



**COMUNE DI LASINO**  
Provincia di Trento

**VARIANTE 2003 AL  
PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI LASINO**

**PATTO TERRITORIALE  
DEL MONTE BONDONE**



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

ELABORATO COMPRENSIVO  
DELLE MODIFICHE D'UFFICIO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
UFFICIO PIANIFICAZIONE SUBORDINATA
APPROVATO
DALLA GIUNTA PROVINCIALE CON DELIBERAZIONE
N° 1737 D.D. 30.7.04
IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
Dott. Giuseppe Sevignani

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO

Arch. Paolo Penasa  
dott. arch. PAOLO PENASA

INSCRIZIONE ALBO N° 356

Lasino, ottobre 2003

con la collaborazione  
dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lasino

Il patto territoriale del Monte Bondone nasce, anche a seguito di sollecitazione dei diversi settori del sistema economico locale, come strumento per uno sviluppo locale sostenibile, la qualificazione dell'offerta turistica integrata, adeguati interventi di tipo strutturale e un apposito piano di marketing.

L'area presenta i seguenti fattori da valorizzare mediante lo strumento del patto territoriale,: la presenza di una stazione turistica vicina; le potenzialità legate al rafforzamento della stagione estiva, che offre possibilità di diversificazione; la notevole domanda di agriturismo e di residenzialità rurale; il mercato immobiliare della seconda casa adibita a scopo turistico da valorizzare e "razionalizzare".

Il territorio del Comune di Lasino compreso nel Patto Territoriale del Monte Bondone riguarda la zona pedemontana sul versante ovest della montagna (aree agricole vocate alla zootecnica e aree boscate), comprendendo l'intera località turistica di Lagolo.

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.

Il protocollo di Intesa, sottoscritto anche dal comune di Lasino, 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.

Si precisa 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.

In questo ambito sono state predisposte due varianti al PRG.

## 1. Aree a prati e pascoli.

L'art. 66 delle norme di attuazione del PRG disciplina l'utilizzo e l'edificazione delle aree destinate da PRG a prati e pascoli.

Si tratta nella sostanza delle aree prative montane da sempre utilizzate quale pascolo o per la fienagione.

Com'è noto l'obiettivo globale del Patto è quello di "promuovere una nuova fase di sviluppo sostenibile dell'area del monte Bondone valorizzando e mobilitando in maniera integrata tutte le risorse e le opportunità del territorio attorno alla funzione trainante svolta dall'attività turistica".

Per questo obiettivo risulta prioritaria la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali e ambientali: per questo il Patto prevede, fra le opere pubbliche, l'istituzione (anche attraverso un parco) di strumenti specifici e organici per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali del Bondone e delle emergenze naturalistiche ivi presenti.

Non meno importante, per il raggiungimento dell'obiettivo generale, è il sostegno all'attività agricola; ma con un orientamento particolare alla ecocompatibilità, alla integrazione con gli altri settori produttivi locali (in particolare il turismo) e al miglioramento e valorizzazione ambientale.

Inoltre i criteri per la selezione della progettualità privata individuano, alla *misura 3.3 – Sostegno alle attività agricole*, fra le iniziative da sostenere, quelle proposte dagli operatori agricoli iscritti all'APIA.

Gli attuali contenuti dell'art. 66 delle N.d.A. del PRG paiono fortemente in contrasto con gli obiettivi pattizi sopra descritti, ove si consideri:

1. l'eccessiva facilità di edificazione in tali aree (con il lotto minimo di un ettaro, si possono edificare 1000 mc.);
2. conseguentemente la forte potenzialità edificatoria, diffusa e indiscriminata, su tutte le aree a pascolo presenti sul Bondone;
3. la mancanza di rapporti vincolistici forti fra la potenzialità edificatoria e la natura soggettiva di chi interviene, non essendo richiesto alcun titolo di imprenditore agricolo;

Per questi motivi, allo scopo di non compromettere l'attuazione del Patto, e per limitare le nuove edificazioni nelle aree a pascolo, rendendo più stretto e pregnante il rapporto fra attività agricola (zootechnica) e la tutela e valorizzazione del territorio, è stato modificato l'art. 66 delle N.d.A. del PRG, aumentando da 10.000 a 50.000 mq la dimensione minima aziendale su cui calcolare l'indice (opportunamente abbassato per mantenere invariato il volume massimo edificabile pari a 3.000 mc.) e prevedendo l'obbligo del requisito soggettivo di titolarità di imprenditore agricolo, con l'iscrizione allo specifico albo provinciale.

Questa modifica è inoltre coerente con le recenti disposizioni provinciali relative al recupero del patrimonio edilizio montano.

Il combinato disposto dell'art. 11 della L.P. 17/98 e l'art. 24 bis della L.P. 22/91, accanto al riuso del patrimonio edilizio montano esistente, pur demandando a una specifica disciplina le condizioni e le modalità di "conservazione e valorizzazione" del patrimonio montano (in un'ottica di conservazione e valorizzazione ambientale), impone una logica di tutela e salvaguardia che esclude la nuova edificazione.

Ciò è espressamente chiarito nella relazione agli **INDIRIZZI E CRISTERI GENERALI PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO**, approvati dalla Giunta provinciale con dlb. n. 611 del 22.03.2002, dove viene chiarito che *finalità principale del provvedimento è il recupero dell'esistente..... senza innescare fenomeni di alterazione del quadro paesaggistico ambientale né tantomeno di ulteriore urbanizzazione del territorio di montagna.*

## **2. Ampliamento azienda zootechnica DOSILA.**

Per il comune di Lasino è stata presentata una sola iniziativa privata la cui realizzazione necessita di variante urbanistica: si tratta dell'Azienda agricola zootechnica "Dosila".

Quest'Azienda, aderendo al Patto Territoriale del Monte Bondone, ha presentato le proprie proposte intese a valorizzare l'attività svolta mediante la realizzazione di un deposito per attrezzi agricoli e di un deposito per la lavorazione del latte e della lana.

Il programma di sviluppo riguarda una presenza consolidata e di grande qualità del settore zootechnico e agritouristico della zona della valle di Cavedine, meritevole quindi di particolare attenzione e sostegno.

Attualmente l'Azienda Agricola è divisa in due attività:

- la prima, dove si svolge l'attività zootechnica, è costituita da una stalla per capre con annessa sala mungitura per una superficie complessiva di mq. 500 e da un fienile della superficie di circa mq. 180;
- la seconda, dove si svolge l'attività agritouristica, ha una superficie complessiva di circa mq. 370 adibita in parte a stanze ed in parte a caseificio;

Per quanto riguarda l'attività zootechnica si richiede la possibilità di realizzare un manufatto della superficie di circa 130 mq. da destinare a ricovero per macchinari ed attrezzatura agricola.

Per quanto riguarda l'attività agritouristica si richiede la possibilità di realizzare un locale di deposito e degli spazi connessi all'attività della lavorazione del latte e della lana per una superficie di circa mq. 100.

L'iniziativa proposta è stata valutata coerente 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.

A seguito della valutazione positiva da parte del soggetto responsabile del Patto la signora Mastrangelo Sibilla, titolare dell'Azienda Agricola "Dosila" di Lasino, ha presentato in data 01.09.2003 richiesta finalizzata ad ottenere la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Lasino.

L'Amministrazione comunale, valutando positivamente l'iniziativa, ha ritenuto opportuno effettuare una variante puntuale al Piano Regolatore Generale del Comune di Lasino.

Alla luce di quanto sopra esposto e valutato che nel Piano Regolatore generale del Comune di Lasino le aree destinate a "impianti a servizio dell'agricoltura" sono la zonizzazione più idonea per garantire la realizzazione degli interventi richiesti, si ritiene opportuno procedere ad una variante urbanistica in tal senso, modificando, per quanto strettamente necessario, una "area agricola di interesse primario" in area destinata a "impianti a servizio dell'agricoltura".

La normativa prevede che alle nuove aree sia data la destinazione [M] per impianti destinati all'immagazzinamento, commercializzazione e lavorazione dei prodotti agricoli e destinazione [Z] per impianti zootechnici.

Con la presente variante si propone quindi di destinare la superficie di circa mq. 3.800 ad impianti a servizio dell'agricoltura destinazione [M] e quella di circa mq. 4.500 ad impianti a servizio dell'agricoltura destinazione [Z].

La presente variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Lasino dà quindi all'Azienda Agricola "Dosila" la possibilità di eseguire quegli interventi strutturali per la razionalizzazione del lavoro aziendale e per il potenziamento della stessa, come finalizzato tra gli obiettivi del Patto Territoriale del Monte Bondone.

Si allega:

- Art. 66 Norme di Attuazione del P.R.G. - attuale;
- Art. 66 Norme di Attuazione del P.R.G. – variante;
- Estratto del P.R.G. – stato attuale;
- Estratto del P.R.G. – stato di raffronto;
- Estratto del P.R.G. – stato di variante;
- Documentazione fotografica dell'area interessata;
- Normativa di riferimento.

## **ART. 66. AREE A PRATI E PASCOLI**

66.01. Sono aree a prato e a pascolo quelle da destinare o riservare alla promozione e allo sviluppo della zootecnia.

66.02. Nell'ambito delle aree a prato e pascolo possono essere ammessi esclusivamente interventi edilizi ed urbanistici finalizzati alla realizzazione e alla ristrutturazione di manufatti destinati ad attività zootecniche ed all'alloggio degli addetti ovvero di strutture e infrastrutture per la prima trasformazione dei prodotti della zootecnia.

66.03. E' altresì consentita la destinazione d'uso agritouristica.

66.04. Il P.R.G. si attua tramite intervento diretto nel rispetto dei seguenti vincoli e prescrizioni:

- volume max mc.3.000;
- distanze fabbricati destinati ad uso produttivo ml.10,00;
- distanza fabbricati ad uso non produttivo ad esclusione dell'edificio degli addetti ml.100;
- H max ml.8,00;
- indice di fabbricabilità mc/mq.0,10;
- lotto minimo interessato dall'intervento edilizio mq.5.000;
- la superficie aziendale in accorpamento non sia inferiore a complessivi mq.10.000 ubicati nel territorio di unico comune amministrativo.

66.06. In tali zone oltre a quanto previsto precedentemente sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti, nel rispetto delle norme e delle regolamentazioni vigenti:

a) miglioramento e risistemazione delle strade di accesso ai pascoli e alle attrezzature ad esse connesse con sezione non superiore a ml.3,00;

b) opere di disboscamento delle superfici utilizzabili a pascolo o a prato, di bonifica fondiaria, di approvvigionamento idrico, previo parere favorevole dei Servizi Forestali;

c) opere di miglioria e risanamento degli edifici esistenti e loro ampliamento in ragione del 20% del loro Vu, solo nel caso che questi siano destinati a scopi produttivi e agritouristici, alla residenza temporanea degli addetti

66.07. Gli edifici possono anche svolgere funzioni di rifugio e di posti di ristoro nel caso in cui ad esse non venga destinato un Vu superiore al 20% dell'intero edificio e comunque non superiore a mc.400 e saranno realizzati secondo la tipologia, la tecnica costruttiva e materiali locali

66.08. Nelle aree a prati e pascoli ricadenti nelle aree di protezione dei laghi gli edifici esistenti potranno essere ampliati nella misura massima del 20% del Vu per motivi di ordine funzionale, l'ampliamento stesso non dovrà comportare un'avvicinamento della costruzione alla riva del lago. E' esclusa qualsiasi nuova costruzione.

## **ART. 66. AREE A PRATI E PASCOLI**

66.1. Sono aree a prato e pascolo quelle da destinare o riservare alla promozione e allo sviluppo della zootecnia.

66.2. Nell'ambito delle aree a prato e pascolo sono ammessi esclusivamente interventi edilizi ed urbanistici finalizzati alla realizzazione di edifici destinati ad attività zootecniche ed all'alloggio degli addetti ovvero di strutture e infrastrutture per la prima trasformazione dei prodotti della zootecnia; è altresì consentita la destinazione d'uso agritouristica.

66.3. Il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e delle seguenti norme:

- a) il lotto minimo su cui calcolare l'indice di fabbricabilità non deve essere inferiore a complessivi mq. 50.000, anche frazionato territorialmente purché ubicato nel territorio comunale di Lasino;
- b) il lotto minimo accorpato interessato dall'intervento edilizio non deve essere inferiore a mq. 5.000;
- c) l'indice di fabbricabilità massimo è di mc/mq 0,06
- d) il volume massimo ammesso è di mc. 3.000
- e) la distanza fra fabbricati destinati ad uso produttivo agricolo non può essere inferiore a ml. 10;
- f) la distanza tra fabbricati ad uso produttivo agricolo e quelli ad uso non produttivo (ad esclusione dell'edificio degli addetti) non può essere inferiore a m. 100;
- g) l'altezza massima è pari a m. 8
- h) la costruzione degli edifici e dei manufatti deve avvenire facendo ricorso alla tipologia, tecniche costruttive e materiali locali;
- i) i richiedenti la concessione edilizia per la costruzione degli edifici previsti dal presente articolo devono risultare iscritti all'albo degli imprenditori agricoli sezione prima.

66.4. In tali aree, oltre agli interventi previsti ai precedenti commi, sono consentiti i seguenti interventi edilizi, nel rispetto delle norme e delle regolamentazioni vigenti:

- a) sistemazione e miglioramento delle strade di accesso ai pascoli e alle attrezzature ad essi connesse, purché la sezione stradale non superi i m. 3,00;
- b) opere di disboscamento delle aree a pascolo o a prato rimboscate nonché opere di bonifica fondiaria e di approvvigionamento idrico, previo parere favorevole dei competenti Servizi Provinciali;
- c) opere di miglioria e risanamento degli edifici esistenti;
- d) l'ampliamento degli edifici esistenti in ragione del 20% del loro Vu, purché i medesimi edifici siano destinati a scopi produttivi agricoli, agritouristici e/o alla residenza temporanea degli addetti.

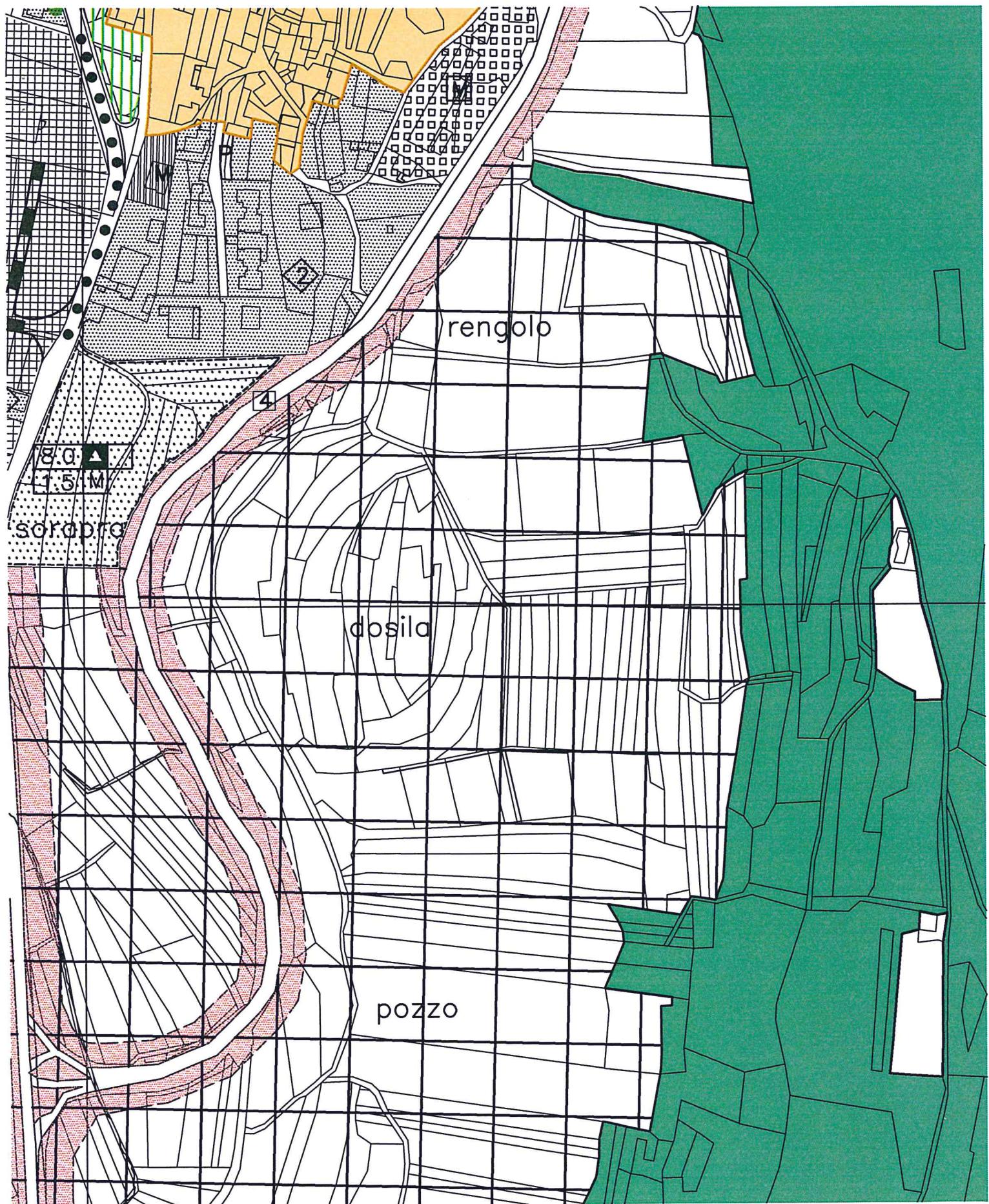
66.5. Gli edifici di cui al presente articolo possono essere destinati a funzione di alloggio e di punto di ristoro degli addetti per un massimo del 20% del Vu dell'intero edificio e comunque per un volume non superiore a mc. 400.

**Normativa secondo variante 2003 al P.R.G. – stato variante**

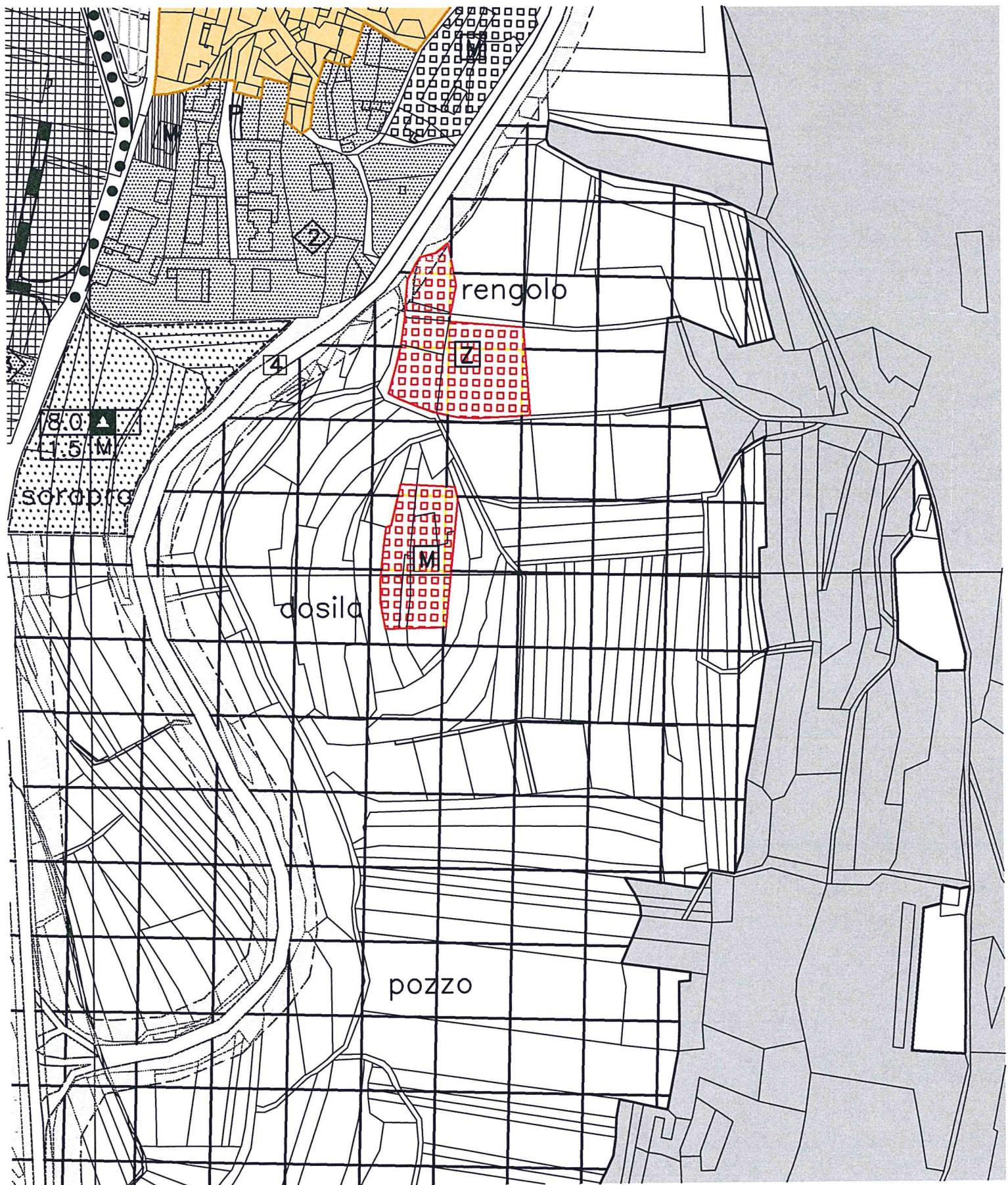
66.6. Nelle aree a prati e pascoli ricadenti nelle aree di protezione dei laghi, l'ampliamento di cui al precedente comma 66.4, punto d), non dovrà comportare l'avvicinamento della costruzione alla riva del lago.

66.7. Non è ammessa la modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti, se non per insediarvi le funzioni di cui al precedente comma 66.2.

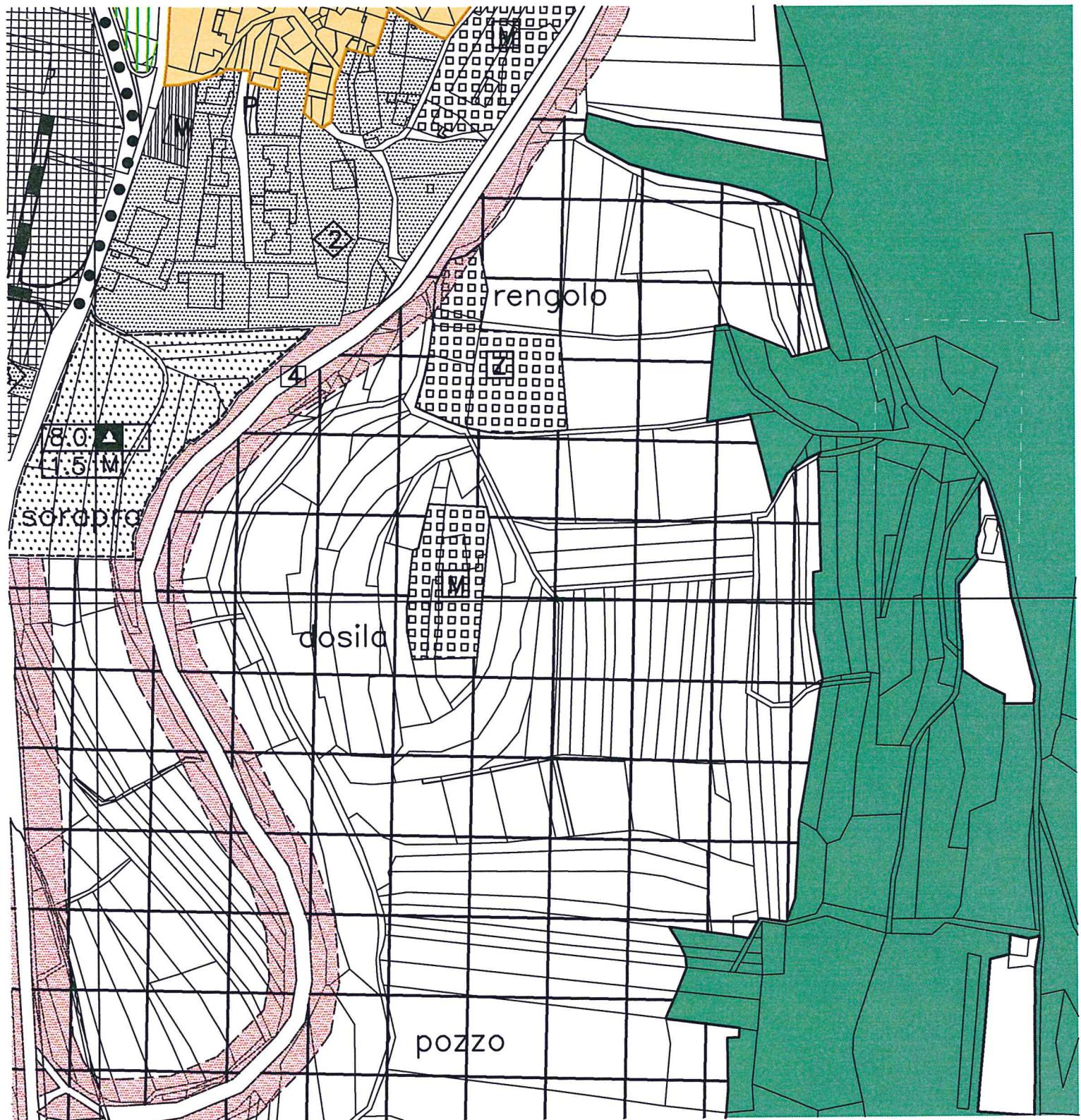
Estratto del P.R.G. – stato attuale



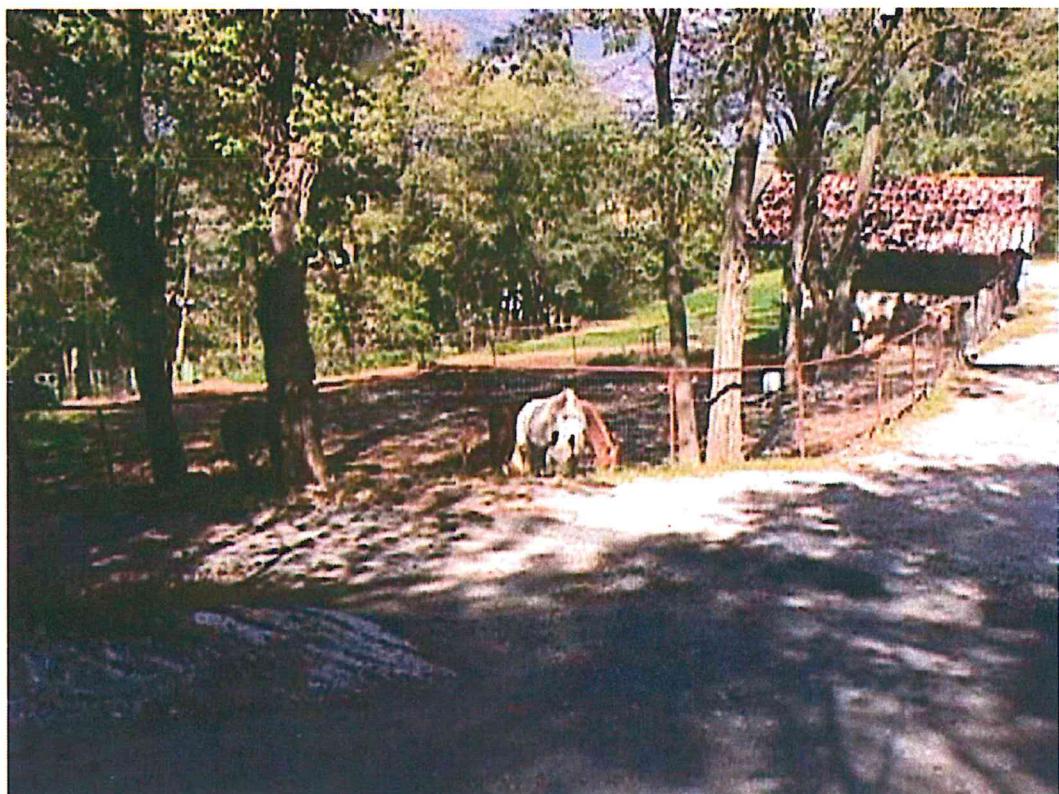
Estratto del P.R.G. – stato di raffronto



Estratto del P.R.G. – stato di variante



**Nuova area con destinazione per impianti zootecnici [Z]**





**Nuova area con destinazione per immagazzinamento, commercializzazione  
e lavorazione dei prodotti agricoli [M]**





## **ART. 64. IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

64.01. Le aree destinate a servizio dell'agricoltura si distinguono in aree destinate all'allevamento del bestiame (impianto zootecnico [Z]); all'immagazzinamento, commercializzazione e lavorazione dei prodotti agricoli [M]; nonchè all'insediamento di aziende agricole di imprenditori agricoli iscritti alla I e II Sezione dell'apposito Albo.

64.02. In tali aree non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione, ad eccezione delle unità residenziali necessarie per il custode o per il titolare dell'azienda o per l'attività di cui all'art. 64.05 e). Il volume destinato ad uso abitativo non può in ogni caso essere superiore al 20% della parte di volume dell'edificio destinata ad attività produttive.

64.03. Nelle aree per impianti a servizio dell'agricoltura è ammessa la costruzione di serre nei limiti e con le prescrizioni specifiche dell'art. 21.

64.04. All'interno delle aree destinate ad impianti a servizio dell'agricoltura deve essere garantita una superficie destinata a parcheggio, come disposto dalla D.G.P.n°1559 dd.17.2.1992 e n° 12258 dd. 03.09.1993

64.05. Nelle aree per impianti zootecnici [Z] sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) stalle per l'allevamento del bestiame, con locali per il ricovero, deposito e manutenzione di materiali o di utensili;
- b) stoccaggio e preparazione di mangimi;
- c) assistenza e riposo del personale;
- d) recinti per il bestiame;
- e) attività agrituristiche e di turismo rurale.

eventuali fabbricati o costruzioni con destinazioni d'uso previste ai punti b) c) e d) sono subordinate alla realizzazione o alla presenza di un fabbricato nell'azienda agricola adibito agli usi di cui alla lettera a); per le nuove costruzioni gli indici ed i parametri da rispettare sono i seguenti:

- a) rapporto massimo di copertura : 50%;
- b) altezza max : ml.9;

la distanza per le stalle da fabbricati ad uso non produttivo, ad esclusione dell'edificio degli addetti, dovrà essere di ml.50;

64.06. Nelle aree per l'immagazzinamento, commercializzazione e lavorazione dei prodotti agricoli [M] sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) magazzini per la vendita all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti agricoli;
- b) impianti per la conservazione e la lavorazione dei prodotti agricoli e delle carni che non siano necessariamente annesse alle aziende agricole;
- c) cantine e magazzini frutta;
- d) attività agrituristiche e di turismo rurale.

64.07. In tali aree [M] il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto o tramite piani esecutivi subordinati come specificato in cartografia. Gli indici ed i parametri da rispettare sono i seguenti:

- a) altezza massima = ml.11,00 (esclusi silos ed altri volumi tecnici)
- b) rapporto massimo di copertura = 50%