



COMUNE DI TRENTO

PRG

VARIANTE

ZONA C3 – VIA DEL REGOLIN A DOSSOL - SOPRAMONTE

**Variante in applicazione del comma 4 dell'art. 49
della L.P. 4 agosto 2015, n. 15:**

approvazione piano di lottizzazione con modifica delle previsioni di PRG

RELAZIONE

SERVIZIO URBANISTICA

novembre 2023

PRG Variante Zona C3 in Via del Regolin in località Dossol a Sopramonte
Variante in applicazione del comma 4 dell'art. 49 della L.P. 4 agosto 2015, n.15:
approvazione piano di lottizzazione con modifica delle previsioni di PRG - prima adozione

Indice

Premessa

1. Il piano di lottizzazione
2. Contenuti della proposta di variante conseguente al piano di lottizzazione
 - 2.1 Cartografia
 - 2.2 Allegato 4.1 alle Norme tecniche di attuazione del PRG
 - 2.3 Verifica dell'assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica

Premessa

La p.ed. 459 C.C. Sopramonte in località Dossol è classificata zona C1 “zone di espansione già attuate o in corso di attuazione” ed è ricompresa nell’ambito A6 del Piano guida approvato con D.C.C. n. 292 d.d. 07/10/1987. Le previsioni del Piano guida, il quale prevedeva sei ambiti di intervento e assegnava a ciascuno una volumetria lorda secondo la definizione prevista dalla normativa allora vigente, hanno trovato attuazione con l’approvazione di piani di lottizzazione che hanno interessato tutti gli ambiti dotati di capacità edificatoria a eccezione dell’ambito A6, mai sottoposto a pianificazione attuativa nonostante la previsione per tale ambito di una volumetria pari a 1.875 mc.

La variante P.R.G. 1989, malgrado l’ambito A6 non fosse mai stato sottoposto a pianificazione attuativa, ha classificato l’intera area da “zona residenziale A” a C1 “zone di espansione in corso di attuazione”, prevedendo, all’art. 40 delle N.T.A., che per le zone C1 *“l’utilizzazione edificatoria di tali aree avviene sulla base di piani attuativi o piani guida ai sensi dell’art. 22 della legge provinciale 11 dicembre 1975, n. 53, approvati prima del 30 aprile 1989; tali piani e le relative norme di attuazione conservano validità fino alla data di scadenza prevista”*. Così facendo ne manteneva ancora l’edificabilità.

In seguito però la variante di assestamento del 1994, malgrado l’ambito A6 non fosse mai stato sottoposto a pianificazione attuativa, ha modificato il sopracitato articolo come segue: *“L’utilizzazione edificatoria di tali aree avviene sulla base dei piani attuativi approvati; tali piani e le relative norme di attuazione conservano validità fino alla data di scadenza prevista, e possono essere modificati nel rispetto dei parametri ivi previsti.”*. Di fatto, abrogando il riferimento ai piani guida, l’ambito A6 in oggetto veniva così privato della sua capacità edificatoria, cosa inibita anche dalle norme attuali.

In data 07/07/2021 prot. n. 178083 è stata presentata richiesta di parere preventivo riguardante la verifica dell’edificabilità della p.ed. 459 C.C. Sopramonte alla quale è seguito il rilascio del parere prot. n. 260202 d.d. 04/10/2021. Nel corso dell’istruttoria è stato chiesto parere al Servizio Opere di urbanizzazione primaria per avere contezza dello stato delle opere di

urbanizzazione nella zona in oggetto. Il parere ha evidenziato la mancanza di un marciapiede vincolando l'eventuale edificazione dell'area alla prescrizione di allargare il fronte del lotto su via del Regolin fino ad una adeguata sezione stradale comprensiva del relativo marciapiede.

La Giunta comunale, nella seduta del 4 ottobre 2021, sulla base di una relazione elaborata dal Servizio Urbanistica si è espressa favorevolmente sulla possibilità che la pianificazione possa aver attuazione e che i proponenti intervengano come nel tempo hanno già fatto i proprietari delle altre aree interessate dal medesimo Piano guida. Questo per mezzo dell'approvazione di un Piano attuativo con contestuale Variante al PRG ai sensi dell'art. 49 comma 4 della L.P. 15/2015 per aggiornare la destinazione di zona con l'individuazione dei relativi parametri urbanistici e delle superfici a servizi nel rispetto del Piano guida.

In data 07/09/2022 prot. n. 249401 è stata presentata una nuova richiesta di parere preventivo inerente una proposta di Piano attuativo con cambio di destinazione di zona dall'attuale C1 "zone di espansione già attuate o in corso di attuazione" a C3 "zone di espansione di nuovo impianto" proponendo i relativi indici e una lieve modifica del perimetro, coerentemente con le prescrizioni rilasciate nel parere di data 04/10/2021 sopra richiamato. A tale richiesta di parere è seguito il parere favorevole prot. n. 285840 d.d. 14/10/2022, nel rispetto di alcune prescrizioni, ferma restando la necessità di sottoporre il piano attuativo con effetto di variante al Consiglio Comunale.

Successivamente all'espressione dei pareri preventivi, in data 08/05/2023 prot. n. 135076 è stata presentata una proposta di Piano attuativo con cambio di destinazione di zona dall'attuale C1 "zone di espansione già attuate o in corso di attuazione", a C3 "zone di espansione di nuovo impianto", interessante la p.f. 2110/7 e parte della p.ed. 459 C.C. Sopramonte.

1 Il piano di lottizzazione

È prevista la realizzazione di due unità abitative, poste in due edifici accostati e degradanti da sud-est verso nord-ovest seguendo l'attuale pendenza del terreno e, quali opere di urbanizzazione primaria a scomputo, la realizzazione dell'allargamento della sezione stradale di via del Regolin per complessivi 6 m. (comprensivi di marciapiede di larghezza pari a 1,50 m) con conseguente spostamento dei pali dell'illuminazione pubblica e dell'alimentazione elettrica.

2 Contenuti della proposta di variante conseguente al piano di lottizzazione

La presente variante al PRG prevede il cambio di destinazione di zona dall'attuale C1 "zone di espansione già attuate o in corso di attuazione", a C3 "zone di espansione di nuovo impianto", interessante la p.f. 2110/7 e parte della p.ed. 459 C.C. Sopramonte.

Ciò che viene proposto è unicamente quanto già a suo tempo previsto dal Piano guida approvato e reso non più praticabile dalle citate modifiche normative; di qui la necessità di una variante puntuale al P.R.G. che riprenda rigorosamente le relative quantità opportunamente convertite e attualizzate secondo i nuovi parametri e conseguentemente senza alcun aumento; inoltre il Piano attuativo riprende dello stesso Piano guida anche materiali e tipologie.

Gli elaborati progettuali prevedono dunque parametri urbanistici che sono il risultato della conversione di quanto prevedeva il Piano guida in termini di altezza e di volumetria realizzabile.

Il volume lordo realizzabile con i criteri del Piano guida del 1986, riferito all'attuale superficie territoriale, è pari a 1.549,65 mc. Applicando i criteri introdotti con la variante P.R.G. 2004 si è ottenuto il volume netto moltiplicando il volume lordo di cui sopra per il coefficiente di 73 % per un totale di 1.131,24 mc.

Il volume netto è stato quindi convertito in superficie utile netta applicando i

criteri introdotti con la Variante di adeguamento al Regolamento Urbanistico provinciale 2019, dividendo per l'altezza utile di 2,60 m e ottenendo un valore di 435,09 mq.

L'altezza massima prevista dal Piano guida del 1988 era pari a 8 m misurata dal profilo del terreno all'intradosso della copertura.

Tale altezza massima è stata aggiornata applicando i criteri previsti nell'appendice alla Relazione della Variante 2004 al P.R.G. la quale prevedeva, per promuovere la realizzazione di solai di maggiore spessore al fine di migliorare le prestazioni tecnologiche ed in particolare la coibenza acustica, un incremento di altezza sull'intero edificio, per tenere conto del maggiore spessore dei solai, pari a 0,50 m. Pertanto l'altezza massima dell'edificio aggiornata risulta pari a 8,50 m.

La variante al PRG consiste dunque nel recepimento nello strumento urbanistico dei contenuti del piano di lottizzazione non conformi al PRG vigente e le conseguenti modifiche tese a garantire la necessaria coerenza grafica della zonizzazione del PRG.

2.1 La cartografia

Viene aggiornata la cartografia in scala 1:5000 con l'introduzione della nuova destinazione di zona C3 "zone di espansione di nuovo impianto" in variante a una parte della zona esistente C1 "zone di espansione già attuate o in corso di attuazione", coincidente sostanzialmente con quella identificata come A6 dal Piano guida approvato con D.C.C. n. 292 d.d. 07/10/1987.

Con l'occasione si operano anche delle piccole riperimetrazioni dell'area, dovute a una migliore attinenza allo stato reale dei luoghi e all'assetto proprietario.

In particolare viene esclusa dalla nuova zona C3 la porzione della p.f. 2110/7 C.C. Sopramonte, di proprietà del Comune di Trento, oggi compresa all'interno

del perimetro della zona C1 e riclassificata F2 - zone destinate alla viabilità.

Inoltre è prevista l'esclusione dal perimetro della zona C3 della porzione di p.ed. 459 C.C. Sopramonte ricadente oggi in zona C1 interessata dalla presenza dell'argine destro del rio Bozon, riclassificata fra i fiumi e i corsi d'acqua.

Il confine nord-orientale della zona C3 con l'adiacente zona B2 – zone edificate di integrazione e completamento viene identificato seguendo i criteri attualmente in corso per il disegno della Variante tecnica 2023-2024 della quale, con D.C.C. n. 82 d.d. 19 luglio 2023 è stato approvato il documento denominato “PRG – Piano Regolatore Generale - Variante tecnica 2023-2024 – Definizione degli obiettivi e dei contenuti” ai sensi dell'art. 37, comma 1 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm.ii..

Il confine è stato individuato dall'estensione del limite più ad ovest dell'edificio p.ed. 459 C.C. Sopramonte, così come risulta rappresentato nell'attuale estratto mappa catastale in vigore presso il Servizio Catasto (allegato alla presente), prolungando l'anzidetto limite sino al confine nord e sud della p.ed. 459 C.C. Sopramonte.

2.2 L'allegato 4.1 alle norme tecniche di attuazione del PRG

Nell'allegato 4.1 alle norme tecniche di attuazione del PRG viene prevista la nuova scheda denominata C3 Sopramonte via del Regolin - località Dossol.

Questa riporta in cartografia in scala 1:2000 il perimetro e la previsione di un allineamento obbligatorio lungo via del Regolin.

Nella sottostante tabella sono riportati i relativi parametri:

- la St (superficie territoriale) di m² 1033 è un dato descrittivo mentre sono prescrittivi i parametri
- Sun (Superficie utile netta) m² 435,

PRG Variante Zona C3 in Via del Regolin in località Dossol a Sopramonte
Variante in applicazione del comma 4 dell'art. 49 della L.P. 4 agosto 2015, n.15:
approvazione piano di lottizzazione con modifica delle previsioni di PRG - prima adozione

- SS (Superficie destinata a servizi pubblici) m² 81, con la precisazione che si tratta dell'allargamento della viabilità con la realizzazione del marciapiede,
- H fronte (Altezza del fronte) m 8,50,
- Hp (Altezza in numero di piani) 3.

2.3 Verifica dell'assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica

Come già evidenziato in premessa, la variante in oggetto va a riconoscere all'area la capacità edificatoria già prevista dai P.R.G. precedenti e resa non attuabile dalla modifica normativa dell'art. 40 delle N.T.A. del P.R.G. .

Pertanto la variante al P.R.G. in esame non è soggetta alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 20 della L.P. n. 15/2015, dell'art. 11 della L.P. n. 10/2004 e del D.P.P. 14.09.2006 n. 15-68/Leg. e ss.mm.ii., in quanto rientra nei casi individuati dall'art. 3 bis, comma 8, lettera c) del già citato D.P.P. 14.09.2006 n. 15-68/Leg.

