 - "Aree e spazi di parcheggio", articolo 11 - "Edifici accessori" e articolo 12 - "Pertinenze", i cui contenuti sono ripresi all'interno delle norme di attuazione del PEM di Castel Condino agli articoli 6 - 22 - 23. In merito ai possibili utilizzi delle aree di pertinenza si richiama la coerenza con il comma 5 dell'articolo 23 che stabilisce che "deve essere evitata la dotazione di elementi di arredo esterni fissi tipici di edifici non rurali quali panche o tavoli di cemento, tettoie, pergolati, verande, gazebi, tendoni, caminetti, statue, piscine e laghetti artificiali." Relativamente alle opere compatibili con i criteri di cui sopra, si evidenzia che non è necessario riportare in norma contenuti che non necessitano di essere disciplinati dal piano regolatore.

### ▪ *Proposta per l'approvazione della Giunta Provinciale.*

La richiesta di stralcio della destinazione turistico ricettiva per le strutture Zangola (v1) e Table (v6) e Colonia (v7) non può essere perseguita e non può costituire la soluzione delle criticità riscontrate in quanto verrebbe stravolto, sino a ridurlo inutile, l'intero progetto di variante del PRG per il quale invece si è impegnata da anni l'intera amministrazione comunale come deliberato dalla Stessa Giunta Comunale prima e Consiglio Comunale poi, con i successivi atti di adozione.

Si precisa che la destinazione d'uso turistico-ricettiva è già prevista dal PRG in vigore, ma l'attuazione dei progetti di riqualificazione del patrimonio immobiliare comunale, collegati con lo stesso progetto di valorizzazione dell'altipiano di Boniprati come da accordo programmatico risulta difficilmente attuabile se la norma non permette di eseguire i lavori di riqualificazione non solo sul singolo edificio ma anche sulle rispettive pertinenze esterne funzionali e fondamentali per la fruizione ed i servizi connessi.

Verificato inoltre che non rientra fra gli obiettivi dell'Amministrazione l'uso abitativo stagionale non permanente di questi edifici, la proposta di stralcio delle schede di catalogazione dal PEM, può costituire una valida soluzione che risponda sia alle necessità di interesse pubblico, sia al

rispetto dei criteri di tutela del patrimonio edilizio montano, che in questi specifici casi potrebbero apparire non coerenti e contrastanti con gli stessi obiettivi.

**Al fine di risolvere le criticità riscontrate si propone lo stralcio degli edifici pubblici dal Piano di recupero del patrimonio edilizio montano con la cancellazione delle schede di catalogazione n. 50, 103 e 194.**

L'azione risulta sostenuta e legittimata dalle seguenti considerazioni:

- a) Gli edifici, pur avendo una destinazione funzionale turistico-ricettiva compatibile con gli indirizzi e criteri allegati alla Del. GP 611/2002, sono caratterizzati da elementi costruttivi e distribuzione planivolumetriche non consoni con le classiche tipologie del patrimonio edilizio montano. **Inoltre per tali edifici l'amministrazione comunale esclude la possibilità di cambio di destinazione d'uso in abitativo non permanente**, destinazione che invece è stata specificatamente introdotta nei criteri approvati con la Del 611/2022 al fine della redazione dei piani di recupero del patrimonio edilizio montano.
- b) La modifica permette l'attuazione di interventi mirati alla valorizzazione del patrimonio immobiliare del comune come previsto all'art. 39, comma 2., lettera g bis), applicando anche gli specifici incrementi di capacità insediativa, con particolare riferimento alla Zangola, che apparirebbero non conformi con i criteri generali di recupero del patrimonio edilizio montano;

▪ ***Variante v1 - Stato attuale dell'immobile e previsioni di utilizzo e valorizzazione***

Le varianti proposte in località Campell, presso la struttura turistica ricettiva esistente "La zangola" sono fra di loro coordinate e finalizzate a consentire la realizzazione di interventi pubblici e privati nel rispetto degli obiettivi del progetto di sviluppo turistico dell'Altopiano di Boniprati.

L'edificio identificato con la p.ed. 616 C.C. Castel Condino è costituito da una struttura edilizia realizzata nel 1999 con interventi di completamento e destinazione d'uso turistico ricettiva realizzati nel 2002 nell'ambito di un progetto di valorizzazione turistico-ambientale.

L'intervento originario di ristrutturazione è stato effettuato prima della variante al PRG di Castel Condino che ha introdotto il Piano di recupero del Patrimonio Edilizio Montano.

In quella occasione l'edificio, pur non possedendo caratteristiche storiche, è stato comunque classificato come PEM.

La scheda 50 in vigore prima della presente variante, prevedeva la destinazione d'uso turistico ricettivo precisando che *"L'uso turistico ricettivo si estende ad una multifunzionalità che, oltre a consentire l'originaria attività agrituristica con servizi di ristoro e bar, prevede la conduzione di attività di vendita di prodotti tipici del luogo e la presenza di ricettività nelle forme adeguate alle caratteristiche della struttura (affitta camere, bed end breakfast, esercizi rurali ,casa per ferie,...)"*

Al fine di risolvere le criticità riscontrate dal Servizio Urbanistica in relazione all'utilizzo della struttura, ed in particolare alla destinazione d'uso delle sue pertinenze si propone lo stralcio della scheda PEM n. 50, mantenendo le stesse previsioni di ampliamento già deliberate dal Consiglio Comunale confermano l'interesse pubblico, nell'ambito del progetto di valorizzazione del proprio patrimonio.

Le dimensioni previste all'articolo 13.2.1 sono necessarie per garantire la possibilità di riqualificare la struttura a fronte delle esigenze di riqualificazione e miglioramento dell'offerta turistica dell'esercizio pubblico esistente, oltre alla necessità di dover prevedere spazi a servizio della vicina area destinata alle case sugli alberi.

▪ **Art. 13.3 - Zona per colonia e/o ostello [D205]**

1. Il PRG individua in località Boniprati un'area con funzioni per colonia che interessa le particelle edificiali e in parte fondiari di proprietà comunale.
2. L'area risulta essere già edificata e sull'edificio esistente si prescrive il vincolo di non demolizione delle murature perimetrali.
3. L'edificio esistente potrà essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione nei limiti previsti dall'art. 77 della L.P. 15/2015, con vincolo di conservazione delle murature perimetrali in muratura.
4. Per le pertinenze esterne si prevede la loro ristrutturazione e sistemazione applicando gli stessi criteri già previsti all'articolo 15.3.1 della limitrofa zona per parco pubblico.

## 10. Ampliamento struttura La Zangola

**10.** In merito agli ampliamenti ammessi relativamente alla variante V1 (scheda n. 50) e riportati all'interno dell'articolo 13.2.1 comma 9 si ribadiscono le perplessità espresse all'interno del verbale n. 29/2021. Si richiama la necessaria coerenza con quanto stabilito all'articolo 18 delle norme di

**10.** attuazione del PEM di Castel Condino che ammette la sopraelevazione, qualora non già intervenuta, e limitati ampliamenti solo se previsti nelle proposte progettuali, da ricondurre all'interno della scheda e che non comportino perdita o alterazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive dei manufatti. La deliberazione della Giunta provinciale n. 611 del 22 marzo 2022 all'articolo 10 chiarisce inoltre come gli ampliamenti siano ammessi nei casi di comprovata necessità di adeguamento tecnologico e debbano essere definiti non in misura percentuale ma attraverso schemi grafici definiti. Gli ampliamenti proposti sembrano difficilmente inquadrabili nei limiti della norma. Si chiede pertanto che l'articolo 13.2.1 comma 9 venga rivisto.

L'ampliamento è necessario nell'ambito di un progetto di ristrutturazione funzionale connesso con la gestione della nuova zona relativa alle case sugli alberi.

Effettivamente la misura dell'ampliamento risulterebbe anomala se confrontata con gli interventi ammessi per il patrimonio edilizio montano. Questo dato rafforza quindi la necessità e opportunità di cancellare la scheda n. 50 dal PEM, come già evidenziato al punto precedente.

Con lo stralcio della Zangola dalla catalogazione del PEM si propone quindi di mantenere la dimensione di ampliamento già contenuta nel testo di adozione preliminare e definitiva del consiglio comunale.

## 11. Schede allegate alla adozione definitiva

**11.** Si segnala che le schede del PEM oggetto di variante non sono state trasmesse tra gli allegati alla delibera di adozione definitiva.

Le schede del PEM n. 50, n. 103e e n. 194 di adozione definitiva sono identiche a quelle già oggetto di adozione preliminare. Per un errore nella compattazione dei file zip da inserire nel GPU tali schede sono state omesse dalla documentazione definitiva.

Per l'approvazione da parte della giunta Provinciale si propone lo stralcio delle stesse come già riportato ai punti precedenti.

Le schede in vigore, con evidenziazione della loro cancellazione dal PEM, vengono allegate alla presente controdeduzione ed all'interno della relazione illustrativa.

## 12. Inserimento paesaggistico

Si evidenzia in generale che le modifiche introdotte dalla presente variante (in particolare varianti **12.V1-V2-V18**) prefigurano uno scenario che altera la configurazione attuale del contesto. Sarebbe opportuno introdurre in norma accorgimenti rispetto al suo inserimento paesaggistico.

Le norme che definiscono gli interventi relativi alle varianti v1 "La Zangola", v2 "Case sugli alberi" e v18 "Zip Line" sono state integrate con criteri di inserimento paesaggistico e prescrizione di misure mitigative che costituiranno guida di riferimento alla verifica del progetto definitivo, oggi non ancora disponibile, in sede di valutazione della autorizzazione paesaggistica di competenza della CPC.

## 13. Densità edificatoria interna alla variante v2 "Case sugli alberi"

**13.** In merito alla variante V2, che propone la realizzazione di "Case sugli alberi" come disciplinate all'articolo 13.2.2 delle norme di attuazione di piano, si prende atto di quanto esposto in controdeduzione e della scelta, condotta dall'Amministrazione comunale in adozione definitiva, di confermare la suddetta previsione. A fronte dello stralcio della possibilità di installare tende sospese, è stata inoltre aumentata l'offerta di 4 unità abitative autonome, per un totale di 12 unità di SUN massima di 30 mq. Si rileva che le controdeduzioni al verbale n. 29/2021 affrontano gli aspetti motivazionali ma non approfondiscono le considerazioni in merito agli esiti paesaggistici di dettaglio. Si chiede di integrare la documentazione di piano in tal senso, dando atto delle scelte che hanno portato a definire una densità edificatoria non esigua per l'ambito. Le norme di attuazione di piano dovranno essere eventualmente modificate in esito a tali approfondimenti.

Si coglie l'occasione per approfondire il tema relativo alle case sugli alberi.

La zona individuata con il PRG non è casuale ma è il frutto di una attenta analisi e screening condotto sul territorio del Comune di Castel Condino, oltre che sui comuni limitrofi di Pieve di Bono-Prezzo e Valdaone per la parte relativa all'altipiano di Boniprati.

I criteri di selezione dovevano tenere conto dei seguenti fattori:

- vicinanza con strutture alberghiere o ricettivo turistiche o agriturismo come previsto dalla legge provinciale;
- accessibilità veicolare senza necessità di prevedere nuova viabilità;
- dotazione di rete acquedotto e di fognatura;
- assenza di pericolosità del territorio (CSP);
- proprietà pubblica al fine di mantenere la variante all'interno dell'iter di variante non sostanziale;
- qualità e densità dell'area boschiva;
- vicinanza con aree utilizzabili come parcheggio pertinenziale senza realizzare;
- limitazione della frammentazione del territorio;

Fra tutte le zone analizzate l'area posta in prossimità della Zangola risulta essere quella che soddisfa tutti i requisiti oltre che garantisce il migliore rapporto fra opportunità / costi di realizzazione / minore impatto ambientale come già riportato nella valutazione contenuta nella rendicontazione urbanistica dell'analisi SWOT, ora integrata.

L'attuale fase che ha richiesto anche un approfondimento di tipo paesaggistico per verificare l'inserimento delle strutture nell'area si fa presente quanto segue:

La superficie territoriale individuata con la variante è pari a 5.178 m<sup>2</sup>.

La previsione di adozione definitiva con 12 unità abitative comportava una densità pari a 0,97 mq/mq considerando una Sun massima di 30 mq per l'unità abitativa oltre a ca. 12 mq di superficie di terrazza e/o scale coperte che in base al tipo di progettazione potenzialmente possono rientrare nel computo della Sun.

Con l'attuale fase di revisione dei parametri ed inserimento di specifici criteri di inserimento paesaggistico indicati ora nelle norme quali distanza minima fra le singole unità di 10 metri,

distanza dalla strada post est di 25 m. per evitare la visibilità delle strutture dalla stessa, arretramento sul fronte sud mantenendo una cortina alberata perimetrale di mascheramento, viene ora prevista **un numero 9 massimo di unità abitative.**

In questo modo per ogni singola unità saranno a disposizione oltre 500 mq di copertura vegetazionale all'interno della quale potere realizzare una piccola radura di circa 60/80 mq tramite tagli selettivi, dove verranno realizzati i supporti delle unità abitative.

La distanza fra ogni singola unità abitativa se distribuite in forma uniforme potrebbe essere di 14/15 metri.

La distanza dalla strada posta a est dell'ara sarà minima di 20 m.

Si rinvia alla Relazione illustrativa di Variante per ulteriori dettagli relativi ad una ipotesi preliminare di inserimento paesaggistico.

#### 14. Riferimenti normativi

**14.** E' opportuno che l'articolo 13.2.2 comma 10 faccia rinvio non solo al "Regolamento di esecuzione" d.P.P. 20 ottobre 2015, n. 16-30/Leg ma, in primis, alla L.P. 4 ottobre 2012 n. 19 "Disciplina della ricezione turistica all'aperto e modificazioni della legge provinciale n. 6/2009, in materia di soggiorni socio-educativi" e s.m.

Il comma 12 dell'articolo 13.2.2 è stato aggiornato con il richiamo all'art. 8bis della l.P. 19/2012.

#### 15. Coerenza con il contesto rurale

**15.** Per quanto riguarda previsione di insediare una Zip-line individuata dalle varianti V18, si ribadiscono le perplessità espresse all'interno del verbale n. 29/2021 in merito alla coerenza di tale iniziativa rispetto al contesto rurale. Si richiama inoltre la mancanza di uno studio che

Pur condividendo parzialmente le perplessità circa la coerenza di un impianto a fune con il contesto rurale, si porta in evidenza che l'intero territorio del Comune di Castel Condino ricade in tale contesto.

Non solo, ma se si esclude la zona sciabile di Pinzolo-Madonna di Campiglio, l'intero territorio delle Valli Giudicarie, con esclusione dei fondovalle caratterizzati dagli insediamenti stabili, rientra nel contesto rurale come definito nel parere.

Non per questo motivo però si dovrebbe condizionare la possibilità di realizzazione di questa tipologia di impianto con la presenza di zone sciabili: si compirebbe un'ulteriore azione di concentrazione e specializzazione, comunque legati con la monocultura turistica prevalente dello sci, riducendo invece le azioni in indirizzo, già contenute nello stesso PUP, volte a differenziare e valorizzare tutti i territori del Trentino, compreso quelli a minore attrattività turistica.

-----

L'individuazione della zona dove inserire l'impianto Zip-line è stato effettuato sulla base di una verifica puntuale di tutto il territorio nel rispetto dei seguenti criteri:

- individuazione di un punto di partenza dell'impianto facilmente raggiungibile dalla viabilità ordinaria esistente;
- individuazione di un punto di partenza con acclività naturali tali da evitare qualsiasi modifica del profilo naturale del terreno;
- limitare il traffico privato sulla viabilità forestale o agricola;
- individuare un punto di arrivo dal quale sia facilmente raggiungibile a piedi, la sede della struttura organizzativa;

- individuazione di un tracciato aereo che non intercetti situazioni di pericolo e non sorvoli edifici esistenti;
- verificare che lunghezza, quote di partenza e di arrivo, dislivello garantiscano la fattibilità tecnico/economica dell'opera.

La migliore soluzione risulta essere quella individuata in prossimità di Malga Table con partenza posta sotto la strada. Il Punto di partenza verrà attrezzato con una semplice impalcatura in acciaio per il sostegno della fune oltre ad una pedana rialzata di sporgenza massima di 5 metri per la partenza dei fruitori.

## 16. Integrazione dati della rendicontazione urbanistica

**16.** PUP e dalla pianificazione sovraordinata. Come anticipato, qualora tali approfondimenti fossero stati affrontati in diversa sede, è opportuno che vengano riportati all'interno della valutazione ambientale strategica di variante. Ciò premesso, si prende atto della scelta di confermare la

La relazione illustrativa e la rendicontazione urbanistica vengono integrati con i dati disponibili all'Amministrazione comunale in parte già riportati nello studio integrativo redatto dal dott. Forestale Gianni Canale.

Le norme di attuazione vengono integrate con la richiesta dello studio Vinca in fase progettuale.

## 17. Scala grafica 1:5.000

**17.** Si segnala che i perimetri degli specifici riferimenti normativi non sono rappresentati all'interno della tavola B.4 del Sistema insediativo a scala 1:5000.

Si provvede ad integrare la cartografia in scala 1:5.000.

## 18. Norme di attuazione

**18.** Adeguamento Regolamento urbanistico-edilizio provinciale  
Si ribadisce che i parametri edilizi stabiliti dagli strumenti di pianificazione territoriali devono essere convertiti in SUN, a eccezione di quanto precisato dalla Circolare di data 11 marzo 2019 prot. 160674 in merito ai parametri volumetrici fissati dal PUP e dei casi previsti dall'articolo 104 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale, osservando quanto segue. Si segnalano, a titolo di

Si provvede ad integrare le norme con i nuovi parametri urbanistici indicati.

### Art. 5bis - Costruzioni accessorie

**Articolo 5bis** Pur prendendo atto di quanto riportato in controdeduzione, si ribadisce la perplessità rispetto agli assetti dimensionali consentiti. Si ricorda che tali costruzioni devono mantenere il carattere pertinenziale che gli è proprio per definizione ed essere dimensionate in modo coerente rispetto alla superficie degli edifici di cui sono a servizio.

Le dimensioni indicate in Superficie coeprta, in sostituzione dei precedenti parametri in mc, sono state ricalcolate in adeguamento alle specifiche disposizioni del RUEP che demandano al PRG Comunale l'indicazione delle tipologie e dimensioni.

L'amministrazione comunale ha deciso che la dimensione ottimale di tali manufatti sia quella indicata nelle nuove norme di attuazione adeguate che prevedono 20 mq per gli edifici in centro storico e 50 mq per gli edifici fuori centro storico.

Si evidenzia che la dimensione non deve essere parametrata alla dimensione del singolo alloggio, ma al territorio oggetto di manutenzione ambientale da parte della popolazione locale, e della predisposizione alla coltivazione dei campi di montagna, caratteristiche che trovano nel Comune di Castel Condino un forte radicamento e continuità generazionale. I giovani però che si

dedicano ancora alla manutenzione ambientale (sfalcio dei prati) e alle coltivazioni (particolarmente apprezzate è la patata montana di Castello) hanno bisogno di utilizzare mezzi agricoli, ancorché di piccola dimensione, e di disporre degli spazi necessari adeguati per la loro rimessa e per la conservazione dei propri prodotti a consumo familiare.

Si evidenzia che il PRG di Castello prevede l'assegnazione delle singole costruzioni accessorie in funzione di ogni edificio e non alla singola unità edilizia.

Il parametro indicato appare quindi allineato con la media dei PRG dei comuni delle Valli Giudicarie e la proposta avanzata dalla Amministrazione comunale tiene conto della coerenza di tali dimensioni rispetto alle necessità della popolazione stanziata ed alle capacità insediative del proprio territorio.

Art. 12.1 12.2 12.3 - conversione parametri urbanistici

**Articolo 12.1-12.2-12.3** Comma 1 Si ricorda che i parametri edilizi stabiliti dagli strumenti di pianificazione territoriali devono essere convertiti in SUN, a eccezione di quanto precisato dalla Circolare di data 11 marzo 2019 prot. 160674 in merito ai parametri volumetrici fissati dal PUP e dei casi previsti dall'articolo 104 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale. Il parametro edificatorio per la "aree specializzate zootecniche" deve pertanto essere espresso in termini di SUN o di indice di utilizzazione fondiaria o territoriale.

Su richiesta si provvede ad integrare l'articolo con il parametro di utilizzazione fondiaria calcolato per le singole zone (z.1, z.2 z.3), sulla base dell'area prevista dalla cartografia e dalla capacità insediativa della zona stessa tenendo in considerazione la dimensione delle costruzioni zootecniche presenti.

Zona Z.1:	Superficie di proprietà dell'azienda insediata	3.450 m <sup>2</sup>	
	Sun esistente	1.000 m <sup>2</sup>	ca.
	Utilizzazione fondiaria stimata	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ca.
	Utilizzazione fondiaria assegnata con Art. 12,1	(*) 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

*(\*) Misura maggiorata necessaria per garantire la possibilità di effettuare minimi ampliamenti delle strutture esistenti anche in una ottica di riqualificazione e riordino.*

Zona Z.2:	Superficie di proprietà dell'azienda insediata	4.200 m <sup>2</sup>	
	Sun esistente	1.200 m <sup>2</sup>	ca.
	Utilizzazione fondiaria stimata	0,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ca.
	Utilizzazione fondiaria assegnata con Art. 12,1	(*) 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

*(\*) Misura maggiorata necessaria per garantire la possibilità di effettuare minimi ampliamenti delle strutture esistenti.*

Zona Z.2:	Superficie (aree libere non edificate)	12.000 m <sup>2</sup>	
	Sun esistente	----	m <sup>2</sup> ca.
	Utilizzazione fondiaria stimata	----	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ca.
	Utilizzazione fondiaria assegnata con Art. 12,1	(*) 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

*(\*) Misura assegnata in coerenza con la densità edilizia già presente nel lotto saturo posto a valle dell'area.*

Zona Z.3:	Superficie di proprietà dell'azienda insediata	1.400 m <sup>2</sup>	
	Sun esistente	400 m <sup>2</sup>	ca.
	Utilizzazione fondiaria stimata	0,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ca.
	Utilizzazione fondiaria assegnata con Art. 12,1	(*) 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

*(\*) Misura maggiorata necessaria per garantire la possibilità di effettuare minimi ampliamenti e riordino delle strutture esistenti.*

Zona Z.3:	Superficie (aree libere non edificate)	5.800 m <sup>2</sup>	
	Sun esistente	----	m <sup>2</sup> ca.
	Utilizzazione fondiaria stimata	----	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ca.
	Utilizzazione fondiaria assegnata con Art. 12,1	(*) 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

(\*) *Misura assegnata in coerenza con la densità edilizia già presente nel lotto saturo posto a valle dell'area.*

L'art. 12.2 comma 3 è stato modificato inserendo la definizione di Superficie utile netta in sostituzione del volume.

L'art. 12.3 comma 1 è stato modificato inserendo la definizione di Superficie utile netta in sostituzione della superficie coperta.

#### Art. 13.1 13.2

**Articoli 13.1 e 13.2** La normativa urbanistica di riferimento in merito agli alloggi del gestore e per il personale all'interno delle aree turistico ricettive va ricondotta all'articolo 119 della l.p. 15/2015 e l'articolo 96 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

L'articolo 13, commi 1 e 2, è stato corretto inserendo il valore in Sun e richiamo alla legge provinciale e RUEP

L'articolo 13.1 è stato integrato con il valore massimo della Sun per ogni singolo intervento applicando il coefficiente di conversione 0,3 [1/m] volume urbanistico previsto nella norma in vigore.

#### Art. 14 - Zone E per attività agro-silvo-pastorale

**Articolo 14** Comma 2 Per quanto riguarda invece gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola e gli edifici dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola, è opportuno fare rinvio espresso all'articolo 112 comma 11 della l.p. 15/2015.

L'articolo 14 è stato integrato con riferimento all'art. 112, confermando gli indirizzi specifici previsti dal PRG che limitano l'utilizzo di tali edifici all'uso residenziale.

L'inserimento della data aprile 1993, i limiti all'ampliamento del 20% della Sun (variata rispetto al 10% del volume prevista dal PRG in vigore) ed i limiti all'utilizzo residenziale del 60% (Sun e non più volume) sono confermati.

#### Art. 14.1 - Zone agricole del PUP

**Articolo 14.1** Per quanto riguarda i riferimenti normativi per le strutture agrituristiche è opportuno citare, in aggiunta al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, le norme di attuazione del PUP, la legge provinciale per il governo del territorio 2015, e la normativa di settore (si citano a titolo di esempio la l.p. 30 ottobre 2019, n. 10 e relativo regolamento di attuazione D.P.P. 27 dicembre 2021, n. 22-56/Leg.)

L'articolo 14.1, al comma 4, viene integrato con tutti i riferimenti normativi citati.

#### Art. 14.3 - Zone agricole di rilevanza locale

**Articolo 14.3** Comma 1 Si ritiene che il contenuto del comma debba essere rivisto, in particolare per quanto riguarda la possibilità di insediare usi abitativi prevalentemente stagionali, alla luce di quanto di seguito richiamato. Il vincolo di destinazione d'uso degli edifici realizzati in area agricola è perenne, come stabilito dall'articolo 112 della l.p. n. 15/2015; per gli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della l.p. n. 15/2015 – per i quali sussiste il vincolo di destinazione agricola disposto dalla l.p. n. 1/2008 o in precedenza dalla l.p. n. 22/1991, vale la disciplina transitoria fissata dall'articolo 121, comma 19 che rinvia alle disposizioni di cui all'articolo 62, commi 4-5 della l.p. n. 1/2008. I limiti per i fabbricati ad uso abitativo sono fissati dalle norme di attuazione del PUP, articolo 37, in un massimo di 400 mc di volume lordo fuori terra, che non può essere oggetto di ulteriori ampliamenti, fatto salvo quanto previsto all'articolo 80 del regolamento urbanistico edilizio provinciale rispetto alla realizzazione di un'ulteriore unità abitativa per garantire la continuità gestionale del fondo. Per quanto riguarda gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola e gli edifici dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola, vigono le disposizioni stabilite all'articolo 112 comma 11 della l.p. 15/2015, che ammette gli interventi di recupero di cui all'articolo 77.

Viene cancellata la previsione abitativa stagionale. L'eventuale cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti è già disciplinata al precedente articolo e nella zona non sono ammessi nuove edificazioni a fini abitativi di nessun genere.

Non è obiettivo dell'amministrazione comunale incentivare la realizzazione di ulteriori stalle, e quindi anche di alloggi per gli agricoltori, al di fuori delle zone specificatamente indicate in cartografia con i cartigli Z.1 Z.2 Z.3.

Per questo motivo vengono fissati parametri edificatori di tipo estensivo, pur tenendo in considerazione che la realizzazione di stalle potrebbe potenzialmente essere autorizzata con le procedure di deroga previste dalla Legge Provinciale.

Art. 15.6 - Aree di interesse storico militare

**Articolo 15.6** Comma 6.5 Al fine di assicurare la conformità con quanto normato dal PUP per le aree agricole, si chiede di integrare il comma subordinare gli interventi alla verifica di coerenza con le invariati del PUP.

Integrato l'articolo con il nuovo comma 6.6.

Art. 16.3.1 - Acque pubbliche

**Articolo 16.3.1** Comma 3 lettera a) Si segnala un refuso. La corretta indicazione del riferimento normativo è alla l.p. 18 dd. 8 luglio 1976.

Corretto con 8 luglio 1976, cancellando 8.7.1978.

Art. 16.4 - Rispetto sorgenti

**Articolo 16.4** Per quanto riguarda la Carta delle risorse idriche, deve essere fatto riferimento al terzo aggiornamento approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 1941 di data 12 ottobre 2018.

Aggiornato il comma 1.

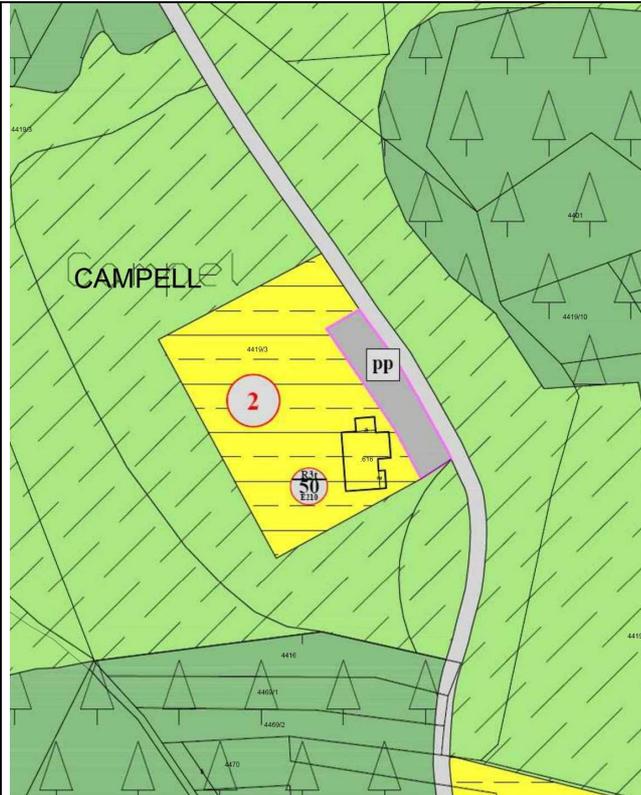
Art. 17.2 - Viabilità

**Articolo 17.2** In merito alla viabilità rurale è opportuno fare rinvio anche all'articolo 113 della l.p. 15/2015.

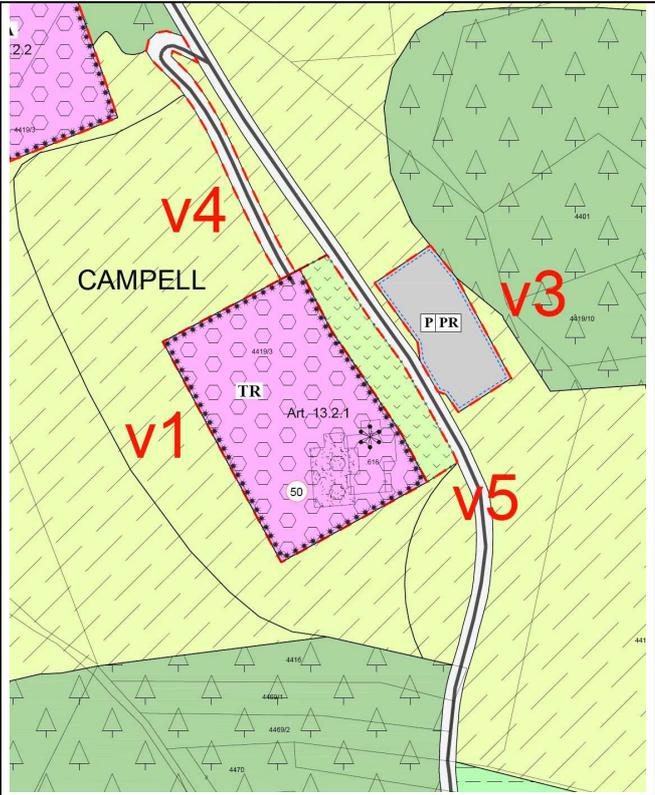
Integrato l'articolo con il richiamo di legge

### ALLEGATI

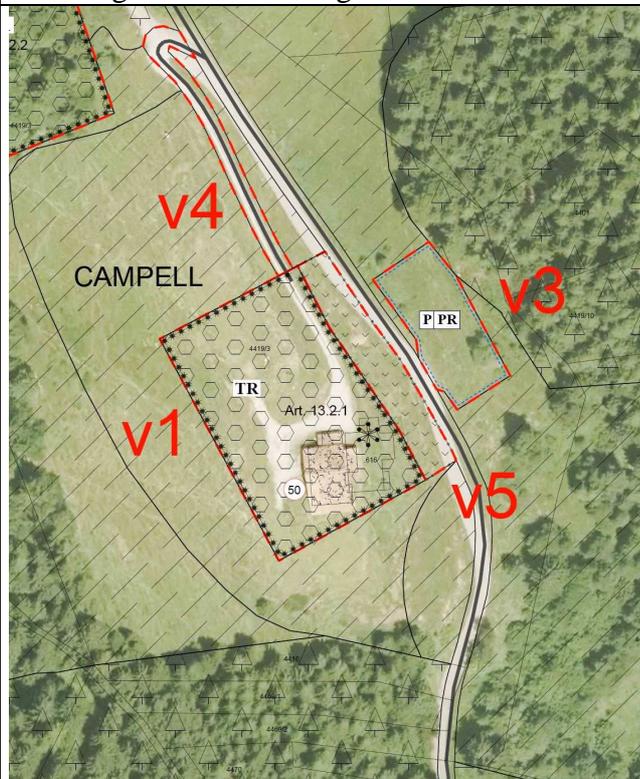
◆ Variante v1 - estratti cartografici e foto



v1 "Zangola" - PRG in vigore



v1 Zangola - Adozione preliminare e definitiva



v1 - Ortofoto



◆ **Allegato: Scheda n. 50 stralciata dal PEM**



◆ Allegato: Scheda n. 194 stralciata dal PEM

Comune di Castel Condino Variante PRG 1-2021 - v6 Schedatura Patrimonio Edilizio Montano

<b>Patrimonio edilizio montano</b>		<b>Scheda n°</b>		<i>Ex scheda 194 - stralciata</i>
Comunità	Giudicarie	Comune Catast.	Castello	
Comune	Castel Condino	Particella	4396a	
Località	Malga Tablè	Data rilievo	16 agosto 2005	
Architetto	arch. Sergio Niccolini	Rilevatore	ing. Luca Poli	

tecnica scala 1:10000

Documentazione fotografica

Pag. 387

Studio tecnico arch. Sergio Niccolini - Via IV Novembre 100 - 38121 - Trento

Comune di Castel Condino Variante PRG 1-2021 - v6 Schedatura Patrimonio Edilizio Montano

<b>Analisi</b>	<b>Scheda n°</b>		<i>Ex scheda 194 - stralciata</i>
Tipologia funzionale	Edificio rurale		
Epoca di costruzione	Post 1939	CEPC/SCIA	
Uso attuale			
Tipologia architettonica			
Stato conservazione			
Grado di utilizzo			
Condizioni statiche			
Caratteristiche dell'edificio	Tipo costruttivo		
Superficie terra	1	Piani interrati	
Superficie coperta	1	Numero piani	2
Tipologia tetto	Tetto a più falde	Struttura del tetto	Legno
Isolamento colmo	Misto	Manto coperto	Lamiera
Materiali dei fori	Legno	Emergenza	
Tipo di portoni		Tipo di sovrappiombi	Legno
Ante ad oscuro	Legno	Finiture interne	Raso sasso
Inferriate		Elementi di pregio	
Tipologia edilizia		Numero primitivo	Tipo 3
Altri elementi	Tamponamenti in legno	Elementi aggiuntivi	Tipo C1
Pertinenze		Tipo di verde	
Reti tecnologiche		Parcheggio	
Accessi		Acqua	Assente
Accesso all'area		Acque reflue	Vasca imhoff
Legislazione (vincoli)		Accesso ai piani	Accesso al P.T.
Note:	Progetto B:I:M del chiese		
<b>Progetto</b>	<b>Scheda n°</b>		<i>Ex scheda 194 - stralciata</i>
Tipologia d'intervento	R3t - Ristrutturazione edilizia totale		
Destinazione d'uso	Uso turistico-ricettivo		
Incremento volume (mc)			
Modalità ampliamenti			
Pertinenze		Tipo di verde	Parzialmente a verde
Reti tecnologiche		Acqua	
Viabilità		Acque reflue	Vasca imhoff
Legislazione (vincoli)		Accesso all'edificio	Viabilità forestale
Note e/o prescrizioni	Nota: Dichiarato interesse culturale con D.P.R. 42/04 art.12		
Note e/o prescrizioni	Nota: Il progetto turistico ricettivo si estende su un'edificabilità che prevede l'insediamento di attività di ristoro e la conduzione di attività di vendita prodotti tipici del luogo e la presenza di ricettività nelle forme adeguate alle caratteristiche della struttura (agriturismi rurali, affitta camere, bed and breakfast, casa per ferie...).		

Pag. 388

Studio tecnico arch. Sergio Niccolini - Via IV Novembre 100 - 38121 - Trento

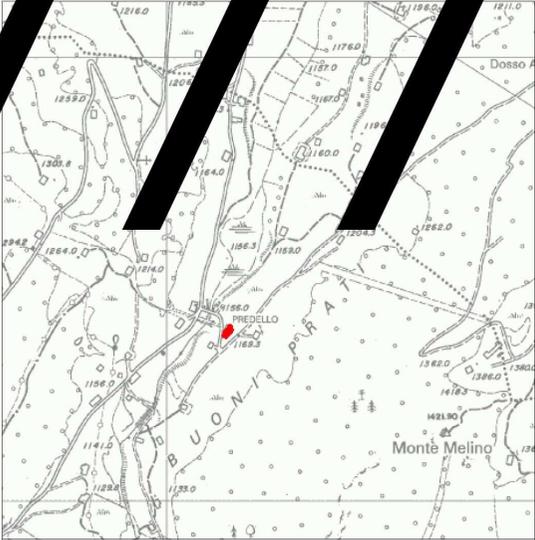
◆ Allegato: Scheda n. 194 stralciata dal PEM

Variante PRG 1-2021 - v7

Comune di Castel Condino Schedatura patrimonio edilizio montano

**Scheda n°** Ex scheda 103 - stralciata

<b>Comprensorio</b>	C8 - Valli Giudicarie	<b>Rilevatore</b>	Ing. Luca Poli
<b>Comune</b>	Castel Condino	<b>Comune Catast.</b>	Castello Condino
<b>Indirizzo/Località</b>	Predello	<b>Quadro di mappa</b>	
<b>Data rilievo</b>	16/05/2003	<b>Particella</b>	463/1.464


Studio Tecnico arch. Sergio Nicolini - Salita Giardini, 10 - 38100 - Trento 205

Variante PRG 1-2021 - v7

Comune di Castel Condino Schedatura patrimonio edilizio montano

**Analisi** Ex scheda 103 - stralciata

<b>Tipologia funzionale</b>	Casa per ferie
<b>Destinazione d'uso attuale</b>	Residenziale saltuario
<b>Epoca di costruzione</b>	Fra il 1860 e il 1939
<b>Tipologia architettonica</b>	Modificata
<b>Stato di conservazione</b>	Buono
<b>Grado di rischio</b>	In uso temporaneo
<b>Vincoli legislativi</b>	
<b>Note:</b>	

<b>Caratteristiche edificio</b>	<b>Numero piani</b>	Un piano mezzoso
	<b>Tipologia copertura</b>	Ampia falde
	<b>Composam. pianta riferito</b>	Linea alle isopse
	<b>Forme ortogon. ai fronti</b>	
	<b>Struttura del tetto</b>	Legno
	<b>Materiale di copertura</b>	Coppi in cotto
	<b>Tipo di portali</b>	Granito
	<b>Tipo di serramenti</b>	Legno
	<b>Ante d'oscuro</b>	Legno
	<b>Inferriate</b>	Ferro
	<b>Finitura esterna</b>	Misto
	<b>Interventi sulla volumetria</b>	
	<b>Accessi</b>	Piano terra - primo piano
	<b>Altri elementi</b>	Tamponamenti in legno

<b>Reti tecnologiche</b>	<b>Acqua</b>	Rete potabile
	<b>Acque reflue</b>	Rete fognaria

<b>Pertinenze</b>	Parzialmente a verde	
<b>Strade di accesso</b>	Strada forestale	
<b>Tipologia edilizia</b>	<b>Nucleo primitivo</b>	<b>Tipo 7</b>
	<b>Elementi aggiuntivi</b>	<b>Tipo E1</b>

**Progetto** Ex scheda 103 - stralciata

<b>Tipologia di intervento</b>	Risanamento conservativo	R2
<b>Destinazione d'uso</b>	Residenziale saltuario	
<b>Aumento di volume (mc)</b>		
<b>Modificati ampliamenti</b>		
<b>Vincoli legislativi</b>		
<b>Pertinenze</b>	Parzialmente a verde	
<b>Strade di accesso</b>	Strada forestale	

Studio Tecnico arch. Sergio Nicolini - Salita Giardini, 10 - 38100 - Trento 206

◆ **Allegato: Parere di data 15/06/2022 del Servizio Urbanistica con numerazione delle argomentazioni trattate nella presente relazione.**

C183-0001648-15/06/2022-A



TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

**Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio**  
**Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio**  
 Via Mantova 67 - 38122 Trento  
 T +39 0461 497013  
 F +39 0461 497079  
 pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it  
 @ serv.urbanistica@provincia.tn.it  
 web www.urbanistica.provincia.tn.it

AL COMUNE DI  
 CASTEL CONDINO  
 SEDE

S013/18.2.2-2021-105/MF - GBE

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo. Negli esemplari cartacei segnatura di protocollo in alto a destra (da citare nella risposta).

Oggetto: Comune di CASTEL CONDINO: Variante 2021 al PRG in adeguamento al Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale . Rif. delib. cons. n. 27 dd. 15 dicembre 2021 – adozione definitiva (prat. 2887).

Con deliberazione consiliare n. 12 del 27 luglio 2021 il Comune di Castel Condino ha adottato una variante non sostanziale al PRG. La Variante 2021 del PRG del Comune di Castel Condino si pone quale obiettivo primario l'introduzione di modifiche normative e cartografiche per garantire la conformità urbanistica degli interventi di sviluppo turistico-ricettivo dell'area di Boniprati nell'ambito del "Progetto di valorizzazione dell'altopiano di Boniprati e zone circostanti" di interesse intercomunale e promosso dalle amministrazioni comunali di Pieve di Bono-Prezzo, Valdaone e Castel Condino in veste di capofila.

La Variante in esame risulta pervenuta allo scrivente Servizio in data 20 agosto 2021, prot. nn. 605457 e 605502. Con nota di data 25 agosto 2021, prot. n. 617413, la procedura di approvazione della variante è stata sospesa al fine di una richiesta di chiarimenti che sono pervenuti allo scrivente Servizio da parte dell'Amministrazione comunale di Castel Condino in data 31 agosto 2021, prot. n. 634589, determinando il riavvio del procedimento.

Con nota di data 24 settembre 2021, prot. n. 696196, è stata convocata la Conferenza di servizi, per la verifica di coerenza del piano in argomento rispetto al Piano Urbanistico Provinciale, tenutasi in data 4 ottobre 2021. Con nota di data 20 ottobre 2021, prot. n. 757920, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha trasmesso al Comune di Castel Condino il proprio parere n. 29/21 di data 8 ottobre 2021 affinché l'Amministrazione potesse procedere all'adozione definitiva della variante.

Con deliberazione consiliare n. 27 di data 15 dicembre 2021, il Comune di Castel Condino ha definitivamente adottato la variante in oggetto, pervenuta il 4 gennaio 2021, prot. nn. 2168 e 3333, determinando l'avvio del procedimento di approvazione del piano. Con nota di data 3 febbraio 2022, prot. n. 85550, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha comunicato il mancato avvio del procedimento dovuto alla mancata consegna attraverso lo sportello GPU della documentazione di piano, secondo quanto previsto con la circolare dell'Assessore all'urbanistica, ambiente e cooperazione di data 24 gennaio 2020 prot. n. 46500, come richiamata nella nota di

aggiornamento di data 05 marzo 2021, prot. n. 159950. La documentazione è stata trasmessa in data 10 febbraio 2022, prot. n. 102375, determinando l'avvio del procedimento.

- In data 1 marzo 2022, prot. n. 147697, il Comune di Castel Condino ha trasmesso la
1. documentazione relativa alla VINCA già consegnata tramite sportello GPU e ad essa corrispondente. Si evidenzia che lo studio di valutazione di incidenza non risulta allegato parte integrante alla deliberazione di adozione definitiva della variante. L'Amministrazione comunale chiarisce le motivazioni, all'interno della lettera di trasmissione degli elaborati e parzialmente all'interno della relazione illustrativa. La redazione dello studio non risultava conclusa entro i termini perentori previsti dalla l.p. 15/2015 per l'adozione definitiva. Al fine di non pregiudicare il proseguire dell'iter del procedimento, l'Amministrazione comunale ha quindi integrato il documento all'interno degli elaborati di variante successivamente all'adozione da parte del Consiglio comunale ai fini dell'approvazione da parte della Giunta provinciale.

Si segnala che la deliberazione di adozione definitiva non fa riferimento al formato digitale degli elaborati, in adempimento a quanto previsto dalla circolare del Vicepresidente Assessore all'Urbanistica della Provincia autonoma di Trento di data 24 gennaio 2020 prot. n. 46500 ad oggetto: "Legge provinciale per il governo del territorio 2015, informatizzazione delle procedure urbanistiche ed edilizie. Presentazione in formato digitale dei piani urbanistici."

La deliberazione di adozione definitiva informa della pubblicazione dell'avviso di adozione preliminare e del contestuale deposito della variante per 30 giorni consecutivi a partire dal 25 agosto 2021. Relativamente ai contenuti della variante definitivamente adottata, la delibera di adozione definitiva rende noto che durante il periodo di deposito degli atti della prima adozione non sono pervenute osservazioni.

La variante definitivamente adottata ha infine visto la parziale revisione dei relativi contenuti e delle disposizioni normative per i quali lo scrivente Servizio aveva richiesto modifiche o integrazioni. Gli elementi di controdeduzione sono contenuti all'interno del documento "Recepimento prescrizioni e controdeduzioni".

#### Contenuti della variante

In merito alla richiesta di escludere dal presente procedimento i contenuti eccedenti la fattispecie di variante non sostanziale di cui all'articolo 39 della l.p. 15/2015, si esprimono le seguenti osservazioni.

Si prende atto che l'Amministrazione comunale ha stralciato la riclassificazione delle "zone di completamento totalmente e/o parzialmente edificate" in "zone residenziali sature", riconducendole invece a "zone residenziali di completamento" individuate tramite tematismo .shp B103.

2. Si rileva che, su segnalazione del Servizio Agricoltura in merito ad un'incongruenza all'interno delle norme di attuazione di piano in materia di aree agricole, l'Amministrazione comunale ha introdotto nuovi parametri edificatori all'interno dell'articolo 14.3 e riferibili alle "zone agricole del PUP" e "zone agricole locali", asserendo che tali parametri sono derivati dal precedente programma di fabbricazione. Si chiede di verificare e chiarire come tali modifiche proposte in adozione definitiva rientrino nei contenuti conformi alla variante non sostanziale di cui all'articolo 39 della l.p. 15/2015.

#### Valutazione ai sensi dell'articolo 20 della l.p. 15/2015

La delibera di adozione definitiva della variante al PRG in esame, dà atto che, ai sensi di quanto stabilito con DPP 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg e ss.mm., la Variante 2021 al PRG del Comune di Castel Condino è soggetta alla valutazione di cui all'articolo 20 della l.p. 15/2015 in merito agli effetti significativi sull'ambiente. La delibera richiama le conclusioni del capitolo "Rendicontazione urbanistica", contenuto all'interno della relazione illustrativa, ove si dichiara la coerenza delle scelte operate con il PRG vigente e con gli indirizzi strategici del PUP e del PTC piano stralcio approvato e la compatibilità degli interventi con la nuova Carta di Sintesi della Pericolosità. La delibera dà inoltre atto che la variante non è assoggettabile alle procedure di VIA ai sensi di quanto disposto dal DPP 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg e ss.mm., che le nuove previsioni sono coerenti con gli strumenti urbanistici vigenti e sovraordinati e che le stesse non hanno effetti significativi dal punto

3. di vista ambientale. Come richiesto nel verbale n. 29/2021 si chiede di integrare il documento di un esplicito approfondimento in merito alla coerenza delle nuove previsioni urbanistiche e le relative ricadute paesaggistiche rispetto ai criteri di tutela del PUP. Si rimanda ai paragrafi successivi del presente parere per ulteriori osservazioni di dettaglio in merito alla valutazione ambientale strategica della variante.

#### Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità

Sotto il profilo dei vincoli preordinati alla sicurezza del territorio, si richiama che con deliberazione della Giunta provinciale n. 1317 del 4 settembre 2020 è stata approvata la Carta di sintesi della pericolosità, entrata in vigore il 2 ottobre 2020. Ai sensi dell'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015 le disposizioni e i contenuti della Carta prevalgono su tutte le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati. Si fa presente che gli strumenti urbanistici devono assicurare il rispetto della Carta di sintesi della pericolosità, rinviando ad essa per la verifica di tutte le richieste di trasformazione urbanistica ed edilizia. Si segnala che l'articolo 16.5 delle norme di attuazione di piano non cita correttamente i riferimenti alla deliberazione sopra citata (errore numerazione delibera). Si chiede di verificare che all'interno della documentazione di variante e piano attuativo vengano stralciati eventuali riferimenti al rischio idrogeologico del PGUAP.

4. Rispetto al recepimento delle osservazioni espresse dai servizi competenti in materia di tutela del territorio si osserva quanto segue.

**Variante V2** E' opportuno che il richiamo normativo relativo al rispetto della normativa della Carta delle risorse idriche per l'interferenza con la zona di protezione della sorgente ID7050 sia inserito anche all'articolo 13.2.2 comma 10.

**Variante V9** E' opportuno inserire all'interno dello specifico riferimento normativo, all'articolo 16.8.1 il divieto all'ulteriore avvicinamento degli edifici al corso d'acqua rispetto alla situazione vigente.

#### Verifica rispetto al quadro strutturale del nuovo Piano urbanistico provinciale

Premesso che con la l.p. 27 maggio 2008, n. 5 è stato approvato il nuovo Piano urbanistico provinciale, entrato in vigore il 26 giugno 2008, la variante in esame deve assicurare la coerenza sia sotto il profilo ambientale che insediativo e infrastrutturale con il quadro definito dal nuovo PUP. Si riportano di seguito, suddivise per ambiti tematici, le osservazioni riportate dai vari Servizi provinciali in merito alle relazioni tra i contenuti della variante in esame e gli elementi caratterizzanti l'inquadramento strutturale del nuovo piano urbanistico provinciale.

#### Aree protette

Con nota di data 8 giugno 2022, prot. n. 404752, il Servizio Sviluppo sostenibile e aree protette ha espresso il seguente parere sull'adozione definitiva della variante al PRG in oggetto:

"sulla base delle risultanze dell'esame della documentazione pervenuta, con particolare riferimento alle controdeduzioni al parere di data 8 ottobre 2021, si riscontrano quanto segue.

1. Nel parere espresso dallo scrivente Servizio in data 11 ottobre 2021, nota prot. n. 732826, relativo alla variante in oggetto ed in particolare alle varianti puntuali finalizzate all'attuabilità del "Progetto di valorizzazione dell'altopiano di Boniprati e zone circostanti" funzionali a migliorare e diversificare l'offerta turistica ricettiva dell'area di Boniprati, si richiama la "necessità, ai sensi dell'articolo 6, paragrafo 3 della Direttiva 92/43/CEE "Habitat", di valutare l'incidenza degli effetti a medio e lungo termine di tali previsioni urbanistiche sul sito Natura 2000, nonché su specie e habitat della Direttiva, andando a definire la capacità portante del sistema che si va pianificando, con particolare riferimento all'ipotetico numero di fruitori necessario a sostenerlo". A tal fine si richiama quanto riportato nelle "Linee guida nazionali per la Valutazione di incidenza (VincA)": "le disposizioni dell'articolo 6, paragrafo 3 (della Direttiva 92/43/CEE "Habitat")1 non si limitano ai piani e ai progetti che si verificano esclusivamente all'interno o coprono un sito protetto; essi hanno come obiettivo anche piani e progetti situati al di fuori del sito ma che potrebbero avere un effetto significativo su di esso, indipendentemente dalla loro distanza dal sito in questione".
2. La relazione per la verifica dell'incidenza di piano territoriale allegata alla Adozione definitiva presenta lacune relativamente a quanto richiesto nel parere di cui al punto 1) mancando della quantificazione dei flussi turistici attesi per garantire la sostenibilità dell'investimento e, conseguentemente, dell'analisi dei possibili impatti indiretti sull'area protetta nonché dell'eventuale individuazione di adeguate misure di mitigazione.
3. Con particolare riferimento alla variante puntuale v18 "Zip Line Boniprati", la più critica fa le varianti riportate in termini di possibili impatti diretti e indiretti sulla fauna, nonché di incidenza indiretta sul contesto ambientale di Boniprati quale elemento di "attrattiva turistica sportiva legata al mondo del bike ed E-bike", gli elementi riportati non sono sufficienti a dimostrare la non significatività dell'incidenza dell'opera sulle specie di avifauna.

4. Tutto quanto sopra considerato:
5. • si esprime parere positivo relativamente alle varianti: v1, v2, v3, v4, v6;
  - si esprime parere positivo anche per le varianti v7, v8 e v18, vincolato Valutazione di Incidenza ambientale dei progetti che daranno attuazione alle stesse, anche in relazione agli impatti generati dai fruitori previsti."

#### 6. PTC

Si richiama che la Comunità delle Giudicarie, con parere di data 19 settembre 2021, relativamente all'adeguamento ai Piani stralcio al PTC approvati, evidenzia che relativamente alle Aree di protezione fluviale e reti ecologiche del PTC, parte delle pp.ff. 4355, 4356/1, 4359, 4362, 4363, 4366, risultano vincolate dall'area di Ambito Ecologico, mentre sulla nuova cartografica del PRG, detta area è inserita in E109. Attualmente, come desumibile dalla foto aerea, la zona risulta completamente boscata e le NTA del PTC non consentono il cambio di coltura ma solamente il taglio a scelta. In controdeduzione il Comune conferma la destinazione di area agricola evidenziando che i perimetri dei tematismi .shp Z312 e Z329 sono riportati correttamente in cartografia e l'articolo 16.3.2 delle norme di attuazione di piano rinvia alla disciplina del PTC. Si chiede di valutare il cambio di destinazione d'uso ad aree a bosco delle particelle individuate.

#### Modifiche ai contenuti del nuovo Piano urbanistico provinciale

7. Le varianti n. 9-10 prevedono modeste rettifiche del perimetro del centro storico. Si segnala che i perimetri dei centri storici del Comune di Castel Condino presentano già allo stato vigente perimetri non del tutto analoghi a quelli individuati dalla cartografia del PUP.

#### Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

8. Pur condividendo l'obiettivo di valorizzazione dell'ambito di Boniprati attraverso l'ampliamento dell'offerta in chiave innovativa, si ritiene che tale approccio dovrebbe essere supportato da approfondite considerazioni sotto il profilo economico, gestionale, e di opportunità insediativa in senso più ampio. La relazione illustrativa fa riferimento ad un progetto di valorizzazione turistica dell'ambito territoriale montano di Boniprati già finanziato dalla Comunità delle Giudicarie con deliberazione del Comitato esecutivo n. 167 di data 20 dicembre 2017, ove si presume possano essere stati affrontati i suddetti approfondimenti, che non vengono integrati all'interno della valutazione ambientale strategica atta a supportare gli obiettivi e le scelte di piano. Si suggerisce pertanto di integrare il documento in tal senso. Ciò premesso si procede ad analizzare gli aspetti di dettaglio.

9. Relativamente alle varianti che intervengono su aree comprendenti edifici censiti all'interno del patrimonio edilizio montano PEM trasformandone la destinazione urbanistica in "zone per attrezzature turistico-ricettive" (.shp D207), si ribadiscono le criticità evidenziate nel parere n. 29/2021. In particolare si evidenziano i principi guida in materia di interventi di recupero del patrimonio dell'architettura di montagna. Tali principi sono enunciati all'interno delle norme di attuazione del PEM di Castel Condino in coerenza con quanto definito dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 611 del 22 marzo 2022 che detta indirizzi e criteri di approccio al patrimonio montano sul territorio provinciale. In quest'ottica il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in sede di prima adozione aveva espresso perplessità rispetto all'individuazione di aree insediative con destinazione urbanistica turistico-ricettiva, poco coerente con il contesto di riferimento. Si richiede pertanto lo stralcio della destinazione turistico-ricettiva, riconducendo alla scheda la disciplina delle destinazioni d'uso ammissibili, che è opportuno vengano inquadrate in coerenza con la definizione di esercizi rurali, come indicato peraltro all'interno della relazione illustrativa. Si fa riferimento in particolare alle varianti V1-V6-V7. Relativamente agli interventi ammessi nelle aree pertinenziali degli edifici catalogati all'interno del PEM si richiama la necessaria coerenza con quanto stabilito dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 611 del 22 marzo 2022 agli articoli 7 - "Aree e spazi di parcheggio", articolo 11 - "Edifici accessori" e articolo 12 - "Pertinenze", i cui contenuti sono ripresi all'interno delle norme di attuazione del PEM di Castel Condino agli articoli 6 - 22 - 23. In merito ai possibili utilizzi delle aree di pertinenza si richiama la coerenza con il comma 5 dell'articolo 23 che stabilisce che "deve essere evitata la dotazione di elementi di arredo esterni fissi tipici di edifici non rurali quali panche o tavoli di cemento, tettoie, pergolati, verande, gazebo, tendoni, caminetti, statue, piscine e laghetti artificiali." Relativamente alle opere compatibili con i criteri di cui sopra, si evidenzia che non è necessario riportare in norma contenuti che non necessitano di essere disciplinati dal piano regolatore.

10. In merito agli ampliamenti ammessi relativamente alla variante V1 (scheda n. 50) e riportati all'interno dell'articolo 13.2.1 comma 9 si ribadiscono le perplessità espresse all'interno del verbale n. 29/2021. Si richiama la necessaria coerenza con quanto stabilito all'articolo 18 delle norme di

**10** attuazione del PEM di Castel Condino che ammette la sopraelevazione, qualora non già intervenuta, e limitati ampliamenti solo se previsti nelle proposte progettuali, da ricondurre all'interno della scheda e che non comportino perdita o alterazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive dei manufatti. La deliberazione della Giunta provinciale n. 611 del 22 marzo 2022 all'articolo 10 chiarisce inoltre come gli ampliamenti siano ammessi nei casi di comprovata necessità di adeguamento tecnologico e debbano essere definiti non in misura percentuale ma attraverso schemi grafici definiti. Gli ampliamenti proposti sembrano difficilmente inquadrabili nei limiti della norma. Si chiede pertanto che l'articolo 13.2.1 comma 9 venga rivisto.

**11** Si segnala che le schede del PEM oggetto di variante non sono state trasmesse tra gli allegati alla delibera di adozione definitiva.

**12.** Si evidenzia in generale che le modifiche introdotte dalla presente variante (in particolare varianti V1-V2-V18) prefigurano uno scenario che altera la configurazione attuale del contesto. Sarebbe opportuno introdurre in norma accorgimenti rispetto al suo inserimento paesaggistico.

**13.** In merito alla variante V2, che propone la realizzazione di "Case sugli alberi" come disciplinate all'articolo 13.2.2 delle norme di attuazione di piano, si prende atto di quanto esposto in controdeduzione e della scelta, condotta dall'Amministrazione comunale in adozione definitiva, di confermare la suddetta previsione. A fronte dello stralcio della possibilità di installare tende sospese, è stata inoltre aumentata l'offerta di 4 unità abitative autonome, per un totale di 12 unità di SUN massima di 30 mq. Si rileva che le controdeduzioni al verbale n. 29/2021 affrontano gli aspetti motivazionali ma non approfondiscono le considerazioni in merito agli esiti paesaggistici di dettaglio. Si chiede di integrare la documentazione di piano in tal senso, dando atto delle scelte che hanno portato a definire una densità edificatoria non esigua per l'ambito. Le norme di attuazione di piano dovranno essere eventualmente modificate in esito a tali approfondimenti.

**14.** E' opportuno che l'articolo 13.2.2 comma 10 faccia rinvio non solo al "Regolamento di esecuzione" d.P.P. 20 ottobre 2015, n. 16-30/Leg ma, in primis, alla L.P. 4 ottobre 2012 n. 19 "Disciplina della ricezione turistica all'aperto e modificazioni della legge provinciale n. 6/2009, in materia di soggiorni socio-educativi" e s.m.

**15.** Per quanto riguarda previsione di insediare una Zip-line individuata dalle varianti V18, si ribadiscono le perplessità espresse all'interno del verbale n. 29/2021 in merito alla coerenza di tale iniziativa rispetto al contesto rurale. Si richiama inoltre la mancanza di uno studio che approfondisca già in fase di pianificazione, non solo gli aspetti socio-economici di supporto motivazionale, ma anche le ricadute sotto il profilo urbanistico e paesaggistico. Tale studio avrebbe permesso di prefigurare degli scenari anche in termini di gestione dei flussi permettendo di anticipare in fase pianificatoria eventuali criticità attraverso un'opportuna infrastrutturazione del territorio, da attuare in coerenza con i principi di tutela e governo del territorio che discendono dal

**16.** PUP e dalla pianificazione sovraordinata. Come anticipato, qualora tali approfondimenti fossero stati affrontati in diversa sede, è opportuno che vengano riportati all'interno della valutazione ambientale strategica di variante. Ciò premesso, si prende atto della scelta di confermare la variante da parte dell'Amministrazione comunale, che crede fortemente nell'iniziativa proposta. Si rileva che in adozione definitiva è stata introdotta una modifica del tracciato, finalizzata ad allontanare il percorso rispetto all'area protetta Palù di Boniprati. In continuità con quanto definito nel parere del Servizio Sviluppo sostenibile ed aree protette si prescrive che l'efficacia della previsione sia subordinata alla redazione di uno studio di fattibilità dove si approfondiscano gli aspetti relativi alla gestione dei flussi ed all'introduzione delle eventuali necessarie opere di infrastrutturazione, la cui realizzazione dovrà costituire vincolo per il rilascio del titolo edilizio relativo alle strutture della Zip-line.

**17.** Si segnala che i perimetri degli specifici riferimenti normativi non sono rappresentati all'interno della tavola B.4 del Sistema insediativo a scala 1:5000.

#### NORME DI ATTUAZIONE

##### Adeguamento Regolamento urbanistico-edilizio provinciale

**18.** Si ribadisce che i parametri edilizi stabiliti dagli strumenti di pianificazione territoriali devono essere convertiti in SUN, a eccezione di quanto precisato dalla Circolare di data 11 marzo 2019 prot. 160674 in merito ai parametri volumetrici fissati dal PUP e dei casi previsti dall'articolo 104 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale, osservando quanto segue. Si segnalano, a titolo di

esempio, i casi riscontrati in cui questo adeguamento non sia ancora stato effettuato chiedendo di provvedere: articoli 12.1-12.2-12.3-13.1, ecc.

**Articolo 5bis** Pur prendendo atto di quanto riportato in controdeduzione, si ribadisce la perplessità rispetto agli assetti dimensionali consentiti. Si ricorda che tali costruzioni devono mantenere il carattere pertinenziale che gli è proprio per definizione ed essere dimensionate in modo coerente rispetto alla superficie degli edifici di cui sono a servizio.

**Articolo 12.1-12.2-12.3** Comma 1 Si ricorda che i parametri edilizi stabiliti dagli strumenti di pianificazione territoriali devono essere convertiti in SUN, a eccezione di quanto precisato dalla Circolare di data 11 marzo 2019 prot. 160674 in merito ai parametri volumetrici fissati dal PUP e dei casi previsti dall'articolo 104 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale. Il parametro edificatorio per la "aree specializzate zootecniche" deve pertanto essere espresso in termini di SUN o di indice di utilizzazione fondiaria o territoriale.

**Articoli 13.1 e 13.2** La normativa urbanistica di riferimento in merito agli alloggi del gestore e per il personale all'interno delle aree turistico ricettive va ricondotta all'articolo 119 della l.p. 15/2015 e l'articolo 96 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

**Articolo 14** Comma 2 Per quanto riguarda invece gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola e gli edifici dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola, è opportuno fare rinvio espresso all'articolo 112 comma 11 della l.p. 15/2015.

**Articolo 14.1** Per quanto riguarda i riferimenti normativi per le strutture agrituristiche è opportuno citare, in aggiunta al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, le norme di attuazione del PUP, la legge provinciale per il governo del territorio 2015, e la normativa di settore (si citano a titolo di esempio la l.p. 30 ottobre 2019, n. 10 e relativo regolamento di attuazione D.P.P. 27 dicembre 2021, n. 22-56/Leg.)

**Articolo 14.3** Comma 1 Si ritiene che il contenuto del comma debba essere rivisto, in particolare per quanto riguarda la possibilità di insediare usi abitativi prevalentemente stagionali, alla luce di quanto di seguito richiamato. Il vincolo di destinazione d'uso degli edifici realizzati in area agricola è perenne, come stabilito dall'articolo 112 della l.p. n. 15/2015; per gli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della l.p. n. 15/2015 – per i quali sussiste il vincolo di destinazione agricola disposto dalla l.p. n. 1/2008 o in precedenza dalla l.p. n. 22/1991, vale la disciplina transitoria fissata dall'articolo 121, comma 19 che rinvia alle disposizioni di cui all'articolo 62, commi 4-5 della l.p. n. 1/2008. I limiti per i fabbricati ad uso abitativo sono fissati dalle norme di attuazione del PUP, articolo 37, in un massimo di 400 mc di volume lordo fuori terra, che non può essere oggetto di ulteriori ampliamenti, fatto salvo quanto previsto all'articolo 80 del regolamento urbanistico edilizio provinciale rispetto alla realizzazione di un'ulteriore unità abitativa per garantire la continuità gestionale del fondo. Per quanto riguarda gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola e gli edifici dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola, vigono le disposizioni stabilite all'articolo 112 comma 11 della l.p. 15/2015, che ammette gli interventi di recupero di cui all'articolo 77.

**Articolo 15.6** Comma 6.5 Al fine di assicurare la conformità con quanto normato dal PUP per le aree agricole, si chiede di integrare il comma subordinare gli interventi alla verifica di coerenza con le invarianti del PUP.

**Articolo 16.3.1** Comma 3 lettera a) Si segnala un refuso. La corretta indicazione del riferimento normativo è alla l.p. 18 dd. 8 luglio 1976.

**Articolo 16.4** Per quanto riguarda la Carta delle risorse idriche, deve essere fatto riferimento al terzo aggiornamento approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 1941 di data 12 ottobre 2018.

**Articolo 17.2** In merito alla viabilità rurale è opportuno fare rinvio anche all'articolo 113 della l.p. 15/2015.

#### Usi civici

La deliberazione di adozione definitiva dà atto che la variante in oggetto coinvolge aree assoggettate a vincolo di uso civico, come evidenziato all'interno della relazione illustrativa al capitolo "Usi civici". La deliberazione informa che il soggetto competente all'amministrazione dei beni del territorio comunale è il Comune di Castel Condino, non essendo costituita ASUC.

Valutata l'assenza di soluzioni alternative, verificato che le modifiche non comportano danno al godimento dei diritti di uso civico e che le modifiche introdotte riguardano opere finalizzate allo

sviluppo e potenziamento dei servizi sul territorio comunale, l'Amministrazione ha confermato il parere positivo alla variante.

**Conclusione**

Ciò premesso, al fine di proseguire con l'iter di approvazione si chiede di modificare i contenuti della variante al PRG in oggetto, come sopra descritto. Il procedimento di approvazione della variante al PRG in esame è da intendersi sospeso sino alla consegna degli elaborati in formato digitale modificati secondo quanto sopra indicato.

Distinti saluti

VISTO: IL DIRETTORE  
- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE  
- dott. Romano Stanchina -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

**◆ Allegato: rettifiche tecniche apportate agli elaborati su segnalazione degli uffici provinciali competenti.**

In data 8 agosto 2022 si è provveduto ad aggiornare gli elaborati grafici al fine di eliminare gli ultimi refusi e introdurre le rettifiche previste dal dpp 8-61 in tema di definizioni dei nuovi parametri edilizi urbanistici. Veniva quindi segnalato e corretto quanto segue:

*- Si segnala che l'articolo 16.5 delle norme di attuazione di piano non cita correttamente i riferimenti alla deliberazione sopra citata (errore numerazione delibera);*

Viene corretto l'errore di numerazione della delibera (da 1307 a 1317);

*- Relazione pagine 29-37 e NTA pagina 40: il termine "rischio" deve essere sostituito da pericolo o pericolosità ;*

Nella relazione a pagina 29 e 37 si è provveduto a modificare i termini come richiesto.

Si è provveduto a sostituirlo a pagina 39, al comma 3 dell'articolo 16.5, del testo di raffronto e a pag. 30, sempre comma 3 art. 16.5, del testo finale coordinato.

*- gli elaborati V1 e V2 non individuano la variante V20 ;*

Sono stati integrati gli elaborati v1 e v2 inserendo il nuovo riquadro 8 contenente la variante v20

*- per la colonia ex PEM 104 è stato inserito un articolo specifico dove non sono però specificate le opere ammesse nelle pertinenze come da articolo 13.2 comma 8, era questa l'intenzione? In ogni caso all'articolo 13.3 commi 2 e 4 dovrebbero essere rimossi i riferimenti al PEM essendo stata stralciata la scheda. Le motivazioni dello stralcio sono da ricondurre all'elaborato di controdeduzione;*

Si provvede a togliere ogni rinvio al PEM definendo che la struttura esistente potrà essere assoggettata agli interventi previsti dall'art. 77 pur conservando il vincolo di conservazione delle murature perimetrali esistenti in coerenza con la tipologia dell'edificio. (vedasi nuova scrittura dell'art. 13.3 con richiamo diretto all'articolo 15.3.1).

I limiti già previsti per l'ara a verde pubblico vengono estesi anche alla pertinenza interessata dal cartiglio C Colonia D205.

Le modifiche introdotte, necessarie per garantire un coordinamento fra l'accordo di stralcio dell'edificio dal PEM e la tutela paesaggistica-tipologica dello stesso edificio, paiono il giusto compromesso fra la Volontà dell'Amministrazione già espressa nelle delibere di adozione e le prescrizioni della Giunta Provinciale necessarie a garantire la tutela paesaggistica ed ambientale dell'altipiano di Boniprati.

*- articolo 13.2.1 comma 1: sembra che la potenzialità edificatoria sia stata leggermente aumentata rispetto alla proposta di adozione definitiva, si chiede di riportare quanto ammesso alle potenzialità stabilite in quella sede (ampliamento di massimo 200 mq fuori terra);*

Si provvede a riportare nel testo il dimensionamento massimo definito per l'esistente in termini di Sun come già contenuto nel testo di adozione preliminare e definitiva.

*- rispetto all'articolo 13.2.2 modificato relativo alle case sugli alberi riporto qui sotto in rosso i rilievi acquisiti per via informale da parte del Servizio Turismo indicati in blu:*

Per quanto riguarda la densità prevista per l'area delle case sugli alberi si conferma la necessità della proposta di mantenere 9 unità abitative. Il totale della capacità insediativa appare comunque in linea con recenti progetti approvati dalla Giunta Provinciale.

A conferma della corretta proporzione si può tenere in considerazione il seguente calcolo:

Superficie utile massima di un singolo alloggio 30 m<sup>2</sup>

Superficie coperta: ca 45 mq (pari ad un quadrato di ca. 6,7 m di lato).

Calco dell'area di pertinenza esclusiva.

Considerando che il dPP prevede una distanza minima fra i singoli alloggi di 8 metri ipoteticamente sfruttando al massimo detto parametro per ogni unità abitativa si prevede una superficie di pertinenza boscata pari ad un quadrato di lato 15 m e superficie di 225 m<sup>2</sup>.

La previsione di PRG prevede invece una superficie media pari a 500 m<sup>2</sup> per ogni singolo alloggio, oltre il doppio di quella minima prevista dalla legge.

[Superficie zona = 5.178 - fascia di rispetto di 20 m. = 5.178 - 540 = 4.638 / 9 = 515 m<sup>2</sup>]

*- rispetto all'articolo 13.2.2 modificato relativo alle case sugli alberi riporto qui sotto in rosso i rilievi acquisiti per via informale da parte del Servizio Turismo indicati in blu:*

Si provvede a modificare i parametri ai sensi del DPP 16-30/Leg. (eliminate quindi le misure relative alle singole unità abitative) conservando unicamente le indicazioni specifiche di distanza di rispetto dalla strada ed alcune indicazioni tipologiche costruttive.

*- articolo 15.3.2 Zip-Line: chiediamo di inserire al comma 2 che l'efficacia della previsione sia subordinata alla redazione di uno studio di fattibilità dove si approfondiscano gli aspetti relativi alla gestione dei flussi ed all'introduzione delle eventuali necessarie opere di infrastrutturazione. la cui realizzazione dovrà costituire vincolo per il rilascio del titolo edilizio relativo alle strutture della Zip-line. Tali approfondimenti potranno anche essere condotti in concomitanza allo studio di incidenza ma dovranno affrontare anche le ricadute dal punto di vista urbanistico e paesaggistico;*

L'articolo è stato adeguato ed integrato come richiesto

*- articolo 13.1: rimane il riferimento al volume massimo in luogo della SUN massima;*

Viene convertito il valore applicando il coefficiente di conversione 0.3

*- articolo 5bis: si chiede di recepire la richiesta di ridurre le dimensioni ammesse per le costruzioni oggetto dell'articolo in funzione del carattere*

*pertinenziale delle stesse;*

La dimensione prevista della Variante non sostanziale rispecchia il PRG in vigore approvata dalla Giunta Provinciale nel rispetto delle norme del PUP e della legge provinciale. L'attuale dimensione espressa in Sun rappresenta la corretta dei precedenti valori espressi in volume utilizzando fattori di conversione normalmente utilizzati per le piccole pertinenze con funzione residenziale.

*- articoli 12.1-12.2-12.3: è stata sostituita la superficie coperta con la SUN senza convertire e quindi ridurre di conseguenza i valori ammessi.*

Per l'articolo 12.1 è stata applicata già dalla prima adozione il valore Uf 0,30, sicuramente ridotto rispetto al valore del precedente PRG in vigore che prevedeva "il necessario per il buon funzionamento dell'azienda"

Per l'articolo 12.2 la Sun indicata al comma 3.4, l.a), deriva dalla conversione del precedente valore di 3.000 m<sup>3</sup> espresso in volume urbanistico, applicando il fattore di conversione 0.20 considerando la possibilità di realizzare su metà circa della superficie coperta una struttura a due piani e sull'altra metà una struttura ad un solo piano.

Per l'articolo 12.2 la Sun indicata al comma 3.4, l.b), deriva da una conversione del precedente valore di 6.500 m<sup>3</sup> espresso in volume urbanistico, applicando il fattore di conversione 0.15.

L'utilizzo di fattori di conversione quasi dimezzati rispetto a quelli utilizzati per le zone residenziali deriva dalla considerazione che generalmente l'altezza media interna dei singoli piani (stalla e fienile compresi) è pari quasi al doppio delle altezze delle locali residenziali.

Per l'articolo 12.3 si propone di convertire il valore di Superficie coperta in Superficie utile netta applicando il fattore di conversione di 0.9 derivante dal rapporto Sun/Sul di una struttura di forma rettangolare con Sul Massima di 150 m<sup>2</sup> (15x10) e pareti di spessore 30 cm., passando quindi da una Sc max di 150 m<sup>2</sup> ad una Sun max di 135 m<sup>2</sup>

*Aticolo 13.2.1 comma 9 non sarebbe corretto parlare di superficie utile netta per quanto riguarda l'interrato in quanto non coerente con la definizione del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, meglio parlare di volume interrato o di superficie complessiva del piano interrato.*

*Si inserisce superficie utile lorda come definita alla lettera m), comma 6, art. 3 del RUEP*

*Relativamente all'articolo 13.2.2 al punto parametri dimensionali sarebbe meglio citare il dpp per esteso riportandone anche la data.*

Si inserisce in nota la definizione per esteso del dpp 16-30.

*Al comma 5 il Servizio Turismo chiedeva di inserire il rimando ad articolo 6 comma 1 del regolamento dpp 20 ottobre 2015, n. 16-30/Leg.*

Si inserisce il richiamo all'art. 6, comma 1 e seguenti, del dpp16-30.