

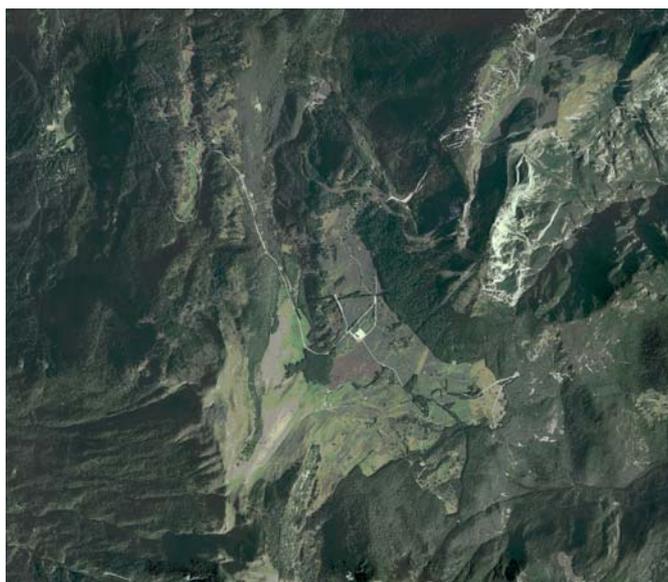


COMUNE DI TRENTO

PRG

PATTO TERRITORIALE DEL BONDONE

VARIANTE PATTIZIA 2003



RELAZIONE

1ª adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 120 d.d. 24 settembre 2003

Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 170 d.d. 10 dicembre 2003

Approvazione: deliberazione della Giunta provinciale n. 2190 del 24 settembre 2004

PREMESSA

Il PROTOCOLLO DI INTESA per il Patto Territoriale del Monte Bondone, contenente gli impegni per lo sviluppo integrato del Bondone, è stato approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 3366 del 30 dicembre 2002.

Questo documento è stato redatto in coerenza con gli obiettivi e le problematiche di carattere generale che i comuni interessati al patto intendevano affrontare, e secondo le linee di sviluppo tracciate dal Tavolo di Concertazione del Patto.

Di particolare importanza per la redazione del Protocollo di Intesa, è stato lo studio relativo alla STRATEGIA LOCALE DI SVILUPPO INTEGRATO elaborato da EURIS, e approvato dal consiglio comunale di Trento con deliberazione n. 70 del 10 aprile 2002.

Questo documento conteneva, tra l'altro, l'elenco delle opere pubbliche previste dal Patto, di seguito riportato:

	OPERA PROPOSTA	COMUNI INTERESSATI
1	Studio, censimento e progettazione rete idropotabile SIT*	Trento, Lasino, Calavino, Cavedine
2	Sentieristica turistica, tematica e storico - ambientale	Tutti
3	Piano complessivo di riordino piana delle Viote e alpe del Bondone	Trento
4	Progetto Parco del Monte Bondone	Tutti
5	Strada di accesso alla Malga Brigolina e alla Baita delle api	Trento
6	Riqualificazione località turistica di Lagolo	Lasino e Calavino
7	Centralina idroelettrica sul torrente Arione*	Cimone e Garniga
8	Realizzazione pista di Sleddog	Trento
9	Restauro comparto storico di S. Anna	Trento
10	Percorso di collegamento pedonale e sciistico Vason - Viote	Trento
11	Riqualificazione urbana di Vason	Trento
12	Arredo urbano di Vaneze	Trento
13	Interventi vari di risanamento sul Bondone e in Soprasasso	Trento
14	Centro didattico risorse naturali del Monte Bondone	Trento
15	Recupero a finalità turistica ex malga di Lagolo	Lasino
16	Pavimentazione centri abitati di Cimone	Cimone

* Opere realizzate con accordo di programma.

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.

Nel corso delle verifiche preliminari delle opere pubbliche , si è accertata la necessità di variante urbanistica per le seguenti opere:

	OPERA PROPOSTA	COMUNI INTERESSATI
3	Piano complessivo di riordino piana delle Viote e alpe del Bondone	Trento
9	Restauro comparto storico di S. Anna	Trento
10	Percorso di collegamento pedonale e sciistico Vason - Viote	Trento
14	Centro didattico risorse naturali del Monte Bondone	Trento

Inoltre, entro il giugno del 2003 sono state presentate 8 iniziative private la cui realizzazione necessita di variante urbanistica.

Si precisa che tutte le iniziative private, per le quali è stata redatta la presente variante al PRG comunale, 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 e approvati dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 3366 del 30.12.2002.

Si rammenta inoltre che, ai sensi del comma 9bis 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.

1. VARIANTI RELATIVE ALLE OPERE PUBBLICHE

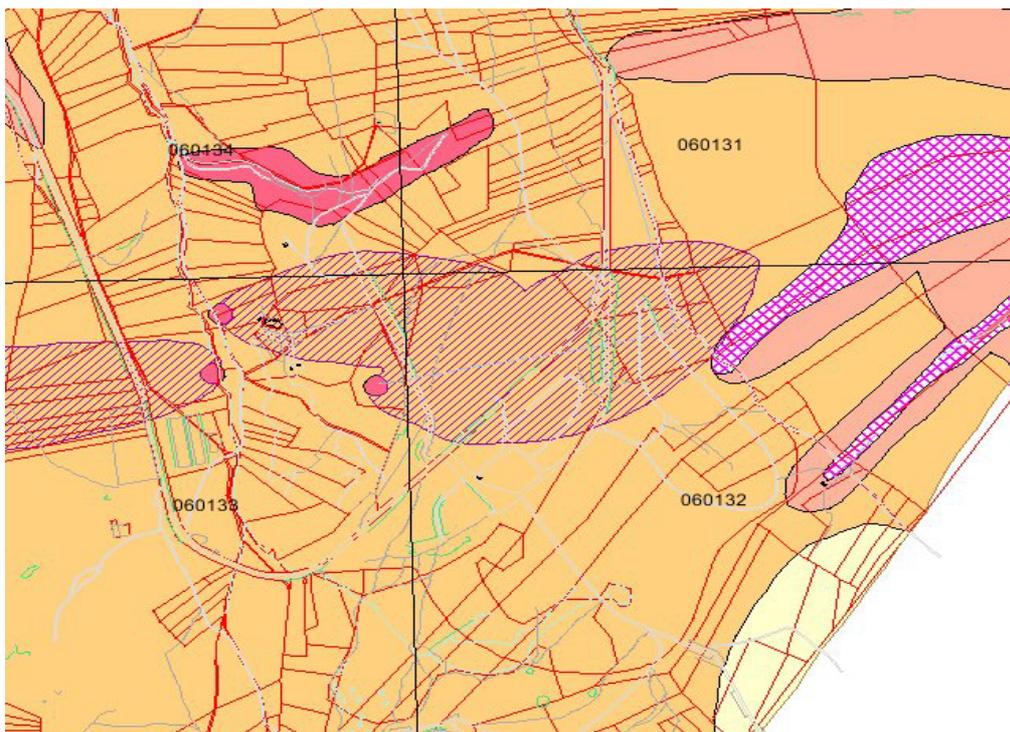
1.1. Riordino delle Viote.

Secondo la scheda preliminare di rilevazione, il progetto denominato RIORDINO DELLE VIOTE, è finalizzato alla rinaturalizzazione dell'intera piana delle Viote, con rimozione di tutti i manufatti incongrui, e il recupero e il completamento di infrastrutture della fascia alpina del Bondone.

Questo obiettivo, che si accompagna a diversi interventi di recupero ambientale, dovrà anche ricondurre le funzioni di utilizzo sportivo e per il tempo libero (sia estivo che invernale) del comparto naturalistico delle VIOTE e la relativa organizzazione infrastrutturale, in un ambito di grande compatibilità con la valorizzazione e tutela delle emergenze naturalistiche della zona (il biotopo, i pascoli, il sistema ambientale delle Tre Cime e della Val di Gola) e delle risorse idriche naturali (le sorgenti).

Gli studi e le analisi fin qui condotte hanno definito il quadro dei vincoli e delle interconnessioni delle varie situazioni ed esigenze rispetto agli obiettivi generali del progetto e del Patto sull'area Viote.

Per l'assetto idrogeologico, in particolare, il PRG individua nella zona alcune sorgenti con le relative aree di rispetto. Gli approfondimenti idrogeologici eseguiti e finalizzati alla "definizione qualitativa e quantitativa del deflusso ipodermico nella piana delle Viote", hanno classificato come particolarmente vulnerabile l'area posta a sud-est della strada provinciale del Bondone, parzialmente interessata dalla zona di rispetto della sorgente posta a monte del Rifugio Viote.



Tav. 1: estratto carta geologica di sintesi del PRG/zona delle Viote.

Per l'assetto ambientale l'area di indagine è interessata da un Biotopo di interesse provinciale (codice n. 32 dell'elenco del PUP), denominato TORBIERA DELLE VIOTE, previsto sia dal Piano Urbanistico Provinciale che dal Piano Regolatore Generale.

Lo studio per l'individuazione del Biotopo è già stato fatto a cura della Provincia Autonoma di Trento ed è attualmente all'esame del Comune di Trento, per le eventuali osservazioni di merito.



Tav. 2: foto aerea delle Viote con evidenziato in colore rosso il Biotopo

L'area di indagine è inoltre interessata dal progetto n. 51 del Patto, denominato **PROGETTO DI PARCO DEL MONTE BONDONE E RELATIVO PIANO DI GESTIONE**.

Il progetto è finalizzato alla realizzazione di un'area parco che racchiuda, oltre agli ambiti già sottoposti a tutela (Riserva integrata delle tre Cime, Torbiera/Biotopo, il Sito di importanza Comunitaria della Val di Gola) anche le zone del demanio forestale, i prati da tutelare per lo sfalcio del fieno destinato alla fitobalneazione, il Giardino Botanico e le adiacenze, e gli habitat faunistici di particolare pregio.

Questi vincoli impongono le seguenti scelte strategiche per le Viote:

1. ridurre al minimo la presenza di automezzi in sosta e in transito su tutta l'area a sud-est della strada provinciale del Bondone, eliminando l'attuale parcheggio intorno alla Capanna Viote, spostando e razionalizzando la strada Provinciale per Garniga, eliminando il libero accesso ad automezzi e a camper sulla strada forestale per Malga Fragari e le tre cime;
2. limitare alla sola capanna Viote esistente (eventualmente ampliata per quanto strettamente necessario alla razionalizzazione dei servizi) e a pochi parcheggi di servizio, il carico edilizio ed antropico in questa zona;
3. conseguentemente spostare in altra zona, in particolare a nord della S.P. del Bondone, le aree a parcheggio;

I contenuti principali del progetto saranno quindi i seguenti:

- 1) **Il Biotopo TORBIERA DELLE VIOTE** viene riprogettato nel rispetto del progetto redatto dall'Ufficio Biotopi della Provincia Autonoma di Trento; il perimetro e/o le norme di tutela dovranno garantire il collegamento fra la capanna Viote e le piste da fondo esterne al perimetro del biotopo.
- 2) **La Capanna delle Viote**, centro servizi per il fondo e punto di ristoro invernale ed estivo, rimane nella posizione attuale, con l'obiettivo di inserirla in un'area completamente naturalizzata; il programma degli interventi prevede la demolizione dei due depositi antistanti la Capanna e, conseguentemente l'ampliamento della stessa per la ricollocazione di queste funzioni e per la razionalizzazione delle funzioni già presenti, ed eccessivamente compresse; l'accesso viabilistico è previsto sul retro, dalla nuova strada per Garniga, in modo da ridurre al minimo la viabilità; è inoltre previsto, sempre sul retro della Capanna, un parcheggio di servizio con circa 10 posti macchina, di cui due/tre per portatori di handicap.
- 3) **I parcheggi** vengono previsti a nord della strada provinciale per il Bondone, nella consapevolezza, tuttavia, che il dimensionamento non possa soddisfare la massima richiesta (le punte, che riguardano alcune domeniche invernali, si attestano su 1000 automobili); gli interventi sui parcheggi saranno i seguenti:
 - a) L'ampliamento del parcheggio esistente a monte del Rifugio Viote (**PARCHEGGIO 1**); la proposta progettuale prevede un parcheggio di circa 310

posti macchina per autovetture e 20 posti macchina per camper; deve essere progettato in modo da limitare al minimo gli scavi, procedendo invece per riporti; inoltre il parcheggio deve essere asfaltato, in modo da permettere la raccolta delle acque bianche e il loro allontanamento fuori dall'area di rispetto delle sorgenti;

- b) La realizzazione di un nuovo parcheggio lungo la strada S.P. 85, per chi viene da Lasino (PARCHEGGIO 2); il parcheggio è previsto in prossimità di una collinetta che, opportunamente spianata, permette la realizzazione di circa 140 posti macchina;
- c) La realizzazione di un ulteriore parcheggio per autovetture per circa 80 posti (PARCHEGGIO 3), sempre lungo la strada per Lasino, sul lato a monte; si precisa che, dalle verifiche eseguite sul posto, risulta improponibile collocare questi parcheggi sul lato a valle, come prevede il vigente PRG, in quanto sarebbero necessari consistenti riporti di terreno con un impatto ambientale fortemente negativo;
- d) La realizzazione di un parcheggio per 5/6 bus (PARCHEGGIO 4), collocato alle Rocce Rosse; la presenza dei bus è particolarmente accentuata nei giorni festivi della stagione invernale.
- e) La sistemazione dei parcheggi lungo la strada per Garniga (PARCHEGGIO 5). L'intervento prevede la sistemazione e la pavimentazione dei parcheggi già esistenti, per circa 100 posti macchina. Nella scheda del Patto questi parcheggi erano stati indicati esclusivamente per un utilizzo estivo. Si ritiene tuttavia opportuno garantire, anche per gli utenti invernali provenienti dalla strada provinciale di Garniga, un parcheggio all'ingresso del sistema Viote, per evitare traffico improprio in prossimità della Capanna Viote.
- f) La realizzazione di due fermate per il bus navetta e/o di linea in prossimità della Capanna Viote.

Per tutti i parcheggi sono previsti collegamenti pedonali protetti (in sede propria) con la Capanna Viote e il punto di partenza delle piste da fondo e per le escursioni estive: le distanze medie sono di circa 300 metri dal Parcheggio n. 1 - Rifugio e 600 metri dai Parcheggi n. 2 e n. 3 - Lasino.

Si sottolinea l'importanza dei percorsi pedonali protetti, in quanto solo questi possono garantire (e giustificare) un uso condiviso dei parcheggi.

	AUTOMOBILI	BUS	CAMPER
PARCHEGGIO 1 - Rifugio	310		20
PARCHEGGIO 2 - Lasino	140		
PARCHEGGIO 3 - Lasino	80		
PARCHEGGIO 4 - Rocce Rosse		5	
PARCHEGGIO 5 - Garniga	100		
TOTALE	630	5	20

(Nella tabella sono riportati i dati riassuntivi dei parcheggi previsti)

- 5) L'intervento più rilevante per quanto concerne la **viabilità** è lo spostamento del collegamento fra la strada provinciale per Garniga e la strada provinciale del Bondone (S.P. n. 85): si prevede la costruzione di una nuova bretella di collegamento, per una lunghezza di circa 180 metri, sfruttando un tracciato esistente sul retro della capanna Viote;
- 6) I tracciati delle **piste da fondo** devono essere rivisti in funzione dell'individuazione del biotopo e dell'ampliamento del parcheggio a monte del rifugio; in ogni caso deve essere garantito il transito delle piste al bordo del biotopo, lungo la strada per Garniga; per garantire la continuità di tutte le piste, è necessario allargare il sottopasso alla S.P. 85, per il doppio senso di marcia, ed eliminare gli attraversamenti pedonali. Per la pista Cercenari (posta a nord della S.P. del Bondone) si prevedono due punti di produzione per accumulo di neve artificiale, collegati con l'impianto delle Rocce Rosse.
- 7) **Il recupero ambientale** della piana delle Viote in parte costituisce il risultato cui convergono, per come impostati, tutti i progetti sopra descritti, in parte ha necessità di azioni e interventi propri; sono interventi propri:
 - a) La progettazione e l'inserimento del Biotopo, con i relativi percorsi pedonali per la visita, nonché tutti gli interventi per la sua salvaguardia;
 - b) Rinaturalizzazione delle aree a parcheggio della capanna Viote, con lo scavo del rilevato costituente il sedime del parcheggio, e la bonifica dei prati ex SICE mediante spiagramento e rimozione di arbusti invasivi;
 - c) Rinaturalizzazione della strada di accesso, da monte, al parcheggio, ricostruendo i profili naturali;
 - d) Consolidamento delle scarpate a monte della S.P. 85 fra Vason e Viote per favorire il completo rinverdimento dell'area e prevenire possibili fenomeni di erosione;
 - e) Demolizione del manufatto in cemento armato adibito ad ex ricovero delle sagome da bersaglio per esercitazioni militari di tiro a segno, ubicato nelle adiacenze di località Marocche, e successivo ripristino a prato dell'area;
 - f) Sistemazione dell'area prativa limitrofa alla malga Fragari, interessata dai movimenti di terra e dal transito dei mezzi impiegati per i lavori edili; recupero a verde di tutti i tracciati automobilistici impropri e risanamento dei pascoli adiacenti.

Il programma di lavoro descritto relativo alle Viote, ha necessità di una variante al Piano regolatore Generale, con i seguenti contenuti:

- 1) Eliminazione dell'attuale zona F1 - As e della relativa viabilità di accesso;
- 2) individuazione, in prossimità dell'attuale capanna Viote, di una nuova zona F1 - As;
- 3) Spostamento della S.P. per Garniga a monte della capanna Viote, inserendo inoltre la strada come zona destinata alla viabilità - zona F2;
- 4) Modifica del perimetro del biotopo per adeguarlo al progetto della PAT;

- 5) Modifica della zona G - P relativa al parcheggio posto a monte del Rifugio Viote;
- 6) Individuazione di due nuovi parcheggi all'ingresso delle Viote per chi proviene da Lasino;
- 7) Eliminazione, nella medesima zona, dei parcheggi previsti dal vigente PRG.

1.2. Recupero S. Anna a Sopramonte.

L'obiettivo del progetto è quello del recupero della casa padronale del complesso, con funzioni di ristorazione (a forte caratterizzazione tipico-qualitativa nell'ambito dell'enogastronomia locale), ricettività alberghiera di nicchia (quantitativamente limitata), luogo di attività convegnistica di ridotta dimensione e tendenzialmente residenziale (nella struttura o in sinergia con la ricettività di Sopramonte o della montagna), funzioni espositive.

L'attuale destinazione urbanistica del complesso è compatibile con queste funzioni; sono tuttavia necessari degli adeguamenti alla viabilità di accesso, realizzando in particolare alcune piazzole di scambio, per assicurare l'incrocio dei veicoli.

La presente variante al PRG è pertanto finalizzata a garantire l'esecuzione di tali opere, e ha come contenuto l'inserimento in zona F2 - viabilità dell'attuale strada, con relativa fascia di rispetto.

Considerata la delicatezza del contesto ambientale, e posto che l'obiettivo non è quello di allargare l'intero tracciato viario, è stata prevista una strada della larghezza di quattro metri.

1.3. Percorso pedonale Vason - Viote.

Il progetto prevede la realizzazione di un percorso pedonale, di larghezza adeguata (circa 2,50 metri), che, correndo lungo la strada provinciale del Bondone, collega Vason alle Viote.

L'opera integra gli interventi di riqualificazione di Vason e Viote, attraverso un percorso turistico e naturalistico, sia estivo che invernale, di rara bellezza: il percorso infatti si affaccia, per tutto il suo tracciato, sulle Dolomiti del Brenta.

La realizzazione di quest'opera, non prevista dal PRG, necessita di una variante che preveda l'allargamento verso valle della zona F2 - viabilità della strada provinciale del Bondone.

Il progetto dovrà considerare anche il riassetto definitivo dell'area dei parcheggi alle Rocce Rosse, con particolare riferimento alla parte posta a nord della galleria,

e, in accordo e a cura della PAT, la sistemazione definitiva del tracciato della strada provinciale in quel punto.

1.4. Centro didattico a Candriai.

Questo intervento è finalizzato a realizzare, nella malga a monte di Candriai denominata Malgone (p.ed. 295 in C.C. di Sardagna di proprietà del comune di Trento) un centro didattico espositivo, dotato di aula didattica a supporto del centro per la salute degli animali selvatici e delle specie a rischio di estinzione, che andrà a collocarsi nella vicina casetta forestale.

Il progetto, che vedrà coinvolti anche il Museo Tridentino di Scienze Naturali, le Associazioni Ambientaliste e l'Azienda Forestale, prevede il recupero dell'edificio attraverso un risanamento totale, e il suo riutilizzo come spazio didattico espositivo destinato anche alla mostra permanente del Bosco, delle sue componenti biologiche, geologiche e floristiche, anche attraverso l'uso di programmi multimediali. Accanto a queste funzioni sarà attivato un locale di ristoro.

L'attuale destinazione urbanistica dell'area, verde pubblico, è incompatibile con le funzioni cui l'edificio è destinato.

Per questo motivo la variante al PRG prevede, analogamente con la destinazione urbanistica del complesso di S. Anna di Sopramonte, la destinazione a zona H2 - verde privato.

Questo vincolo, oltre a permettere tutte le funzioni sopra descritte, garantisce la tutela dello spazio verde circostante la malga.

2. VARIANTI RELATIVE ALLE OPERE PRIVATE

2.1. Ampliamento Hotel Vason

L'intervento proposto prevede l'ampliamento dell'attuale Hotel Vason, di proprietà della famiglia Calovi - p.ed. 497 in C.C. di Sopramonte, nell'ambito di una complessiva riorganizzazione degli spazi e delle funzioni oggi presenti.

L'intervento si inserisce nel progetto di RIQUALIFICAZIONE URBANA DI VASON redatto a cura del Servizio Restauri del comune.

In particolare nel corso del 2002 erano stati redatti degli studi preliminari di riordino di Vason, con l'obiettivo di riqualificare la stazione sciistica, con i seguenti interventi:

1. pedonalizzazione della piazza antistante la chiesetta;
2. potenziamento e riqualificazione delle funzioni commerciali prospicienti la piazza stessa;
3. spostamento nell'interrato del parcheggio soprassuolo, per circa 65 posti auto;
4. realizzazione di un marciapiede lungo la strada provinciale di attraversamento di Vason.

Il progetto di riqualificazione trova però forma anche nella previsione di nuovi volumi al bordo della piazza, con funzioni prevalentemente commerciali e di ristorazione; in grado quindi di dare compiutezza architettonica (e non solo funzionale) alla piazza stessa.

Il progetto relativo all'Hotel Vason si pone in perfetta sintonia con gli studi sopra sommariamente ricordati, prevedendo l'ampliamento dell'albergo per un totale di circa 5.000 mc., volumi destinati a ristorazione e fitness per circa 2.700 mc, nonché volumi destinati ad attività commerciali per circa 1.200 mc.

Va precisato che al piano terra dell'Hotel Vason sono già presenti delle attività commerciali, che verrebbero trasferite sul fronte piazza, recuperando gli spazi per le funzioni alberghiere.

Si ritiene quindi che la variante richiesta sia non solo compatibile con lo sviluppo insediativo e il potenziamento delle strutture ricettive del Bondone, ma anche coerente con le progettazioni già fatte dall'amministrazione comunale.

Tuttavia l'intervento è particolarmente complesso, in quanto propone funzioni miste (alberghiere e commerciale), investe aree di proprietà pubblica comunale (gravata da servitù di uso civico) e pone problemi insediativi con particolare riferimento alla necessità di allineamento sulla piazza pubblica.

L'Hotel Vason infatti non dispone di aree di pertinenza sulle quali poter sviluppare il programma di ampliamento necessario alla sua riqualificazione. L'unica area disponibile e funzionale a questo obiettivo è di proprietà comunale, per di più gravata da servitù di uso civico. E' quindi necessario un accordo fra le parti interessate per dare attuazione al progetto.

Questi problemi, a dispetto della necessità di garantire tempi brevi nell'istruttoria della pratica, impongono il ricorso a un piano attuativo (piano di lottizzazione).

Il percorso più idoneo è quello della zona C4, con gli elementi quantitativi e insediativi meglio specificati nella scheda allegata alla variante.

2.2. Nuovo Garnì chalet Alpino a Vason

L'intervento, proposto dal Sig. Barbieri Vittorio, prevede la costruzione di un nuovo esercizio alberghiero - tipologia Garnì sulla p.f. 3498/35 in C.C. di Sopramonte.

L'area, della superficie di circa 1.300 mq, è situata a Vason, in adiacenza alla chiesetta.

Già ora l'area è edificabile, essendo in zona D8 - per esercizi alberghieri, di cui all'art. 54 delle N.d.A del PRG.

E' tuttavia necessario un modesto ampliamento dell'area edificabile D8 (zona alberghiera), allo scopo di garantire la volumetria strettamente necessaria per un Garnì da 64 posti letto, dimensione ritenuta minima per il bilancio economico dell'investimento.

Considerata la modestia della richiesta, si ritiene la proposta compatibile, dal punto di vista urbanistico, con lo sviluppo insediativo del Bondone e di Vason in particolare.

Preme precisare che l'area, per la quale è stata chiesta la modifica urbanistica, è di proprietà comunale, e, secondo le intenzioni del sig. Barbieri, è finalizzata esclusivamente ad acquisirne dal comune la sola volumetria.

In questo modo l'area di pertinenza della chiesetta viene garantita libera da insediamenti.

2.3. Nuovo albergo Garnì a Sopramonte.

L'intervento, proposto dal sig. Nicolodi Lorenzo, prevede la costruzione di un nuovo esercizio alberghiero - tipologia Garnì sulla p.f. 2125 in C.C. di Sopramonte.

L'area proposta, della superficie di circa 1.600 mq, è situata lungo la Strada Provinciale del Bondone, in prossimità del punto di partenza della strada per S. Anna.

Attualmente l'area è in zona E1 - agricola di interesse primario sia nel PRG comunale che nel PUP.

La variante proposta prevede la trasformazione del lotto da zona E1 - agricola a zona D8 - per esercizi alberghieri.

Pur trattandosi di una posizione leggermente isolata, rispetto al centro di Sopramonte, il nuovo esercizio alberghiero viene a collocarsi all'imbocco della strada per S. Anna, e quindi su uno degli itinerari e percorsi naturalistico-ambientali e storici strategici per il Patto del Bondone.

L'adiacenza alla strada provinciale del Bondone ne garantisce l'ottima accessibilità e infrastrutturazione, mentre la vicinanza con i servizi sportivi di Sopramonte può assicurare una agevole fruizione degli stessi.

La proposta progettuale presentata prevede un edificio di dimensioni contenute (circa 3.000 mc), una superficie coperta pari al 20% del lotto e un'altezza massima

pari a mt. 8,70, inferiore a quella prevista dal PRG per le zone agricole; queste caratteristiche tipologiche ne garantiscono un inserimento paesaggistico-ambientale a basso impatto.

Per questi motivi si ritiene la proposta compatibile, dal punto di vista urbanistico, con lo sviluppo insediativo di Sopramonte, temperato con gli obiettivi che il Patto Territoriale prevede, con particolare riferimento all'azione "B" della misura 1.1.

2.4. Ampliamento bar ristorante a Sopramonte.

L'iniziativa, richiesta dal Sig. Agostini Dario, riguarda la costruzione, in ampliamento dell'edificio p.ed. 296 in C.C. di Sopramonte, di una sala ristorante.

L'obiettivo è quello di potenziare, con una offerta più completa, l'attuale attività di bar.

L'aumento di volume necessario è stato quantificato in circa 250 mc.

L'area interessata all'ampliamento è in zona agricola di interesse primario - Zona E1 del vigente PRG e del PUP.

Trattandosi di un modesto ampliamento volumetrico finalizzato al potenziamento e alla diversificazione dell'offerta di pubblico esercizio già in atto, e considerato che l'attuale edificio è, con altri edifici limitrofi, in area edificabile di completamento B2, la richiesta si ritiene compatibile con l'attuale assetto urbanistico di Sopramonte, alle seguenti condizioni:

1. limitare l'aumento volumetrico allo stretto necessario a garantire la realizzazione della sala ristorante, come richiesto;
2. individuare una destinazione urbanistica compatibile con l'aumento volumetrico richiesto, ma che garantisca anche una particolare tutela degli spazi liberi a verde di pertinenza.

Per questo motivo si ritiene che la destinazione più idonea allo scopo sia quella di area a verde privato - Zona H2, art. 72 delle n.d.a. del vigente PRG.

La carta geologica di sintesi non pone particolari vincoli ostativi all'iniziativa.

2.5. Nuovo Garnì a Vigolo Baselga.

L'intervento, proposto dal sig. Mosna Iginio, prevede la costruzione di un nuovo esercizio alberghiero - tipologia Garnì sulla p.f. 5 in C.C. di Vigolo Baselga.

L'area, della superficie di circa 1.500 mq, è situata lungo la Strada Provinciale della valle dei Laghi, di fronte all'Hotel S. Leonardo, di proprietà del medesimo richiedente.

Attualmente l'area è in gran parte utilizzata come parcheggio del contiguo Hotel S. Leonardo; tuttavia nel PRG comunale è in zona E1 - agricola di interesse primario,

mentre nel PUP l'area è considerata insediata (il lotto, fino a pochi anni fa, era occupato da un edificio, ora demolito).

La variante proposta prevede la trasformazione del lotto da zona E1 - agricola a zona D8 - per esercizi alberghieri.

L'occupazione del lotto con un nuovo edificio si caratterizza come il naturale completamento del profilo insediativo dell'abitato di Vigolo Baselga, racchiuso nell'antica viabilità circolare che tutt'oggi caratterizza Vigolo Baselga verso sud-ovest.

Tant'è che fino ad alcuni anni fa il lotto era occupato da un edificio, p.ed. 241.

La proposta progettuale tende a utilizzare al massimo gli indici urbanistici delle zone alberghiere di PRG.

Tuttavia l'edificio, per dimensione e forma e nei limiti della tipologia dovuta alla funzione prevista, si inserisce in modo sufficientemente corretto nell'abitato.

Con riferimento al programma illustrato in relazione, l'intervento permetterà di rafforzare l'attuale disponibilità di alloggio dell'Hotel Terme S. Leonardo, oggi insufficiente, oltre che costituire una valida alternativa all'offerta turistica tipicamente alberghiera.

La carta geologica di sintesi del PRG non pone vincoli ostativi all'edificazione dell'area.

Per questi motivi si ritiene la proposta compatibile, dal punto di vista urbanistico, con lo sviluppo insediativo di Vigolo Baselga, alle seguenti condizioni:

1. in applicazione dell'art. 5 della deliberazione della Giunta provinciale n. 909/1995 e ss.mm. (determinazioni in ordine alle dimensioni delle strade ed alle distanze di rispetto stradali e dei tracciati ferroviari di progetto) la fascia di rispetto deve essere ridotta;
2. tale riduzione dovrà comunque garantire una fascia della larghezza di metri 10; inoltre si dovrà prescrivere una barriera antirumore lungo la statale.

2.6. Ampliamento Centro Ippico a Baselga del Bondone.

In data 29 novembre 1999 è stata rilasciata ai signori Schindele Karin e Cavalieri Vittorio una concessione edilizia per la costruzione di un CENTRO SPORTIVO DI EQUITAZIONE in Loc. Gaidos a Vigolo Baselga.

Il centro sportivo, in fase di completamento, viene realizzato in zona destinata ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano (F1), per attrezzature sportive (AS).

La richiesta è finalizzata alla costruzione di un manufatto da destinare a maneggio coperto, per razionalizzare e completare i servizi offerti dal centro di equitazione

in fase di ultimazione, e per permetterne il completo funzionamento anche durante la stagione invernale o in caso di cattivo tempo.

Per poterlo realizzare è necessario variare la destinazione di zona di alcune particelle fondiarie (p.f. 485 e altre in C.C. di Baselga del Bondone) , dall'attuale destinazione agricola e boscata a zona F1 - AS aree per attrezzature sportive.

Sotto il profilo urbanistico la variante richiesta si ritiene compatibile con il PRG per i seguenti motivi:

1. la variante, peraltro di modeste dimensioni, costituisce l'ampliamento di una zona F1 esistente, e già destinata ad attrezzature sportive;
2. le aree per le quali viene richiesta, già ora costituiscono pertinenza agricola del centro di equitazione;

Sulla carta geologica di sintesi non ci sono particolari vincoli ostativi alla variante, essendo in area di controllo.

Si rammenta che il rilascio della concessione edilizia sopra richiamata è stata subordinata alla stipula di una convenzione fra comune di Trento e i signori Schindele e Cavalieri, allo scopo di regolamentare l'utilizzo del centro.

Pertanto la costruzione del nuovo maneggio coperto dovrà essere oggetto di atto convenzionale aggiuntivo.

2.7. Nuovo Garnì El Pasiel a Cadine.

L'attuale complesso edilizio, p.ed. 120 e altre in C.C. di Cadine e di proprietà del sig. Goller Walter, denominato *RISTORANTE PIZZERIA EL PASIEL*, con destinazione d'uso in atto a pubblico esercizio, è situato all'imbocco del Bus de Vela, per chi viene da Cadine verso Trento, in prossimità del Forte, in zona urbanistica a bosco - E4 - del vigente PRG.

Il programma di intervento, per il quale vengono chieste le agevolazioni previste per il Patto territoriale del Bondone, prevede la realizzazione di un edificio a destinazione ricettiva e per la ristorazione, ristrutturando e ampliando l'attuale edificio.

Il fabbisogno volumetrico ipotizzato è pari a circa 4.300 mc., a fronte di un volume attuale pari a circa 1.300 mc.

E' quindi necessaria una variante al PRG, prevedendo sull'area una destinazione a zona alberghiera - D8, ai sensi dell'art. 54 delle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale comunale.

Sotto il profilo urbanistico la variante richiesta si ritiene compatibile con il PRG per i seguenti motivi:

1. il progetto prevede l'ampliamento di un edificio esistente, intervenendo quindi in una situazione già urbanizzata ed edificata, per la quale la destinazione a bosco è superata dallo stato di fatto dei luoghi;
2. l'edificio ha un'ottima accessibilità essendo prospiciente la Strada Statale della Gardesana;
3. le funzioni previste possono costituire servizi di supporto non solo all'area del Bondone in genere ma anche al vicino Forte Austro-Ungarico del Bus di Vela, per il quale il Servizio Beni Culturali della PAT ha già predisposto un progetto di recupero con finalità museali e culturali;

Sulla carta geologica di sintesi non ci sono particolari vincoli ostativi alla variante.

Nella predisposizione della variante si è tenuto conto inoltre dei seguenti elementi:

- a) E' stato necessario ridurre l'attuale fascia di rispetto stradale da 35 a 10 metri; va tuttavia precisato che il progetto esecutivo della nuova variante alla S.S. 45 bis di Cadine prevede un tracciato diverso a scendere verso Trento rispetto a quello previsto in PRG, aumentando la distanza dell'edificio dalla strada di circa 20 metri, e quindi migliorandone notevolmente la vivibilità.
- b) La superficie del lotto da destinare a zona D8 - alberghiera è stata limitata alle effettive esigenze manifestate, in modo da occupare, con il nuovo volume, il prato posto sul retro dell'edificio esistente, senza invadere la zona boscata.

2.8. Recupero edificio per uso ristorante a Sopramonte.

L'intervento, richiesto dal sig. Nicolodi Lorenzo e relativo alla p.ed. 183/1 e altre in C.C. di Sopramonte, prevede il recupero di un rudere esistente in zona agricola (E1 - agricola di interesse primario), con la ricostruzione del volume originario e la realizzazione, accanto alla residenza, di servizi al turismo quali un ristorante tipico e un garni.

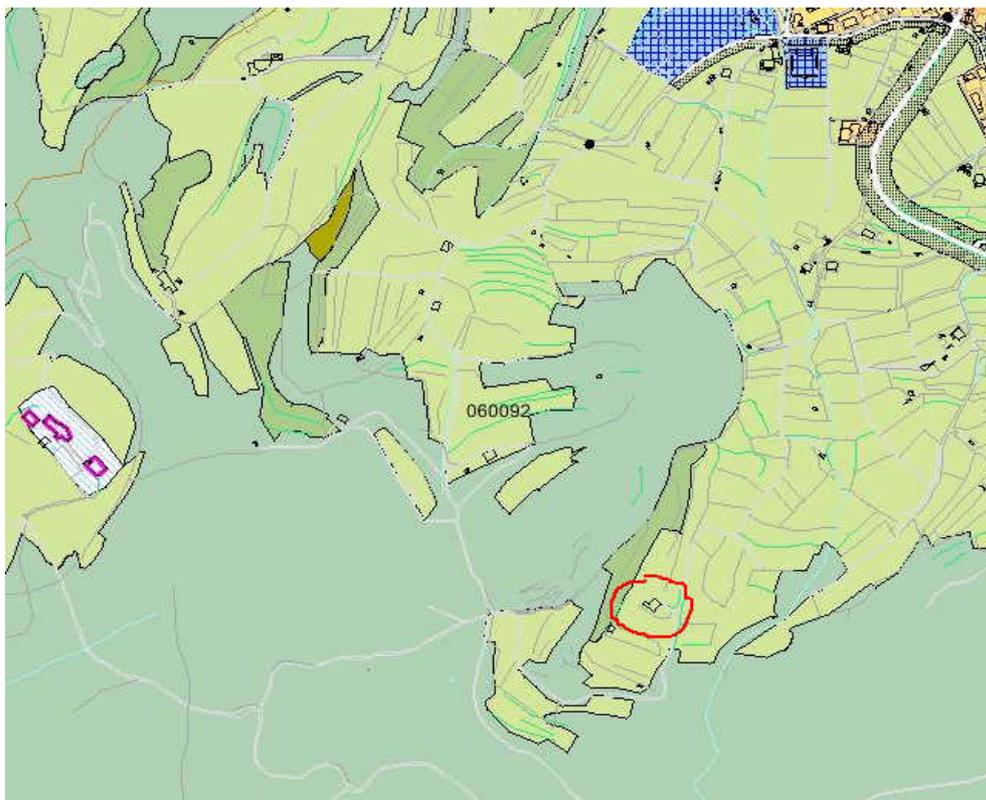


Fig. 3: In evidenza la localizzazione dell'edificio oggetto di variante.

La variante richiesta è solo normativa e riguarda destinazioni d'uso oggi non ammesse per gli edifici esistenti in zona agricola.

L'edificio è situato lungo la strada che da Sopramonte porta al complesso storico di S. Anna, circa a metà del suo percorso.

Le funzioni proposte quindi si inseriscono nel complesso sistema turistico, culturale e ambientale che costituisce uno degli aspetti fondamentali dell'offerta-Bondone: ossia la rete di percorsi naturalistici e culturali, i punti di ristoro e di soggiorno, i momenti di recupero dell'agricoltura e dell'ambiente.

Considerato che:

- l'intervento proposto, per gli aspetti edilizi e volumetrici, intende rispettare le potenzialità e le limitazioni che già oggi il Piano Regolatore Generale pone per le zone agricole, senza richiedere aumenti volumetrici ulteriori;
- le funzioni che si vogliono insediare, nel contesto degli obiettivi del Patto territoriale del Bondone, sono perfettamente compatibili con il riuso del patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole;
- già ora l'edificio può essere comunque riutilizzato a uso totalmente residenziale, oltre che per l'agriturismo e l'agricoltura; questa norma speciale, prevista all'art. 57 delle N.d.A. del PRG, riguarda gli edifici esistenti in zona agricola realizzati antecedentemente al 1980, come appunto l'edificio in oggetto;
- la viabilità di accesso è la medesima del complesso storico di S. Anna, per la quale sono previsti interventi puntuali di adeguamento;

si ritiene il recupero dell'immobile, per le funzioni descritte, compatibile con il PRG comunale e con le zone agricole, alle seguenti condizioni:

1. deve essere garantito l'allacciamento alle reti pubbliche per tutte le opere di urbanizzazione, secondo le condizioni concordate con i competenti uffici comunali;
2. possono essere insediate esclusivamente funzioni compatibili con le aree di rispetto idrogeologico di pozzi e sorgenti, di cui agli art. 84 e 84bis delle N.d.A. del PRG;
3. il recupero dell'immobile deve essere realizzato, per gli aspetti volumetrici, nel rispetto delle vigenti norme di PRG

Per soddisfare la richiesta, si propone di intervenire con una modifica al 2° comma dell'art. 57 delle N.d.A. del PRG, introducendo la possibilità di funzioni connesse con il turismo, la ristorazione e il tempo libero per l'area di Patto.