



PROVINCIA DI TRENTO
COMUNE DI CASTELLO TESINO

**VARIANTI PUNTUALI PER OPERA PUBBLICA
AL PIANO REGOLATORE COMUNALE**

ai sensi dell'art. 39, c.2, della L.P. 15/2015

Data
GIUGNO 2026



ADOZIONE PRELIMINARE

**Studio Associato
Arch.tti SORDO F. & A.
via Piave, 25
38079 Tione (Tn)
info@studiosordo.it**

PROGETTISTA:

Arch. Alessandra Sordo S.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO

Dott. Arch. ALESSANDRA SORDO SICHERI
ISCRIZIONE ALBO N. 813

ALLEGATO:

A

CONTENUTO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1. PREMESSA
2. MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE
3. PROCEDIMENTO E TIPOLOGIA
4. DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA VARIANTE
5. MOTIVAZIONI DELLA PROCEDURA SCELTA
6. STATO ATTUALE DELLE AREE
7. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI VARIANTE
8. NORMATIVA
9. VERIFICA DI COERENZA CON LA CSP
10. USI CIVICI DELLE AREE: VERIFICA
11. RENDICONTAZIONE URBANISTICA
12. CONCLUSIONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ADOZIONE PRELIMINARE

1. PREMESSA

Il Comune di Castello Tesino è dotato di un Piano Regolatore Generale che è stato approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 714 di data 7 maggio 2021 quale variante non sostanziale, finalizzata all'adeguamento dello strumento urbanistico al regolamento urbanistico-edilizio provinciale di cui al d.P.P. 19 maggio 2017, 8-61/leg..

L'attuale Amministrazione Comunale ha manifestato la volontà di procedere ad una revisione sostanziale dell'assetto pianificatorio vigente mediante la predisposizione di una Variante Generale al Piano Regolatore Generale, finalizzata all'aggiornamento complessivo dello strumento urbanistico comunale in coerenza con le mutate esigenze del territorio, della collettività e delle prospettive di sviluppo locale.

A tal fine, in data 04/04/2026, il Comune ha provveduto alla pubblicazione sul proprio portale istituzionale dell'“Avviso Preliminare di Avvio Procedura di Variante Ordinaria al Piano Regolatore Generale”, dando avvio ad una fase partecipativa preliminare rivolta ai cittadini, ai professionisti e ai soggetti portatori di interesse. Attraverso tale procedura è stata offerta la possibilità di presentare contributi, osservazioni e proposte non vincolanti, utili alla definizione degli indirizzi strategici della futura revisione urbanistica.

Parallelamente all'iter della citata Variante Generale, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario attivare una specifica Variante Puntuale per Opere Pubbliche, con l'obiettivo di anticipare la previsione urbanistica di n. 4 interventi di pubblica utilità considerati prioritari, urgenti e strategici per il territorio comunale. Le opere previste, di diversa natura e funzione, risultano infatti indispensabili per rispondere a esigenze concrete della comunità locale; una di esse, inoltre, risulta già in fase di richiesta di finanziamento alla Provincia Autonoma di Trento.

In considerazione della finalità pubblica degli interventi e della necessità di garantire tempi procedurali più celeri rispetto alla Variante Generale, l'Amministrazione ha pertanto scelto di procedere mediante lo strumento della variante puntuale, seguendo l'iter semplificato previsto dall'art. 39, comma 2, della L.P. 15/2015 e s.m., relativo alle varianti urbanistiche per opere pubbliche.

Per tali motivazioni, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 121 di data 25/05/2026, il Comune di Castello Tesino ha conferito incarico allo Studio scrivente per la redazione della presente Variante Puntuale per pubblica utilità.

L'attività professionale svolta ha comportato l'aggiornamento e la modifica degli elaborati cartografici del Sistema Insediativo e della cartografia del Centro Storico, limitatamente agli ambiti territoriali direttamente interessati dagli interventi previsti. Contestualmente si è proceduto alla revisione e all'integrazione di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione attualmente vigenti, al fine di garantire la piena coerenza normativa e pianificatoria delle nuove previsioni urbanistiche introdotte dalla variante.

2. MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE

La presente Variante Puntuale al Piano Regolatore Generale si rende necessaria al fine di consentire l'attuazione di una serie di interventi di interesse pubblico ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale di Castello Tesino, finalizzati al miglioramento dei servizi collettivi, alla valorizzazione del patrimonio pubblico, alla tutela ambientale e al rafforzamento delle funzioni sociali, sanitarie, educative e naturalistiche presenti sul territorio comunale.

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito della propria attività di programmazione e gestione del territorio, ha infatti rilevato la necessità di adeguare puntualmente alcune previsioni urbanistiche vigenti, non più rispondenti alle attuali esigenze della comunità locale e agli obiettivi strategici perseguiti dall'Ente. Le modifiche introdotte dalla presente Variante risultano pertanto indispensabili per garantire la concreta attuazione di interventi pubblici o di interesse pubblico che, diversamente, non troverebbero idonea conformità urbanistica all'interno dell'attuale strumento pianificatorio.

La Variante si articola in quattro distinti interventi, ciascuno motivato da specifiche esigenze di carattere sociale, funzionale, infrastrutturale e ambientale.

La **Variante n. 1** riguarda la modifica della categoria di intervento attribuita all'immobile schedato n. 111, ubicato nel centro storico, mediante il passaggio dalla categoria R2 alla categoria R3. Tale variazione è finalizzata a consentire la realizzazione degli interventi necessari per l'insediamento di una struttura residenziale destinata all'offerta di alloggi a canone agevolato di iniziativa pubblica. La modifica si rende necessaria al fine di adeguare l'edificio, soprattutto a livello interno, alle esigenze funzionali, distributive e impiantistiche proprie di una destinazione residenziale rivolta a fasce di popolazione a basso reddito, garantendo al contempo adeguati standard di qualità abitativa. L'intervento riveste un rilevante interesse pubblico e sociale, in quanto volto a favorire il mantenimento e il rafforzamento della funzione residenziale all'interno del centro storico, contrastando i fenomeni di spopolamento e contribuendo alla vitalità del tessuto urbano consolidato. La revisione della categoria di intervento consente pertanto di operare in modo più efficace sul fabbricato esistente, assicurandone il recupero funzionale e la piena compatibilità con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del patrimonio storico-edilizio del centro storico.

Per quanto riguarda la **Variante n. 2**, relativa al cambio di destinazione urbanistica da "Zona Assistenziale" ad "Area per Edilizia Abitativa Pubblica/Convenzionata", la motivazione principale risiede nella crescente necessità di incrementare l'offerta abitativa destinata a fasce di popolazione che incontrano difficoltà nell'accesso al mercato immobiliare libero, quali giovani coppie, nuclei familiari residenti, anziani e soggetti economicamente fragili. L'Amministrazione Comunale ha ritenuto prioritario favorire politiche abitative orientate al mantenimento della residenzialità stabile sul territorio comunale, contrastando fenomeni di spopolamento e favorendo la permanenza della popolazione residente. La previsione di edilizia abitativa pubblica o convenzionata risponde pertanto ad un interesse pubblico concre-

to e attuale, consentendo di mettere a disposizione alloggi a costi calmierati e garantendo una più efficace risposta ai bisogni abitativi della comunità locale.

Con riferimento alla **Variante n. 3**, concernente il cambio di destinazione urbanistica da area agricola ad area scolastica e culturale per la realizzazione di un incubatoio ittico, la necessità della modifica urbanistica deriva dalla volontà dell'Amministrazione di promuovere un progetto di elevato valore educativo, ambientale e scientifico. L'intervento è finalizzato alla creazione di una struttura destinata alla riproduzione e salvaguardia delle specie ittiche locali, nonché allo svolgimento di attività didattiche, divulgative e formative rivolte alle scuole, ai cittadini e ai visitatori. L'incubatoio rappresenta infatti un'iniziativa strettamente connessa alla valorizzazione delle risorse ambientali e naturalistiche del territorio, oltre che uno strumento di sensibilizzazione rispetto ai temi della biodiversità, della tutela degli ecosistemi acquatici e della sostenibilità ambientale. La nuova destinazione urbanistica risulta pertanto indispensabile per consentire la realizzazione di una struttura di interesse collettivo compatibile con le finalità scolastiche, culturali e ambientali perseguite dall'Amministrazione Comunale.

Infine, la **Variante n. 4** prevede la perimetrazione di un'area agricola finalizzata alla costituzione di un'oasi faunistica. Tale scelta nasce dalla volontà dell'Amministrazione di rafforzare le politiche di tutela e valorizzazione ambientale del territorio comunale, mediante l'individuazione di un ambito destinato alla conservazione degli habitat naturali e della fauna selvatica locale. La creazione dell'oasi faunistica risponde all'esigenza di promuovere la salvaguardia della biodiversità, la protezione degli equilibri ecosistemici e la valorizzazione paesaggistica delle aree rurali e naturali presenti sul territorio. L'intervento assume inoltre rilevanza sotto il profilo turistico, ricreativo e didattico, favorendo forme di fruizione sostenibile dell'ambiente e contribuendo alla diffusione di una maggiore cultura della tutela naturalistica.

Nel loro complesso, le modifiche introdotte dalla presente Variante risultano coerenti con gli obiettivi di interesse pubblico perseguiti dall'Amministrazione Comunale e rappresentano interventi puntuali, circoscritti e mirati, finalizzati a garantire una più efficace risposta alle esigenze della collettività sotto il profilo abitativo, sanitario, educativo, ambientale e sociale.

La Variante si configura pertanto quale strumento urbanistico necessario e indispensabile per consentire l'attuazione degli interventi programmati, assicurando la conformità urbanistica delle opere previste e il perseguimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile, tutela del territorio e miglioramento della qualità dei servizi pubblici offerti alla cittadinanza.

3. PROCEDIMENTO E TIPOLOGIA

La presente Variante può essere qualificata come variante “non sostanziale” ai sensi dell’art. 39, comma 2, della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e s.m., in quanto riferita a modifiche puntuali e circoscritte dello strumento urbanistico vigente, finalizzate esclusivamente alla realizzazione di opere e interventi di interesse pubblico, senza incidere sull’impianto strutturale complessivo del Piano Regolatore Generale né alterarne gli obiettivi strategici e pianificatori generali.

Le modifiche introdotte riguardano infatti specifici ambiti territoriali limitati e sono motivate dalla necessità di adeguare le previsioni urbanistiche vigenti alle esigenze concrete dell’Amministrazione Comunale in materia di servizi pubblici, edilizia abitativa sociale, attrezzature sanitarie, infrastrutture scolastiche e culturali, nonché tutela e valorizzazione ambientale. Tali interventi non determinano trasformazioni urbanistiche diffuse o tali da modificare in maniera significativa il dimensionamento complessivo del piano, il sistema insediativo o gli equilibri urbanistici generali del territorio comunale.

In ragione della natura puntuale e non sostanziale delle modifiche previste, la formazione della presente Variante avviene mediante procedura semplificata, secondo quanto disposto dall’art. 39 della L.P. 15/2015 e s.m., applicando le disposizioni previste per la formazione del piano con la riduzione alla metà dei termini procedurali stabiliti dall’art. 37 della medesima legge provinciale.

La procedura semplificata consente pertanto di garantire una maggiore celerità nell’approvazione della Variante, ritenuta necessaria per assicurare la tempestiva attuazione degli interventi programmati dall’Amministrazione Comunale, tutti riconducibili a finalità di pubblico interesse e caratterizzati da esigenze di urgenza e funzionalità amministrativa.

Ai sensi della normativa provinciale vigente, nel caso di variante semplificata si prescinde inoltre dalle forme di pubblicità previste dall’art. 37, comma 1, della L.P. 15/2015, fermo restando il rispetto delle procedure di deposito, pubblicazione e partecipazione espressamente previste dalla disciplina di settore.

La presente Variante, in quanto riconducibile alle fattispecie previste dall’art. 39, comma 2, della L.P. 15/2015 e s.m., non è inoltre soggetta ai limiti di cui all’art. 42, comma 2, della medesima legge provinciale, relativi alle varianti urbanistiche ordinarie, in considerazione della specifica finalità pubblica perseguita e della natura circoscritta delle modifiche introdotte.

La Variante si configura pertanto quale strumento urbanistico di carattere puntuale, coerente con il quadro normativo provinciale vigente, finalizzato a consentire l’attuazione di interventi di interesse collettivo mediante una procedura amministrativa semplificata, efficace e proporzionata alla limitata incidenza delle modifiche apportate al Piano Regolatore Generale vigente.

4. GIUSTIFICAZIONI DELLA PROCEDURA SCELTA

Le motivazioni circa l'esistenza delle condizioni indicate dalla normativa per l'adozione di una procedura semplificata sono riassunte nella tabella di seguito evidenziata.

Schema riassuntivo della tipologia di variante

Variante	Tipologia della Variante	L.p. 15/2015 art. 39 c. 2	Destinazione urbanistica attuale	Intervento previsto in variante
V.P. 01	Opera pubblica	Lett. b)	Area per attrezzature di livello locale - Area assistenziale	Area per edilizia abitativa pubblica convenzionata
V.P. 02	Opera pubblica	Lett. b)	Immobile con categoria d'intervento R2	Immobile con categoria d'intervento R3
V.P. 03	Opera pubblica	Lett. b)	Area Agricola	Area per attrezzature di livello locale – Area Scolastica e culturale
V.P. 04	Opera pubblica	Lett. b)	Area Agricola	Area Agricola – Oasi Faunistica

5. DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA VARIANTE

La presente Variante Puntuale al Piano Regolatore Generale, predisposta ai fini dell'adozione preliminare da parte del Consiglio Comunale, è costituita dai seguenti elaborati tecnici ed amministrativi, redatti in conformità alla normativa urbanistica provinciale vigente:

1. Relazione Illustrativa

2. Cartografia del Sistema Insediativo comprendente i seguenti elaborati:

- stato in vigore;
- stato di variante;
- tavola di raffronto.

Gli elaborati rappresentano le modifiche urbanistiche introdotte dalla Variante relativamente agli ambiti interessati dagli interventi previsti, evidenziando le variazioni rispetto alla pianificazione vigente.

3. Cartografia del Centro Storico dell'abitato di Castello Tesino comprendente i seguenti elaborati:

- stato in vigore;
- stato di variante;
- tavola di raffronto.

Le tavole riportano le modifiche apportate alle categorie di intervento degli edifici ricadenti nel centro storico, con particolare riferimento agli immobili oggetto di variante.

4. Schedatura edificio n.111 del Centro Storico dell'abitato di Castello Tesino comprendente i seguenti elaborati:

- stato in vigore;
- stato di variante;
- tavola di raffronto.

5. Norme Tecniche di Attuazione

Elaborato contenente le modifiche e le integrazioni agli articoli delle Norme di Attuazione del PRG vigente, necessarie per disciplinare le nuove previsioni urbanistiche introdotte dalla presente Variante.

6. Verifica con CSP

7. Studio di Compatibilità

Elaborato tecnico redatto ai sensi della normativa provinciale vigente da parte del geologo Lorenzetti, finalizzato alla verifica della compatibilità delle trasformazioni urbanistiche previste rispetto alle condizioni geomorfologiche, idrogeologiche, ambientali e di sicurezza del territorio interessato dagli interventi.

8. Relazione circa il Dimensionamento Residenziale

6. STATO ATTUALE DELLE AREE

Lo stato attuale delle aree e degli immobili interessati dalla presente Variante Puntuale può essere descritto come di seguito riportato, con riferimento alle singole modifiche urbanistiche previste.

STATO DELL'AREA: V.P. 01

L'immobile contraddistinto dalla p.ed. 280/1 e dalla scheda n. 111 del centro storico dell'abitato di Castello Tesino è attualmente classificato con categoria di intervento R2.

L'edificio si trova all'interno del tessuto storico consolidato e presenta caratteristiche tipologiche e costruttive tradizionali coerenti con il contesto architettonico circostante e si articola su tre livelli oltre al piano sottotetto.

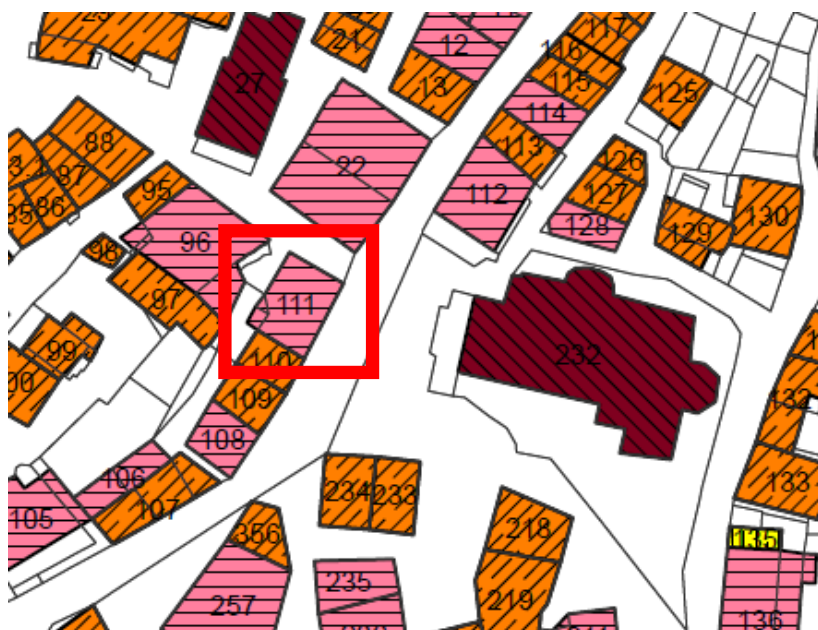
Nel corso degli anni l'immobile è già stato oggetto di interventi di sistemazione e riqualificazione esterna, che hanno interessato principalmente gli elementi di involucro edilizio e le finiture esterne, consentendo il mantenimento delle caratteristiche architettoniche compatibili con il contesto storico di riferimento.

Lo stato attuale dell'immobile richiede tuttavia interventi edilizi più incisivi internamente rispetto a quelli consentiti dall'attuale categoria di intervento, al fine di adeguare la struttura alle esigenze funzionali, distributive e impiantistiche necessarie per l'insediamento di una tipologia residenziale, in quanto fino ad ora era stato utilizzato ad ambulatorio medico e parzialmente a residenza del medico stesso. La classificazione vigente risulta pertanto limitativa rispetto agli obiettivi di recupero e rifunzionalizzazione dell'edificio per finalità residenziali sociali di pubblico interesse.

Stato dei Luoghi



PRG in vigore



STATO DELL'AREA: V.P. 02

L'area oggetto di variante è attualmente occupata da un edificio un tempo destinato a struttura assistenziale quale casa di riposo. L'immobile risulta oggi completamente inutilizzato in quanto la casa di riposo è stata trasferita in altra realtà e l'immobile versa in condizioni di progressivo degrado dovuto al prolungato stato di abbandono.

La struttura, pur mantenendo le caratteristiche edilizie originarie, non svolge più alcuna funzione socio-assistenziale e non risulta più adeguata alle attuali esigenze operative e normative richieste per tale tipologia di servizio.

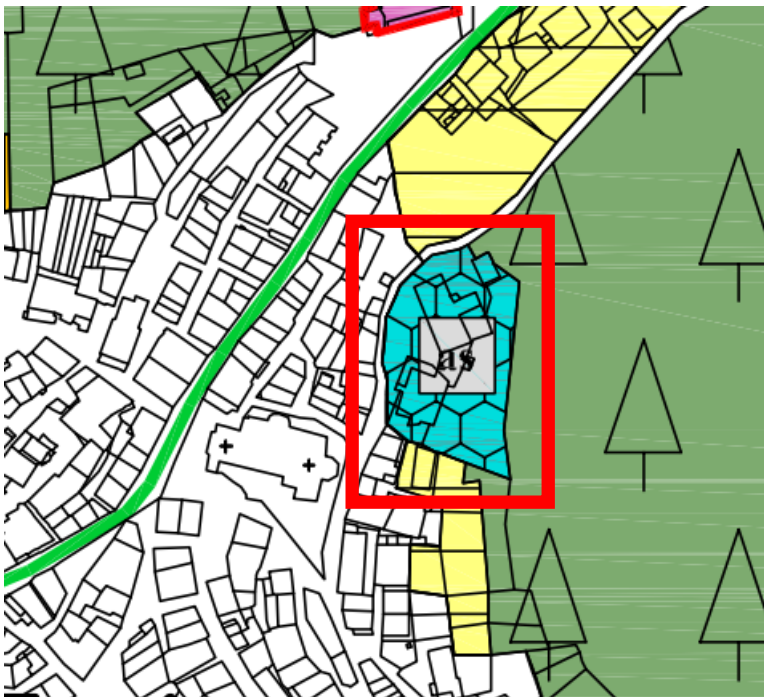
L'ambito risulta già urbanizzato e dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria, inserendosi in un contesto urbanisticamente consolidato e servito. L'attuale previsione urbanistica a destinazione assistenziale non appare più coerente con le necessità della comunità locale né con le prospettive di utilizzo dell'immobile, rendendo pertanto necessario il cambio di destinazione d'uso finalizzato al recupero funzionale della struttura mediante interventi di edilizia abitativa pubblica e convenzionata.

Le particelle interessate sono le pp.ed. 1875, 1794/1 e 1794/2 e la p.f. 3550.

Stato dei Luoghi



PRG in vigore



STATO DELL'AREA: V.P. 03

L'area interessata dalla Variante è attualmente classificata dal PRG vigente come area agricola.

Si tratta di un ambito nel quale è già presente un modesto edificio, utilizzato dall'associazione pescatori locale quale deposito attrezzi e spazio di supporto alle attività ittiche, oltre ad alcune vasche destinate alla coltura e alla riproduzione dei pesci poste all'esterno dello stesso.

All'interno dell'edificio esistente è attualmente ricavata una piccola zona adibita ad incubatoio ittico che, nel tempo, si è tuttavia dimostrata insufficiente rispetto alle attuali necessità operative e gestionali legate alle attività di allevamento, riproduzione e salvaguardia delle specie ittiche locali. La struttura esistente non consente infatti un adeguato sviluppo delle attività connesse alla gestione dell'incubatoio, né risultano idonee a soddisfare le esigenze funzionali e logistiche richieste dalle attuali modalità di utilizzo.

L'ambito si inserisce in un contesto territoriale a destinazione rurale, caratterizzato da elevata qualità ambientale e paesaggistica, in prossimità di elementi naturali di pregio e di aree di interesse ecosistemico. Le caratteristiche ambientali del sito risultano particolarmente favorevoli allo svolgimento delle attività ittiche previste, anche in relazione alla disponibilità delle risorse idriche e alla stretta connessione con il contesto naturale circostante.

L'intenzione dell'Amministrazione Comunale è quella di consentire un modesto ampliamento dell'edificio esistente, in continuità con il fabbricato attuale, al fine di realizzare spazi adeguati per la creazione di un incubatoio ittico maggiormente funzionale ed efficiente. L'intervento è finalizzato non soltanto al potenziamento delle attività di riproduzione e tutela delle specie ittiche locali, ma anche alla promozione di iniziative con finalità educative, culturali e di valorizzazione ambientale del territorio.

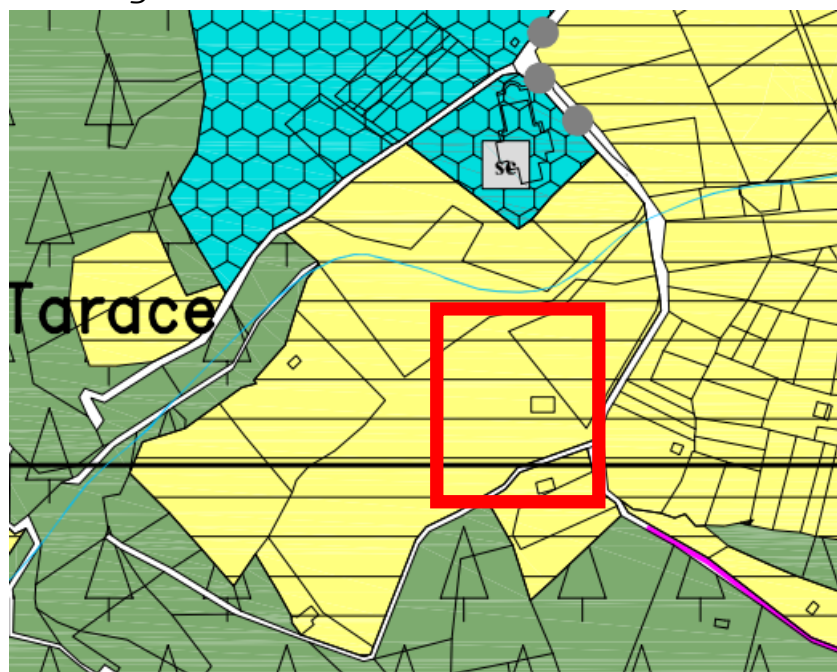
La futura struttura potrà infatti assumere anche una funzione didattica e divulgativa, favorendo attività di sensibilizzazione rivolte alla popolazione, alle scuole e ai visitatori rispetto ai temi della tutela degli ecosistemi acquatici, della biodiversità e della sostenibilità ambientale.

L'attuale classificazione urbanistica dell'area come zona agricola non consente tuttavia la realizzazione dell'intervento previsto e delle relative funzioni di carattere scolastico, culturale e divulgativo connesse all'incubatoio ittico. Si rende pertanto necessario procedere al cambio di destinazione urbanistica dell'ambito da area agricola ad area scolastica e culturale, al fine di garantire la conformità urbanistica delle opere previste e consentire l'attuazione dell'intervento di interesse pubblico promosso dall'Amministrazione Comunale.

Stato dei Luoghi



PRG in vigore



STATO DELL'AREA: V.P. 04

L'area interessata dalla Variante è attualmente classificata dal PRG vigente come zona agricola di cui all'articolo 50 delle NdA e si presenta caratterizzata da elementi ambientali e naturalistici di rilevante interesse, con presenza di habitat idonei alla conservazione, alla tutela e alla valorizzazione della fauna selvatica locale.

L'ambito si colloca in una posizione strategica all'interno del territorio comunale, in prossimità di aree già destinate a servizi pubblici e funzioni collettive, quali un'area scolastica e culturale con il Museo della Flora e Fauna ed una vicina area sportiva. Tale collocazione risulta particolarmente favorevole in relazione alle finalità della Variante, consentendo una stretta connessione tra le future attività di carattere ambientale, educativo, ricreativo e divulgativo e le strutture pubbliche già presenti nel contesto circostante.

L'area risulta inoltre già dotata di adeguati spazi a parcheggio e di accessibilità funzionale, elementi che ne agevolano la fruizione da parte della collettività senza richiedere significativi interventi infrastrutturali aggiuntivi. La presenza delle opere di urbanizzazione esistenti consente pertanto di garantire un utilizzo ordinato e sostenibile dell'ambito, limitando l'impatto sul territorio e favorendo una gestione integrata delle future attività.

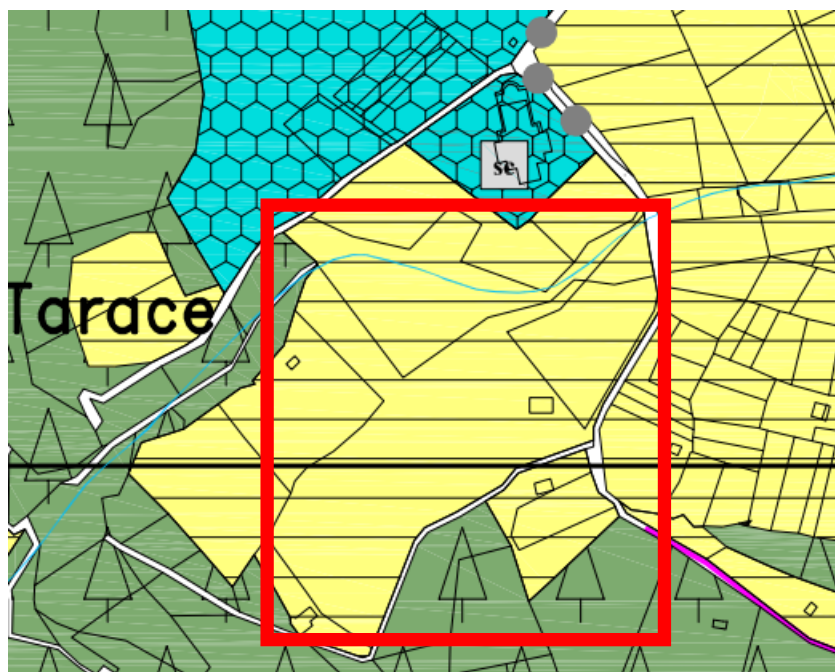
Dal punto di vista ambientale e paesaggistico, l'area mantiene caratteristiche di naturalità e limitata antropizzazione che la rendono particolarmente idonea alla realizzazione di un'oasi faunistica finalizzata alla tutela della biodiversità, alla salvaguardia degli ecosistemi presenti e alla valorizzazione delle componenti naturalistiche del territorio comunale.

La Variante risponde quindi all'esigenza dell'Amministrazione Comunale di disciplinare e valorizzare formalmente tale ambito mediante una specifica perimetrazione urbanistica, finalizzata a favorire la conservazione ambientale, la fruizione sostenibile del territorio e lo sviluppo di attività educative, ricreative e divulgative legate alla conoscenza dell'ambiente naturale e della fauna locale.

Stato dei Luoghi



PRG in vigore



7. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI VARIANTE

Nel seguito vengono evidenziate le modifiche urbanistiche apportate dalla presente Variante Puntuale al Piano Regolatore Generale, con riferimento ai singoli ambiti interessati dagli interventi previsti.

Le modifiche introdotte riguardano sia gli elaborati cartografici del Sistema Insediativo e del Centro Storico, sia le relative disposizioni normative contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione, limitatamente alle aree e agli immobili direttamente coinvolti dalla Variante.

VARIANTE PUNTUALE: V.P. 01

Si propone di modificare l'attuale categoria d'intervento della p.ed. 280/1, ricadente all'interno del centro storico dell'abitato di Castello Tesino, prevedendo il passaggio dalla categoria di "Risanamento conservativo – R2" alla categoria di "Ristrutturazione edilizia – R3", con conseguente aggiornamento della relativa scheda n. 111 del centro storico.

Motivazioni

La scelta di modificare la categoria di intervento dell'immobile schedato n. 111 da R2 a R3 trova giustificazione nella necessità di rendere concretamente attuabile un intervento di recupero edilizio finalizzato alla realizzazione di alloggi a canone agevolato di iniziativa pubblica, rispondendo a un interesse collettivo di primaria rilevanza.

L'attuale classificazione R2 non consente infatti di effettuare con sufficiente efficacia gli interventi di adeguamento necessari per soddisfare i requisiti funzionali, distributivi, tecnologici e impiantistici richiesti da una moderna struttura residenziale destinata a fasce sociali economicamente più fragili. Il passaggio alla categoria R3 permette invece di intervenire in maniera più organica sull'edificio, preservandone i caratteri architettonici e tipologici di interesse storico, ma garantendo al contempo il raggiungimento degli standard abitativi, energetici e di accessibilità previsti dalla normativa vigente.

Dal punto di vista urbanistico, l'intervento contribuisce al perseguimento degli obiettivi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, evitando fenomeni di sottoutilizzo o abbandono degli immobili presenti nel centro storico. La realizzazione di nuovi alloggi a canone agevolato favorisce inoltre il mantenimento della residenzialità stabile, elemento fondamentale per la conservazione della vitalità economica e sociale del nucleo storico, contrastando i processi di spopolamento e di progressiva perdita delle funzioni di presidio territoriale.

La variante risulta pertanto coerente con i principi di sostenibilità urbanistica, contenimento del consumo di suolo e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, perseguendo al contempo finalità di carattere sociale attraverso l'incremento dell'offerta abitativa accessibile e il miglioramento della qualità insediativa del centro storico.

PRG IN VIGORE



PRG IN VARIANTE



VARIANTE PUNTUALE: V.P. 02

Si propone di modificare l'attuale destinazione urbanistica delle pp.ed. 1875, 1794/1 e 1794/2 e della p.f. 3550, attualmente classificate dal PRG vigente come "area per attrezzature civili-amministrative di livello locale – area assistenziale", trasformandola in "area per edilizia abitativa pubblica/convenzionata", come disciplinata dal nuovo art. 39bis delle Norme Tecniche di Attuazione.

Motivazioni

La motivazione principale risiede nella necessità dell'Amministrazione Comunale di recuperare e rifunzionalizzare un immobile attualmente inutilizzato e in stato di abbandono, un tempo destinato a casa di riposo, al fine di restituire alla collettività un patrimonio edilizio esistente oggi privo di funzione e soggetto a progressivo degrado.

L'edificio, originariamente realizzato per finalità assistenziali, risulta infatti non più idoneo né utilizzato per le esigenze socio-assistenziali per cui era stato concepito. La prolungata inutilizzazione della struttura ha determinato condizioni di sottoutilizzo e degrado dell'immobile, con conseguenti criticità sia sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, sia sotto il profilo della gestione e valorizzazione del patrimonio pubblico esistente.

L'Amministrazione Comunale ha pertanto ritenuto prioritario promuovere il recupero dell'edificio attraverso una nuova destinazione urbanistica coerente con le attuali necessità della comunità locale, individuando nell'edilizia abitativa pubblica e convenzionata la soluzione più idonea a garantire il riutilizzo funzionale della struttura e, contestualmente, a rispondere al crescente fabbisogno abitativo presente sul territorio comunale per tale tipo di residenzialità.

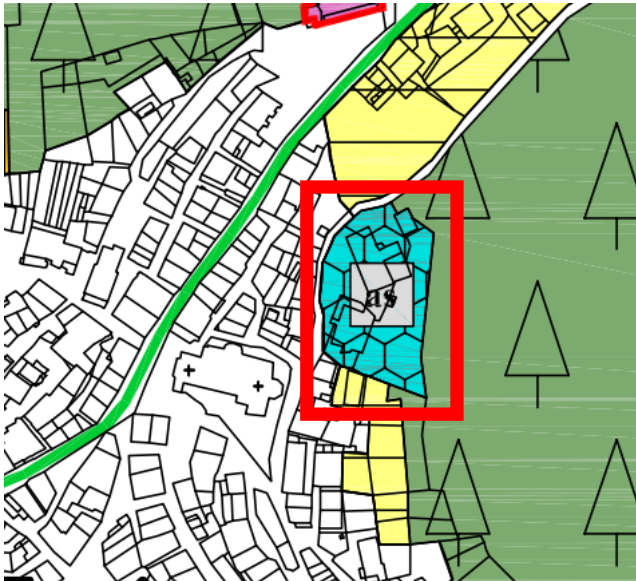
La Variante è quindi finalizzata a favorire politiche abitative orientate al sostegno della residenzialità stabile, con particolare riferimento alle fasce della popolazione che incontrano maggiori difficoltà nell'accesso al mercato immobiliare libero, quali giovani coppie, famiglie residenti, anziani e soggetti economicamente fragili. Attraverso la previsione di alloggi a canone calmierato o convenzionato, l'Amministrazione intende incentivare il mantenimento della popolazione residente, contrastare fenomeni di spopolamento e favorire la permanenza delle giovani generazioni all'interno del territorio comunale.

Sotto il profilo urbanistico, la scelta di recuperare un immobile esistente mediante cambio di destinazione d'uso risponde inoltre **ai principi di contenimento del consumo di suolo e di valorizzazione del patrimonio edilizio già urbanizzato**, privilegiando interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione rispetto alla realizzazione di nuove edificazioni. Tale approccio risulta coerente con gli obiettivi di sostenibilità territoriale e di rigenerazione urbana promossi dalla normativa urbanistica provinciale.

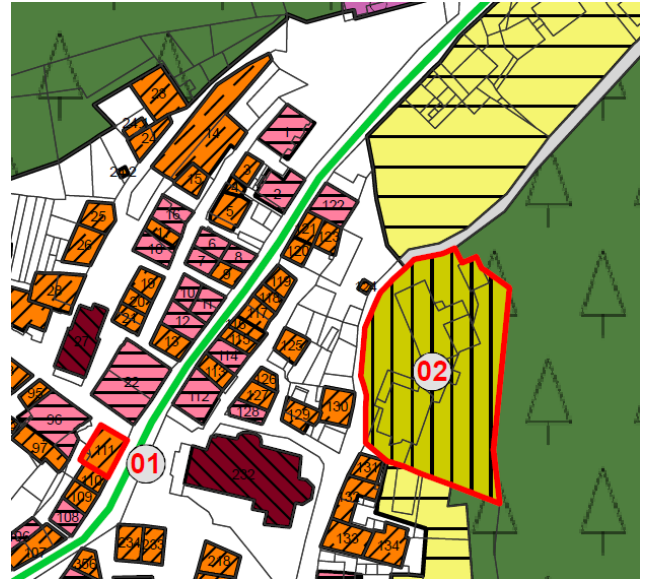
La modifica della destinazione urbanistica si configura pertanto quale intervento di rilevante interesse pubblico, finalizzato non soltanto al recupero di un edificio attualmente in stato di abbandono, ma anche alla creazione di nuove opportunità abitative per la comunità locale, assicurando una funzione socialmente utile ad un immobile oggi privo di utilizzo e contri-

buendo al miglioramento complessivo del contesto urbano e sociale del territorio comunale.

PRG IN VIGORE



PRG IN VARIANTE



VARIANTE PUNTUALE: V.P. 03

Si propone di modificare l'attuale destinazione urbanistica della p.ed. 2849, della p.f. 2501/5 e di una modesta porzione della p.f. 2501/1, attualmente classificate dal PRG vigente come area agricola, trasformandola in "area per attrezzature civili-amministrative di livello locale – area scolastica e culturale", con il relativo assoggettamento alla disciplina prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Motivazioni

La modifica urbanistica si rende necessaria al fine di consentire l'ampliamento e la riqualificazione dell'esistente struttura destinata ad incubatoio ittico, già presente nell'ambito oggetto di variante e attualmente utilizzata dall'associazione pescatori locale quale spazio di supporto alle attività di allevamento e riproduzione delle specie ittiche.

L'intenzione pertanto dell'Amministrazione Comunale è quella di consentire un modesto ampliamento dell'edificio esistente, in continuità con il fabbricato attuale, al fine di realizzare spazi adeguati per la creazione di un incubatoio ittico maggiormente funzionale ed efficiente. L'intervento consente inoltre il recupero e il potenziamento di strutture già esistenti e attualmente utilizzate per attività connesse alla gestione ittica, privilegiando una logica di riqualificazione e adeguamento funzionale del patrimonio edilizio presente rispetto alla realizzazione di nuove edificazioni isolate. Tale scelta risulta coerente con i principi di sostenibilità territoriale e di contenimento del consumo di suolo promossi dalla normativa urbanistica provinciale vigente.

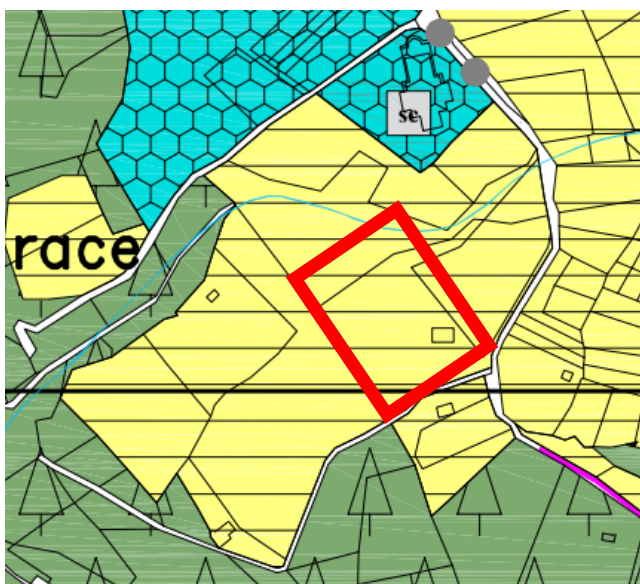
Il modesto ampliamento previsto si inserisce infatti in continuità con l'edificio esistente e risulta strettamente funzionale alle necessità operative dell'incubatoio ittico, senza determinare alterazioni significative del contesto paesaggistico ed ambientale circostante.

L'intervento quindi è finalizzato non soltanto al potenziamento delle attività di riproduzione e tutela delle specie ittiche locali, ma anche alla promozione di iniziative con finalità educative, culturali e di valorizzazione ambientale del territorio.

La futura struttura potrà infatti assumere anche una funzione didattica e divulgativa, favorendo attività di sensibilizzazione rivolte alla popolazione, alle scuole e ai visitatori rispetto ai temi della tutela degli ecosistemi acquatici, della biodiversità e della sostenibilità ambientale.

L'attuale classificazione urbanistica dell'area come zona agricola non consente tuttavia la realizzazione dell'intervento previsto e delle relative funzioni di carattere scolastico, culturale e divulgativo connesse all'incubatoio ittico. Si rende pertanto necessario procedere al cambio di destinazione urbanistica dell'ambito da area agricola ad area scolastica e culturale, al fine di garantire la conformità urbanistica delle opere previste e consentire l'attuazione dell'intervento di interesse pubblico promosso dall'Amministrazione Comunale.

PRG IN VIGORE



PRG IN VARIANTE



VARIANTE PUNTUALE: V.P. 04

Si propone di modificare la disciplina urbanistica delle pp.ffa. 2501/1, 2499/1, 2499/2, 2498/3, 2498/4, 11541 e 2501/4, attualmente classificate dal PRG vigente come "area agricola", mantenendone l'attuale destinazione urbanistica e introducendo contestualmente una specifica previsione normativa finalizzata a consentire la realizzazione di un'oasi faunistica.

La p.f. 2501/4 risulta attualmente di proprietà privata; tuttavia sono in corso trattative tra le parti finalizzate alla definizione di accordi per l'acquisizione dell'area, al fine di garantire la piena attuazione delle previsioni di interesse pubblico connesse alla realizzazione dell'oasi faunistica.

Motivazioni

La modifica proposta non comporta pertanto un cambio di destinazione d'uso dell'ambito, che mantiene la propria classificazione agricola, ma introduce una disciplina integrativa finalizzata alla tutela, valorizzazione e gestione ambientale dell'area attraverso la possibilità di insediare attività e strutture strettamente connesse alla creazione di un'oasi faunistica.

L'Amministrazione Comunale ha infatti individuato tale area quale ambito particolarmente idoneo alla conservazione e salvaguardia degli habitat naturali e della fauna selvatica locale, in considerazione delle rilevanti caratteristiche ambientali, paesaggistiche ed ecosistemiche presenti. L'area si caratterizza infatti per un elevato grado di naturalità e per la presenza di elementi ambientali compatibili con lo sviluppo di interventi orientati alla tutela della biodiversità e alla valorizzazione delle componenti naturalistiche del territorio comunale.

L'inclusione della porzione di proprietà privata all'interno dell'ambito di oasi faunistica risulta necessaria al fine di garantire continuità ecologica, unitarietà gestionale e funzionalità ambientale dell'intervento, evitando frammentazioni incompatibili con le finalità di tutela pubblica perseguite.

L'area interessata presenta infatti caratteristiche ambientali, naturalistiche e paesaggistiche di particolare pregio, con presenza di habitat idonei alla conservazione della fauna selvatica e degli ecosistemi locali. Il contesto territoriale risulta inoltre favorevole allo sviluppo di iniziative finalizzate alla tutela della biodiversità, alla valorizzazione naturalistica e alla promozione di attività educative e divulgative legate all'ambiente.

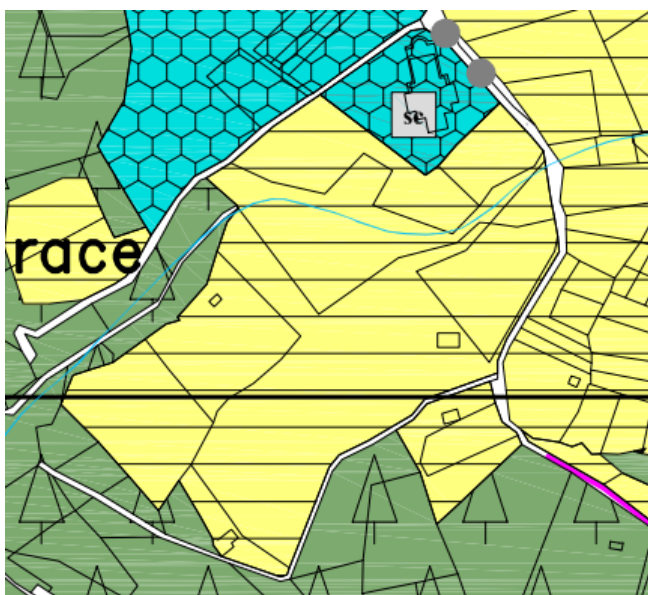
L'ambito si colloca inoltre in prossimità di aree già destinate a servizi pubblici e collettivi, quali un'area scolastica e culturale ed una vicina area sportiva, risultando facilmente accessibile e già dotato di adeguati spazi a parcheggio. Tale localizzazione favorisce l'integrazione delle future attività con le funzioni pubbliche presenti nel contesto circostante, consentendo la promozione di iniziative didattiche, ricreative e formative rivolte alla popolazione, alle scuole e ai visitatori.

La previsione normativa introdotta dalla Variante è finalizzata a consentire la realizzazione di interventi strettamente compatibili con la funzione di oasi faunistica, quali percorsi naturalistici, strutture leggere per l'osservazione e la fruizione ambientale, spazi informativi e

opere funzionali alla tutela e gestione degli habitat naturali presenti, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali dell'area.

La modifica proposta risulta coerente con gli obiettivi di interesse pubblico perseguiti dall'Amministrazione Comunale, orientati alla tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e naturalistico del territorio, promuovendo forme di fruizione sostenibile dell'ambiente e favorendo la diffusione della cultura della conservazione ambientale e della biodiversità.

PRG IN VIGORE



PRG IN VARIANTE



8. NORMATIVA

Stante la tipologia delle scelte urbanistiche introdotte con la presente Variante Puntuale al Piano Regolatore Generale, si rende necessario procedere all'adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, al fine di disciplinare in maniera coerente le nuove previsioni urbanistiche e garantire la corretta attuazione degli interventi previsti.

In particolare, le modifiche normative riguardano:

- la formazione di uno specifico articolo delle Norme Tecniche di Attuazione dedicato alla nuova "area per edilizia abitativa pubblica/convenzionata", finalizzato a disciplinare le modalità di intervento, le destinazioni ammesse, i parametri urbanistico-edilizi e le finalità di interesse pubblico connesse alla riqualificazione dell'ex area assistenziale;
- l'introduzione di specifiche integrazioni e modifiche normative agli articoli 50 e 54 delle Norme Tecniche di Attuazione, necessarie per regolamentare le nuove previsioni urbanistiche introdotte dalla Variante e disciplinare gli interventi relativi alle aree scolastiche e culturali, nonché alle funzioni di valorizzazione ambientale e naturalistica previste.

Le modifiche normative risultano strettamente correlate alle trasformazioni urbanistiche oggetto della presente Variante e sono finalizzate a garantire la piena coerenza tra gli elaborati cartografici di piano e la disciplina normativa di attuazione, assicurando una corretta gestione urbanistica degli ambiti interessati e la puntuale definizione delle modalità operative di intervento.

L'adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione si configura pertanto quale elemento necessario e complementare alle modifiche cartografiche introdotte dalla Variante, al fine di consentire la concreta attuazione degli interventi di interesse pubblico previsti dall'Amministrazione Comunale.

9. CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ

Per quanto attiene alla verifica dei vincoli e delle condizioni di pericolosità individuate dalla Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP), approvata dalla Giunta Provinciale con le deliberazioni n.1341 e n. 1361 del 12 settembre 2025, in vigore dal 19 settembre 2025, si evidenzia che le Variante n. 1 e n.4 necessitano della predisposizione dello Studio di Compatibilità, in quanto comportano una modifica urbanistica connessa ad un ambito edificato destinato ad accogliere funzioni residenziali di carattere pubblico/convenzionato e ad un ambito agricolo ove è previsto un aumento del carico antropico.

Per tale motivo, le Varianti n. 1 e n.4 sono supportate da apposito Studio di Compatibilità geologica, geotecnica e idraulica redatto dal Geologo Dott. Lorenzetti, allegato alla documentazione della presente Variante Puntuale al PRG. Lo studio è finalizzato alla verifica della compatibilità delle trasformazioni urbanistiche previste rispetto alle condizioni geomorfologiche, idrogeologiche e di sicurezza del territorio, in conformità alle disposizioni provinciali vigenti in materia di tutela del territorio e prevenzione dei rischi.

Le restanti varianti puntuali, relative alla modifica della categoria di intervento dell'immobile schedato n. 111 nel centro storico ed al cambio di destinazione urbanistica per l'ampliamento dell'incubatoio ittico, non necessitano invece della redazione dello Studio di Compatibilità, in quanto non rientrano nelle fattispecie per le quali la normativa provinciale vigente prevede tale adempimento, trattandosi di modifiche urbanistiche puntuali di limitata rilevanza territoriale, prive di significative interferenze con le condizioni di pericolosità individuate dalla Carta di Sintesi della Pericolosità.

Alla documentazione della Variante viene comunque allegato l'“Allegato B – Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità”, predisposto ai sensi della normativa provinciale vigente, contenente la verifica puntuale delle interferenze tra le nuove previsioni urbanistiche introdotte dalla Variante e le disposizioni della CSP – Carta di Sintesi della Pericolosità.

10. USI CIVICI DELLE AREE: VERIFICA

Le modifiche puntuali introdotte dalla presente Variante al Piano Regolatore Generale interessano esclusivamente aree non gravate da vincolo di uso civico, ad eccezione delle particelle fondiari n. 2498/4, 2499/1, 2501/1 e 2501/5, per le quali risulta vigente il relativo regime giuridico.

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione catastale, cartografica e sugli atti disponibili, è emerso che le restanti aree oggetto di variante non risultano assoggettate a vincolo di uso civico ai sensi della normativa provinciale vigente.

Con riferimento alle particelle interessate da uso civico, si evidenzia che la presente Variante non comporta alcuna sottrazione delle aree all'esercizio dei diritti di uso civico, né determina mutamenti di destinazione incompatibili con il relativo regime giuridico. Le modifiche urbanistiche previste risultano infatti compatibili con il mantenimento del vincolo e non incidono sulla consistenza patrimoniale dei beni di uso civico né sull'esercizio dei diritti della collettività.

Pertanto, ai fini dell'approvazione della presente Variante, non si rende necessario attivare i procedimenti di sospensione del diritto di uso civico, di mutamento di destinazione o di sclassificazione previsti dalla normativa provinciale vigente in materia.

11. RENDICONTAZIONE URBANISTICA

La presente Variante Puntuale al Piano Regolatore Generale è stata redatta ai sensi dell'art. 39, comma 2, della L.P. 15/2015 e s.m. quale variante non sostanziale finalizzata alla realizzazione di interventi di interesse pubblico e collettivo.

In relazione ai contenuti della Variante e alla natura delle modifiche introdotte, si è provveduto alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche rispetto al quadro normativo e pianificatorio vigente, nonché agli aspetti ambientali, territoriali e urbanistici connessi agli interventi previsti.

Le modifiche introdotte risultano infatti di carattere puntuale e circoscritto e non determinano alterazioni significative dell'assetto insediativo complessivo del territorio comunale, né comportano trasformazioni tali da incidere in maniera sostanziale sul dimensionamento del Piano Regolatore Generale vigente.

La Variante interessa prevalentemente:

- il recupero e la rifunionalizzazione di edifici esistenti;
- modesti ampliamenti di strutture già presenti;
- modifiche di disciplina urbanistica riferite ad ambiti limitati;
- interventi finalizzati alla tutela ambientale e alla valorizzazione di aree naturalistiche.

Le previsioni introdotte risultano pertanto coerenti con i principi di contenimento del consumo di suolo, sostenibilità territoriale e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente previsti dalla normativa urbanistica provinciale vigente.

La presente Variante non introduce nuove aree produttive, commerciali o infrastrutturali di rilevante impatto territoriale, né prevede trasformazioni urbanistiche estensive tali da richiedere modifiche sostanziali al quadro pianificatorio comunale vigente.

Con riferimento agli aspetti ambientali, le modifiche previste risultano limitate e compatibili con il contesto territoriale interessato. In particolare:

- la Variante n. 1 riguarda il recupero di un edificio esistente già urbanizzato;
- la Variante n. 2 interessa la modifica della categoria di intervento di un edificio esistente nel centro storico;
- la Variante n. 3 prevede un modesto ampliamento funzionale di strutture già presenti;
- la Variante n. 4 è finalizzata alla tutela ambientale e naturalistica mediante la realizzazione di un'oasi faunistica senza modifica della destinazione agricola dell'area.

Procedura di verifica

In relazione alla procedura di verifica si può affermare pertanto che la variante descritta ai punti precedenti non sia soggetta a rendicontazione urbanistica in quanto, come previsto dal comma 8, lett. d) del D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. riguarda:

- "le varianti - anche relative agli insediamenti storici - afferenti la localizzazione o la realizzazione di opere e di interventi, qualora i relativi progetti non siano sottoposti alla procedura di verifica o di valutazione dell'impatto ambientale ai sensi della L.P. 28/1988 e del relativo regolamento di esecuzione>>.

Con ciò intendendosi che non sono soggette a rendicontazione urbanistica le varianti che comportano specifiche e singole modifiche urbanistiche puntuali al Piano Regolatore Generale, caratterizzate da limitata rilevanza territoriale e prive di effetti significativi sotto il profilo ambientale, con particolare riferimento alle modifiche riguardanti gli abitati consolidati, gli insediamenti storici e alle varianti finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

12. CONCLUSIONE

La presente Variante Puntuale al Piano Regolatore Generale del Comune di Castello Tesino è stata predisposta al fine di consentire l'attuazione di specifici interventi di interesse pubblico ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale, mediante modifiche urbanistiche circoscritte, coerenti e compatibili con l'assetto pianificatorio vigente.

Le varianti proposte rispondono ad esigenze concrete della collettività locale e sono finalizzate:

- al recupero e alla rifunzionalizzazione di immobili esistenti attualmente inutilizzati o sottoutilizzati;
- al potenziamento dei servizi abitativi e culturali presenti sul territorio;
- alla valorizzazione ambientale e naturalistica del patrimonio territoriale comunale;
- alla promozione di forme sostenibili di utilizzo e gestione del territorio.

Gli interventi previsti risultano coerenti con gli obiettivi generali della pianificazione urbanistica comunale e provinciale, privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente, il contenimento del consumo di suolo, la tutela ambientale e la valorizzazione delle funzioni pubbliche e collettive.

La Variante assume carattere puntuale e non sostanziale ai sensi dell'art. 39, comma 2, della L.P. 15/2015 e s.m., in quanto le modifiche introdotte:

- non incidono sull'impianto strutturale del PRG vigente;
- non determinano alterazioni significative degli equilibri urbanistici del territorio comunale;
- non comportano significativi incrementi del carico insediativo;
- riguardano ambiti territoriali limitati e specificamente individuati;
- risultano prive di effetti ambientali significativi.

Le modifiche urbanistiche introdotte dalla presente Variante risultano inoltre compatibili con il quadro dei vincoli e delle tutele territoriali vigenti, come verificato mediante la documentazione tecnica allegata e, per quanto necessario, attraverso lo Studio di Compatibilità redatto ai sensi della normativa provinciale vigente.

La Variante si configura pertanto quale strumento urbanistico necessario per consentire l'attuazione di opere e interventi di interesse pubblico, garantendo contestualmente la coerenza pianificatoria, la sostenibilità territoriale e la valorizzazione del patrimonio urbanistico, ambientale e sociale del Comune di Castello Tesino.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la presente Variante Puntuale al Piano Regolatore Generale possa essere favorevolmente adottata ai fini del prosieguo dell'iter previsto dalla normativa urbanistica provinciale vigente.

Il Tecnico

Arch. Alessandra Sordo Sichi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO

Dott. Arch. ALESSANDRA SORDO SICHIERI
ISCRIZIONE ALBO N. 813