



COMUNE DI TRENTO

PRG

VARIANTE

ZONA C3 – VIA ALLE SETTE FONTANE A ROMAGNANO

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

ottobre 2021

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

Premessa

Con deliberazione del 12 febbraio 2013 n. 12 il Consiglio comunale ha approvato il "Piano di lottizzazione zona C3 a Romagnano in Via alle Sette Fontane sull'area interposta tra il confine sud dell'abitato e la zona destinata, dal Piano Regolatore Generale allora vigente, all'ampliamento del cimitero esistente. Il piano di lottizzazione, oggi ancora valido ma non attivato in quanto la convenzione non è mai stata firmata, prevede l'edificazione di edifici a destinazione residenziale caratterizzati dalla presenza di quattro corpi di fabbrica dei quali due aventi un piano interrato comune, l'impiego degli incrementi volumetrici previsti dalla L.p. 1/2008, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico della Ditta lottizzante consistenti nella realizzazione di un parcheggio pubblico alberato e di un nuovo tratto della rete fognaria su Via alle Sette Fontane.

Successivamente all'approvazione del predetto piano attuativo la Giunta provinciale, con deliberazione 10 agosto 2018 n. 1456, ha approvato la "Variante per Opere Pubbliche 2017" che ha introdotto, per l'area interposta fra il cimitero e la zona C3, precedentemente prevista per l'ampliamento del cimitero, l'assegnazione della nuova destinazione H1. e la conseguente riduzione della fascia di rispetto cimiteriale.

Considerate le modifiche sopra descritte, in data 4 dicembre 2020 con protocollo n. 281502 e successive integrazioni e da ultimo quella di data 30 agosto 2021 con protocollo n. 227339, i proprietari delle aree interessate dal piano, signori Tomedi Mariano e Forti Tarcisio, hanno presentato al Comune di Trento la richiesta di approvazione di un piano di lottizzazione con conseguente variante al PRG ai sensi dell'articolo 49 comma 4 della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 "Legge provinciale per il governo del territorio" relativa all'area interposta tra il confine sud dell'abitato di Romagnano e il cimitero, nel comune catastale di Romagnano.

L'articolo 49 della l.p. 15/2015 recita al comma 4: *"Al di fuori dei casi previsti dal*

comma 3, se il piano attuativo o il relativo piano guida, previsto dall'articolo 50, comma 7, o il comparto edificatorio disciplinato dall'articolo 53 richiedono delle modifiche alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione degli interventi, la deliberazione comunale che approva il piano attuativo o il piano guida costituisce provvedimento di adozione di una variante al PRG. A tal fine si applica la procedura di approvazione delle varianti non sostanziali al PRG”.

La presente variante al PRG, come meglio di seguito descritto, consiste 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.

1 Il piano di lottizzazione

L'area interessata dal piano di lottizzazione ricade attualmente in zona “C3 – zone di espansione di nuovo impianto” e in zona “H1 – zone destinate a servizi privati” senza capacità edificatoria in quanto ricomprese nelle aree di cui al comma 3 dell'articolo 71 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Il piano di lottizzazione, inglobando la zona H1, ambisce a migliorare due aspetti: il primo riguarda il miglioramento dell'assetto distributivo degli edifici; il secondo riguarda l'utilizzo di un'area che, vista la conformazione plani-altimetrica, sarebbe altrimenti destinata all'inutilizzo e all'incuria con conseguente degrado per l'intera zona.

A confine con il cimitero è stata localizzata la “Superficie destinata a servizi pubblici”, così come previsto dall'Allegato 4.1, ovvero l'area destinata alla realizzazione e successiva cessione di un parcheggio pubblico alberato, di un percorso di collegamento fra via delle Sette Fontane e Via alle Piazzole e una piccola zona a verde.

2 Contenuti della proposta di variante conseguente al piano di

lottizzazione

Con la presente variante al PRG si prevede l'estensione dell'area attualmente classificata "C3 – zone di espansione di nuovo impianto" sulla limitrofa zona attualmente con destinazione "H1 – zone destinate a servizi privati" senza capacità edificatoria.

Il miglioramento degli aspetti citati al precedente punto richiede la modifica del parametro edificatorio relativo all'altezza massima (Hf) e del numero di piani (Hp) che verranno abbassati.

Pur a fronte di un ampliamento dell'area, anche le capacità edificatorie restano sostanzialmente inalterate. La proposta di piano attuativo è stata presentata in vigenza delle premialità relative agli incrementi volumetrici di cui all'articolo 86 comma 3 lettera B) della L.P. 1/2008; con l'istruttoria in itinere è stato fissato un limite temporale a tali premialità. A garanzia di un'attuazione conforme a quanto concordato e progettato, si è convenuto di inglobare questo incremento direttamente nella Superficie utile netta (Sun), precisando contemporaneamente negli elaborati che resta esclusa la possibilità di applicazione degli incrementi volumetrici di cui all'articolo 86 comma 3 lettera B) della L.P. 1/2008 essendo gli stessi già stati considerati in fase di dimensionamento della Sun.

Pertanto il parametro relativo alla Superficie utile netta (Sun) è conseguentemente modificato e aumentato della quantità necessaria a garantire la possibilità di realizzare quanto già autorizzato col precedente piano e riproposto con la progettazione del presente.

L'introduzione della nuova destinazione e dei parametri edificatori comportano la modifica dei seguenti elaborati di PRG.

2.1 La cartografia

Viene aggiornata la cartografia in scala 1:5000 con l'introduzione della nuova destinazione di zona sopra elencata che di fatto coincide con l'ampliamento della zona C3.

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

La scheda denominata C3 Romagnano via alle Sette Fontane contenuta nell'allegato 4.1 viene aggiornata col nuovo perimetro e con i nuovi parametri.

In particolare la scheda indica la superficie utile netta (Sun), l'altezza del fronte (H fronte espressa in metri) e l'altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hp espressa in numero di piani). Restano invariati i dati relativi alla Ss (superfici per servizi) e alla percentuale di superficie permeabile. In più è espressamente riportato sulla scheda: "resta esclusa la possibilità di applicazione degli incrementi volumetrici di cui all'articolo 86 comma 3 lettera B) della L.P. 1/2008 essendo gli stessi già stati considerati in fase di dimensionamento della Sun".