



**Comune di Roncone**  
(Provincia di Trento)

---

# ***Piano Regolatore Generale Variante 2012***

---

***Relazione illustrativa di valutazione  
Dei beni soggetti ad  
Uso Civico***

AI SENSI DELLA  
LEGGE PROVINCIALE 14 GIUGNO 2005, N. 6 "NUOVA DISCIPLINA  
DELL'AMMINISTRAZIONE DEI BENI DI USO CIVICO"  
E DELLA DELIBERA DI GIUNTA PROVINCIALE 4 AGOSTO 2006 N. 1600

*Data: Maggio 2015*  
*Adozione definitiva*

---

dott. arch. Remo Zulberti

Studio di architettura ed urbanistica  
te. 0465-621094 - cell. 335.8391680  
remozulberti@hotmail.com



## RELAZIONE USI CIVICI

AI SENSI DELLA  
LEGGE PROVINCIALE 14 GIUGNO 2005, N. 6 "NUOVA DISCIPLINA  
DELL'AMMINISTRAZIONE DEI BENI DI USO CIVICO"  
E DELLA DELIBERA DI GIUNTA PROVINCIALE 4 AGOSTO 2006 N. 1600

### INDICE

|                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Premessa .....</b>                                                                | <b>3</b>  |
| <b>Elenco varianti.....</b>                                                          | <b>4</b>  |
| Variante n. 19 – stralcio dell'area destinata a bonifica ambientale. ....            | 4         |
| Varianti n. 53 e 54 – Nuovo CRM con fascia a verde paesaggistico di protezione. .... | 4         |
| Variante n. 75 - U.E. nr. 375 – p.f. 3911 - Loc. Passo del Frate .....               | 4         |
| Varianti n. 89 –90 – Parco faunistico .....                                          | 4         |
| <b>Estratto norme di attuazione .....</b>                                            | <b>6</b>  |
| Art. 48. – F1.2 Parco Faunistico.....                                                | 6         |
| Allegato 1. Schema del centro visitatori del Parco Faunistico .....                  | 7         |
| Art. 53. - Zone F2.5 – Centro Raccolta Materiali .....                               | 8         |
| Scheda n. 375 Patrimonio Edilizio Montano.....                                       | 9         |
| <b>Estratti mappa .....</b>                                                          | <b>11</b> |
| <b>Verifica rischio idrogeologico .....</b>                                          | <b>15</b> |
| <b>Conclusioni .....</b>                                                             | <b>15</b> |

## **Premessa**

Il Piano regolatore vigente del Comune di Roncone è stato approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n. 3088 di data 06/12/2002 ed è entrato in vigore il 18/12/2002 a seguito della pubblicazione sul BUR n. 52/I-II del 17.12.2002.

Nella elaborazione della variante 2012, sono state definite una serie di modifiche di destinazione d'uso, che parzialmente interessano anche terreni soggetti al vincolo di terre per uso civico.

In particolare, si segnalano le varianti n. 3b, 53 e 54 che interessano zone boscate in località Glere, aree attigue al circuito sportivo di Motocross, che data la loro vicinanza con la strada statale e contestuale accessibilità utilizzando la viabilità locale esistente, sono suscettibili di trasformazione urbanistica al fine di individuare due aree destinate la prima a deposito materiali di scavo, e la seconda a centro zonale di raccolta rifiuti.

Un'altra importante variante è quella relativa al parco faunistico che interessa una vasta area (ca. 22 ha) di bosco.

Per questo tipo di intervento, compatibile con l'utilizzo dei suoli ai fini silvo-pastorali non si prevede modifiche all'attuale vincolo di terre per uso civico.

Di seguito sono riportate nel dettaglio:

Motivazioni, Estratto relazione, Estratto Norme di attuazione, Estratti mappa, Verifica PGUAP.

## **Elenco varianti**

### ***Variante n. 19 – stralcio dell'area destinata a bonifica ambientale.***

Viene stralciata una previsione di bonifica ambientale inserita all'interno di area agricola di pregio.

La variante non comporta modifiche al vincolo di uso civico.

### ***Varianti n. 53 e 54 – Nuovo CRM con fascia a verde paesaggistico di protezione.***

Lungo la strada delle "Glere" viene individuata un'area idonea alla realizzazione di un nuovo centro raccolta differenziata di materiali.

L'area di complessivi 2.300 mq verrà posta a margine della strada e nella parte a valle verrà circondata da una fascia di verde paesaggistico di protezione, che dovrà essere allestita e sistemata al fine di mascherare l'impianto dalla vista della strada statale.

### ***Variante n. 75 - U.E. nr. 375 – p.f. 3911 - Loc. Passo del Frate***

L'intervento di recupero riguarda la ricostruzione di un rudere a suo tempo destinato ad uso zootecnico per l'alpeggio posto nelle vicinanze del Passo del Frate.

L'Amministrazione comunale vuole potere recuperare tale immobile realizzando un fabbricato che possa fungere da rifugio-bivacco e da supporto all'attività zootecnica.

L'intervento sarà oggetto di progetto esecutivo a cura dell'amministrazione comunale.

La scheda è stata oggetto di aggiornamento in sede di adozione definitiva.

### ***Varianti n. 89 –90 – Parco faunistico***

Il piano prevede la realizzazione di un parco faunistico, realizzato su suoli forestali prevalentemente di proprietà comunale, che possa costituire un punto di forza nell'offerta culturale e turistica della zona, che grazie alla collocazione limitrofa al lago di Roncone, e direttamente collegata con la zona pubblica del parco lago, possa sinergicamente ottimizzare le infrastrutture esistenti e garantire un rispettoso utilizzo delle risorse territoriali.

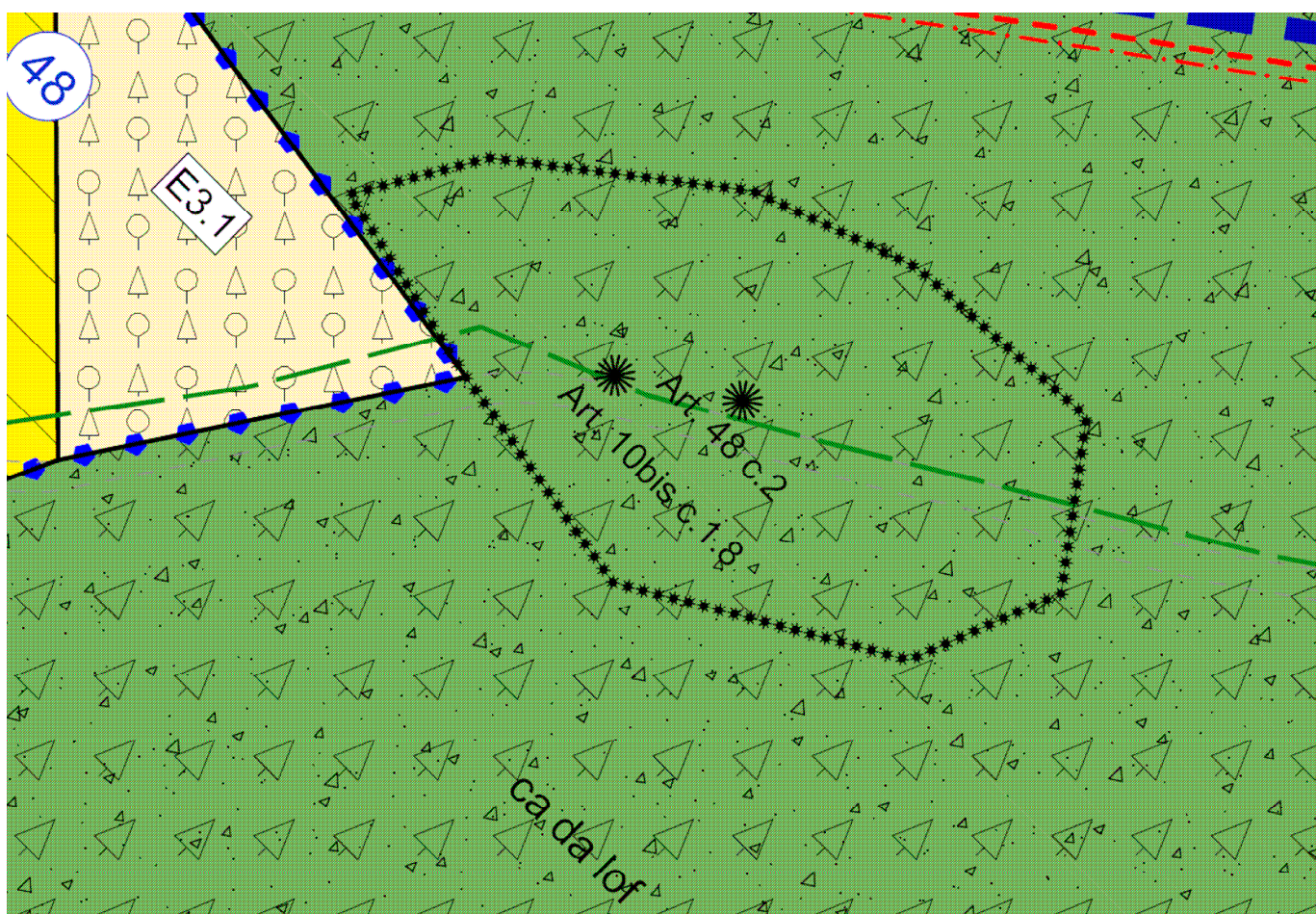
Il parco faunistico, ancorché già delineato nelle sue finalità dai contenuti dell'articolo 48 delle norme di attuazione, potrà essere oggetto di studi e progetti di dettaglio che potranno essere approvati tramite piano attuativo che possa anche suddividere l'area in diversi ambiti funzionali e procedere per stralci operativi funzionali.

In adozione definitiva si è provveduto ad inserire l'individuazione più precisa riguardo volumi, altezze, tipologie e localizzazione delle strutture come definite all'articolo 48 comma 2.





Estratto tavola 2



Particolare Tav 2



## **Estratto norme di attuazione**

### **Art. 48. – F1.2 Parco Faunistico**

1. L'area individuata come parco faunistico interessa una importante zona posta a monte del lago di Roncone, caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione boschiva con radure prative interne che per caratteristiche morfologiche, localizzazione, collegamenti viabili e pedonali presenta le migliori condizioni per la realizzazione di un parco faunistico che possa coniugare esigenze di tipo naturalistico, paesaggistico, culturale e ricreativo, offrendo diversificate modalità di fruizione pubblica, condizione necessaria ed essenziale al fine di garantire la sostenibilità anche economica del progetto.
2. La realizzazione del parco faunistico dovrà essere attuato sulla base di un preliminare piano attuativo, che potrà essere anche realizzato per distinti ambiti e/o per distinte funzioni, a cura dell'amministrazione comunale, la quale potrà convenzionarsi anche con enti territoriali sovra comunali, associazioni di volontariato o altre forme partecipative al fine di ottimizzare le risorse materiali e professionali che ogni attore potrà destinare. Si prevede quindi la realizzazione di strutture fisse per l'ospitalità e didattica da posizionare all'interno del perimetro definito in cartografia. Le strutture dovranno essere realizzate prevalentemente in legno, ad un piano, con una volumetria complessiva massima di 1.200 mc, suddivisi in ca. 900 mc. per un centro visitatori e 300 mc. per un deposito.<sup>1</sup>
3. Il PRG definisce come area idonea alla realizzazione del parco faunistico un'ampia superficie pari a circa 25 ettari costituita principalmente da area boschiva per circa 22 ettari ed altre aree agricole per 3 ettari. €
4. Le diverse classificazioni d'uso del suolo pianificato risultano compatibili con la destinazione a parco faunistico, in quanto la realizzazione dello stesso non prevede importanti opere di infrastrutturazione, ma soprattutto richiede un'analisi dettagliata del territorio al fine di determinare fasce di vocazionalità e microzone interne al parco da destinare a specifiche funzioni quali per esempio: recinti per animali in stato di semilibertà, spazi per le infrastrutture di servizio, riqualificazione della viabilità interna, riqualificazione e differenziazione dei percorsi pedonali, ciclabili ed ippici, percorsi botanici, aree per appostamenti, voliere ed altre infrastrutture inerenti il parco faunistico.
5. Nella parte a nord-est del lago dove si trova un'area prativa a quota lago si prevede la possibilità di realizzare un punto informativo ed una fattoria didattica che potrà utilizzare anche le strutture edilizie esistenti fatta salva la preventiva autorizzazione dell'APPA per interventi posti all'interno della fascia di protezione del lago di Roncone.
6. La possibilità di realizzare nuove strutture dovrà essere limitata allo stretto necessario per la dotazione dei servizi minimi necessari quali: punti di rifugio e appostamento, servizi igienici essenziali, struttura di accoglienza in quota realizzata in legno parzialmente chiusa, per potere dare accoglienza in caso di maltempo a gruppi dell'ordine di 60 persone.
7. Le aree destinate a parco faunistico comprendono situazioni morfologiche e idrogeologiche particolarmente delicate per cui relativamente alle infrastrutture di

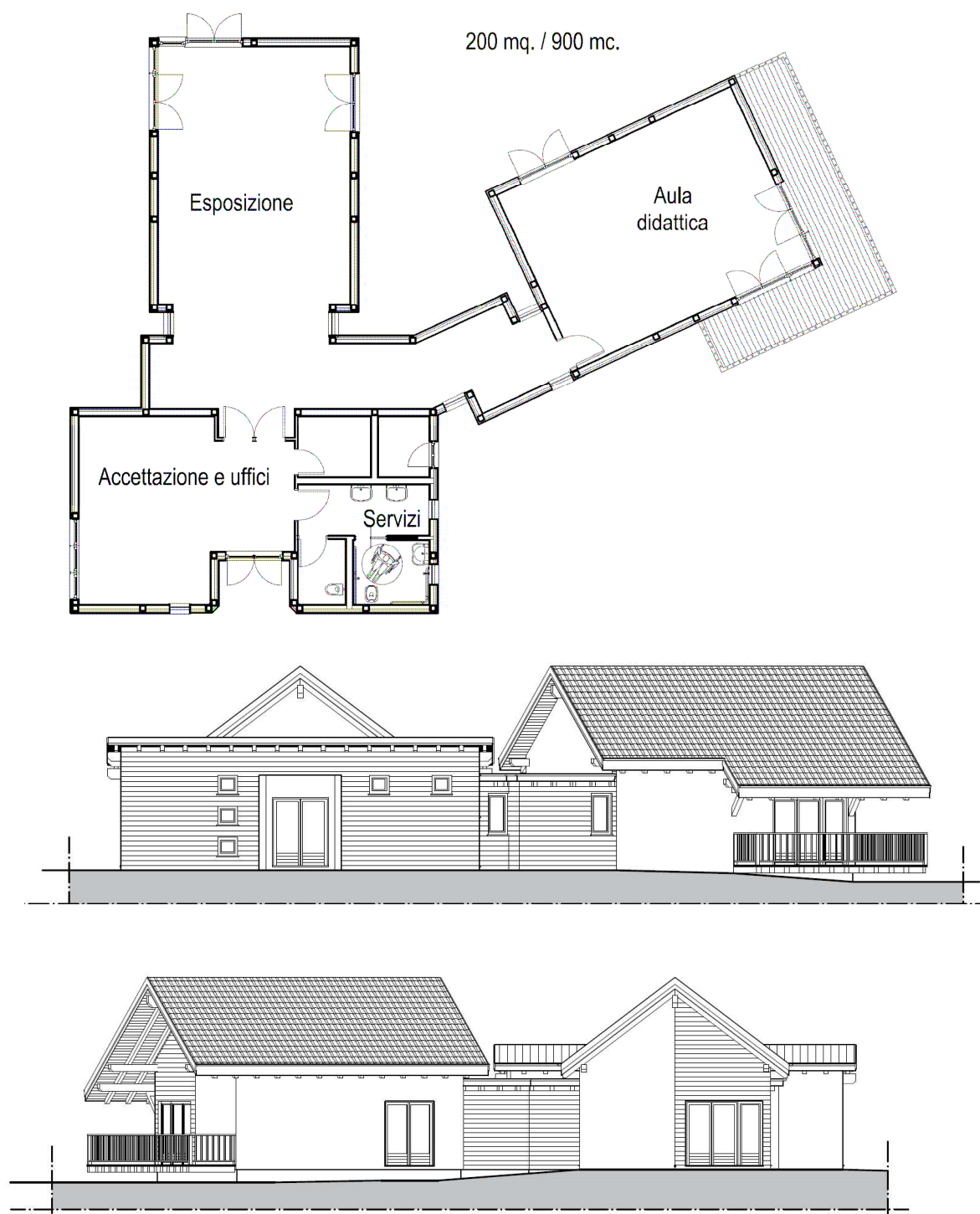
---

<sup>1</sup> Vedasi allegato in calce alle norme di attuazione

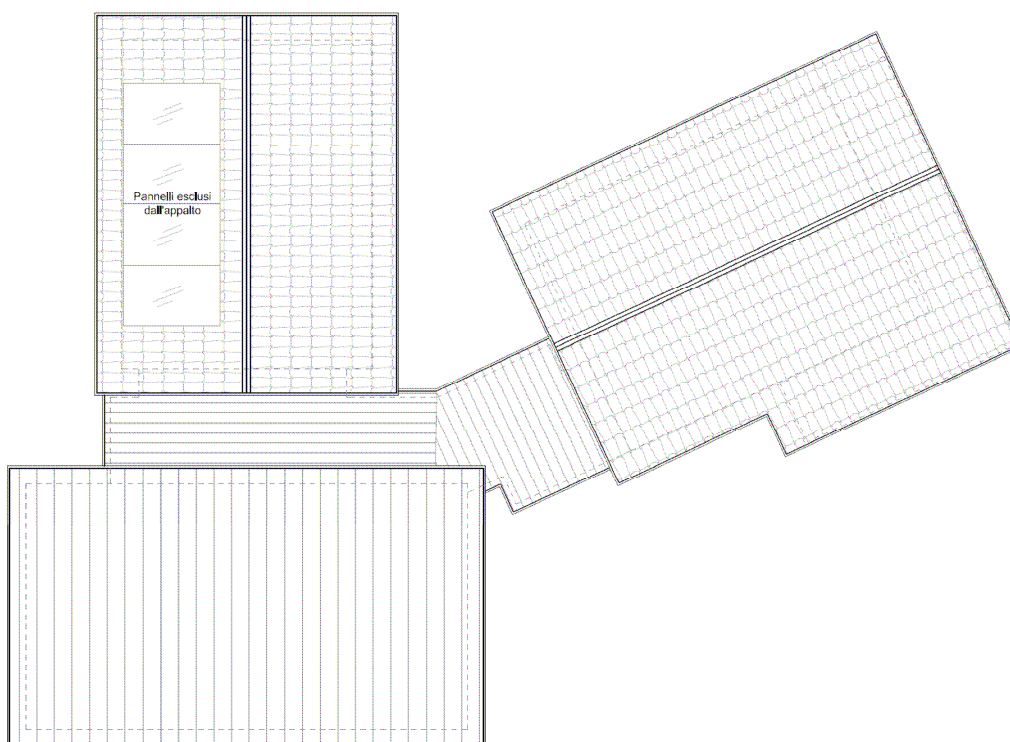
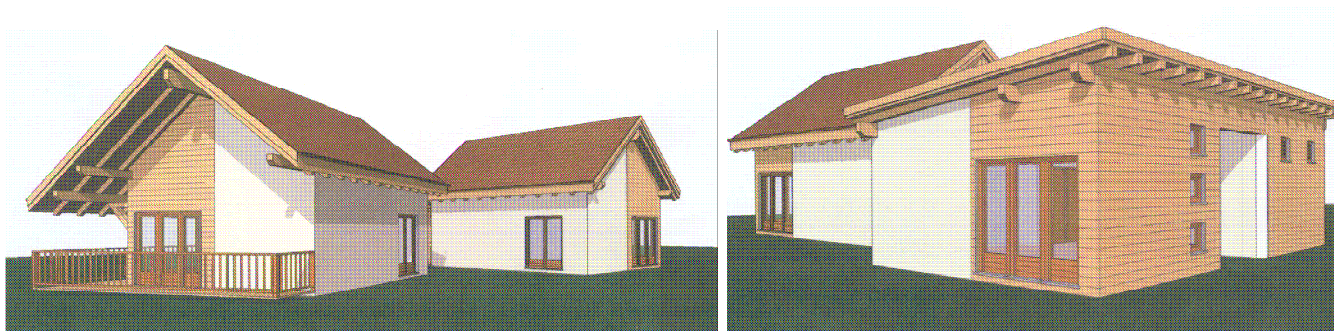
servizio, il punto informativo e la fattoria didattica, occorre che la progettazione delle opere siano precedute da specifiche analisi di compatibilità idrogeologica.

8. Gli interventi di infrastrutturazione ed edilizi dovranno essere accompagnati da uno studio di compatibilità idrogeologica, da sottoporre al nulla osta da parte dei Servizi provinciali competenti<sup>2</sup>.

### **Allegato 1. Schema del centro visitatori del Parco Faunistico**



<sup>2</sup> Servizio Geologico e Servizio Bacini Montani.



Sedime 200 mq ca. - Volume 900 mc ca.

### **Art. 53. - Zone F2.5 – Centro Raccolta Materiali**

1. In località viene individuata la zona per la realizzazione del nuovo Centro raccolta Materiali che servirà l'abitato di Roncone e gli abitati limitrofi.
2. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di una fascia di verde di protezione posta a valle al fine di garantire un adeguato livello di schermatura visiva verso la zona del lago di Roncone.



## Scheda n. 375 Patrimonio Edilizio Montano

P.R.G. del comune di RONCONE – Variante 2012  
Piano di recupero delle "Ca' da Mont" (variante n. 75)

Unità Edilizia Nr.: 375

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Comprensorio          | C8 - Giudicarie          |
| Comune Amministrativo | Roncone                  |
| Comune Catastale      | Roncone                  |
| Via o località        | Baita al passo del Frate |

|                           |      |
|---------------------------|------|
| N. particella ed. o fond. | 3911 |
| Data rilievo              |      |
| Rilevatore analisi        | RZ   |
| Foto archivio nr.         |      |

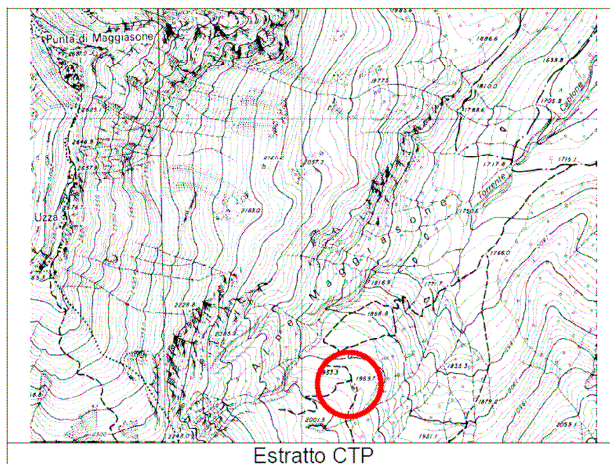
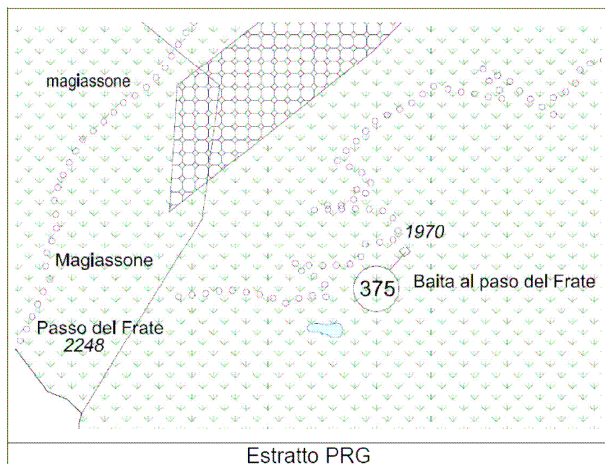
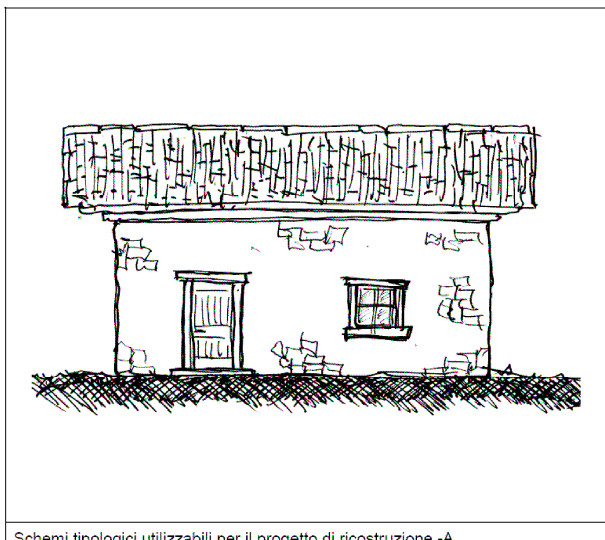


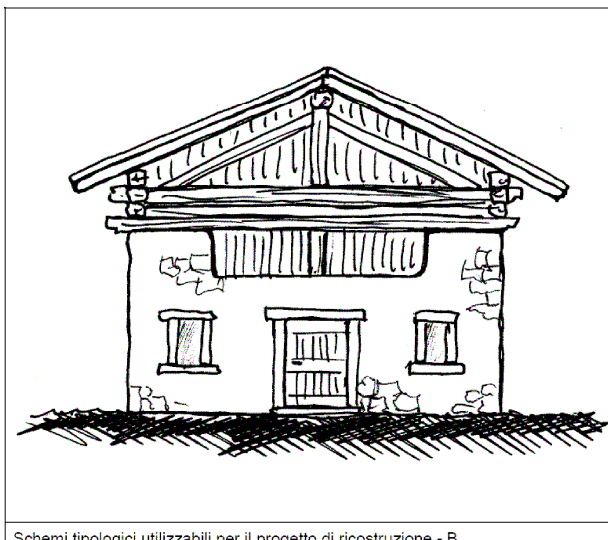
Foto 1:



Foto 2:



Schemi tipologici utilizzabili per il progetto di ricostruzione - A



Schemi tipologici utilizzabili per il progetto di ricostruzione - B

**ANALISI**Unità Edilizia Nr.: **375**

|                                                    |                                                                                                                                                                                       |                      |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1. Tipologia funzionale originaria                 | Casa da monte – Casa abitativa - Cascinello – Casa di campagna - Legnaia – Stalla – Malga – Rifugio – Cappella – Manufatto – Elemento naturale - Fontana - Cippo - Capitello - Chalet | Rifugio – Stalla     |
| 2. Epoca di costruzione                            | Prima del 1860 - 1860-1939 - dopo il 1939                                                                                                                                             | Prima del 1860       |
| 3. Quota altimetrica                               | Quota derivata dalla carta tecnica provinciale                                                                                                                                        | 1969 m slm           |
| 4. Tipologia architettonica                        | Alte, Media, Bassa, Nessuna definizione tipologica storica                                                                                                                            | -                    |
| 5. Caratteristiche dell'edificio                   |                                                                                                                                                                                       |                      |
| Numero di piani                                    | 1 piano terra, 1+ con sottotetto basso a filo del solaio interno, 2 con sottotetto.                                                                                                   | 1+ (*)               |
| Tipologia copertura                                | A: a capanna (due falde), B: a padiglione (quattro falde), C: misto, D: falda unica, S: con slave                                                                                     | A capanna (*)        |
| Orientamento falde                                 | A: longitudinale al versante, B: trasversale al versante, C: misto                                                                                                                    | Longitudinale (*)    |
| Struttura del tetto                                | L: legno, CM: cemento, F: ferro                                                                                                                                                       | Legno (*)            |
| Manto di copertura                                 | C: coppi in cotto, E: lastre in fibrocemento, L: lamiera zincata ondulata, R: lamiera in rame, P: lamiera preverniciata, S: scandole in legno, M: coppi marsigliesi in cotto.         | Lamiera ondulata (*) |
| Contorni delle porte                               | L: legno, G: granito, P: altre pietre.                                                                                                                                                | Granito (*)          |
| Contorni delle finestre                            | L: legno, G: granito, P: altre pietre.                                                                                                                                                | Legno (*)            |
| Tipo di serramenti                                 | L: legno, F: ferro o alluminio, P: PVC                                                                                                                                                | Legno (*)            |
| Ante d'oscuro                                      | L: legno, F: ferro o alluminio, P: PVC                                                                                                                                                | Legno (*)            |
| Inferriate                                         | F: ferro tondo, B: ferro battuto classico o in stile, I: inferriate nuove                                                                                                             | F (*)                |
| Intonaco esterno                                   | C: calce, CM: cemento, RS: raso sasso, S: sasso.                                                                                                                                      | C (*)                |
| Accessi                                            | S: Stalla centrale, C: cascine laterale, F: fienile                                                                                                                                   |                      |
| Altri elementi                                     | A: Abbaini, B: balconi, F: affreschi, P: porticati, S: scale esterne in pietra, TL: Tamponamenti lignei                                                                               |                      |
| 6. Permanenza dei caratteri tradizionali originali |                                                                                                                                                                                       |                      |
| Volumetrici                                        | Alta (volume originario) – Media (ampliamenti tipologici) – Bassa (modifiche degradanti) – Nulla                                                                                      | Nulla                |
| Costruttivi                                        | Alta (mantenimento strutture) – Media (modifiche parziali p.ed. tamponamenti) – Bassa (rifacimenti)                                                                                   | -                    |
| Complementari                                      | Alta (serramenti e portoni originali) – Media (sostituzioni in stile) – Bassa (sostituzioni incongrue)                                                                                | -                    |
| Decorativi                                         | Alta (affreschi e intonaci originali) – Media (modifiche in stile) – Bassa (alterazioni o perdita decori)                                                                             | -                    |
| 7. Ampliamenti                                     |                                                                                                                                                                                       |                      |
| Epoca                                              | Storica - Media - Recente                                                                                                                                                             |                      |
| Congruenza                                         | Alta - Media - Bassa                                                                                                                                                                  |                      |
| 8. Conservazione strutturale                       | Ottima (necessità di manutenzione o risanamento) - Buona (risanamento e ripristini) - Discreta (ristrutturazione) - Cadente (necessità di interventi strutturali totali) – Rudere     | Rudere               |
| 9. Grado di utilizzo                               | Permanente – Stagionale – Sporadico – Abbandonato                                                                                                                                     | Abbandonato          |
| 10. Pertinenze                                     | Area verde libera – Piazzale di servizio – Parcheggio -                                                                                                                               | Area verde libera    |
| 11. Qualità spazi di pertinenza                    | Alta (conservazione) - Media (ripristini) - Bassa (riqualificazione)                                                                                                                  | Alta                 |
| 12. Classificazione tipologica                     |                                                                                                                                                                                       |                      |
| Ca' da Mont                                        | Tipo 1 – Tipo 2 – Tipo 3 – Tipo 4 – Tipo 5 – Tipo 6 – Tipo 7 – Tipo 8 – Tipo 9 – Tipo 10                                                                                              | Tipo 2               |
| Edificio non tipologico                            | Casa per vacanze - Chalet di montagna                                                                                                                                                 |                      |
| Edificio produttivo                                | Pr. 1 – Pr. 2 – Pr. 3                                                                                                                                                                 |                      |
| Accessorio                                         | Ac. 1                                                                                                                                                                                 |                      |

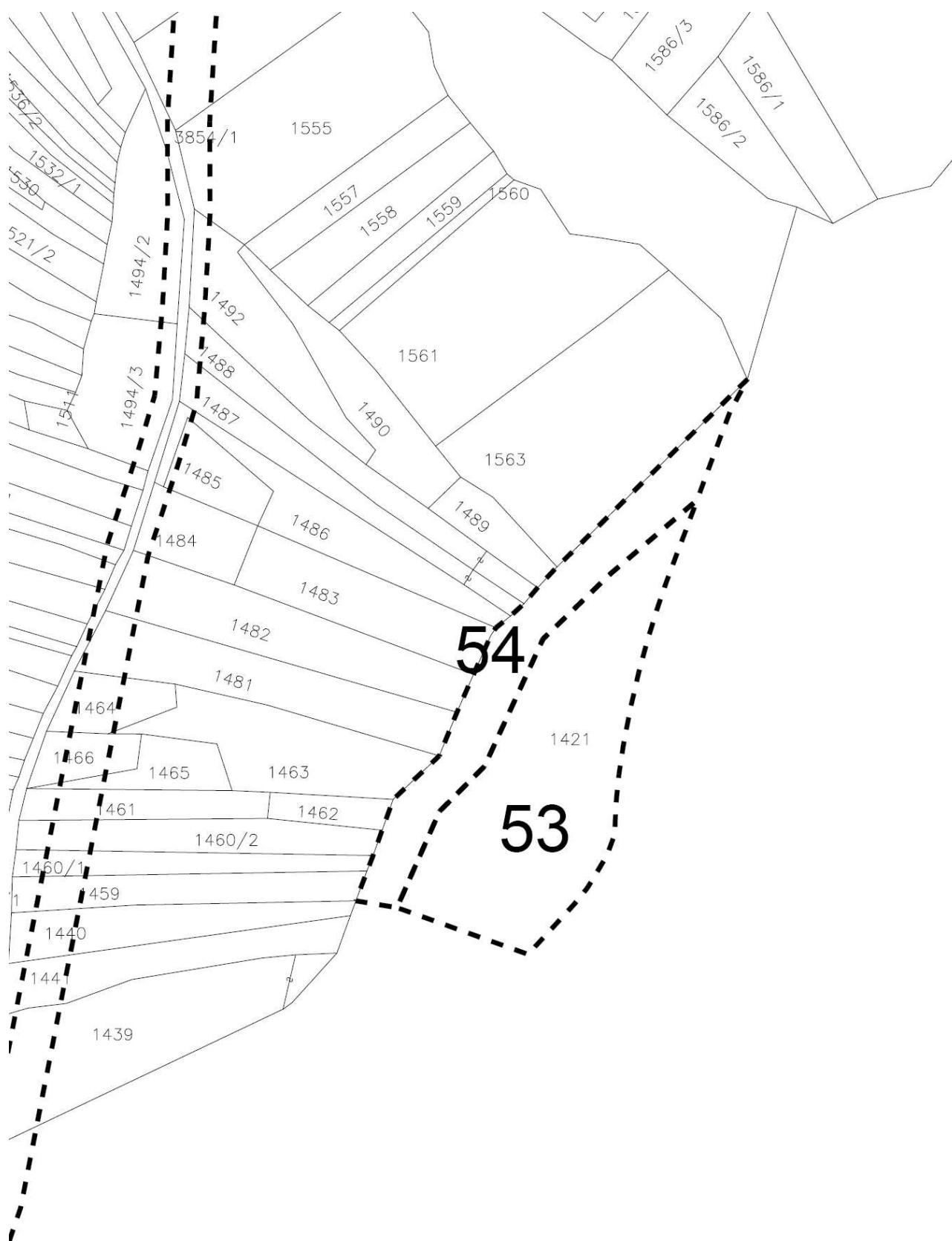
**PROGETTO**Unità Edilizia Nr.: **375**

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1. Categoria di intervento                                  | R1 = Restauro<br>R3a = Ristrutturazione parziale<br>R4 = Sostituzione edilizia<br>R6 = Demolizione<br>R2 = Risanamento<br>R3b = Ristrutturazione totale<br>R5 = Demolizione con ricostruzione<br>R8 = Recupero edilizio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | R 8                         |
| 2. Modifica uso originario                                  | Cambio Modifica d'uso Totale – Modifica d'uso Parziale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Rifugio - Bivacco           |
| 3. Destinazione d'uso ammessa                               | Agricolo – Abitativo – Misto abitativo/agricolo – Ricettivo/Turistico – di Servizio – Produttivo – Dep.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |
| 4. Ampliamenti di volume                                    | Ampliamento assegnato in percentuale del volume costruito esistente (entro e fuori terra)<br>Volume massimo in ampliamento o Volume massimo per ricostruzioni (espresso in mc.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 650 mc                      |
| 6. Spazi di pertinenza                                      | Conservazione - Risanamento - Ristrutturazione - Ripristino<br>Pavimentazioni ammesse: Prato Ciottolato, Terra, Asfalto, Lastricato in pietra, Bosco                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Conservazione<br>Lastricato |
| 7. Note e prescrizioni relative alle modalità di intervento | L'intervento di ricostruzione della Malga al Passo del Frate è previsto quale intervento necessario per garantire il presidio del territorio di montagna si a ai fini prodotti per il pascolo che per fini escursionistici offrendo un punto importante di bivacco aperto tutto l'anno. Le indicazioni progettuali tipologiche e di utilizzo dei materiali, potranno essere modificate in accordo con gli uffici preposti alla tutela paesaggistica, inserendo la tipologia del Blockbau che era presente nell'edificio originario.<br>Considerando la posizione prossima a zone di scorrimento valanghe, ogni intervento dovrà essere preceduto dalla redazione di una perizia nivologia che, analizzando nel dettaglio il fenomeno atteso, possa escludere il coinvolgimento della struttura o suggerire le eventuali opere di difesa necessarie per la protezione della stessa. (vedi anche art. 10, c.1.1 NdA)<br><b>VALUTAZIONE DI INCIDENZA:</b> E' necessario lo studio preliminare agli interventi in quanto l'area ricade nel SIC. (*) <u>Indicazioni progettuali</u> |                             |

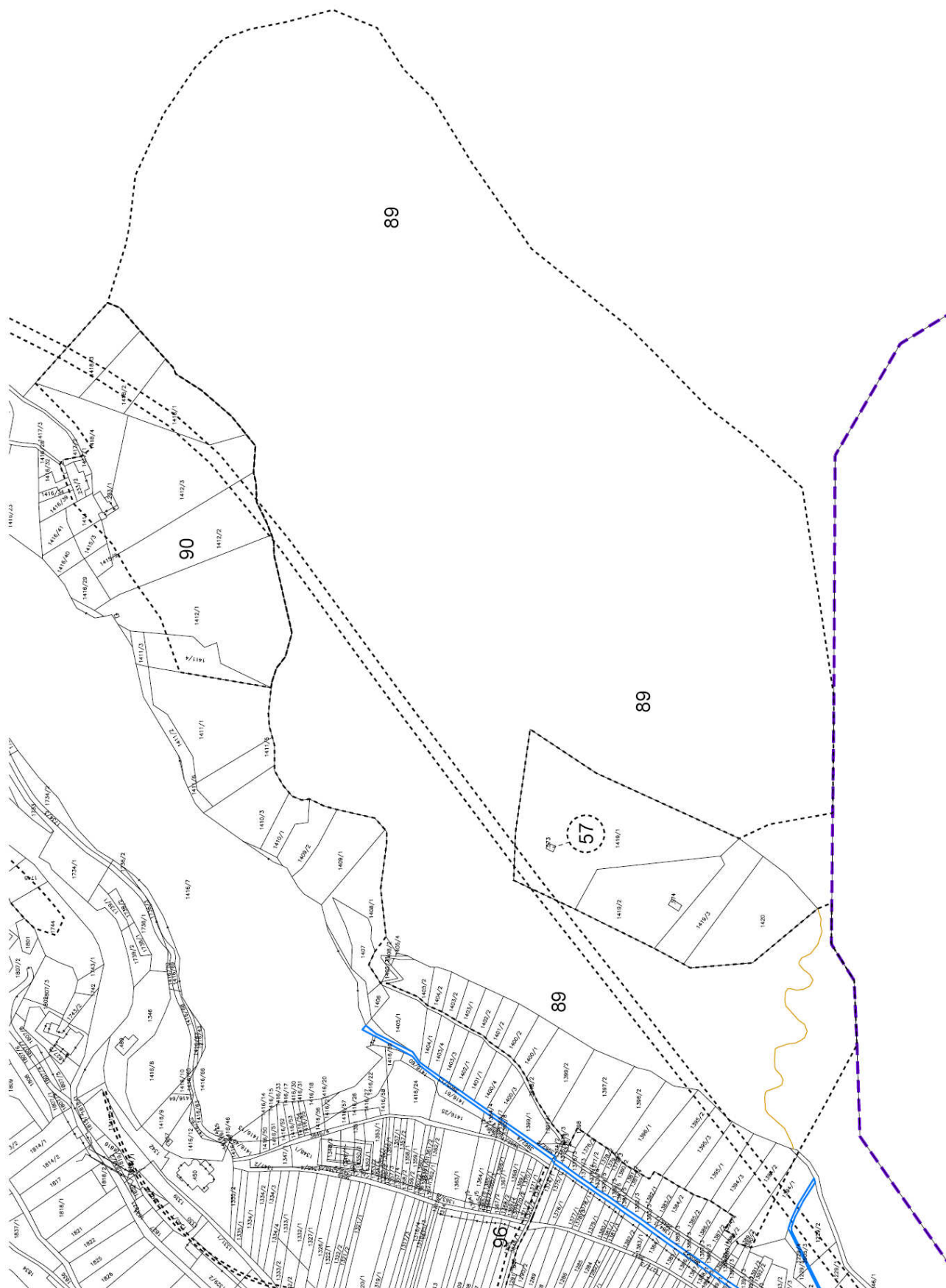
st

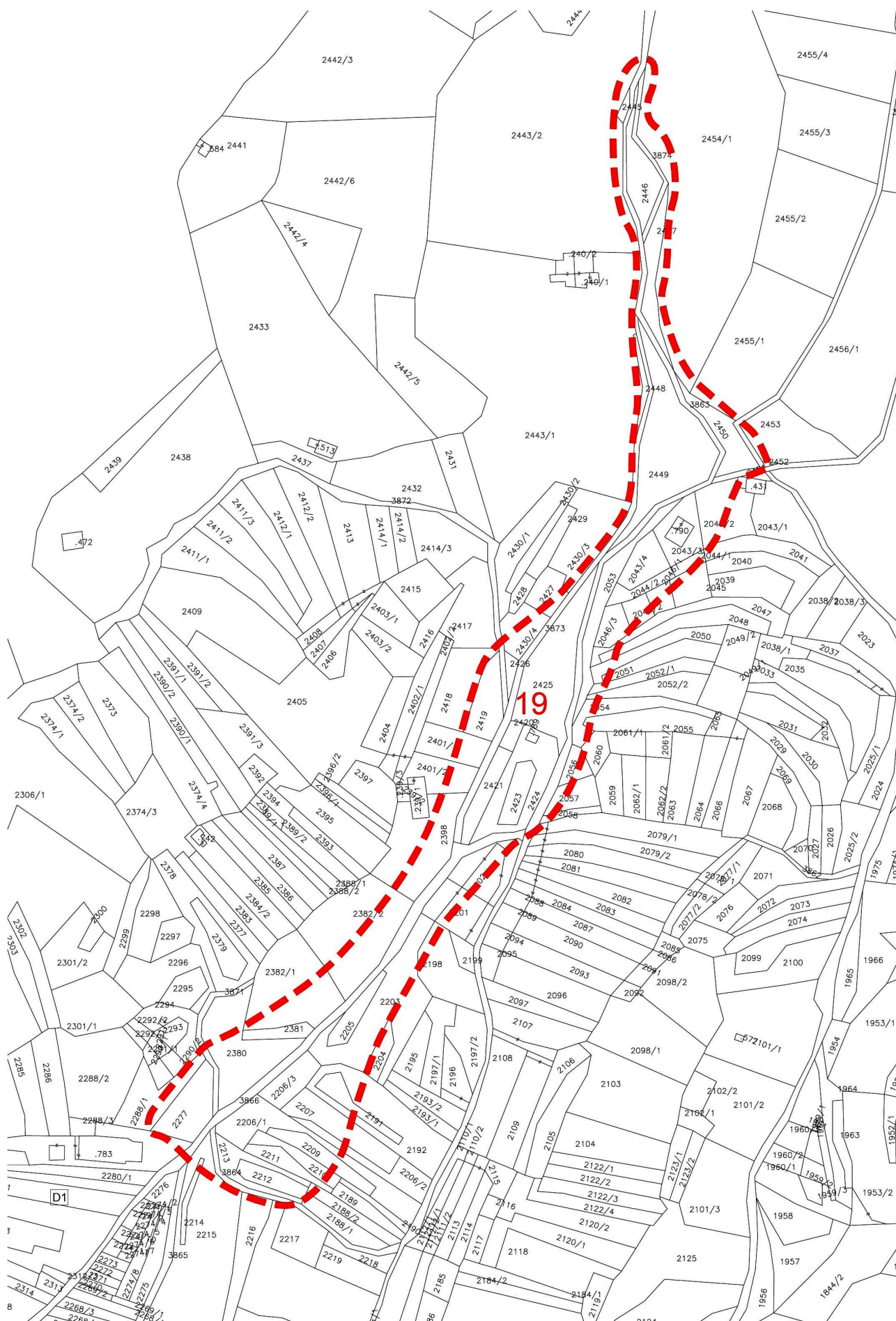
ratto mappa

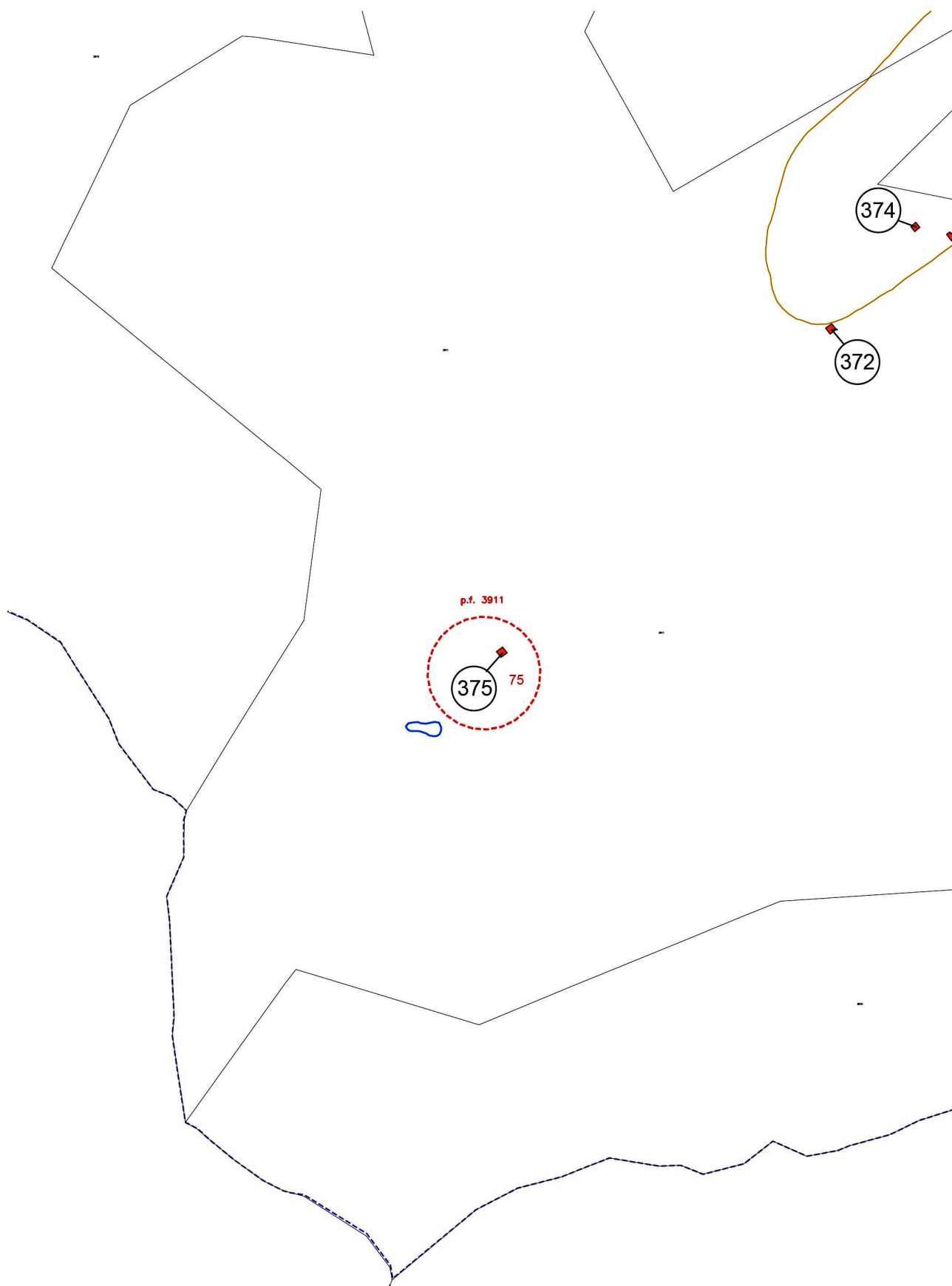


**Estratti mappa**











## **Verifica rischio idrogeologico**

Come risulta anche dall'allegato estratto le singole varianti comportano gradi di rischio idrogeologico inferiori od uguali al grado R2 compatibile con le linee guida dettate dal Piano Generale Utilizzazione delle Acque Pubbliche

## **Conclusioni**

Le modifiche introdotte alle aree assoggettate ad uso civico costituiscono variante utili per la riqualificazione e rivalutazione delle strutture esistenti.

Alternative all'ubicazione delle funzioni non sono oggi disponibili, in quanto le modifiche riguardano strutture e aree già predisposte e vocate alla trasformazione urbanistica.

La valorizzazione dei terreni, rispetto alle precedenti destinazioni, permetteranno un cambiamento vantaggioso nei riguardi del valore degli immobili, senza compromettere le attività tradizionali e l'esercizio del diritto di uso civico.