



COMUNE DI TRENTO

PRG

VARIANTE

ZONA C5 - 2.2.d – SCALO FILZI A TRENTO

**Variante in applicazione del comma 4 dell'articolo 49
della L.P. 4 agosto 2015, n 15:
approvazione piano guida con modifica delle previsioni di PRG**

RELAZIONE

**SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE
PROGETTO REVISIONE DEL PRG**

**1a adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 13 febbraio 2018
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 75 del 6 giugno 2018
Approvazione: deliberazione della Giunta provinciale n. 1266 del 20 luglio 2018**

INDICE

| | |
|---|---|
| 1. PREMESSA..... | 3 |
| 2. AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO E CONTENUTI DEL P.R.G. IN VIGORE..... | 3 |
| 3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE..... | 4 |
| 4. VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO..... | 5 |
| 5. MODIFICHE INTRODOTTE IN ADOZIONE DEFINITIVA..... | 5 |

VARIANTE AL P.R.G. RELATIVA ALL'AREA C5 – P.A. 2.2.d – SCALO FILZI – IN VIA DEL BRENNERO A TRENTO

**in applicazione del comma 4 dell'articolo 49 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e dell'articolo 6
comma 1 del Regolamento urbanistico – edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19
maggio 2017 n. 8-61/Leg.**

Adozione di piano guida con modifica delle previsioni di P.R.G..

1. PREMESSA

La presente variante al P.R.G. si attua tramite l'applicazione del comma 4 dell'articolo 49 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 in combinato con il disposto dell'articolo 6 comma 1 del Regolamento urbanistico – edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.. Ai sensi di questi articoli, quando il piano guida richiede la modifica delle previsioni del P.R.G. per una più razionale programmazione degli interventi, il comune adotta il piano guida e la relativa variante al P.R.G. secondo la procedura disciplinata dall'articolo 39 comma 3 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, tale variante infatti rientra tra le varianti non sostanziali individuate dall'art. 39 comma 2 della citata norma.

2. AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO E CONTENUTI DEL P.R.G. IN VIGORE

Il P.R.G. individua in Via del Brennero un'ampia zona, denominata “Scalo Filzi”, oggetto di Progetto Speciale all'inizio degli anni 2000 sotto la regia dell'architetto catalano prof. Joan Busquets, identificata da cinque zone C5 – zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana – unitariamente regolamentate dalla scheda tecnica 2.2 dell'allegato 4.2. alle Norme Tecniche di Attuazione. Le C5 della zona “Scalo Filzi”, introdotte nel P.R.G. in occasione della variante 2001 e profondamente collegate agli interventi sull'area ferroviaria, sono comprese tra Via del Brennero e il nuovo boulevard di P.R.G. e prevedono il ridisegno complessivo dell'area con individuazione sia degli spazi pubblici (strade, piazze, zone a verde pubblico), che delle superfici destinate a nuovi complessi insediativi. L'attivazione delle singole aree, denominate da “a” a “d”, è subordinata all'approvazione di un piano attuativo, nel rispetto della scheda dell'allegato 4.2, che sulla base di un disegno complessivo di carattere essenzialmente indicativo, fissa per ogni zona C5 i parametri edificatori e la quantità minima di superfici a servizi.

Premesso che, ad oggi, nessuna delle aree individuate dalla citata scheda 2.2. ha trovato attuazione, l'intervento in oggetto riguarda la zona denominata 2.2.d, localizzata a sud,

all'angolo tra Via Ambrosi e Via del Brennero. Tale area è caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici esistenti, alcuni dei quali di volumetria aggiuntiva rispetto agli indici fissati dalla scheda dell'Allegato 4.2 alle NTA. Questi ultimi, in particolare presentano un assetto proprietario molto frazionato. Le varie proprietà evidenziano anche un differenziato interesse in relazione alla riqualificazione dell'area e all'attivazione del piano di lottizzazione; come descritto negli elaborati di piano guida, tale aspetto ha contribuito, alla mancata attivazione fino ad oggi.

La scheda di P.R.G. prevede per la zona 2.2.d, a fronte di una superficie territoriale (St) complessiva di 5.806 mq, un volume massimo costruibile pari a 13000 mc cui va aggiunta la volumetria degli edifici esistenti specificatamente indicati in scheda, l'altezza massima di 16,5 m, il rapporto di copertura massimo (Sc/St) pari al 48 % e una quota di area da cedere al Comune per servizi pubblici (Ss) pari a 1120 mq (corrispondente in termini percentuali al 19% circa della St).

La proposta di piano guida, cui è correlata la presente variante al P.R.G., ha come principale finalità la suddivisione della zona C5 PA 2.2.d in due ambiti, denominati A e B, funzionalmente autonomi, attivabili con tempistiche differenziate e proporzionati rispetto alle quantità complessive, in termini di superficie territoriale e di volume realizzabile. Per superare i problemi connessi con il frazionamento della proprietà e il mancato interesse all'attivazione dell'area da parte dei titolari degli edifici esistenti all'angolo di Via del Brennero e Via Ambrosi (attualmente in uso per differenziate attività), il progetto di piano guida propone l'attivazione di una variante al PRG che si concretizza nello stralcio dei medesimi fabbricati dalla zona C5 – P.A.2.2.d come di seguito descritto nel dettaglio.

3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Nell'ambito dell'approfondimento progettuale connesso alla redazione del piano guida, nel rispetto dell'impostazione urbanistico – architettonica del piano “Busquets” e con l'obiettivo di perseguire l'attivazione dell'area, è stata segnalata dai proponenti il piano guida l'opportunità di attivare la presente contestuale variante al P.R.G. ai sensi dell'articolo 49 comma 4 della L.P. 15/2015 in relazione agli aspetti di seguito elencati:

1) modifica dei confini della zona C5 con stralcio degli edifici all'angolo tra Via Ambrosi e Via del Brennero e inserimento dei medesimi in zona B1. Tale modifica comporta, la riduzione della superficie territoriale di cui alla scheda dell'allegato 4.2 di circa 946 mq, mentre i restanti parametri (volume, altezza massima, superficie coperta e Superfici a servizi pubblici) restano invariati. Va precisato che, con riferimento al volume realizzabile sull'area, quello degli edifici oggetto di spostamento dalla zona C5 alla zona B1 era comunque già previsto aggiuntivo

rispetto ai 13000 mc fissati dalla scheda dell'allegato 4.2. La volumetria complessivamente prevista non subisce quindi modifiche. I proponenti il piano guida hanno inoltre valutato che anche tenendo conto della riduzione della St a disposizione della residua zona C5 non risulta necessario modificare il rapporto di copertura massimo (calcolato come rapporto tra Sc e St), che resta fissato al 48 %.

Gli edifici esistenti all'angolo tra Via del Brennero e Via Ambrosi, stralciati dalla zona C5 in oggetto, vengono inseriti in B1 – Zone edificate sature, in uniformità con le zone già edificate circostanti. Tale destinazione era peraltro quella prevista dal P.R.G. prima della variante 2001, che ha introdotto la zona C5.

Per la definizione dell'esatta conformazione della porzione da spostare in zona B1, tenuto conto che dal punto di vista catastale non è identificata da una specifica particella, sulla base del progetto del piano guida, si è fatto riferimento sia alla carta tecnica che ai progetti originali di realizzazione dei fabbricati.

2) Introduzione nella scheda dell'allegato 4.2 alle NTA (Scheda 2.2 “Scalo Filzi”) della possibilità di cessione delle superfici a servizi anche fuori del perimetro della zona C5. Sulla base degli approfondimenti condotti in fase di redazione del piano guida, tenuto conto della ristrettezza dell'area, del contesto in cui si inserisce, delle soluzioni progettuali proposte e della valutazione che potrebbero risultare più utili cessioni in altri luoghi, si è evidenziata l'opportunità di introdurre la possibilità che, in fase di pianificazione attuativa, le aree per servizi (Ss) da cedere a titolo gratuito possano essere reperite anche al di fuori del perimetro di piano, nelle immediate vicinanze e/o nell'ambito amministrativo del Comune di Trento.

4. VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

L'area oggetto di variante è classificata in rischio idrogeologico medio – R2 di cui all'articolo 18 delle norme tecniche di attuazione del PGUAP. La modifica cartografica proposta nell'ambito della presente variante, che prevede lo spostamento degli edifici all'angolo tra Via del Brennero e Via Ambrosi dalla zona C5 – Zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana alla zona B1 – Zone edificate sature, non comporta cambiamenti dal punto di vista della valutazione preventiva del rischio idrogeologico in quanto non viene modificata la classe di uso del suolo pianificato (ABI in entrambe le zone interessate).

5. MODIFICHE INTRODOTTE IN ADOZIONE DEFINITIVA

A seguito dell'approvazione della delibera del Consiglio comunale n. 11 del giorno 13 febbraio 2018 di adozione del piano guida della zona C5 PA 2.2.d. in Via del Brennero a Trento e della

contestuale variante al PRG, ai sensi della vigente legge urbanistica provinciale la documentazione di variante è stata depositata presso gli uffici comunali per trenta giorni e precisamente dal 7 marzo 2018 al 6 aprile 2018 per consentirne la consultazione e l'eventuale presentazione di osservazioni.

Nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni.

Contestualmente alla pubblicazione, ai sensi dell'articolo 37 della legge 4 agosto 2015, n. 15, la documentazione che costituisce la variante al PRG contestuale al piano guida è stata inviata ai competenti uffici della Provincia Autonoma di Trento per la valutazione tecnica.

Gli esiti di tale fase sono riportati nella Valutazione tecnica del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT di data 18 aprile 2018, pervenuta in data 19 aprile 2018 al protocollo n. 232972, che esprime parere favorevole alla variante al PRG del Comune di Trento, evidenziando l'auspicio che le aree per servizi previste in cessione vengano reperite nelle immediate vicinanze dell'area in oggetto in luogo della possibilità di reperirle nell'ambito del comune amministrativo di Trento.

Ai fini della adozione definitiva della variante al PRG, gli elaborati progettuali di piano e di variante sono stati modificati in adeguamento all'osservazione formulata dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT, nello specifico sostituendo la dicitura riportata nella proposta di adozione preliminare: *“Le aree per servizi (Ss) da cedere a titolo gratuito potranno essere reperite anche al di fuori del perimetro di piano nelle immediate vicinanze e/o nell'ambito amministrativo del Comune di Trento”*, con la nuova formulazione: *“Le aree per servizi (Ss) da cedere a titolo gratuito potranno essere reperite anche al di fuori del perimetro di piano nelle immediate vicinanze o nell'ambito dei comuni catastali di fondo valle e, in ogni caso, su aree del PRG destinate a servizi, attrezzature e infrastrutture”*.