



Comune di Trento

piano regolatore comunale seconda variante pattizia



relazione
cartografia
norme

1[^] adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 113 del 29 novembre 2005
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 28 del 28 febbraio 2007
Approvazione: deliberazione della Giunta provinciale n. 996 del 11 maggio 2007

relazione

PREMESSA

Con deliberazione della Giunta della Provincia Autonoma di Trento nr. 3366 del 30 dicembre 2002 è stato approvato il Protocollo di Intesa contenente gli impegni per lo sviluppo integrato del monte Bondone, redatto in coerenza alle linee guida tracciate dal Tavolo di Concertazione del Patto medesimo. Questo documento indica in apposito elenco le opere pubbliche ritenute strategiche per lo sviluppo della montagna, ed impegna le amministrazioni comunali aderenti ad attivarsi per adottare, anche con varianti agli strumenti urbanisti, le misure necessarie per la loro realizzazione e per l'attivazione di quelle iniziative private ritenute coerenti con la strategia locale di sviluppo integrato.

Il comune di Trento, con deliberazione del consiglio comunale n. 120 del 24 settembre 2003, ha adottato nell'ambito del Patto territoriale del monte Bondone un prima variante pattizia al piano regolatore comunale di Trento. Questa variante è stata successivamente approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione 24 settembre 2004 n. 2190.

La prima variante pattizia conteneva quattro varianti per opere pubbliche: riordino delle Viote; recupero di S. Anna a Sopramonte; percorso pedonale Vason - Viote; Centro didattico di Candriai. Prevedeva inoltre 8 varianti per iniziative private, indirizzate, perlopiù, a favorire la realizzazione e l'ammodernamento di strutture ricettive.

Nella tabella seguente sono elencate le iniziative inerenti le strutture ricettive inserite nella prima variante con gli importi di investimento e i posti letto ricavabili nelle relative strutture:

descrizione intervento	importo	posti letto riqualeficati	nuovi posti letto
Realizzazione nuovo albergo garni a Sopramonte	1.750.000,00		52
Ampliamento locale per creazione di un nuovo albergo garni a Cadine	2.050.500,00		50
realizzazione nuovo albergo garni a Vigolo Baselga	2.065.827,59		63
Realizzazione nuovo albergo garni in bioedilizia a Vason	3.025.700,00		65
Riqualeficazione complessiva Hotel Vason	1.650.000,00	24	16
Totale prima variante	10.542.027,59	24	246

Nel primo bando, sono state presentate 436 domande di agevolazione per un importo complessivo di €. 42.414.979,26.

Alla chiusura del primo bando, come previsto dalla deliberazione della Giunta Provinciale nr. 2235 del 20 settembre 2002, la società di consulenza

“EURIS” ha prodotto una relazione *ex post* di verifica dei risultati raggiunti, fornendo anche indicazioni operative.

In linea generale la relazione indica un parziale raggiungimento degli obiettivi previsti, segnalando la necessità di riproporre le misure di sostegno previste nel primo bando. Con riguardo ai contenuti della variante pattizia si sottolinea che, per quanto concerne l’asse III – Misura III.2. – *sostegno alle attività turistiche*, la relazione *ex post* indica una risposta sottodimensionata rispetto al potenziale di alberghi esistenti ed anche al di sotto dei 2000 posti letto indicati come target negli accordi preliminari alla elaborazione della strategia del Patto ed in particolare nel protocollo di intesa per il rilancio degli impianti sciistici del monte Bondone del novembre 2001.

La tabella seguente evidenzia gli investimenti proposti sul primo bando suddivisi per settore economico (non includono quelli in variante al PRG in quanto questa è stata approvata dalla Giunta provinciale successivamente alla chiusura del bando).

SETTORE D'INTERVENTO	Dati	coerente 1' bando
agricoltura	importo totale	3.558.836,71
	n. domande	53
artigianato	importo totale	942.762,96
	n. domande	5
commercio	importo totale	3.619.427,88
	n. domande	13
insediamenti storici	importo totale	2.447.854,16
	n. domande	28
piste e impianti da sci	importo totale	11.286.156,31
	n. domande	2
risparmio energetico	importo totale	2.241.783,38
	n. domande	317
sport	importo totale	406.454,98
	n. domande	3
turismo	importo totale	16.701.512,14
	n. domande	10
agriturismo	importo totale	1.210.190,74
	n. domande	5
importo totale		42.414.979,26
n. domande totale		436

Per quanto riguarda le strutture ricettive, sono state presentate 15 domande di agevolazione, di cui 5 per attività agrituristiche, per un importo complessivo di €. 17.911.702,88 corrispondenti a 210 posti letto riqualificati e 305 nuovi posti letto.

Analogamente per quanto riguarda l’asse III – misura III.4. *sostegno alle attività commerciali e dei servizi*, si riscontra un basso grado di adesione alla misura, segnalando una preferenza verso uno sviluppo delle attività esistenti e di servizio al turismo (bar, ristoranti). Nel primo bando, la misura ha registrato n. 13 domande di agevolazione per complessivi 3.619.427,88 euro.

Per queste due misure viene indicata la necessità di riproporre il sostegno già offerto nel primo bando, privilegiando un'ottica di sostenibilità turistica ed ambientale.

Dopo la prima variante pattizia sono pervenute più domande di investimento privato la cui realizzazione necessita di variante urbanistica.

Le iniziative selezionate sono state dichiarate dal soggetto responsabile del Patto, coerenti con i criteri di selezione dei progetti definiti nell'ambito del patto territoriale del Monte Bondone, come approvati dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 3366 del 30.12.2002.

Per queste è stata redatta la presente variante al PRG comunale.

Le richieste accolte mirano a rafforzare la competitività delle attività turistiche ed accrescere la loro integrazione in un'ottica di filiera, anche con la realizzazione di attrezzature complementari all'offerta ricettiva (quasi assenti nel primo bando), secondo le linee guida indicate dalla relazione "ex post" sopraccitata.

Il massimo sostegno all'offerta ricettiva dato con la seconda variante permette inoltre di soddisfare tutti gli impegni contenuti nel protocollo d'intesa del 22 novembre 2001.

Infatti la situazione dei posti letto creati ad oggi risulta quindi la seguente:

	Posti letto ristrutturati	Posti letto nuovi
Primo bando	210	305
Prima variante	24	246
Secondo bando	132	215
Seconda variante	78	837
TOTALE	444	1603
TOTALE COMPLESSIVO	2047	

In tale numero è compresa la capienza del camping di Lagolo (340 persone), ma non il camping di Mezzavia (216 persone), per il quale è in corso di predisposizione la concessione dell'area.

Tenuto presente che dall'anagrafe degli esercizi alberghieri dell'Azienda per il turismo Trento-Monte Bondone risultano attualmente sulla montagna circa 900 posti letto fruibili, si può oggi concludere che con l'attuazione della seconda variante urbanistica, l'obiettivo dei 2.000 posti letto sarà raggiunto senza la necessità di ricorrere alle aree di riserva.

Sotto il profilo strettamente urbanistico le iniziative accolte si inseriscono in maniera coerente nel disegno urbano esistente, non ponendosi in contrasto con una logica di sostenibilità ambientale. Infatti, tutte le iniziative accolte propongono il recupero di volumi esistenti, ovvero di aree già totalmente o parzialmente edificate e, come nel caso del recupero delle strutture ricettive dismesse di Vason e Vaneze, si collocano nell'ambito di un progetto di recupero urbano con ricadute positive anche sull'immagine complessiva della località turistica.

La seguente tabella mostra l'elenco delle domande per la seconda variante urbanistica, inerenti strutture turistiche ricettive, complete dell'importo di investimento e dei posti letto.

descrizione intervento	importo	Posti letto riqualificati	nuovi posti letto
Realizzazione nuovo albergo garnì a Vason	4.700.000,00		100
Realizzazione di punto ristoro/garnì a Sopramonte	850.000,00		10
Realizzazione Garnì e centro sportivo a Sardagna	1.250.000,00		18
ristrutturazion e ampliamento ex Hotel Capanna Palon	7.850.000,00		120
Ristrutturazione e ampliamento Baita Montesel e costruzione residence	6.500.000,00		50
Ristrutturazione e ampliamento ex Hotel Genzianella	5.822.000,00		120
ristrutturazione Hotel Sport	8.000.000,00		120
Ampliamento e ristrutturazione hotel Zodiaco	4.212.160,00	78	39
ristrutturazion e ampliamento Maso Pez (Ravina) per realizzazione di Garnì	605.000,00		20
Totale seconda variante	35.577.000,00	78	597

Appare opportuno richiamare il protocollo di Intesa, sottoscritto anche dal comune di Trento, impegna le amministrazioni comunali aderenti al Patto ad adottare le varianti agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale necessarie per la realizzazione delle iniziative produttive ritenute coerenti con la strategia locale di sviluppo integrato e con i criteri di selezione individuati.

La Legge provinciale n. 4 del 8 luglio 1996, recante disciplina della programmazione di sviluppo provinciale, prevede che, qualora la realizzazione dei patti territoriali richieda la modificazione delle previsioni degli strumenti urbanistici subordinati al PUP, queste possano essere deliberate dal consiglio comunale prima che trascorrono due anni dalla deliberazione di adozione del piano o della precedente variante, in deroga a quanto previsto dall'art. 42, comma 2, della L.P. 22/91.

Inoltre è importante rammentare che, ai sensi del comma 9 bis dell'art. 12 ter della L.P. n. 4/96, le previsioni contenute nelle varianti agli strumenti urbanistici di cui al comma 9 (varianti pattizie) cessano di avere efficacia qualora, decorsi tre anni dalla data di approvazione delle varianti o dalla scadenza stabilita dal patto territoriale, non siano state completate le opere previste dall'iniziativa pattizia. In tal caso riacquistano efficacia le previsioni in vigore prima delle varianti.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

1. Nuovo albergo garni Garbini in loc. Vason

La variante pattizia è promossa dal Signor Garbini Alberto per la costruzione di un nuovo esercizio alberghiero, tipologia garni, sulla p.f. 3483/3 C.C. di Sopramonte ed altre particelle limitrofe in località Vason, compreso anche l'edificio p.ed. 632 (ex pensione Garbini), per una superficie complessiva di circa 6.224 m². Quest'area ricade attualmente in parte in zona H2 – verde privato (l'edificio esistente), in parte in zona F1 – attrezzature sportive, e in parte in zona sciabile. L'area oggetto di variante, oggi utilizzata a pertinenza del vecchio garni Garbini, è completamente pianeggiante e rappresenta una scelta ottimale per l'insediamento di una struttura alberghiera sia sotto il profilo urbanistico che di offerta turistica: vicinanza all'edificato, complementarietà con le attività turistiche esistenti, vicinanza alle piste, ottima esposizione e panoramicità.

Per quanto riguarda gli attuali vincoli urbanistici, si fanno le seguenti valutazioni.

1. Il **PUP** (e in parte il PRG) destina la zona ad area sciabile, di cui all'art. 29 delle N.d.A. Va preliminarmente detto che tutta l'area sciabile posta a nord-ovest della strada provinciale del Bondone, da molti anni non è più utilizzata per lo sci, né vi sono impianti di risalita. Quest'area, di modeste dimensioni, è inoltre isolata dal sistema piste-impianti in funzione sul Bondone. Peraltro, l'art. 29 delle norme di attuazione del PUP prevede che i piani regolatori generali comunali possano modificare in maniera non sostanziale i perimetri delle aree sciabili, per migliorare l'adattamento alla morfologia del territorio, come nel caso di specie. L'area su cui si vuole edificare il nuovo albergo è infatti perfettamente pianeggiante, e quindi non adatta allo sci.
2. Il **PRG comunale** destina l'area in parte a zona a verde privato (edificio esistente), in parte a zona per attrezzature sportive (area libera destinata al parcheggio e a verde pertinenziale dell'ex garni Garbini), e in parte ad area sciabile. Premesso che non vi sono particolari ragioni o progetti pubblici che riguardino la zona sportiva, l'individuazione di una nuova zona alberghiera è in sintonia con l'obiettivo principale del Patto Territoriale del Bondone. L'intervento inoltre contribuisce in maniera sostanziale all'obiettivo della soglia minima di posti letto (2.000) necessari all'equilibrio della stazione invernale del Bondone.

La variante pattizia prevede una destinazione di tutta l'area a zona D8 – *zone per esercizi alberghieri*, consentendo la realizzazione del progetto di massima presentato che prevede un edificio alberghiero di volumetria pari a circa 9.000 m³, per una ricettività di 50 stanze e 100 posti letto.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio verrebbe costruito in adiacenza ad un'area già edificata, e in continuità con la zona alberghiera di Vason, con ottima accessibilità direttamente dalla strada provinciale del Bondone. Nella nuova struttura alberghiera viene inoltre compreso l'edificio esistente (p.ed. 632 in C.C. di Sopramonte) destinandolo a dependance del nuovo garnì.

La variante è solo cartografica e prevede l'individuazione di una nuova zona D8 – per esercizi alberghieri.

2. Nuovo garnì e centro sportivo in loc. Sardagna

La richiesta è presentata dal sig. Filippi Roberto e prevede la costruzione di un edificio ad uso sportivo e ricettivo (tipologia garnì) sul dosso di Sardagna. L'edificio proposto ha una dimensione di circa 1500 mc, e prevede le seguenti funzioni: al piano terra sala colazione, bar e relativi servizi sia per il garnì che per l'impianto sportivo; al primo piano sono previste 9 stanze; esternamente è previsto un campo da tennis, un solarium e un campo da calcio a cinque. Il nuovo edificio è proposto sul medesimo sedime di un manufatto esistente, precedentemente utilizzato come deposito e per il tiro al volo, della volumetria di circa 250 m³. Il progetto di massima presentato non comporta scavi e sbancamenti, ma sfrutta la naturale configurazione dei luoghi, inserendosi ambientalmente in modo corretto e senza impatto.

L'area è interessata dalla presenza di un edificio residenziale, di recente sistemazione, della volumetria di circa 2000 m³., ed inoltre si segnala la presenza di aree boscate poste al limite della zona interessata, che costituiscono una naturale barriera visiva.

Ad una valutazione urbanistica l'intervento si integra con le funzioni ricettive e convegnistiche già ora presenti con l'Hotel Panorama, di proprietà dell'Opera Universitaria. Inoltre l'adiacenza alla stazione di arrivo della funivia di Sardagna, attribuisce all'iniziativa una valenza importante per le passeggiate da Trento, e integra i servizi sportivi e per il tempo libero del sobborgo di Sardagna.

Per quanto riguarda gli attuali vincoli urbanistici, si fanno le seguenti valutazioni.

1. Il PUP prevede una destinazione ad area agricola di interesse secondario, e in minima parte, peraltro non interessata dall'edificazione, a zona a bosco. Tutta l'area è inoltre soggetta a tutela paesaggistico-ambientale.
2. Il PRG comunale destina l'area a bosco; va tuttavia precisato che di fatto risulta quasi esclusivamente a prato e inoltre l'area è in parte compromessa per la presenza di manufatti e volumi edilizi.

La variante pattizia per garantire la realizzazione dell'opera e del piccolo centro sportivo, individua due aree distinte:

1. al centro una zona D8a per esercizi alberghieri (art. 54 delle norme di PRG), destinata ad ospitare l'edificio ricettivo e di servizio; (si precisa che questa nuova zona, studiata per edifici di

altezza e volumetria contenuta, è stata introdotta con la variante al PRG 2004, adottata con deliberazione n. 111 del 10 ottobre 2004; pertanto deve essere adottata anche la relativa norma di attuazione);

2. la rimanente area, destinata ad ospitare il campo da tennis e il campo di calcio a 5, viene destinata a zona H1 per servizi privati.

La variante è cartografica e normativa e prevede l'individuazione di una nuova zona D8a – per esercizi alberghieri e relativa norma di attuazione, e di una nuova zona H1 – per servizi privati.

3. Nuovo Garni a Sopramonte.

Il progetto, presentato dal sig. Puecher Claudio di Sopramonte, prevede la trasformazione della p.ed. 1059 C.C. di Sopramonte e di altre particelle limitrofe, da zona agricola E, a zona D8 – *zone per esercizi alberghieri*, allo scopo di realizzare un albergo garni e annesso centro salute. L'intervento è attuato sulla p.ed. 1059 e sulle pp. ff. 162 e 163 in C.C. di Sopramonte, della superficie di 3.324 m². recuperando e ampliando a questo scopo l'edificio esistente, per una volumetria complessiva di circa 5.000 m³.

Per gli attuali vincoli urbanistici, si fanno le seguenti valutazioni.

1. Nel PUP l'area oggetto di variante è in parte in zona agricola di interesse primario, mentre l'edificio esistente, e interessato dall'ampliamento, è in area edificata.
2. Nel PRG comunale l'area oggetto di variante è classificata in parte (per il 70% circa) in zona agricola di interesse primario, e per la rimanente parte in zona a bosco.

Sotto il profilo urbanistico la variante richiesta risulta compatibile in quanto il progetto prevede l'ampliamento (in sopraelevazione) di un edificio esistente, intervenendo quindi in una situazione già urbanizzata ed edificata, per la quale la destinazione agricola è in parte superata dallo stato di fatto dei luoghi; inoltre l'edificio ha una buona accessibilità, essendo in prossimità della Strada Provinciale Sopramonte-Baselga ed è collocato nelle immediate vicinanze di Sopramonte, per cui i futuri utenti della struttura ricettiva possono agevolmente utilizzare i servizi già presenti nel sobborgo.

La variante proposta prevede la destinazione a zona D8a – per esercizi alberghieri, analogamente a quanto previsto nella variante al PRG 2004, adottata con deliberazione n. 111 del 10 ottobre 2004. Questa zona è stata studiata per favorire la realizzazione di edifici ricettivi di altezza e volumetria contenuta, coerenti con la tipologia garni. Ne consegue che deve essere adottata anche la relativa norma di attuazione.

Va segnalato che il lotto è oggi servito da una strada sterrata, mentre la strada comunale posta a monte risulta inadatta a sopportare il carico della nuova struttura ricettiva. La variante integra la previsione di una nuova strada di accesso direttamente dalla strada provinciale, interamente su proprietà del sig. Puecher, della larghezza di 5.00 mt.

La variante è cartografica e normativa e prevede l'individuazione di una nuova zona D8a – per esercizi alberghieri e relativa norma di attuazione.

4 - Parcheggio interrato pubblico a Vason

La progettazione esecutiva del parcheggio pubblico interrato sotto la piazza di Vason ha evidenziato una leggera discrasia fra il confine urbanistico di zona ed i confini proprietari. Inoltre ragioni strutturali e funzionali nell'uso del parcheggio vincolano al sua realizzazione ad una larghezza rigida, che fa sbordare il parcheggio sopra la zona C4 limitrofa. Va ricordato che la zona C4 è stata introdotta con la prima variante urbanistica. La seconda variante pattizia recepisce il dimensionamento esecutivo del parcheggio pubblico uniformando a questa la previsione di piano.

Dal punto di vista quantitativo ciò significa traslare la dividente fra la zona F1-P e la zona C4, di circa 2 mt.

Vengono confermati i vincoli urbanistici sulla zona C4 relativi agli allineamenti obbligatori per il futuro Hotel Vason.

La variante è cartografica e prevede una leggera estensione della zona F1 – P.

5. Nuovo garnì “El Pasiel” - rettifica a variante pattizia 2003

Il signor Goller Walter chiede una rettifica alla previsione urbanistica adottata con la prima variante pattizia, all'esercizio pubblico denominato “el Pasiel” a Cadine. La prima variante pattizia aveva introdotto un'area D8 – *zone per esercizi alberghieri*, in luogo della precedente destinazione a E4 – *bosco*. La variante aveva inoltre destinato sempre a zona D8 anche una porzione di terreno pianeggiante posta sul retro dell'albergo, per una superficie totale di circa 2500 m²., al fine di permettere la realizzazione di un albergo con tipologia garnì, per una volumetria di circa 4.300 m³.

La definizione del progetto architettonico dell'edificio ha evidenziato la necessità di modeste rettifiche del perimetro della zona D8 prevista, per rendere accessibile, attraverso la costruzione di una rampa, i piani interrati.

Le modifiche apportate alla zona D8 consistono quindi in modesti spostamenti del perimetro della zona D8, lasciando equivalente la sua superficie. Uniformemente a quanto fatto nella prima variante pattizia anche la fascia di rispetto stradale viene adeguata alle variazioni apportate.

La variante è solo cartografica e prevede una modesta rettifica del perimetro della zona D8 – per esercizi alberghieri.

6. Recupero strutture alberghiere a Vason e Norge

La variante è conseguente alle seguenti quattro richieste:

- Zadra Franco: ristrutturazione Sport hotel in loc Vason
- Pedrotti Tullio: sistemazione capanna Palon in loc. Vason;
- Battisti Giuseppe: sistemazione hotel Genzianella a Vason
- Anesi Mauro: sistemazione Baita Montesel in loc. Norge

Viene richiesta variante urbanistica al fine poter allargare la zona alberghiera esistente D8 su altre pertinenze di proprietà, inoltre viene richiesta la possibilità di realizzare sui medesimi lotti quote residenziali con la finalità di sostenere economicamente l'intervento edilizio. Le richieste in esame contengono inoltre la proposta di cessione gratuita all'amministrazione comunale di aree a parcheggio.

Va preso innanzitutto atto che per tutte le strutture in questione l'attività alberghiera risulta dismessa da tempo, e gli stessi edifici risultano in pessime condizioni di manutenzione, tanto che gli operatori turistici denunciano le negative ripercussioni sull'immagine complessiva della montagna. L'adesione di questi operatori al Patto Territoriale costituisce quindi un fatto fortemente positivo; qualora portato a termine, sostanzialmente tutti gli alberghi del Bondone risulterebbero recuperati e reinseriti nel circuito dell'offerta ricettiva dell'area di patto.

Per quanto riguarda le singole richieste di modifica della destinazione urbanistica, al fine di estendere la zona alberghiera alle aree pertinenziali di proprietà, non vi sono vincoli urbanistici ostativi a riguardo, trattandosi di modesti ampliamenti di aree alberghiere esistenti, classificate dal P.U.P. ed anche di P.R.G. in area sciabile, per le quali la norma prescrive solamente di garantire la continuità del tracciato sciabile.

Solo la p.f. 3486/1 in C.C. di Sopramonte si discosta da tale fattispecie, ricadendo per il solo P.R.G., oltre che in area sciabile, anche in zona F1 - aree per servizi pubblici per attività sportive (per questo profilo si rimanda al commento fatto per la richiesta relativa al nuovo Garnì Garbini).

La quota residenziale trova la sua giustificazione nel favorire il recupero edilizio delle strutture alberghiere soprattutto per l'aspetto della loro sostenibilità economica nel medio e lungo periodo, con ripercussioni sull'offerta turistica della montagna sia in termini assoluti (numero di posti letto) che di immagine urbana-ambientale complessiva.

Per garantire questo obiettivo vengono introdotte, sia a livello cartografico che normativo, le nuove zone D8c, che pur consentendo tutti gli interventi delle zone D8, ammettono, nell'ambito del volume disponibile, una quota di residenzialità in ogni caso nel rispetto di alcuni limiti.

- Dimensionali: la quota residenziale massima ammessa, sia in percentuale rispetto al volume complessivo di progetto (albergo + residenza), sia in termini volumetrici assoluti.
- Progettuali: la struttura alberghiera e quella residenziale dovranno far parte di un progetto edilizio unitario, per il quale verrà rilasciata un'unica concessione edilizia.
- Contrattuali: i termini e gli impegni relativi all'intervento saranno soggetti a convenzione, inoltre la realizzazione della quota residenziale dovrà comportare la cessione gratuita al comune di un'area destinata

a parcheggio di superficie, direttamente e autonomamente accessibile dalla viabilità pubblica. Il dimensionamento dell'area da cedere ad uso parcheggio viene riferito alla volumetria residenziale realizzata.

La variante è cartografica e normativa e prevede l'individuazione di 4 nuove zone D8c con la relativa norma di attuazione.

Successivamente alla prima adozione da parte del Consiglio Comunale della presente variante pattizia, la Giunta Provinciale ha deliberato in attuazione alla legge provinciale 16/2005 (DGP nr. 3015 del 30 dicembre 2005).

A riguardo si premette che il Monte Bondone rientra fra le aree assoggettate alla limitazione della legge medesima, nella quale non è consentito nessun aumento del dimensionamento degli alloggi per il tempo libero e vacanze, salvo la possibilità di attivare la procedura di cui al capo 4) della medesima deliberazione provinciale 3015/2005. Tale procedura prevede che per l'attuazione di accordi di programma o piani speciali di carattere strategico con rilevante interesse pubblico, sempreché ispirati a criteri di sostenibilità, qualità dello sviluppo socio economico e di salvaguardia dell'identità locale, il limite può essere incrementato in via eccezionale, salvo deliberazione favorevole della Giunta Provinciale.

Per questo motivo, al fine di consentire la realizzazione delle quote di residenzialità a sostegno del risanamento delle strutture alberghiere, il comune di Trento ha richiesto l'attivazione della procedura prevista al citato capo 4) considerando la natura strategica dell'iniziativa pattizia.

La Giunta Provinciale, con deliberazione n. 187 del 2 febbraio 2007, ha approvato la proposta di progetto per il dimensionamento degli alloggi per il tempo libero e vacanze sul Monte Bondone, di cui alle zone D8c, così come proposti dal comune di Trento, nella quantità e per le finalità già previste nella prima adozione della variante pattizia in esame.

Nella medesima deliberazione la Giunta Provinciale ha posto le seguenti condizioni:

- 1. i progetti esecutivi siano concordati con l'Ufficio centri storici e tutela paesaggistico-ambientale del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio e con il Comune di Trento, sotto il profilo della sostenibilità territoriale e paesaggistica,*
- 2. la progettazione esecutiva e la realizzazione della volumetria per il tempo libero e vacanze avvenga contestualmente a quella riguardante la riqualificazione delle strutture alberghiere.*
- 3. siano garantite tutte le condizioni sopraesposte in ordine al contesto di riferimento degli interventi che solo in questa logica possono trovare giustificazione e coerenza paesaggistica e urbanistica, per il rilancio qualitativo e funzionale della stazione turistica Monte Bondone.*

A questo riguardo il comma 3) lettera a) dell'art. 54 delle N.d.A. del P.R.G., nella stesura adottata con la seconda variante pattizia, prescrive che la realizzazione di volumi residenziali deve avvenire nell'ambito di un

procedimento unitario. In ogni caso per maggior completezza l'art. 54 è stato integrato con un richiamo alle prescrizioni provinciali sopra citate.

7 – Ampliamento dell'hotel Zodiaco in loc. Vaneze

La richiesta, che perviene dalla società Meridiana S.n.c., riguarda l'ampliamento della zona D8, che ricomprende l'attuale hotel Zodiaco, sulle limitrofe pp. ff. 1595, 1761/3 e 1596 in C.C. di Sardagna.

L'ampliamento della zona si rende necessario per razionalizzare e migliorare la qualità dei servizi dell'albergo e per portare la ricettività dagli attuali 69 posti letto a 117 posti letto.

Si segnala che la p.f. 1761/3 è di proprietà comunale, per la quale la società in questione ne ha richiesto l'acquisto.

Il P.R.G. classifica l'area in zona H2 – verde privato e parte in zona F4 – area di protezione ed arredo; il P.U.P. la destina a zona a pascolo.

Le particelle interessate oltre ad essere già edificate, sono adiacenti alla zona alberghiere e ne costituiscono il naturale sviluppo.

La variante pattizia destina le particelle in esame a zona D8, solo per la quota parte già oggi ricadenti in zona H2 – verde privato.

La variante è solo cartografica e prevede l'ampliamento dell'attuale zona D8 – per esercizi alberghieri .

8 – Realizzazione garnì in loc. Maso Pez a Ravina

La Fondazione Cosina Sartori, proprietaria della p.ed. 113 in C.C. di Ravina, edificio che ricade all'interno del complesso rurale denominato "maso Pez" a Ravina, richiede la possibilità di ampliare l'attuale edificio della volumetria di circa 850 mc fino ad una volumetria di 2200 mc. al fine di poter realizzare una struttura ricettiva con tipologia garnì. L'edificio esistente ricade in area destinata sia dal P.U.P. che dal P.R.G. ad agricolo di interesse primario, inoltre ricade in zona di tutela ambientale.

Va considerato che l'area in questione è oggetto di un complesso intervento edilizio (che comprende la sistemazione di parte dei volumi esistenti e la costruzione di serre; l'intervento è in fase di ultimazione), che si prefigge lo scopo di valorizzare l'attività agricola anche con finalità didattiche e di ricerca.

La realizzazione di una struttura ricettiva in loco non può che andare nella direzione di potenziare e diversificare l'offerta turistica dell'area pedemontana, attuata attraverso il recupero e la valorizzazione di un edificio esistente.

Le norme di P.U.P. consentono la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, ed anche il PRG comunale ammette, per gli edifici esistenti nelle zone agricole, aumenti volumetrici fino a 1800 mc. per usi residenziale; sotto questo profilo la variante risulta dunque in sintonia con le linee di sviluppo rurale dettate dal P.U.P. e dal PRG.

La variante pattizia disegna una nuova area alberghiera D8, limitata alle pertinenze dell'edificio esistente e per una superficie di circa 1200 m², che consente la realizzazione dei 2.200 m³ richiesti, per 20 posti letto.

La variante è solo cartografica e prevede l'individuazione di una nuova zona D8 – per esercizi alberghieri.

9 - Attività di ristoro in prossimità delle piste da sci.

Nel corso della prima fase di attuazione del Patto Territoriale del M. Bondone, sono pervenute numerose richieste indirizzate alla realizzazione di strutture di ristoro, comunemente definite skibar, a servizio delle piste da sci. Tale fattispecie trova nella normativa vigente un solo riferimento nel comma 2 dell'art. 82 delle N.d.A. del P.R.G., che ammette nelle aree sciabili la realizzazione di tutti i servizi accessori all'attività dello sci.

Pur riconoscendo il contributo positivo dato da questa tipologia commerciale all'offerta turistica complessiva, la seconda variante pattizia si propone una regolamentazione per evitare costruzioni casuali lungo le piste da sci.

La variante pattizia è solo di natura normativa e ammette la costruzione di punti di ristoro in due zone::

- 1) le zone alberghiere D8 poste in adiacenza alle piste da sci: la nuova disciplina consentirà la costruzione di manufatti ad uso ristoro, nel limite di una volumetria massima di 500 mc, che viene in ogni caso computata nell'indice fondiario dell'area D8.
- 2) le zone sciabili L2, dove la costruzione di manufatti ad uso ristoro è consentita solo nell'ambito del recupero di edifici esistenti, ammettendo anche un loro modesto ampliamento.

La variante è solo normativa.

10 – Parco del Monte Bondone

Per il potenziamento della funzione turistica dell'area, il Patto territoriale intende perseguire l'obiettivo della massima valorizzazione delle aree protette, che sono individuate come elemento di eccellenza e di traino anche per le altre aree naturali, perseguendo l'obiettivo finale di giungere ad una estensione delle aree sottoposte a tutela

La strategia dell'Asse I "Risorse naturali e ambientali" individua infatti quale obiettivo la tutela e valorizzazione delle risorse naturali e ambientali, tramite l'ampliamento e l'estensione delle aree protette esistenti al fine di giungere alla creazione del Parco del Monte Bondone.

Il protocollo d'intesa del Patto territoriale del Monte Bondone prevede fra le opere pubbliche l'istituzione del *Parco del Monte Bondone*. Opera che vede impegnate risorse sia per lo studio scientifico dell'area che per le infrastrutture del parco (tot. € 460.000,00).

Per quanto riguarda lo studio scientifico delle caratteristiche dell'area da individuare quale parco, la Provincia ha affidato apposito incarico al Centro di Ecologia Alpina che si avvale della consulenza del prof. Viola.

Per quanto riguarda gli aspetti giuridici della futura area a parco il soggetto responsabile del Patto Territoriale ha affidato incarico all'avv. Carlo Biasi per verificare la normativa provinciale attualmente applicabile. Lo studio ha evidenziato che seppur la LP 7/2003 di variante al Piano Urbanistico provinciale, all'art 11, comma 8, preveda che "Ulteriori aree a parco naturale potranno essere delimitate e regolamentate con provvedimento legislativo subordinatamente alla sottoscrizione di specifici patti territoriali e nel rispetto dei criteri di cui al presente articolo" non vi è oggi la normativa provinciale applicabile, in quanto la LP 18/88 è riferita espressamente solo ai 2 parchi naturali istituiti (Paneveggio – Pale di San Martino e Adamello Brenta).

Per quanto riguarda infine le infrastrutture dell'area a Parco l'Azienda Forestale è incaricata di progettare le opere che poi saranno realizzate dal Servizio Ripristino e Valorizzazione ambientale della Provincia ai sensi della LP 32/90 (centro visitatori, aula didattica, tabellazione del territorio, ecc.), previa sottoscrizione con tutti i Comuni di apposito Accordo di programma.

Il protocollo tra i Comuni del Patto determinerà anche i passaggi successivi per arrivare all'istituzione del Parco.

11 – Rimessaggio camper Tomasi

La presente variante viene redatta in accoglimento dell'osservazione presentata dal sig. Tomasi Diego. Questa osservazione riguarda la possibilità di realizzare uno spazio attrezzato per camper e roulotte, sul terreno di cui il sig. Tomasi è comproprietario. L'area formata p.ed. 837 e dalle pp. ff. 3477/2, 3471/4 e 3471/2 in C.C. di Sopramonte è posta in prossimità della strada provinciale in prossimità di Vason.

Va premesso che preliminarmente alla prima adozione della seconda variante pattizia, il sig. Tomasi aveva già chiesto variante per poter realizzare su un'area più grande di quella sopra indicata un campeggio con annessa zona per la sosta camper. La proposta del campeggio fu giudicata negativamente, mentre favorevolmente venne giudicata la proposta di eseguire un rimessaggio per camper nell'attuale piazzale dell'edificio esistente.

Per questa proposta non fu operata nessuna variante cartografica, perché si riteneva tale funzione, già compatibile con la destinazione in atto sul piazzale ed in ogni caso non in contrasto con la previsione urbanistica vigente con destinazione a parcheggio.

L'osservazione pervenuta chiede di poter estendere il piazzale esistente anche verso le aree poste a sud dell'edificio, questo per poter realizzare un'area più ampia e per poter migliorare gli accessi alla stessa.

La variante proposta riguarda dunque una modifica cartografica. Le aree di pertinenza dell'attuale edificio, sopra indicate, sono classificate in

zona H1 – destinate a servizi privati, entro le quali il piano regolatore consente la realizzazione di parcheggi privati. Mentre l'edificio esistente permanerebbe in zona H2.

Va sottolineato che sotto il profilo sostanziale non viene meno la funzione a parcheggio già prevista dal Piano Regolatore. Con questa nuova previsione si consente invece una più significativa partecipazione degli operatori privati nel farsi carico ed attivare funzioni, come quella ipotizzata per il rimessaggio camper, oggi del tutto assenti sulla fascia alta della montagna.

Si precisa che per l'iniziativa è già stata ottenuta coerenza al Patto territoriale, mentre, a seguito di esplicita richiesta da parte dei servizi comunali, non è pervenuta nessuna osservazione contraria a tale modifica da parte degli altri proprietari del lotto.

La variante è solo cartografica e prevede l'individuazione di una nuova zona H1 – zone destinate a servizi privati

12 – Nuovi spazi commerciali a Vason

La presente variante viene redatta in accoglimento dell'osservazione presentata dal sig. Zanella Antonio e Ziviani Mariagrazia, che riguarda l'edificio ubicato a Vason, contraddistinto dalla p.ed. 644 in C.C. si Sopramonte, denominato condominio Alaska.

Va premesso che questo edificio nato come struttura alberghiera è stato nel tempo regolarizzato con destinazione prevalentemente a residenza. Il piano terra del corpo orientato verso la piazzetta di Vason, di proprietà dei richiedenti, ha una destinazione a pubblico esercizio, come residuo della vecchia funzione alberghiera. Dal punto di vista urbanistico il piano regolatore destina questo edificio a zona D8 – esercizi alberghieri.

L'osservazione pervenuta chiede la possibilità di esercitare nei locali siti al piano terra del condominio Alaska, destinazioni di tipo commerciale ed amministrativo, nell'ipotesi di poter aprire negozi prospicienti la piazza.

Le attività richieste risultano coerenti con le finalità pattizia, anzi le medesime sono ritenute sottodimensionate rispetto alle necessità del territorio. Sotto il profilo strategico si ritiene pertanto che funzioni commerciali di vicinato o in generale di servizio alla persona, quasi del tutto assenti a Vason ed in generale nell'area turistica del Bondone, siano auspicabili all'interno degli edifici che pur ricadendo in zona D8 non hanno più funzioni alberghiere. Nel caso in specie, tali funzioni rafforzerebbero il ruolo di centralità spaziale e funzionale della piazza.

Sotto il profilo operativo la modifica proposta è solo di natura normativa. Viene integrato l'art. 54 con il nuovo comma 9, che recepisce la possibilità per edifici esistenti ricadenti in zona D8 con destinazione diversa da quella alberghiera, di poter destinare i soli piani terra a tali funzioni.

13 – Confort acustico negli edifici alberghieri

Nell'ambito delle osservazioni pervenute a seguito dell'esame della CUP, veniva osservata la necessità di elevare le caratteristiche di confort acustico degli edifici alberghieri.

A questo fine l'art. 54 viene integrato con il comma 8) che richiede verifiche progettuali volte a migliorare il confort acustico degli edifici alberghieri.

La variante è solo normativa.

allegato A

Alla presente relazione viene allegato il progetto per il dimensionamento degli alloggi destinati al tempo libero e vacanze sul Monte Bondone, ai sensi dell'art. 18 sexies della L.P. nr. 22 del 05.09.1991;

cartografia

ELENCO VARIANTI CARTOGRAFICHE:

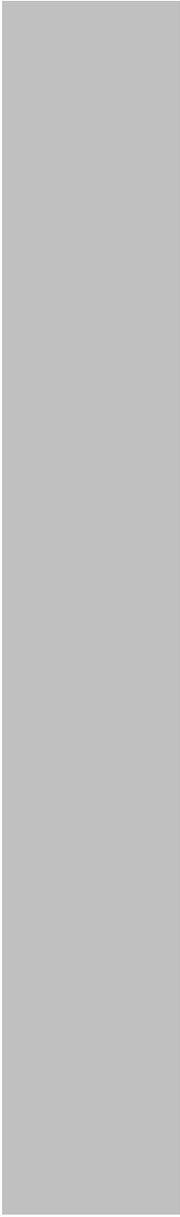
1. Nuovo albergo garnì Garbini in loc. Vason
2. Nuovo garnì e centro sportivo in loc. Sardagna
3. Nuovo garnì a Sopramonte
4. Parcheggio interrato pubblico a Vason
5. Nuovo garnì “ El Pasiel”
6. Recupero strutture alberghiere a Vason e Norge
7. Ampliamento dell’hotel Zodiaco in loc. Vaneze
8. Realizzazione nuovo garnì in loc. Maso Pez a Ravina
9. Parco del monte Bondone
10. Rimessaggio camper - Tomasi



COMUNE DI TRENTO
Patto Territoriale del Bondone

P.R.G.

1. Nuovo albergo garnì in loc. Vason

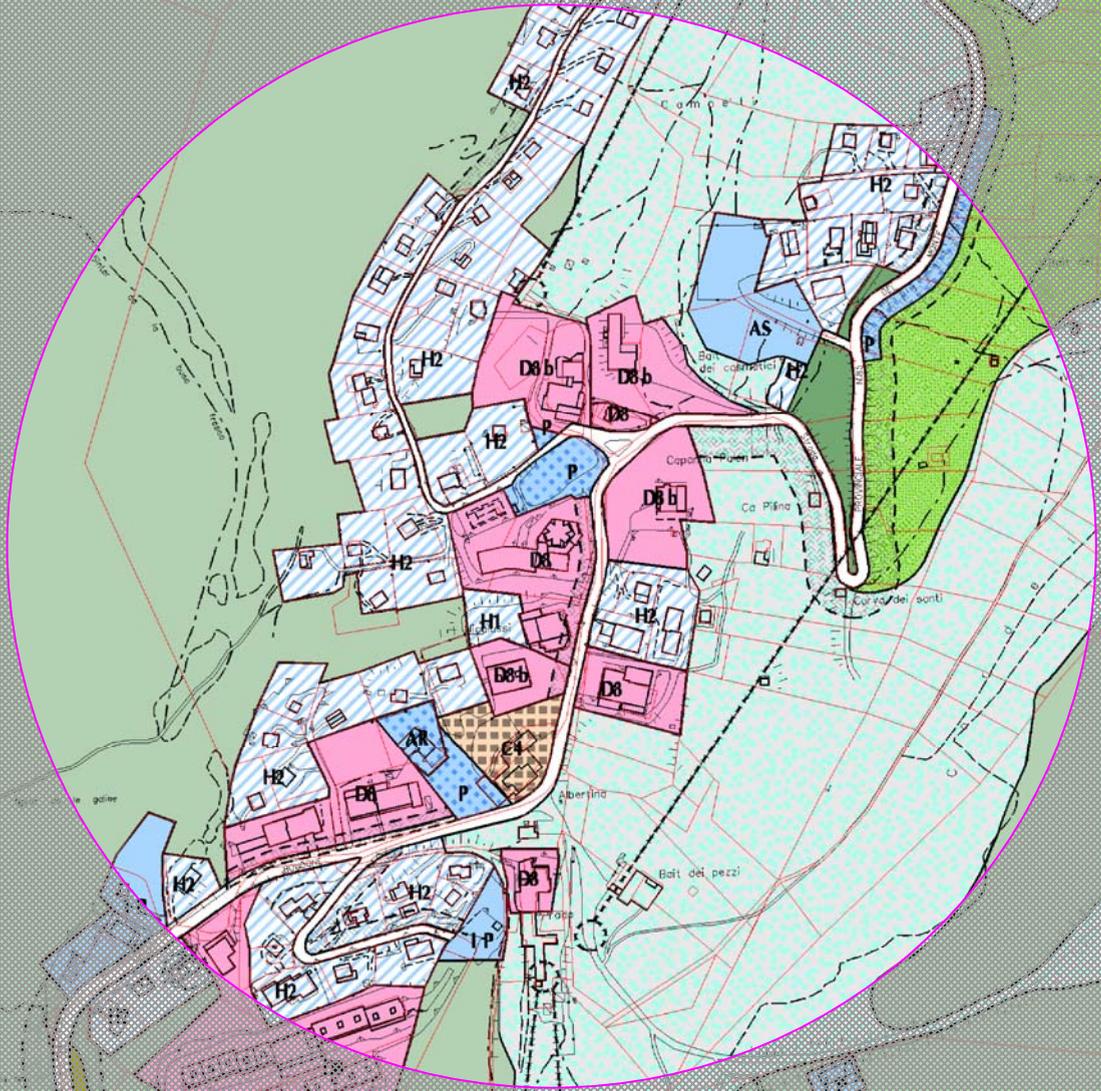


Indice:

- Variante 2001
- Variante Pattizia 2005

N.B. Le previsioni della Variante 2001 corrispondono
a quelle del P.R.G. vigente

TAVOLA n. 17

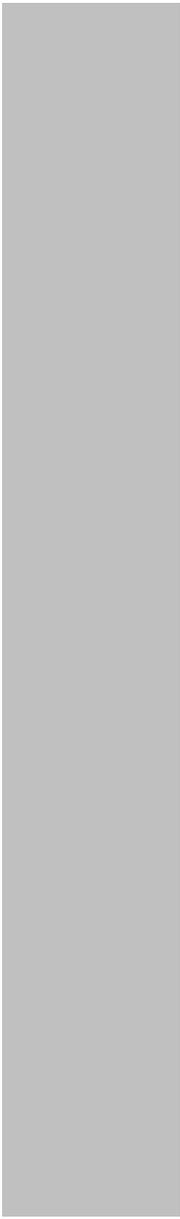




COMUNE DI TRENTO
Patto Territoriale del Bondone

P.R.G.

2. Nuovo garnì e centro sportivo in
loc. Sardagna

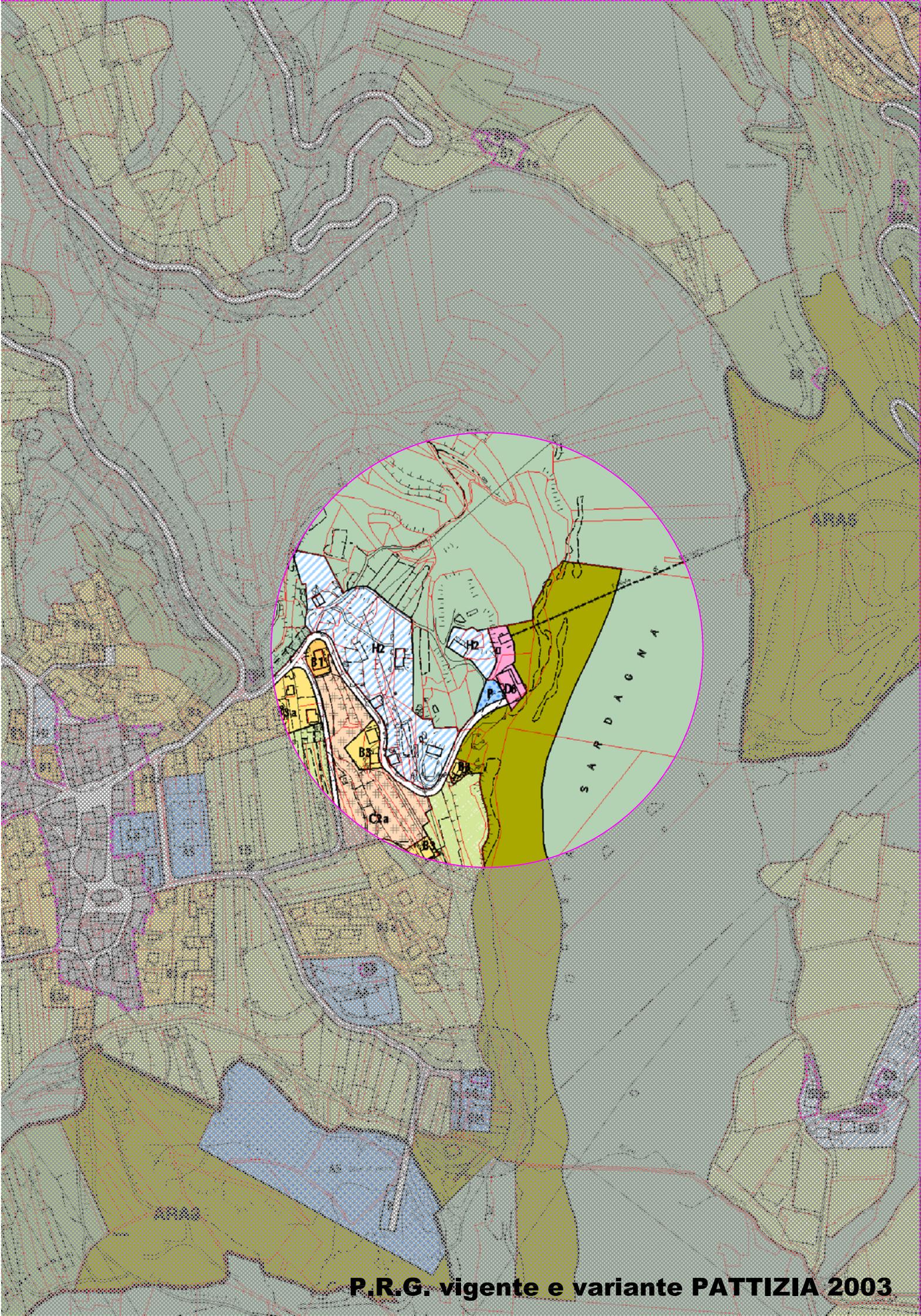


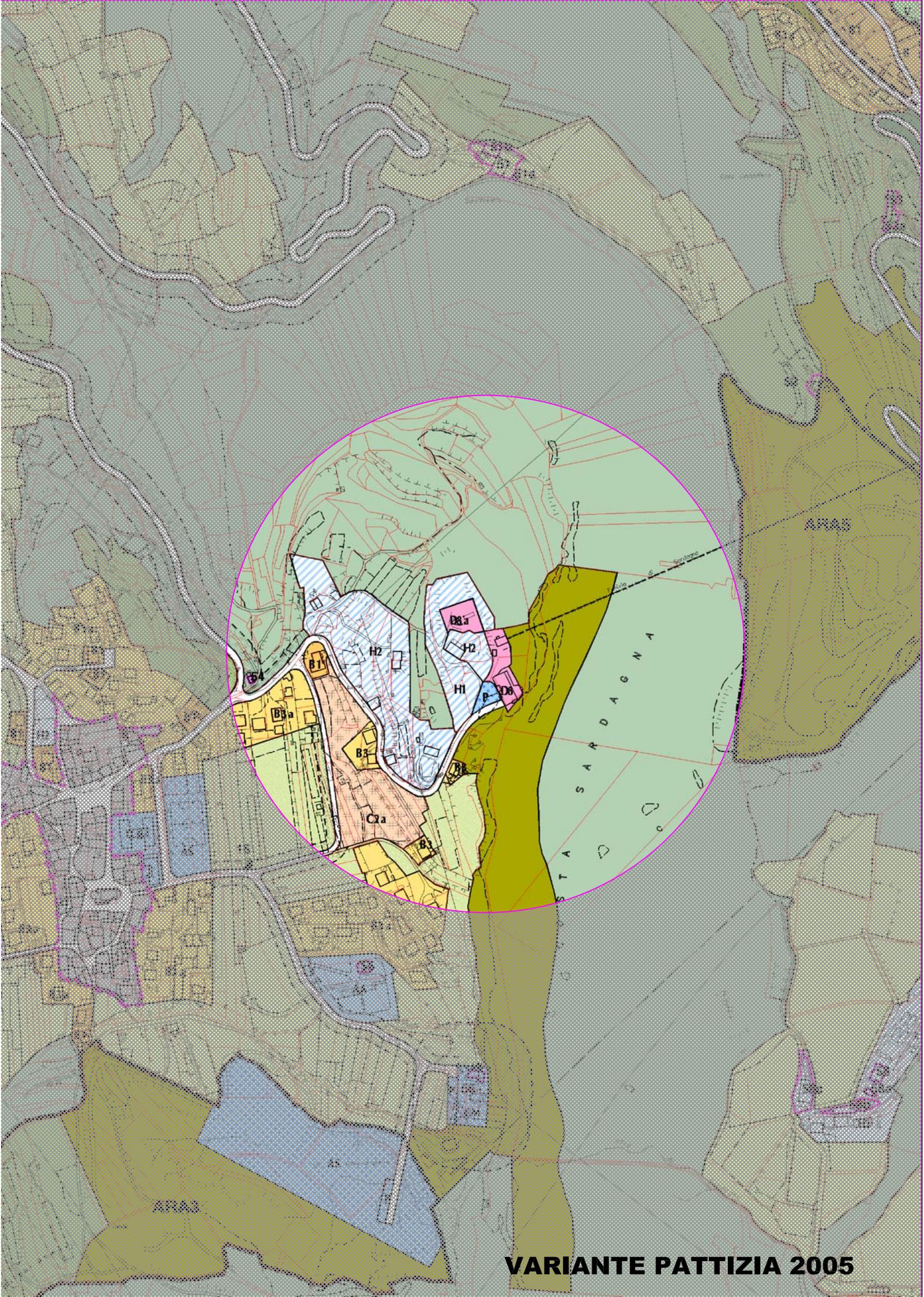
Indice:

- Variante 2001
- Variante Pattizia 2005

N.B. Le previsioni della Variante 2001 corrispondono
a quelle del P.R.G. vigente

TAVOLA n. 13



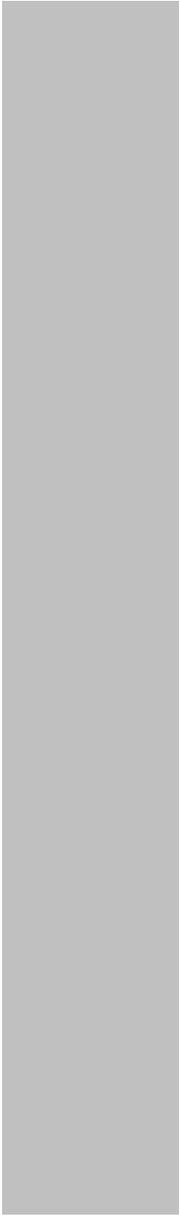




COMUNE DI TRENTO
Patto Territoriale del Bondone

P.R.G.

3. Nuovo garnì a Sopramonte

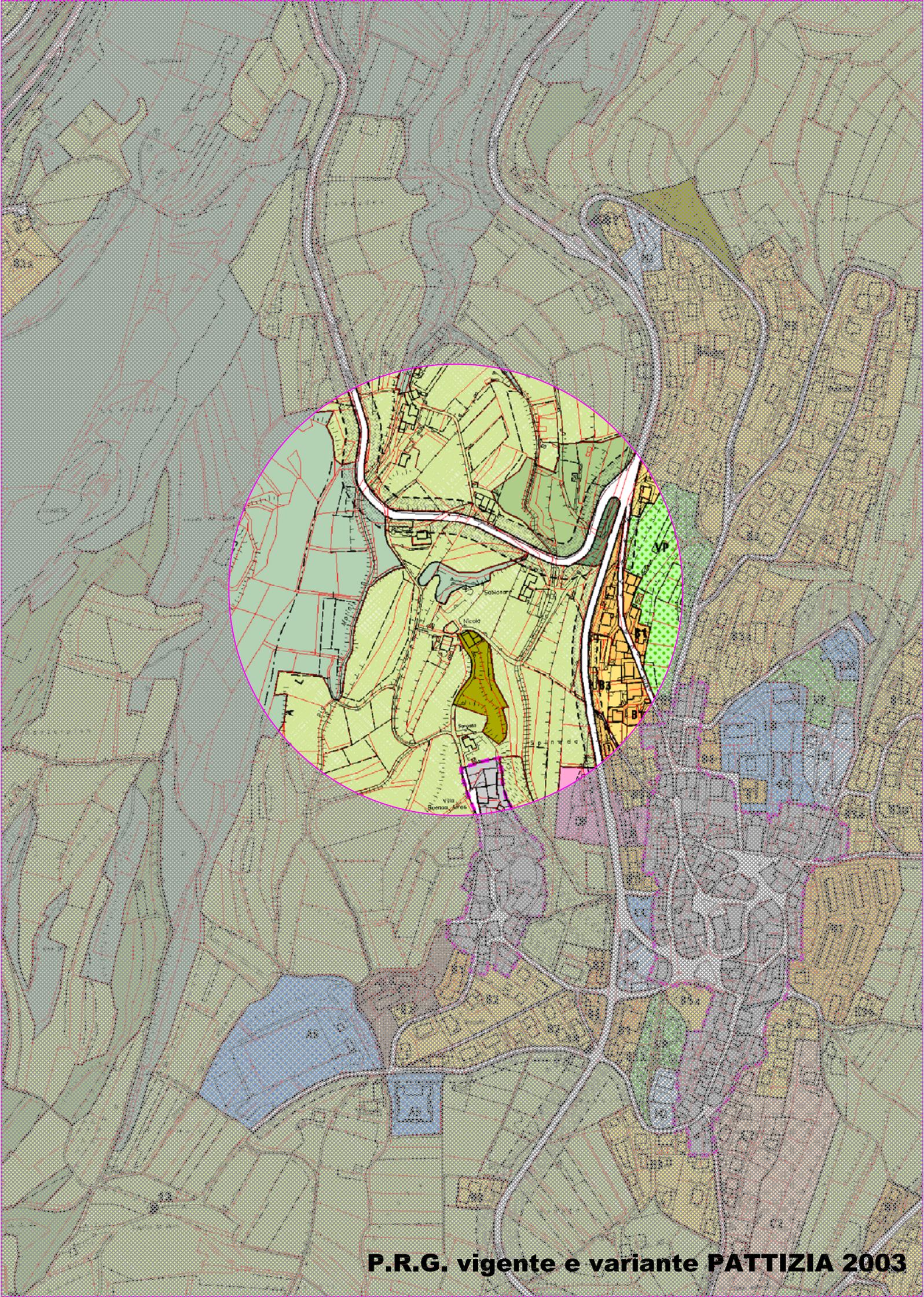


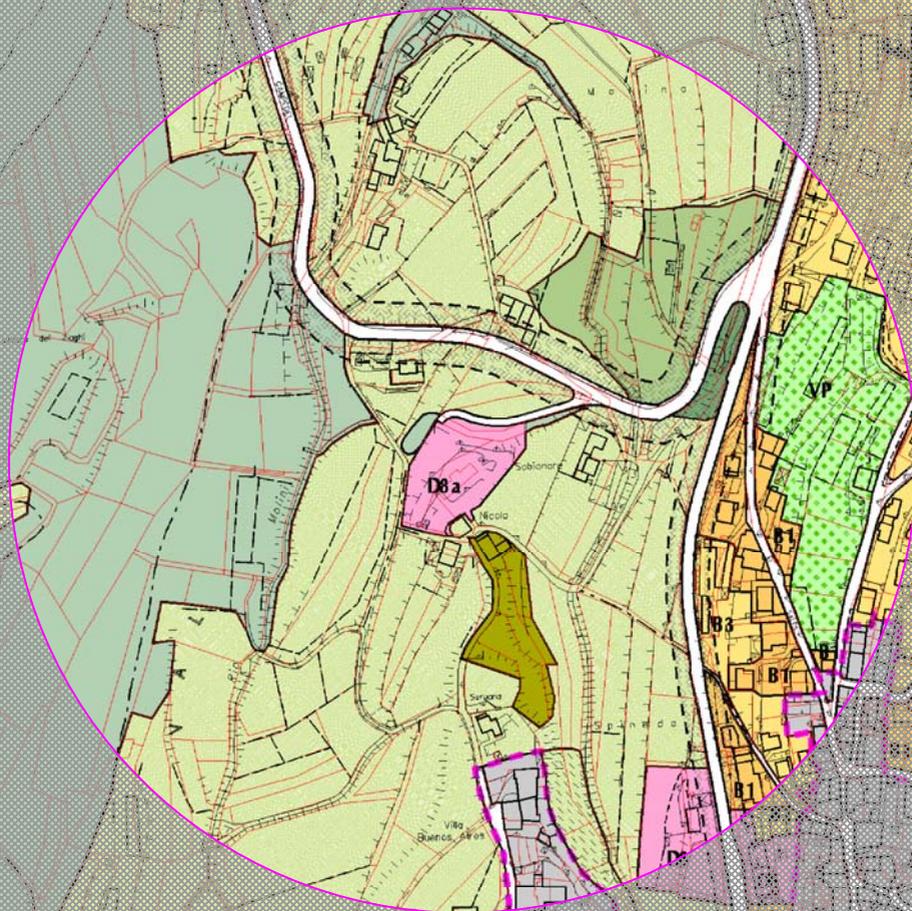
Indice:

- Variante 2001
- Variante Pattizia 2005

N.B. Le previsioni della Variante 2001 corrispondono
a quelle del P.R.G. vigente

TAVOLA n. 7



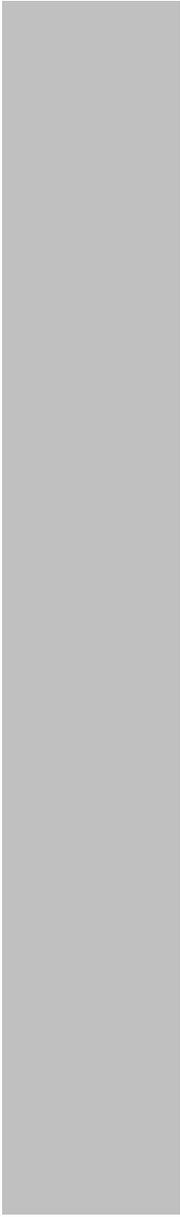




COMUNE DI TRENTO
Patto Territoriale del Bondone

P.R.G.

4. Parcheggio interrato pubblico a Vason

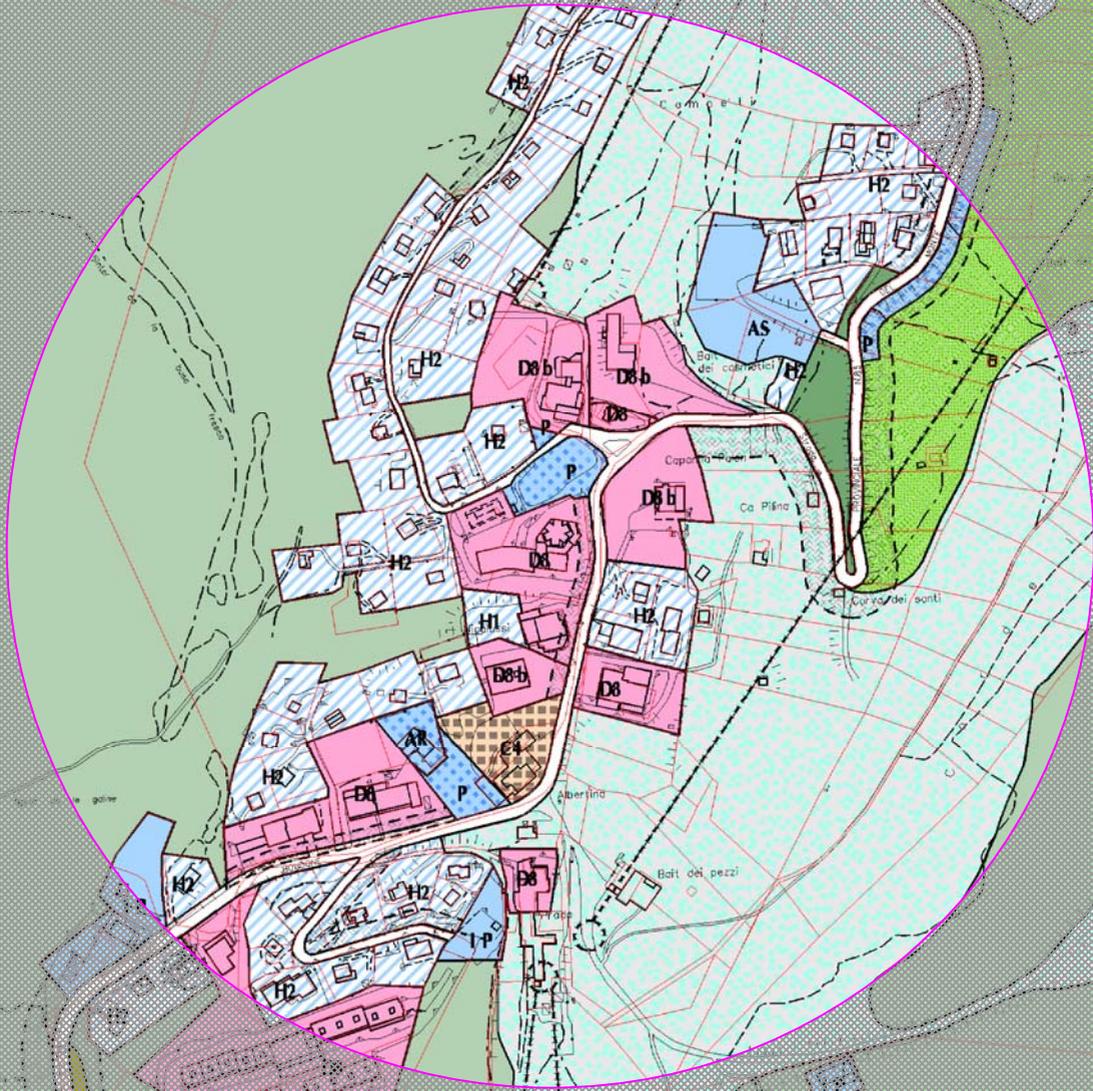


Indice:

- Variante 2001
- Variante Pattizia 2005

N.B. Le previsioni della Variante 2001 corrispondono
a quelle del P.R.G. vigente

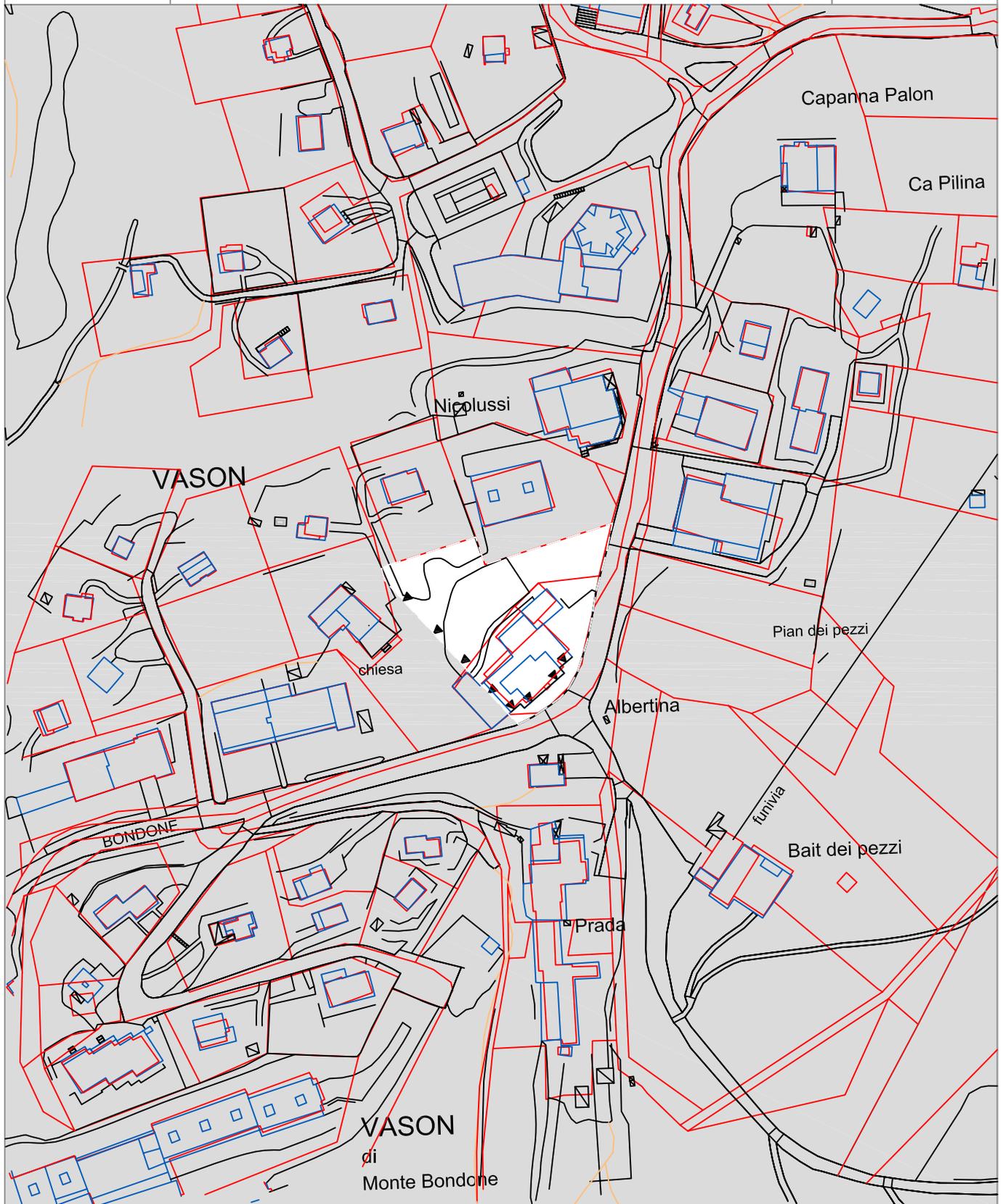
TAVOLA n. 17



SOPRAMONTE

Vason

C4



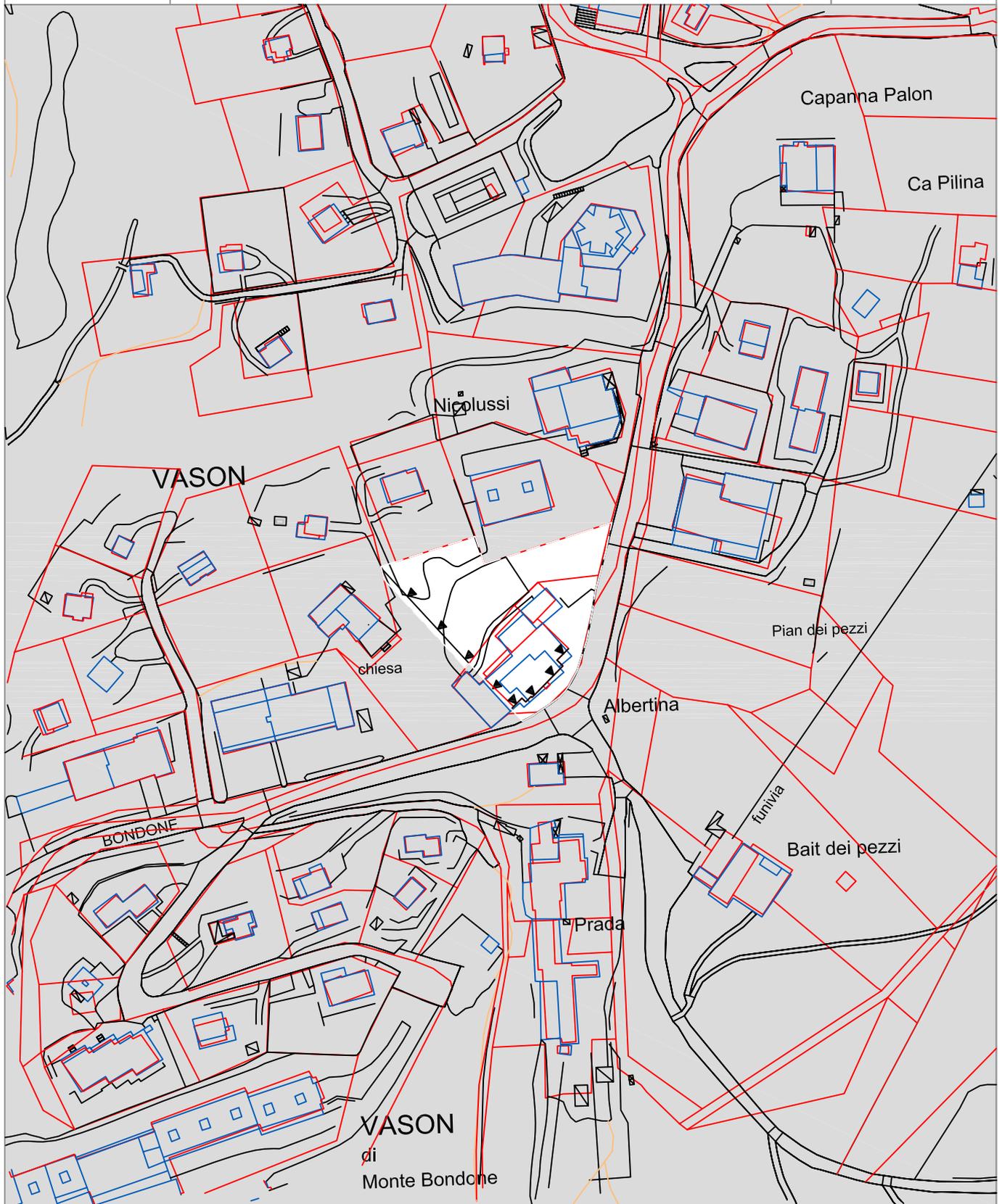
C4		perimetro di zona	<p>TAV. 17</p>  <p>1:2000</p>
Vt m ³	6.600*	▼▼▼▼▼ allineamenti dei corpi edilizi	
Ss m ²	760		
Hm m	13,5		
Rc %	40		

* Note speciali: il volume è destinato alla costruzione di esercizi alberghieri, come individuati dalla L.P. 16.11.1981 n. 23 e ss.mm.; è ammesso che fino a un massimo del 20% del volume sia destinato ad attività commerciali al minuto, a pubblici esercizi o servizi di pubblico interesse.

SOPRAMONTE

Vason

C4



C4		perimetro di zona	<p>TAV. 17</p>  <p>1:2000</p>
Vt m ³	6.600*	▼▼▼▼▼ allineamenti dei corpi edilizi	
Ss m ²	760		
Hm m	13,5		
Rc %	40		

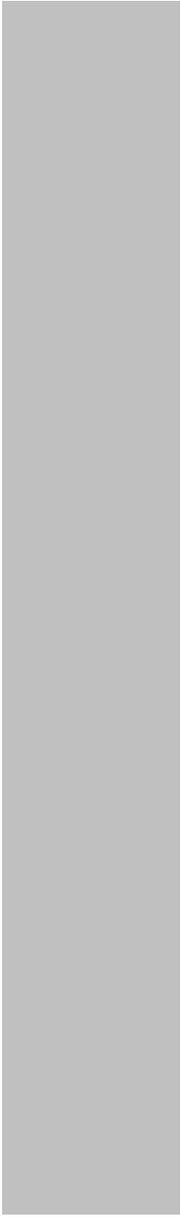
* Note speciali: il volume è destinato alla costruzione di esercizi alberghieri, come individuati dalla L.P. 16.11.1981 n. 23 e ss.mm; è ammesso che fino a un massimo del 20% del volume sia destinato ad attività commerciali al minuto, a pubblici esercizi o servizi di pubblico interesse.



COMUNE DI TRENTO
Patto Territoriale del Bondone

P.R.G.

5. Nuovo garni "El Pasiel"

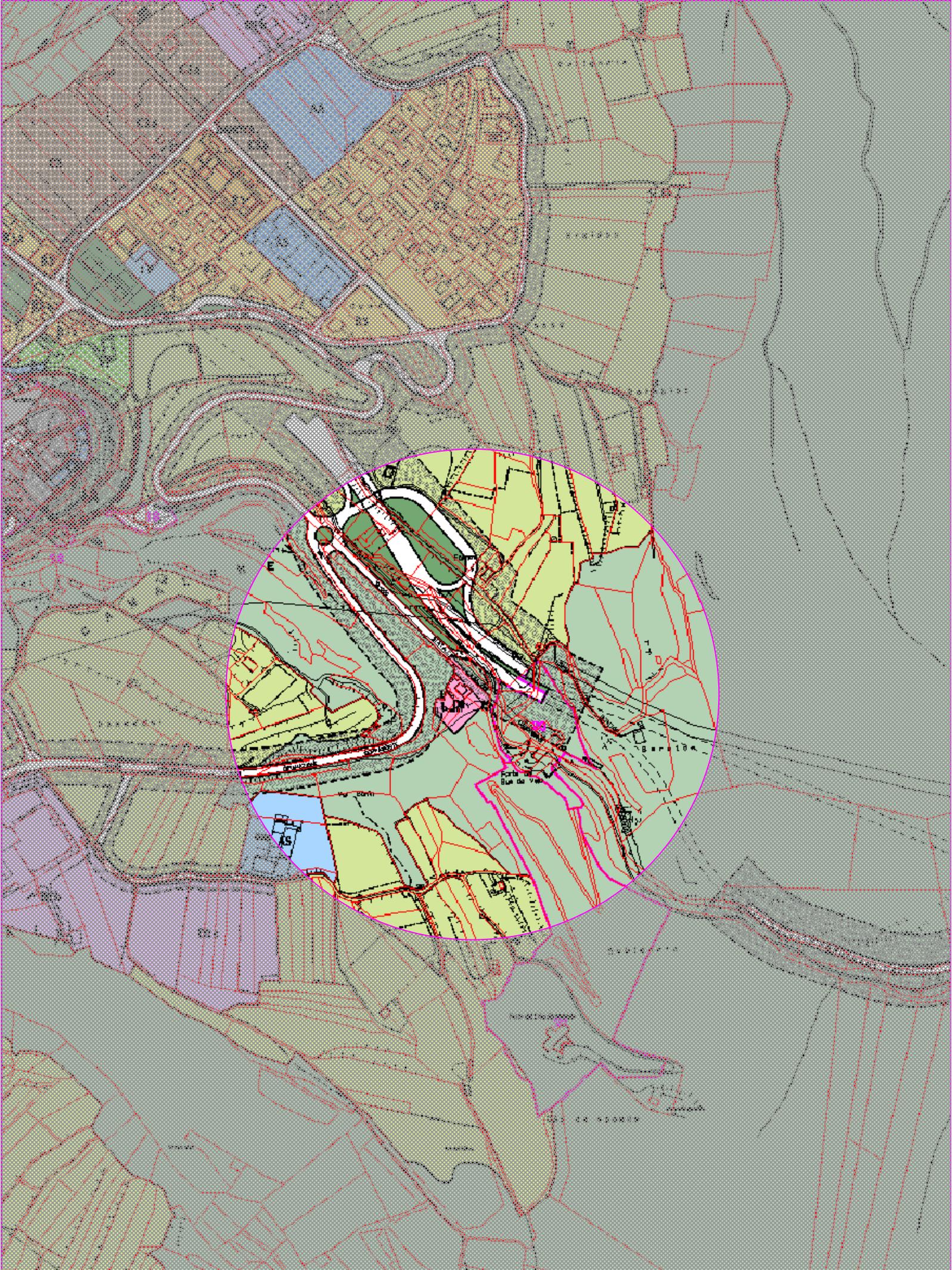


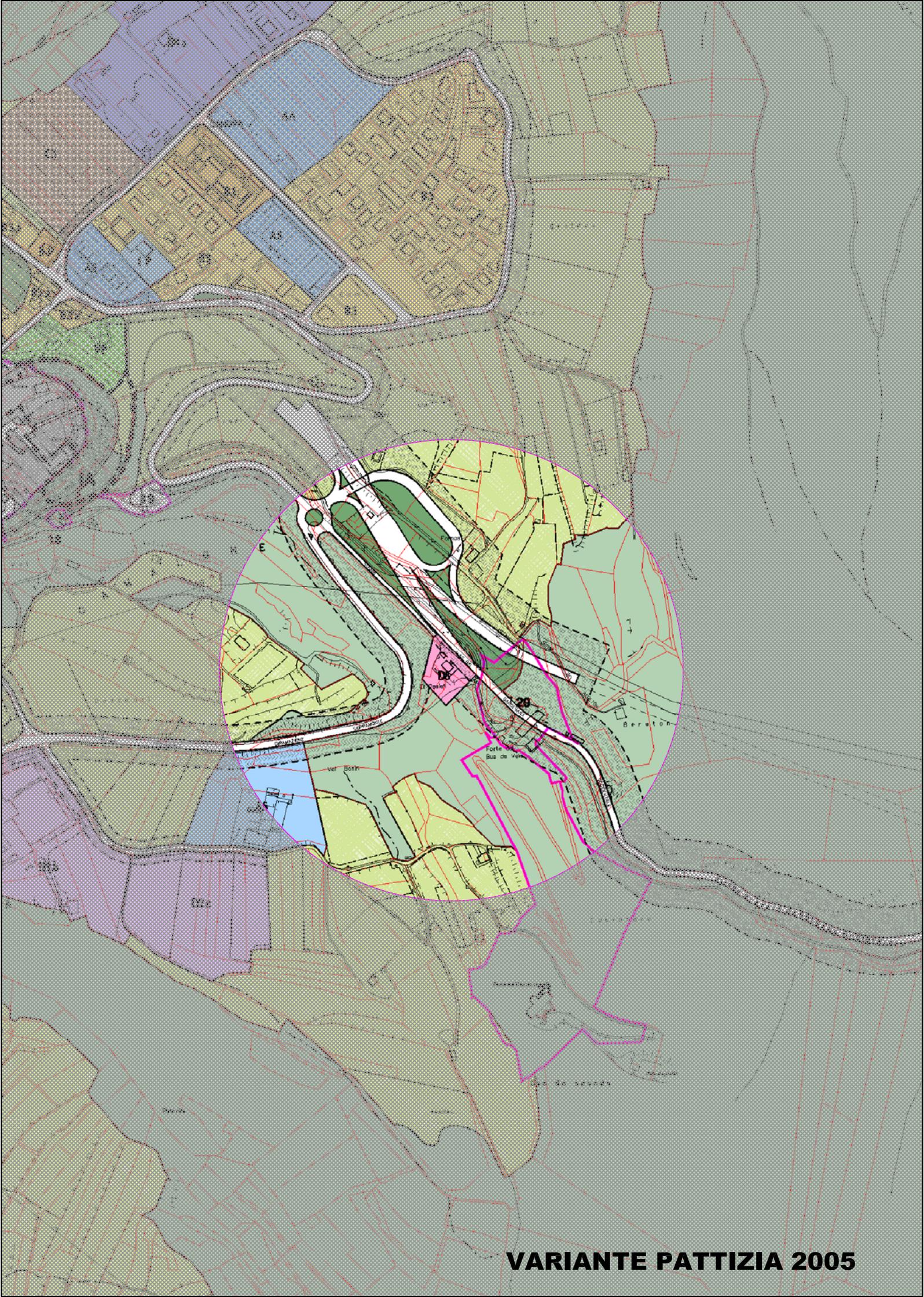
Indice:

- Variante 2001
- Variante Pattizia 2005

N.B. Le previsioni della Variante 2001 corrispondono
a quelle del P.R.G. vigente

TAVOLA n. 7



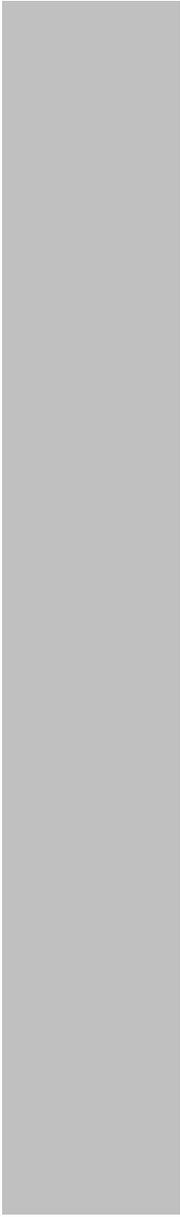




COMUNE DI TRENTO
Patto Territoriale del Bondone

P.R.G.

6. Recupero strutture alberghiere
a Vason e Norge

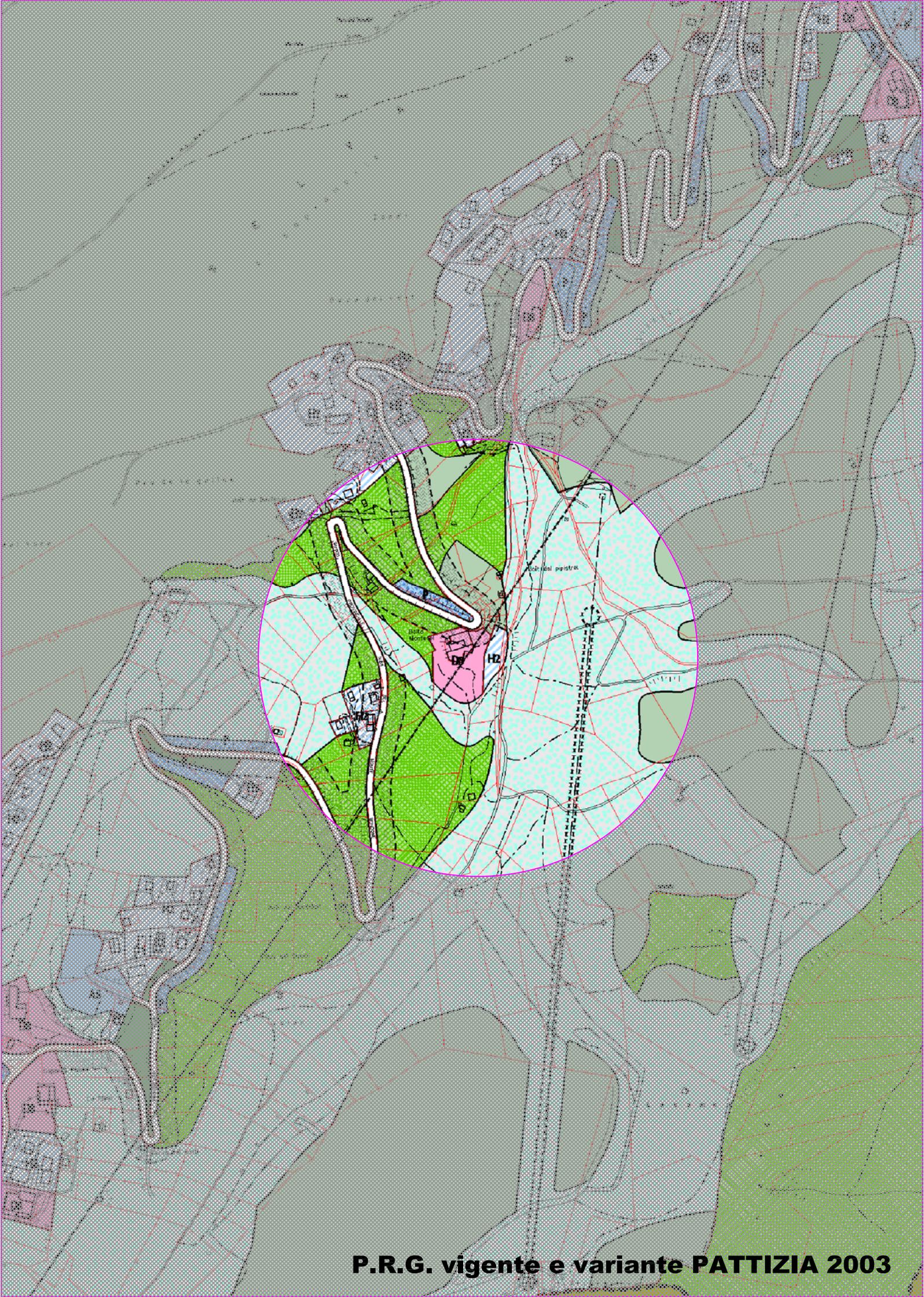


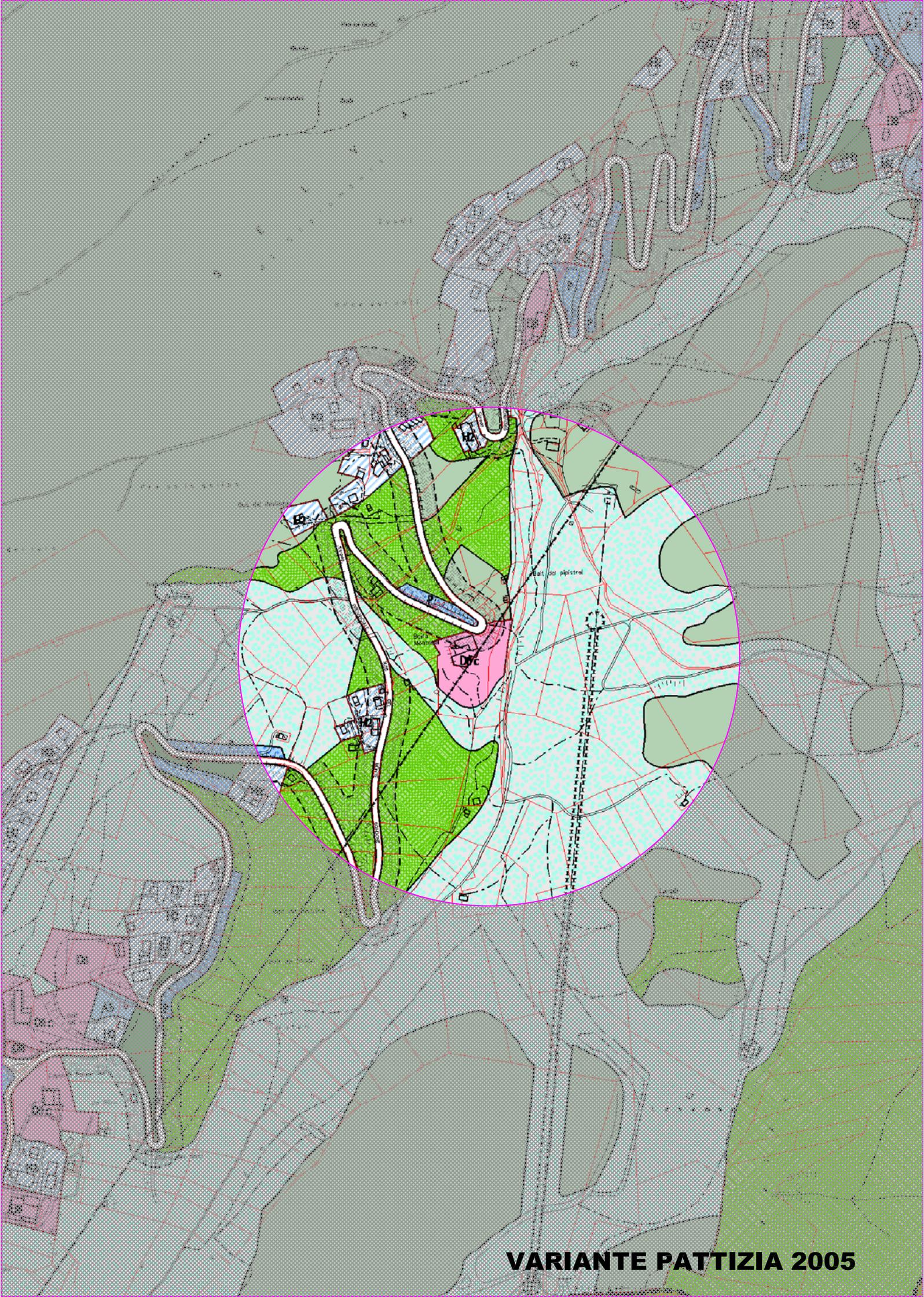
Indice:

- Variante 2001
- Variante Pattizia 2005

N.B. Le previsioni della Variante 2001 corrispondono
a quelle del P.R.G. vigente

TAVOLA n. 17



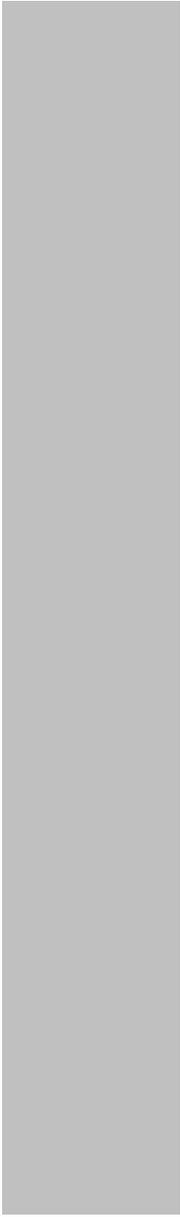




COMUNE DI TRENTO
Patto Territoriale del Bondone

P.R.G.

7. Ampliamento dell'hotel Zodiaco a Vason

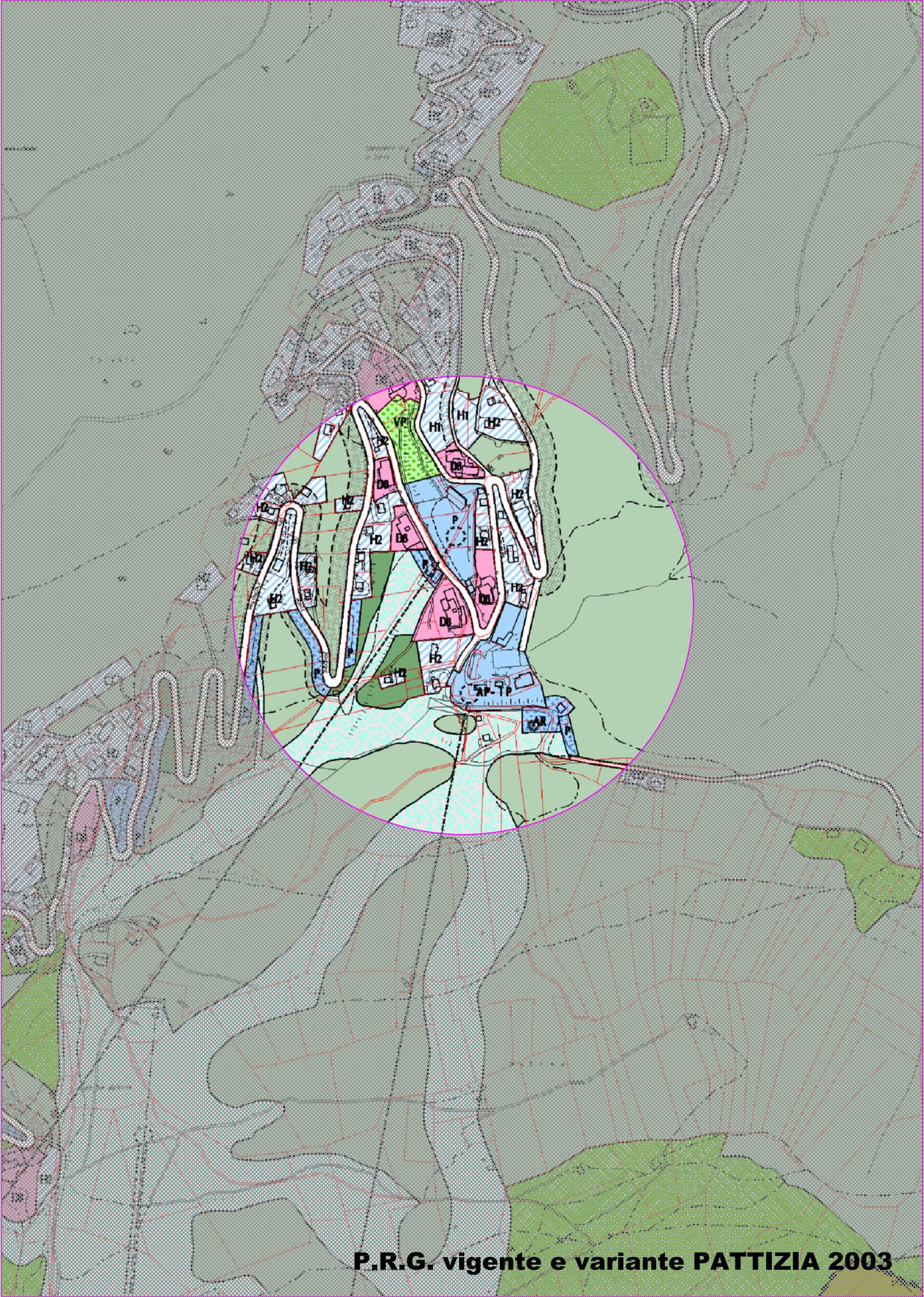


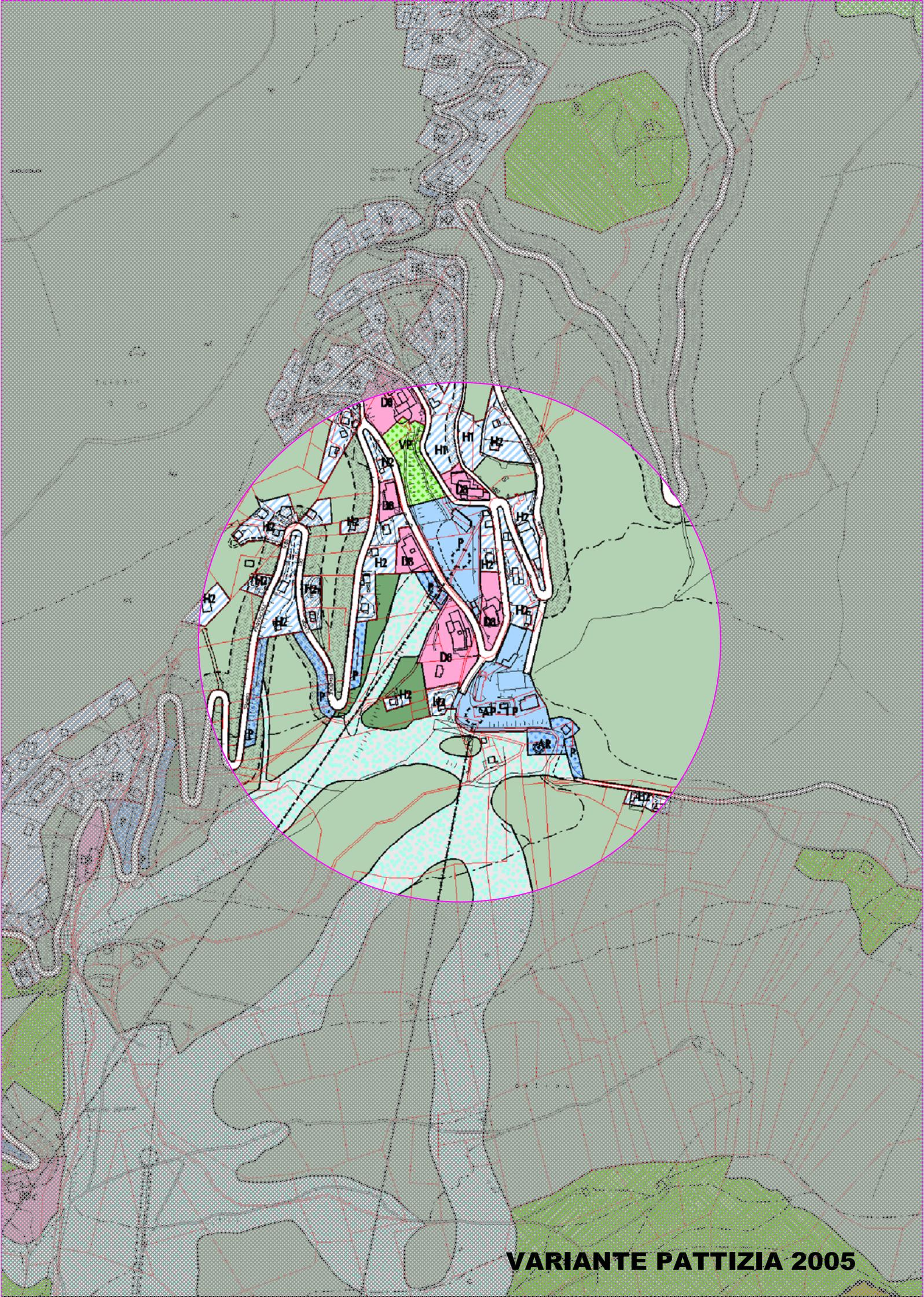
Indice:

- Variante 2001
- Variante Pattizia 2005

N.B. Le previsioni della Variante 2001 corrispondono
a quelle del P.R.G. vigente

TAVOLA n. 17



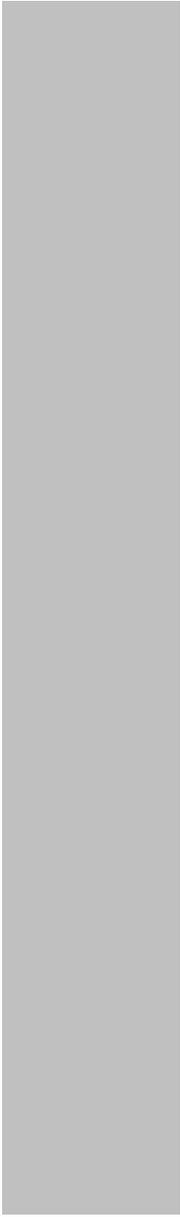




COMUNE DI TRENTO
Patto Territoriale del Bondone

P.R.G.

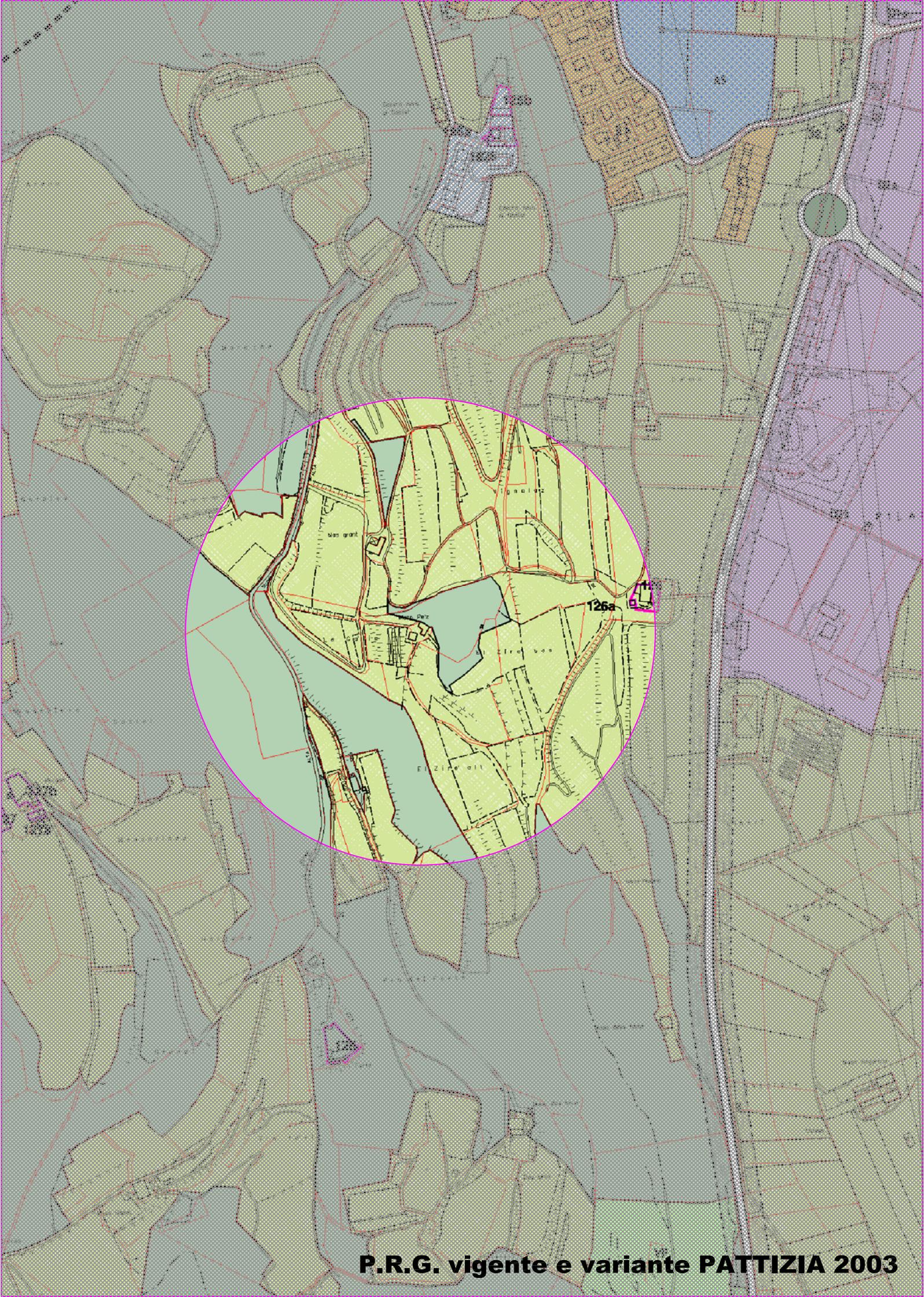
8. Realizzazione nuovo garnì in loc.
Maso Pez a Ravina

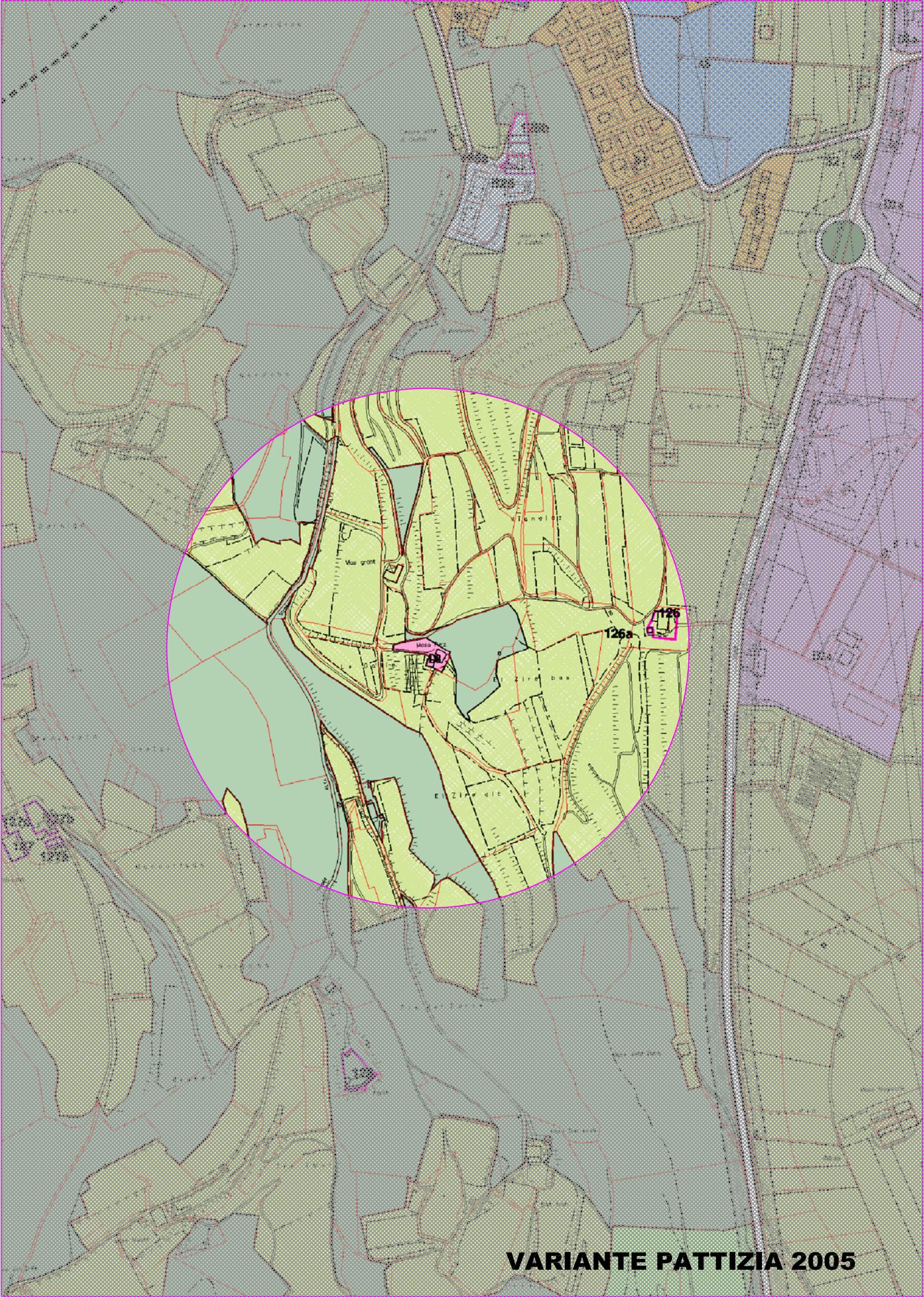


Indice:

- Variante 2001
- Variante Pattizia 2005

N.B. Le previsioni della Variante 2001 corrispondono
a quelle del P.R.G. vigente







COMUNE DI TRENTO
Patto Territoriale del Bondone

P.R.G.

9. Parco del Monte Bondone



Indice:

- Area di studio del parco del Monte Bondone



COMUNE DI TRENTO

PRG

PATTO TERRITORIALE DEL BONDONE

VARIANTE PATTIZIA 2005

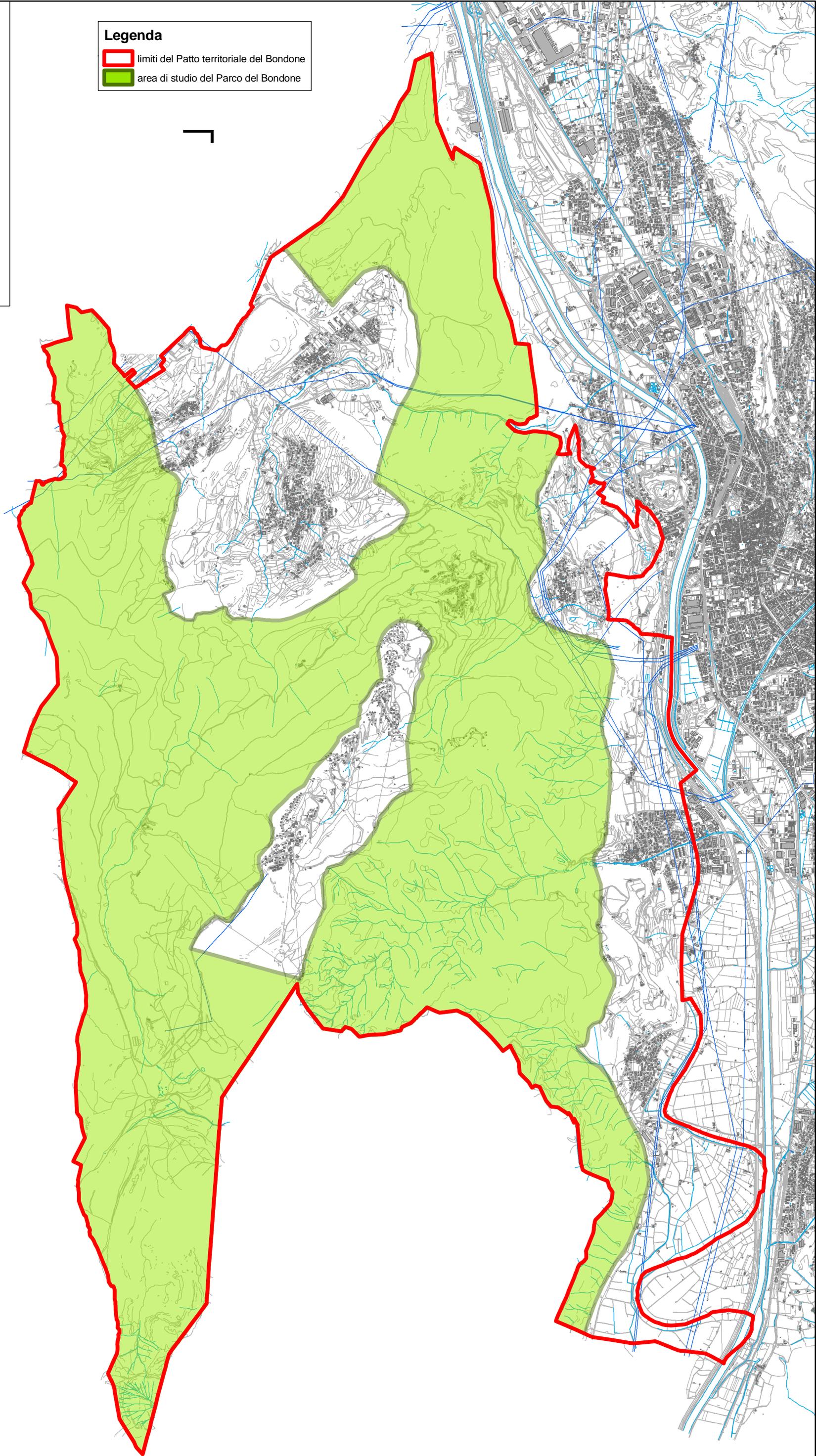


AREA DI STUDIO DEL PARCO DEL BONDONE

1^a adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. ...

Legenda

-  limiti del Patto territoriale del Bondone
-  area di studio del Parco del Bondone

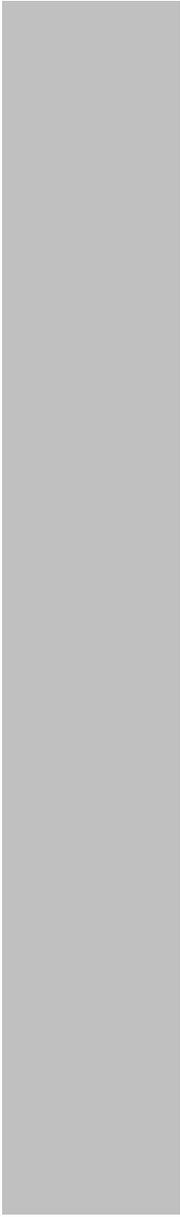




COMUNE DI TRENTO
Patto Territoriale del Bondone

P.R.G.

10. Rimessaggio camper - Tomasi



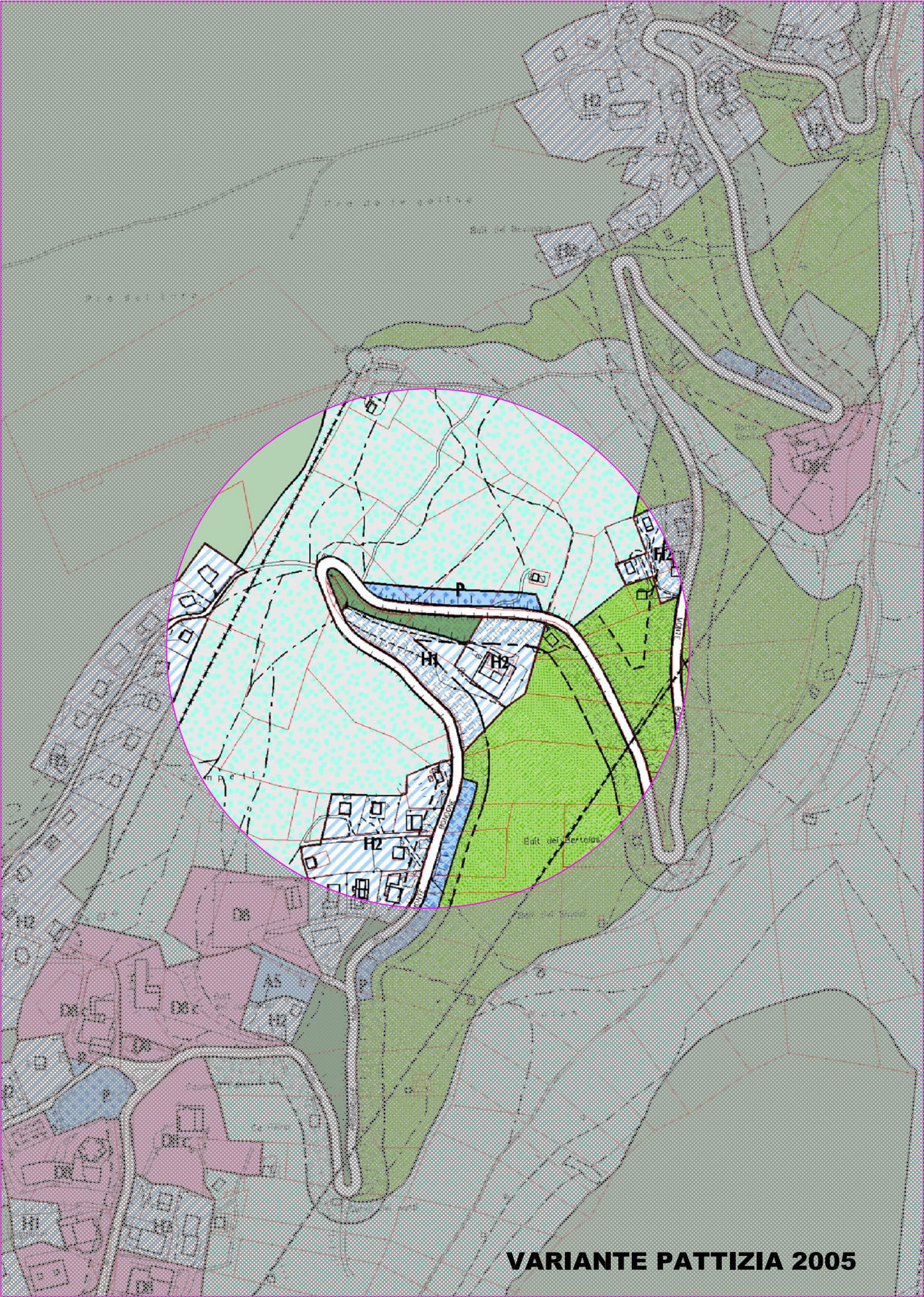
Indice:

- Variante 2001
- Variante Pattizia 2005

N.B. Le previsioni della Variante 2001 corrispondono
a quelle del P.R.G. vigente

TAVOLA n. 17





norme

Art. 54 - D8: Zone per esercizi alberghieri (NORMA VIGENTE)

1. Tali zone sono destinate ad ospitare esercizi alberghieri, come individuati dalla legge provinciale 16 novembre 1981, n. 23 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Il PRG si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

- | | | | |
|--|----|--------------------------------|-------|
| - lotto minimo | | m ² | 1.000 |
| - altezza massima | Hm | m | 13,50 |
| - distanza minima dai confini del lotto:
metà dell'altezza del fronte prospiciente con un minimo di | | m | 5 |
| - distanza tra le fronti:
vedi art. 3 delle presenti norme di attuazione | | | |
| - indice di fabbricabilità fondiaria | If | m ³ /m ² | 3 |

3. Non è ammesso il cambiamento della destinazione d'uso degli alberghi esistenti ampliati con provvedimento di deroga.

4. Al fine di garantire la funzionalità degli edifici ultimati alla data del 31 dicembre 1980 è ammesso il loro ampliamento fino al 10 % del volume esistente, senza l'obbligo del rispetto dei parametri di cui al comma 2 del presente articolo con esclusione di quello riguardante la distanza minima dai confini.

Art. 54 - D8, D8a, D8c: Zone per esercizi alberghieri (NUOVA NORMA)

1. **Salvo quanto previsto al successivo terzo comma**, tali zone sono destinate ad ospitare esercizi alberghieri, come individuati dalla legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7 e successive modificazioni ed integrazioni e dalla legge provinciale 19.12.2001, n. 10 e successive modifiche e integrazioni.

2. **Per le seguenti zone**, il PRG si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

zone D8

- | | | | |
|--|----|--------------------------------|-------|
| - lotto minimo | | m ² | 1.000 |
| - altezza massima | Hm | m | 13,50 |
| - distanza minima dai confini del lotto:
metà dell'altezza del fronte prospiciente con un minimo di | | m | 5 |
| - distanza tra le fronti:
vedi art. 3 delle presenti norme di attuazione | | | |
| - indice di fabbricabilità fondiaria | If | m ³ /m ² | 3 |

zone D8a

- | | | | |
|--|-----------|------------------------------------|-------------|
| - altezza massima | Hm | m | 9,50 |
| - distanza minima dai confini del lotto:
metà dell'altezza del fronte prospiciente con un minimo di | | m | 5 |
| - distanza tra le fronti:
vedi art. 3 delle presenti norme di attuazione | | | |
| - indice di fabbricabilità fondiaria | If | m³/m² | 1,1. |

3. **Le zone D8c costituiscono comparti alberghieri destinati alla riqualificazione urbanistica del Monte Bondone. In queste aree sono consentiti i medesimi interventi previsti per le zone D8.**

Al fine di agevolare il recupero di queste strutture ricettive, in tali zone è ammessa anche la costruzione di volumi destinati alla residenza, alle seguenti condizioni:

- la realizzazione della nuova struttura alberghiera e dei volumi residenziali deve avvenire nell'ambito di un unico procedimento autorizzatorio edilizio, nel rispetto delle condizioni previste dalla D.G.P. 187 del 2 febbraio 2007 e secondo criteri di edilizia sostenibile;**
- il volume destinato alla residenza non può eccedere il 18% del volume totale di progetto, in relazione al rilascio della concessione ad edificare attinente al recupero**

della struttura alberghiera entro il primo anno dalla vigenza della variante pattizia, ovvero il 17% entro il secondo e terzo anno ed, in ogni caso, fino a un massimo di 2000 m³;

- c) la costruzione del volume residenziale è subordinata alla realizzazione di spazi destinati a parcheggio pubblico quantificati in 1 posto macchina ogni 20 m² di superficie residenziale netta e alla cessione a titolo gratuito al comune di Trento delle relative aree compresi gli spazi di accesso e di manovra; le aree anzidette dovranno essere direttamente e autonomamente accessibili dalla viabilità pubblica; una volta acquisite al patrimonio comunale, queste aree potranno essere utilizzate anche per la costruzione di servizi pubblici;
- d) il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione per la regolamentazione degli impegni richiesti, la modalità e i tempi di realizzazione delle opere e le relative garanzie.

Ai sensi dell'art. 12 ter comma 9 bis della legge provinciale 8 luglio 1996 nr. 4 e ss.mm., le previsioni urbanistiche relative alle zone D8c cessano di avere efficacia qualora nei 4 anni successivi alla data di entrata in vigore della variante pattizia, le opere previste non siano state realizzate. In questo caso riacquistano efficacia le previsioni urbanistiche in vigore prima della variante medesima.

4. Non è ammesso il cambiamento della destinazione d'uso degli alberghi esistenti ampliati con provvedimento di deroga.

5. Al fine di garantire la funzionalità degli edifici ultimati alla data del 31 dicembre 1980 è ammesso il loro ampliamento fino al 10 % del volume esistente, senza l'obbligo del rispetto dei parametri di cui al comma 2 del presente articolo con esclusione di quello riguardante la distanza minima dai confini.

6. Nelle zone per esercizi alberghieri confinanti con le aree sciabili di cui al successivo art. 82, è consentita la realizzazione di punti di ristoro per gli sciatori nel rispetto delle presenti norme e per una volumetria massima non superiore a 500 m³ entro e fuori terra.

7. Fino all'entrata in vigore della variante al PRG adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 111 del 14 ottobre 2004, l'indice di fabbricabilità fondiaria della zone D8a previsto al secondo comma del presente articolo è pari a m³/m² 1,5 e il limite massimo previsto alla lettera b) del terzo comma del presente articolo è pari a m³ 2800.

8. La progettazione degli edifici alberghieri di cui ai precedenti commi dovrà tener conto del contesto ambientale ed infrastrutturale esistente, posizionare gli edifici ad adeguata distanza dalle infrastrutture stradali e porre in atto tutte le misure necessarie per ottenere ottimali condizioni di confort e protezione dai rumori dei locali interni con particolare riguardo alle stanze da letto.

9. All'interno del perimetro del Patto Territoriale, negli edifici esistenti con destinazione d'uso diversa da quella alberghiera che ricadono in zona D8, i piani terra possono essere destinati ad attività commerciali di vicinato al dettaglio, ad ufficio o a pubblico esercizio.

Art. 77 bis – Area di studio del Parco del Monte Bondone

1. In attuazione al Patto Territoriale del Monte Bondone e ai sensi dell'art. 11 comma 8 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale, il P.R.G. individua l'area di studio del Parco del Monte Bondone. La delimitazione dell'area di Parco e la relativa regolamentazione è demandata a specifico provvedimento legislativo della Provincia Autonoma di Trento.

2. Fino all'adozione di tale provvedimento, in quest'area continuano ad applicarsi le prescrizioni di zona previste dalle presenti norme.

Art. 82 -L2: Aree sciabili (NORMA VIGENTE)

1. Sono le aree destinate esclusivamente all'attività dello sci. Tali zone possono quindi ospitare esclusivamente le strutture e gli impianti strettamente connessi allo svolgimento di tali attività.

2. Nelle aree sciabili è vietata la costruzione di edifici e qualsiasi alterazione dello stato di fatto del terreno che non siano finalizzate alla sistemazione e alla manutenzione delle piste ovvero alla realizzazione degli impianti di risalita e dei servizi accessori all'attività dello sci.

3. Sono inoltre vietate recinzioni di qualunque genere sia di carattere provvisorio che definitivo, il rimboschimento totale o parziale e tutto ciò che possa creare ostacoli all'attività dello sci.

4. La progettazione esecutiva delle piste dovrà avvenire nell'ambito delle zone sciabili e potrà estendersi, motivatamente, a superfici collocate entro una fascia di 30 m dal perimetro di zona.

Art. 82 -L2: Aree sciabili (NUOVA NORMA)

1. Sono le aree destinate esclusivamente all'attività dello sci. Tali zone possono quindi ospitare esclusivamente le strutture e gli impianti strettamente connessi allo svolgimento di tali attività.

2. Nelle aree sciabili è vietata la costruzione di edifici e qualsiasi alterazione dello stato di fatto del terreno che non siano finalizzate alla sistemazione e alla manutenzione delle piste ovvero alla realizzazione degli impianti di risalita e dei **relativi** servizi.

2 bis. In queste aree la realizzazione di punti di ristoro per gli sciatori è consentita esclusivamente all'interno degli edifici esistenti; a questo scopo sono ammessi gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione.

I medesimi edifici, inoltre, possono essere ampliati alle seguenti condizioni:

- a) il volume esistente non può essere inferiore a 100 m³ fuori terra;**
- b) il volume massimo totale non può essere superiore a 300 m³ ;**
- c) altezza massima: m 3,50;**
- d) distanza minima dai confini: m 5.00.**

Per tali edifici devono essere particolarmente curate la collocazione e la scelta dei materiali, per garantire il rispetto dell'andamento naturale del terreno e un armonico inserimento nel contesto paesaggistico; non sono ammessi volumi interrati.

4. Sono inoltre vietate recinzioni di qualunque genere sia di carattere provvisorio che definitivo, il rimboschimento totale o parziale e tutto ciò che possa creare ostacoli all'attività dello sci.

5. La progettazione esecutiva delle piste dovrà avvenire nell'ambito delle zone sciabili e potrà estendersi, motivatamente, a superfici collocate entro una fascia di 30 m dal perimetro di zona.