



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio

COMMISSIONE PROVINCIALE PER L'URBANISTICA E IL PAESAGGIO SOTTOCOMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

(l.p. 4 agosto 2015, n. 15 – art. 5, comma 5)

Reg. delib. n. 14/26

pratica n. 03/26

Verbale di deliberazione della Sottocommissione per il paesaggio

OGGETTO: Piano Urbanistico Provinciale – L.P. 27 maggio 2008, n. 5 - Richiesta dell'autorizzazione prevista dagli articoli 37 e 38 delle norme di attuazione del PUP e dell'articolo 112, della l.p. 4 agosto 2015, n. 15 “legge provinciale per il governo del territorio” – Nuovo magazzino attrezzi agricoli pp.ff. 1382 e 720/1 C.C. Terres – **CONTÀ**

RICHIEDENTE: Signor Dalpiaz Gabriele, [REDACTED] - **CONTÀ**

Il giorno **19 febbraio 2026**, in seguito a convocazione disposta con regolare avviso per le **ore otto e trenta**, si è riunita in presenza presso la sala riunioni del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, via Mantova, 67, Trento, ottavo piano la

SOTTOCOMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Partecipano alla seduta:

- | | | |
|----------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1) ass.re | MATTIA GOTTARDI | Presidente |
| 2) dott. | GIOVANNI GARDELLI | Vicepresidente |
| 3) arch. | MAURO MARINELLI | Componente effettivo |
| 4) arch. | ALESSANDRA SORDO | Componente effettivo |
| 5) arch. | REMO ZULBERTI | Componente effettivo |
| 6) ing. | GUIDO BENEDETTI | Componente effettivo |
| 7) arch. | ALESSIA RUGGERI | Componente effettivo |

La Sottocommissione è integrata da:

- | | | |
|----------|----------------|---|
| 8) dott. | MARCO ZUCHELLI | Componente integrativo (art. 5, comma 6, l.p. 4 agosto 2015, n. 15) |
|----------|----------------|---|

Assiste il Segretario arch. MANUELA LA SPISA.

Il Vicepresidente, constatato il numero legale dei partecipanti, invita la Commissione a deliberare sul progetto suindicato.

LA SOTTOCOMMISSIONE

- vista ed esaminata la domanda di autorizzazione ai sensi e per gli degli articoli 37 e 38 delle norme di attuazione del PUP e dell'articolo 112 *"Edificazione nelle aree destinate all'agricoltura"* della legge provinciale per il governo del territorio, prot. n. S013-09/01/2026-0010300, di data 9 gennaio 2026 (03/26) del signor Dalpiaz Gabriele residente a Contà, per l'esecuzione dei lavori di cui all'oggetto;
- vista la documentazione sostitutiva pervenuta con nota assunta al protocollo del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio n. S013-21/01/2026-0051184, di data 21 gennaio 2026;
- vista la sospensione dei termini del procedimento con convocazione del progettista decisa nella seduta di data 22 gennaio 2026 di cui alla nota prot. n. S013-02/02/2026-0093506, di data 2 febbraio 2026;
- vista la documentazione integrativa/sostitutiva pervenuta con nota assunta al protocollo del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio n. S013-12/02/2026-0129211, di data 12 febbraio 2026;
- vista la l.p. 4 agosto 2015, n. 15 *"legge provinciale per il governo del territorio"* ed in particolare l'articolo 5 (*Commissione provinciale per l'urbanistica e il paesaggio*) e l'articolo 112 (*Edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*);
- visti gli articoli 37 e 38 dell'Allegato B (Norme di attuazione) del Piano urbanistico provinciale, approvato con l.p. 27 maggio 2008, n. 5;
- considerato quanto disposto dall'articolo 48, comma 4 dell'Allegato B (*Norme di attuazione*) del Piano urbanistico provinciale, approvato con l.p. 27 maggio 2008, n. 5;
- udito il Relatore;
- vista la richiesta, volta all'ottenimento dell'autorizzazione ai fini agronomici e produttivi e per la tutela delle aree agricole di pregio ai fini della valorizzazione paesaggistica nonché della attrattività complessiva del territorio, riguardante la realizzazione di un nuovo magazzino attrezzi agricoli in corrispondenza delle pp. ff. 1382 e 720/1 C.C. Terres, nel Comune amministrativo di Contà, all'interno del territorio della Comunità della Val di Non.

L'intervento si colloca a nord-est di Terres, in località Mezzacampagna, ponendosi ai margini dell'abitato e in adiacenza a via Garibaldi, viabilità comunale dal carattere interpodereale. Ai lati della viabilità in uscita dal paese si sono sviluppate alcune costruzioni di tipo residenziale a cui la nuova progettualità vuole porsi in continuità. Il fondo interessato dall'intervento si trova su un ampio pianoro in leggera pendenza verso sud oggi coltivato ad alberi da frutto, principalmente meleto ma anche ciliegio e kiwi.

L'azienda propone la realizzazione di un nuovo magazzino per gli attrezzi agricoli, che trovano attualmente ricovero all'interno di un ex stalla posta nelle strette vicinanze del centro storico e di cui si desidera svincolare l'uso promiscuo a diverse aziende agricole, anche ai fini della sicurezza dei lavoratori.

Il nuovo deposito sarà costituito da un edificio isolato di notevoli dimensioni parzialmente incassato nel terreno, all'interno di un lotto attualmente coltivato a ciliegio.

L'edificio è costituito da un parallelepipedo di dimensioni, in pianta, di circa 20x17 m ed altezza di circa 4,5 m. La superficie utile netta sarà di circa 350 mq ed il volume edilizio di circa 1.500 mq. Questi parametri risultano in contrasto con il PRG vigente mentre coerenti con quanto disposto dal PRG adottato, e potranno essere oggetto di deroga.

Come detto il volume è parzialmente incassato nel terreno con orientamento nord-sud. Il fronte nord risulta emergere parzialmente sopra il livello naturale del terreno. Il fronte sud è l'unico prospetto completamente fuori terra, anche grazie ad un ulteriore sbancamento che permette la realizzazione di un piazzale antistante come spazio di manovra che comporta anche la realizzazione di una piccola terra armata di altezza massima di 1,5 m verso il limite di proprietà sul lato ovest. Sul fronte est, in adiacenza al fabbricato, viene realizzata la rampa di accesso al livello inferiore. Sul fronte ovest in parte viene mantenuto il profilo naturale del terreno ed in parte viene realizzato uno sbancamento. L'accesso principale dei mezzi è proposto sul lato sud mentre la copertura piana sarà utilizzata come ulteriore piazzale (di circa 350 mq) per la sosta dei mezzi agricoli. L'accesso a tale piazzale comporta la necessità di realizzare una piccola rampa verso nord che prolunga ulteriormente l'estensione dei prospetti est ed ovest.

La costruzione è prevista in calcestruzzo armato, con finitura faccia a vista con partizione delle pannellature di dimensioni regolare pari a 2x3 m. La relazione riporta: *"Si ritiene che l'effetto generale mitighi la volumetria del deposito conferendo una certa eleganza e leggerezza di insieme. Il materiale in calcestruzzo liscio è anche correlato a quello dei pali in cemento quale presenza costante delle estese aree agricole circostanti."* In copertura è previsto un parapetto in rete in acciaio annodato su intelaiatura di metallo verniciato. Sul fronte sud è prevista la realizzazione di un portone scorrevole e di una porta in lamiera di metallo verniciato grigio RAL 7031. I restanti serramenti sono previsti in PVC di colore bianco. Sul fronte sud è proposta la realizzazione di una pensilina in cemento armato con intradosso a vista e manto di copertura in lamiera aggraffata in colore grigio RAL 7031. Il piazzale sul lato sud e la rampa sul

lato est saranno realizzati in stabilizzato. Il piazzale in copertura e la rampa di accesso saranno realizzati in cemento pettinato.

In occasione del primo esame della proposta progettuale, nella seduta tenutasi in data 22 gennaio 2026, la Sottocommissione della CUP ha deciso la sospensione della trattazione della richiesta al fine di rivedere la proposta progettuale sulla base delle indicazioni di seguito riportate.

Sotto il profilo della tutela delle aree agricole di pregio ai fini della valorizzazione paesaggistica nonché della attrattività complessiva del territorio, la Sottocommissione della CUP, osserva quanto di seguito riportato. Relativamente alla valutazione delle alternative localizzative, preso atto degli elementi evidenziati nella relazione paesaggistica che riportano come le altre ipotesi siano state considerate non idonee per questioni morfologiche, eccessiva pendenza, scarsa accessibilità, dimensioni insufficienti e per la collocazione più marginale, immersa in territorio agricolo e non in continuità con aree già edificate, si condivide che la localizzazione scelta sotto il profilo paesaggistico risulta la più idonea rispetto alle altre aree in disponibilità. Per quanto attiene la proposta progettuale, assunto che le superfici previste risultano giustificate rispetto alla consistenza del parco mezzi e attrezzature di cui dispone l'azienda, la commissione solleva alcune perplessità rispetto ad alcuni aspetti di carattere compositivo e di inserimento delle opere nel contesto paesaggistico coinvolto. Si osserva che l'intenzione progettuale di mitigare gli impatti attraverso l'incasso del volume nel terreno viene resa in parte inefficace da pendenze non sufficienti che non permettono di interrare completamente le altezze. Tale aspetto è ulteriormente evidenziato dalla scelta di utilizzare la copertura come piazzale, comportando la necessità di realizzare un'ulteriore rampa a nord che aumenta l'estensione dei prospetti laterali. Inoltre, tenuto conto che il progetto prevede di realizzare un piazzale in stabilizzato antistante l'accesso dell'edificio sul fronte sud, si rileva che la scelta di realizzare il solaio di copertura carrabile per la sosta dei mezzi agricoli ed il relativo cortile di accesso-raccordo con la strada - previsti con finitura in cemento pettinato per una superficie pari a circa 350 mq - comporta un'eccessiva estensione delle superfici pavimentate e degli spazi adibiti alla sosta e movimentazione dei mezzi all'aperto con conseguente maggiore impatto dell'intervento sotto il profilo paesaggistico. Pertanto la commissione, al fine di garantire un miglior inserimento delle opere nell'ambito rurale coinvolto, ritiene che il progetto debba essere rivisto ricercando soluzioni finalizzate a ridurre l'impatto dell'intervento sotto il profilo paesaggistico in considerazione della consistenza dell'intervento in termini volumetrici. A tal proposito, tenuto conto della conformazione del terreno del lotto individuato, si richiede di sviluppare una proposta che preveda la realizzazione di un volume pulito fuori terra con copertura a verde, evitando così la previsione della rampa a nord ed il prolungamento dei prospetti est ed ovest. L'approccio progettuale dovrà essere orientato ad una maggiore semplificazione nella conformazione architettonica (evitando pensiline, parapetti, ecc.) e nella definizione dei materiali e del trattamento delle superfici esterne quale interfaccia tra costruito e contesto, optando ad esempio per il calcestruzzo lavato con inerti a vista come finitura delle facciate.

Sulla base del confronto avvenuto in data 6 febbraio 2026 tra il progettista ed il funzionario incaricato del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, la proposta iniziale è stata rivista facendo riferimento ai rilievi esposti dalla commissione, come sopra richiamati. Nello specifico, il progetto aggiornato mantiene le dimensioni di sedime del magazzino proposto in prima istanza, ma ne trasla il volume verso l'alto di circa una ventina di centimetri; esso risulta quindi incassato nel terreno per metà del volume mentre la restante parte sarà fuori terra. Viene rimossa la rampa di accesso alla copertura, che sarà trattata come copertura a verde e seminata a prato naturale. La copertura non sarà più accessibile e pertanto non necessiterà di parapetto. Tutti i fori vengono spostati sul fronte sud, lasciando intatti i fronti est ed ovest. Sul fronte sud la pensilina viene sostituita da un porticato realizzato tramite il prolungamento delle murature e della copertura, creando un effetto di sfondato.

La finitura delle pareti esterne è prevista in calcestruzzo lavato con inerte in vista e cromia grigio chiaro simil RAL 7032. La finitura della parete in sfondato sul prospetto sud è prevista con rasatura cementizia nella stessa tonalità. Il portone carrabile scorrevole e la porta pedonale saranno realizzati in lamiera di metallo verniciato grigio RAL 7030. Gli infissi saranno realizzati in PVC nel medesimo RAL.

- Per quanto riguarda la verifica del progetto in argomento rispetto alla disciplina delle aree agricole, la Sottocommissione della CUP rileva di seguito l'inquadramento urbanistico e le verifiche di congruità agronomica e produttiva e di compatibilità paesaggistica dell'iniziativa in oggetto.

Dal punto di vista normativo, il Piano urbanistico provinciale classifica l'area tra quelle ricadenti nelle aree agricole di pregio, **al di fuori di quelle sottoposte al vincolo di tutela ambientale**. La Carta del Paesaggio la individua all'interno dell'ambito elementare di paesaggio nelle aree rurali mentre nell'ambito dei sistemi complessi in area di interesse rurale. La Carta di sintesi della pericolosità (CSP), entrata in vigore il 2 ottobre 2020, evidenzia per l'area in esame la presenza di penali trascurabile o assente (P1). Per il PRG comunale la zona ricade in area agricola di pregio, non sottoposta a tutela ambientale.

In merito si precisa che, pur ricadendo l'intervento in ambiti non compresi nelle aree di tutela ambientale del Piano urbanistico provinciale, la Sottocommissione della CUP è tenuta a valutare, oltre agli aspetti agronomici e produttivi, la complementarietà e la connessione con l'esercizio dell'attività agricola e con le strutture esistenti, anche la tutela delle aree agricole di pregio ai fini della valorizzazione paesaggistica nonché della attrattività complessiva del territorio.

Sotto il profilo dei requisiti agronomici e produttivi il Servizio Agricoltura ha condotto la seguente istruttoria.
Criteri tecnici utilizzati (depositi/tettoie): D.P.P. 19/05/2017, n. 8-61/Leg Reg. Urb.-Ed. Prov. in esecuzione della L.P. 4 agosto 2015 n. 15, art. 83; Criteri interni Servizio Agricoltura Lett. Prot. S164/2015/289982.

Proponente: Dalpiaz Gabriele		☐ Hobbista
☒ APIA	Sez. I ^	☒ Fascicolo
☒ CCIAA sez. spec. ag.		
Attività principale: coltivazione di pomacee e frutta a nocciolo		
SAU in conduzione: 5,67 ha		
Colture: mele da tavola 42693 mq, actinidia (kiwi) 7640 mq, ciliegio 5157 mq, more 1246 mq		
Attrezzature: 7 trattrici, 3 rimorchi, 1 rimorchi trasporto mezzi/bins, 2 carri raccolta e pota semoventi, 1 spandiletame, 1 motocoltivatore, 3 atomizzatori trainati, 1 atomizzatore portato, 2 defogliatrici, 1 cimatrice, 1 muletto, 2 muletti portati, 2 piatti tagliaerba, 2 trincia sarmenti, 1 trincia sarmenti a braccio, 1 robot raccolta, 1 compressore portato, 1 dirado portato, 1 benna posteriore, 1 benna anteriore, 1 botte diserbo, 1 spandi ghiaia, 1 cisterna gasolio trasportata, 1 cisterna gasolio, 1 angolo officina e attrezzatura minuta		

Deposito	Progetto	Criteri interni Servizio Agricoltura Lett. Prot. S164/2015/289982
Superficie	286,20 mq deposito mezzi ed attrezzi/prodotti 8,85 mq locale fitofarmaci 3,20 mq ripostiglio elementi elettrici 4,85 mq bagno	245 mq per 5,5 ha coltivati + 20% per interrato

*Estremi catastali particelle interessate: pp.ff. 720/1 - 1382 in C.C. Terres - Titolo di possesso: conduttore.
Visto il notevole parco mezzi ed attrezzature, il richiedente risulta titolare dei requisiti atti all'edificazione richiesta.*

Pertanto, tenuto conto dell'esito delle verifiche condotte sotto il profilo agronomico e produttivo, la presente commissione riconosce che la proposta d'intervento in argomento garantisce il rispetto delle disposizioni fissate dalla vigente normativa urbanistica in materia di interventi nelle aree agricole.

Per quanto riguarda la tutela delle aree agricole di pregio ai fini della valorizzazione paesaggistica nonché della attrattività complessiva del territorio, la Sottocommissione della CUP osserva che la proposta progettuale aggiornata apporta modifiche in recepimento alle indicazioni evidenziate in occasione del primo esame, giungendo ad una buona semplificazione della composizione architettonica e ad un miglioramento dell'inserimento paesaggistico delle opere nell'ambito rurale coinvolto.

Nello specifico la traslazione del volume verso l'alto garantisce un approccio più conservativo rispetto alla morfologia del sito e un maggior equilibrio nel rapporto tra terreno naturale e nuovo edificio. La scelta di non utilizzare la copertura come piazzale con conseguente eliminazione della rampa di accesso a nord inoltre semplifica l'organizzazione funzionale e riduce gli elementi accessori invasivi. La copertura sarà trattata come tetto verde, con semina a prato naturale e, non essendone più prevista l'accessibilità, non saranno posati parapetti di protezione.

Dal punto di vista compositivo, tutti i fori sono stati concentrati sul fronte sud, mantenendo integri i prospetti est e ovest. Questa soluzione consente di preservare l'andamento naturale del terreno sul fronte ovest fino al piede della costruzione, riducendo gli sbancamenti, con conseguente minore alterazione dello stato dei luoghi. Infine, sul fronte sud la precedente pensilina è stata sostituita da un porticato realizzato tramite il prolungamento delle murature e della copertura. Questa soluzione genera un effetto di "sfondato" che contribuisce a semplificare il volume e rendere più coerenti le linee architettoniche dell'edificio.

Fatte tutte queste premesse e considerazioni - tenuto conto che l'intervento è compatibile sotto il profilo agronomico e produttivo, che il proponente è in possesso dei requisiti per poter realizzare l'iniziativa, e che dal punto di vista della tutela delle aree agricole di pregio finalizzata alla valorizzazione paesaggistica nonché alla attrattività complessiva del territorio dalle analisi effettuate la proposta per il nuovo magazzino attrezzi agricoli possa essere considerata ammissibile rispetto al contesto paesaggistico di riferimento - si ritiene di poter esprimere una valutazione complessivamente favorevole alla realizzazione delle opere in oggetto.

- Tutto ciò premesso e considerato, a voti unanimi, legalmente espressi,

delibera

- 1) di **concedere l'autorizzazione** ai fini agronomici e produttivi e per la tutela dei valori paesaggistici nonché della attrattività complessiva del territorio - richieste dal Piano urbanistico provinciale per gli interventi edilizi da realizzare all'interno delle aree agricole di pregio - per l'esecuzione dei lavori di cui all'oggetto;
- 2) di allegare, come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, l'elenco degli elaborati digitali, corrispondente all'allegato A, che riporta per ciascuno di essi i riferimenti al protocollo informatico provinciale e l'impronta informatica, calcolata con l'algoritmo SHA256.

La presente autorizzazione è valida ai soli fini delle competenze attribuite alla Sottocommissione della Commissione provinciale per l'urbanistica e il paesaggio per la valutazione di congruità delle iniziative con le esigenze aziendali, con la tutela urbanistica e paesaggistica delle aree agricole, fatta salva la competenza del Comune in ordine alla verifica della sussistenza dei presupposti per il possesso di idoneo titolo, ai sensi dell'articolo 81 della legge provinciale per il governo del territorio 2015, e in materia di accertamento della conformità dell'opera con gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e relativi regolamenti di attuazione.

Si dà atto che il procedimento di autorizzazione ai sensi degli artt. 37 e 38 delle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale e dell'articolo 5 della l.p. 4 agosto 2015, n. 15 "legge provinciale per il governo del territorio", della durata di 60 giorni ed iniziato il giorno 10 gennaio 2026 (giorno successivo a quello di arrivo), in base anche alla sospensione dei termini al fine di rivedere la proposta progettuale, decisa nella seduta di data 22 gennaio 2026 di cui alla nota prot. n. S013-02/02/2026-0093506 di data 2 febbraio 2026 e alla documentazione integrativa/sostitutiva pervenuta con nota assunta al protocollo del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio n. S013-12/02/2026-0129211, di data 12 febbraio 2026, è da ritenersi concluso dalla data del provvedimento sopra indicato nei termini fissati dal procedimento medesimo.

Adunanza chiusa ad ore 15:54=.

Verbale letto, approvato e sottoscritto,

IL VICEPRESIDENTE

- dott. Giovanni Gardelli -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

IL SEGRETARIO

- arch. Manuela La Spisa -

ALLEGATO A		
Nome Originale	PAT/RF	Impronta
T7 Int.1 Febbr 2026.pdf.p7m	S013-12/02/2026-0129211	V1 30A6A474A259230DF7D5A5CBE09374753A1F5CFEAA03 B00555898BCA7A4B279E
T8 Int. 2 Febbr 2026.pdf.p7m	S013-12/02/2026-0129211	V1 59110DE5C9A5EDE75742E9E03224079102CEF043573C1 61229E27A14AF1387B0
T2 Planimetria Proget b Febbr 2026.pdf.p7m	S013-12/02/2026-0129211	V1 915F424985F2791A66E9FE4281F2959009180E3849E323 087A296CDFD5227A43
T6 Dat iUrbanist ti Febbr 2026.pdf.p7m	S013-12/02/2026-0129211	V1 26FFF7241A49EA792F788C1F55EC62552A61C4264BC53 D0A2469CC06408AD9C7
T4 Prospet tProget b Febbr 2026.pdf.p7m	S013-12/02/2026-0129211	V1 BACBFE8D69ECCC81C0185B5F113A2F694FE1C0A9962FB 25C75645AAAC2AAAA84
T5a Planimetria e Alzati Raffronto Febbr 2026.pdf.p7m	S013-12/02/2026-0129211	V1 555C3529DEF957D5B3E547B096AC11F12D002BF48074B 0F8A0A64148066F66D2
T3 Pianta e Sezioni - Proget b Febbr 2026..pdf.p7m	S013-12/02/2026-0129211	V1 F627ECDECBC808B489B94B61B714ADDC758735C0B2FF F00A3A96008C6957F40D
T5b Prof li Longit. Febbr.pdf.p7m	S013-12/02/2026-0129211	V1 DAD304AE0E0C6B9D3D59155F91EF6DCB4B190B36F4C3 F55BE99F80089BA6619D
T1a Stato Esistente Planimetria Febbr 2026.pdf.p7m	S013-12/02/2026-0129211	V1 3AC39F42393F9F4E08F6ABB06827F92D2A6E675AED0BC 914C5E42AEDD0DCC7FB
Rel Tecnico Integrativa Dalpiaz G - Terres - Febbr 26.pdf.p7m	S013-12/02/2026-0129211	V1 F2D980BBFDF891437853CC33347286ECC06ABCCF6C8D D55524409CEF201618E4
T1b Stato Esistente Alzat iFebbr 2026.pdf.p7m	S013-12/02/2026-0129211	V1 B9B86B780BE77AF7034745A8457F3BC9CE2996169CDA 6F70556BE8AC8D9FC24C
Dist nta At tezzature Dalpiaz Febbr 26.pdf.p7m	S013-12/02/2026-0129211	V1 3BF29BF38558C9DA0C275A81A7A02B645F05E739C4BF6 B8416BA027579904ED8
Rel Tecnico Illustrativa Dalpiaz G. - Terres - Febbr 26.pdf.p7m	S013-12/02/2026-0129211	V1 1D10227D61D92248DE4F7A4E13DDAFBCB98ED4361F848 B57ED0B0564EAA8718FF
Doc Fotografica Magazzino Dalpiaz G.- Terres - Genn 2026.pdf.p7m	S013-09/01/2026-0010300	V1 2D1F11542A63D67C6695A0AB12AC31B8B7A3692D2584 0B222FB1BFA67296F367