



COMUNE DI TRENTO

PRG

VARIANTE DI RIDEFINIZIONE AREE

**ai sensi dell'articolo 121, co. 18 della LP. 4 agosto 2015 n. 15
zona interportuale "D10" e zone commerciali di nuovo
impianto speciali "D6a1"**

RELAZIONE

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

**1^ adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 68 del 22 maggio 2018
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 154 del 21 novembre 2018
Approvazione: deliberazione della Giunta provinciale n. 29 del 18 gennaio 2019**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa

La zona interportuale individuata dal vigente PRG con la sigla "D10" e l'adiacente zona commerciale di nuovo impianto speciale "D6a1", site in località Roncafort a Trento, sono ricomprese nel perimetro del piano attuativo a fini generali approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 139 del 3 agosto 1999 e successivamente oggetto di tre varianti approvate con DCC 54/2001, DCC 25/2004 e DCC 82/2006.

Come descritto nella Relazione tecnica del piano approvato nel 1999, le aree in questione risultavano già disciplinate da un piano attuativo e precisamente dal piano particolareggiato approvato con DGP n. 13125 del 12.12.1980, scaduto nel 1990, predisposto in adempimento a quanto previsto dal Piano Regolatore Generale del Comune di Trento, approvato con la legge provinciale n. 20 dell'11.11.1968. Nella Relazione richiamata si rammenta altresì come sulla base del piano particolareggiato del 1980 e della legge provinciale n. 17 del 17 giugno 1983, recante norme in materia di interventi per la realizzazione dell'interporto doganale di Trento, la Provincia ha provveduto alla realizzazione di un complesso di opere necessarie alla attivazione dell'area interportuale.

Il piano attuativo a fini generali approvato nel 1999 è riferito ad una parte di territorio la cui delimitazione è il risultato delle modifiche apportate alla precedente delimitazione della zona interportuale con la variante al PRG approvata con DGP n. 13927 dell'1.12.1994. In quell'occasione, infatti, l'amministrazione comunale ha ritenuto di diversificare le destinazioni d'uso dell'area già indicata come area interportuale sia dal PUP che dal PRG89, prevedendo la presenza di un'area più mirata all'uso commerciale, la "D6a1", nonché la presenza di un'area "F1", destinata a servizi per il trasporto pubblico al fine di consentire lo spostamento della sede dell'Atesina dalla zona urbana di Via Marconi. Questa delimitazione è stata successivamente fatta propria anche dal PUP approvato nel 2007.

Sempre nella Relazione illustrativa del piano attuativo a fini generali del 1999 si legge che *Al fine di qualificare il disegno d'insieme ed attribuire all'intera area interessata dal Piano attuativo a fini generali l'aspetto di un insediamento razionale e coordinato, sono state operate scelte precise sia in ordine all'assetto morfologico dell'area che alla precisazione delle funzioni da insediare in ciascuno dei comparti.*

Da questo obiettivo è conseguito quindi il seguente assetto funzionale della "zona interportuale – D10":

comparto n. 1 – centro revisioni autoveicoli, officina meccanica e attività complementari a tali funzioni

comparti n. 2 e n. 6 – attività commerciali all'ingrosso

comparti n. 3 e n. 5 – attività di autotrasporto merci

comparto n. 4 – spedizionieri.

Ma la localizzazione differenziata delle destinazioni ammesse dal PUP e dal PRG nel corso degli anni è venuta dimostrando dei limiti, anche *in ragione delle mutate condizioni del mercato intervenute nel settore della logistica e dell'autotrasporto.*¹

Per quanto riguarda invece la zona D6a1 (comparto n. 7 del piano attuativo), destinata ad attività commerciali all'ingrosso, compreso il magazzinaggio, l'elemento che è stato ritenuto di ostacolo all'attivazione di iniziative d'intervento è la norma del piano attuativo a

¹ Nota protocollo n.133747 dell'8 agosto 2014 inviata dalla Interbrennero S.p.A al Comune di Trento.

fini generali che subordinava l'edificazione in detta area ad un unico permesso di costruire.²

2. La variante di ridefinizione aree

In applicazione della normativa provinciale per il governo del territorio, così come recentemente modificata dalla legge provinciale 16 giugno 2017, n. 3 risulta quanto di seguito.

Il piano attuativo a fini generali in oggetto è scaduto a far data dal 4 agosto 2009, non rinvenendo in atti elementi che possano far assumere un riferimento diverso da quello dell'approvazione e la situazione delle aree dallo stesso disciplinate risulta essere la seguente:

1. zona interportuale – D10; corrisponde alla parte di piano attuativo a fini generali completamente eseguita. Per essa vale a tempo indeterminato la disciplina del piano attuativo e quindi le prescrizioni urbanistiche dello stesso rimangono pienamente operanti e vincolanti senza limiti di tempo, fino all'eventuale approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo o di una variante al PRG, rimane pertanto confermata anche la puntuale distribuzione delle funzioni tra i diversi comparti come richiamata in premessa
2. zona commerciale di nuovo impianto speciale – D6a1; corrisponde al comparto 7 del piano attuativo a fini generali, ovvero alla parte del piano non eseguita. Anche le opere di urbanizzazione non risultano essere realizzate completamente, infatti, non avendo trovato compimento le previsioni del piano attuativo non risulta eseguito il parcheggio pubblico costituente le "Ss – superficie destinata a servizi pubblici". Il piano attuativo a fini generali nella parte relativa alla zona D6a1 (corrispondente come detto al comparto 7 di detto piano attuativo) risulta pertanto inefficace in quanto decaduto e quindi per le aree comprese nella zona D6a1 trova applicazione quanto disposto al comma 6 della LP 22/1991 (l'indice di 0,01 m³/m²), mentre ai sensi dell'articolo 121, comma 18, così come modificato dalla LP 3/2017, le amministrazioni comunali sono tenute a definire la nuova disciplina delle aree interessate, eventualmente anche attraverso l'adozione di un piano integrativo entro 18 mesi a partire dal 7 giugno 2017, fermo restando che come stabilito dalla legge provinciale la ridefinizione delle aree è atto obbligatorio.

La presente variante al PRG, quale necessaria ridefinizione delle aree in questione, si configura come variante non sostanziale ai sensi dell'art. 39, co. 2, lett. d) della legge urbanistica e prevede le modifiche di seguito riportate.

2.1. Le modifiche alla zona interportuale – D10

Relativamente alle zone "D10" la presente variante prevede la modifica dell'articolo 56 delle NdA e lo stralcio del perimetro di area soggetta a piano attuativo a fini generali nella cartografia di PRG. Trattandosi oramai di una zona "esistente", dove le previsioni dei piani attuativi approvati hanno trovato completa attuazione, la necessaria disciplina urbanistica della zona "D 10" riguarda unicamente la gestione della destinazione d'uso degli edifici esistenti e gli interventi edilizi ammessi sugli stessi. Queste modifiche consentono quindi di superare la localizzazione differenziata per comparto delle destinazioni previste dal PRG ed altresì di recepire le ulteriori funzioni previste dall'articolo 118 bis della legge provinciale n. 15 del 2015, introdotto con la LP 3/2017³.

2 Vedi nota citata e nota protocollo n. 192637 del 15 ottobre 2010a firma di alcuni dei proprietari delle aree classificate D6a1.

3 Nelle aree interportuali sono ammesse le attività previste dalle norme di attuazione del PUP. In queste aree, inoltre, sono ammessi, anche senza specifica previsione urbanistica, servizi e impianti di interesse collettivo, strutture di servizio comuni agli insediamenti quali parcheggi pertinenziali, mense aziendali, strutture per attività di formazione professionale.

La presente variante non prevede alcuna modifica per le zone interportuali che nella cartografia di PRG sono contraddistinte dalla ulteriore sigla "id".

2.2. Le modifiche alla zona commerciale di nuovo impianto speciale – D6a1

Per quanto riguarda la zona D6a1 la variante prevede la modifica dell'articolo 51 bis, lo stralcio del perimetro di area soggetta a piano attuativo a fini generali dalla cartografia di PRG e lo stralcio delle aree di proprietà della Provincia Autonoma di Trento dove è localizzata l'idrovora conferendo alle stesse una destinazione a verde di protezione e arredo (zona F4 disciplinata dall'articolo 68 delle norme di attuazione del PRG).

Nel caso della D6a1, trattandosi di un'area di proprietà privata di ragguardevole dimensione (oltre 8 ettari), l'utilizzo a fini edificatori può essere correttamente ricondotto alla predisposizione di un piano attuativo di iniziativa privata, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 50, co. 7 della legge provinciale n. 15/2015 secondo il quale *Quando l'approvazione di un piano attuativo d'iniziativa privata o misto pubblico-privata è obbligatoria ai sensi dell'articolo 24 e dell'articolo 49, comma 2, il comune può approvare un apposito piano guida per orientare le iniziative di attuazione e per individuare, all'interno dell'area interessata dal piano attuativo e nel rispetto di previsioni che interessano l'area, singoli ambiti per i quali possono essere adottati piani parziali e distinti.*

Anche in questo caso, quindi, risulterebbero superate le problematiche a suo tempo segnalate, laddove i proprietari scelgano il piano guida con indicazione di più ambiti, ciascuno dei quali potrà essere oggetto di autonoma attuazione.

3. Le modifiche introdotte con l'adozione definitiva

La variante al PRG per ridefinizione zona interportuale D10 e zone commerciali di nuovo impianto speciali D6a1 è stata adottata con deliberazione consiliare n. 68 del 22 maggio 2018 e successivamente la documentazione costituente la variante al PRG è stata depositata ai sensi della normativa urbanistica provinciale dal 13 giugno 2018 al 13 luglio 2018 presso gli uffici comunali. Contestualmente alla pubblicazione, ai sensi dell'articolo 37 della legge urbanistica provinciale, la documentazione che costituisce la variante al PRG è stata inviata ai competenti uffici della Provincia autonoma di Trento per la valutazione tecnica.

Entro il termine del 13 luglio 2018 (30 giorni di deposito) sono pervenute tre osservazioni: due osservazioni riguardano la zona D6a1 (prot. 179680/2018 e 182169/2018) e la terza riguarda la zona D10 (prot. 182867/2018). Delle tre osservazioni pervenute una è stata accolta e le altre due sono state accolte in parte.⁴

Il giorno 30 agosto 2018 si è svolta la Conferenza di pianificazione ai sensi dell'articolo 37, commi 5 e 6 della legge urbanistica provinciale n. 15/2015, il cui esito è riportato nel verbale n. 13/2018 pervenuto al Comune di Trento il 14 settembre 2018 con protocollo n. 233355.

Le modifiche conseguenti alla valutazione tecnica della Provincia e all'accoglimento anche parziale di osservazioni hanno riguardato sia la cartografia che le norme tecniche di attuazione del PRG.

3.1. La nuova zona D2d

La destinazione di zona D6a1 - commerciale di nuovo impianto speciale è stralciata sia dalle NdA del PRG che dalla cartografia e l'area precedentemente classificata D6a1 è classificata *D2d - zone produttive del settore secondario di nuovo impianto a carattere speciale*. Infatti, per l'area in esame, in alternativa a una destinazione ricompresa tra quelle di tipo commerciale qual è la D6a1, è prevista l'individuazione di una nuova sottozona di tipo produttivo del settore secondario di nuovo impianto, da aggiungere a quelle elencate all'articolo 46 delle NdA del PRG. La normativa che disciplina la nuova zona D2d attribuisce alla stessa anche il carattere di multifunzionalità ai sensi dell'articolo 98 della NdA del PRG affiancando, quindi, nuove funzioni alla preesistente qualificazione di tipo commerciale.

Il comma 8 dell'articolo 46 delle NdA del PRG conferma le prescrizioni di carattere ambientale già previste per la zona D6a1 nel testo adottato dal consiglio comunale in sede di prima adozione della variante al PRG. Oltre alla modifica cartografica l'eliminazione della D6a1 e l'introduzione della D2d all'articolo 46, ha reso necessari i seguenti ulteriori adeguamenti alle NdA del PRG:

- articolo 3, comma 6 - *Equiparazione* : stralciata D6a1
- articolo 30 – *Elenco zone*: stralciata D6a1
- articolo 49 – *Zone commerciali*: stralciata D6a1 e riformulato comma 3
- articolo 51 *bis* – *Zone commerciali di nuovo impianto speciali*: inserita nota [abrogato]
- articolo 97, comma 2: stralciata zona D6a1 dall'elenco zone ove è ammessa la possibilità di insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita
- articolo 98, comma 1: inserimento della nuova zona D2d tra le aree produttive del settore secondario di livello locale multifunzionale
- articolo 101, comma 4: stralciata D6a1.

3.2. Ripristino fascia di rispetto stradale lungo la S.P. 235

⁴ Sintesi delle osservazioni e relative controdeduzioni sono contenute nelle schede predisposte per ciascuna delle osservazioni pervenute.

In sede di prima adozione della variante in oggetto le aree di proprietà della Provincia Autonoma di Trento ricadenti entro la zona D6a1 poste lungo la S.P. 235 (che in parte sono interessate dalla localizzazione di una idrovora) sono state classificate F4 – verde di protezione e arredo ritenendo “assorbita” da questa destinazione la precedente rappresentazione della fascia di rispetto stradale.

In ragione del parere espresso dal Servizio Opere stradali e ferroviarie del Provincia in sede di Conferenza di pianificazione la fascia di rispetto stradale, pur in corrispondenza di zone F4, è ripristinata.

3.3. *La disciplina delle zone interportuali - D10*

In sede di prima adozione la variante in oggetto ha previsto la modifica dell'articolo 56 delle NdA relativo alla zona interportuale. Come precisato al paragrafo 2.1 della presente relazione l'interporto risulta costituito da un insieme di zone entro le quali risultano sostanzialmente completate le previsioni della relativa pianificazione attuativa e pertanto si è ritenuto di aggiornare la disciplina urbanistica delle stesse con particolare attenzione alle modalità di intervento sugli edifici esistenti ed introducendo, per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse, la possibilità di superare la localizzazione di funzioni differenziata per comparto imposta dalla pianificazione attuativa. La nuova formulazione della norma, sempre per quanto riguarda le destinazioni ammesse ha previsto il rinvio a quanto disposto dal PUP e dalla legge provinciale n. 15 del 2015.

Vista l'osservazione protocollo 182867/2018 che lamenta “*la genericità del nuovo testo dell'art. 56 nn.att. P.R.G.*” in sede di adozione definitiva è ripristinata la parte del testo vigente laddove precisa che nelle zone interportuali possono insediarsi “*infrastrutture destinate a facilitare l'interscambio fra i diversi sistemi di mobilità e alle strutture destinate all'interscambio delle merci tra vettori stradali e ferroviari*” ed altresì che “*Nelle zone interportuali è consentita la realizzazione delle attrezzature necessarie, delle strutture di stoccaggio e deposito di merci e prodotti, di uffici e di servizi generali connessi all'interscambio delle merci, ivi compresa la ricettività indispensabile al funzionamento delle strutture.*”

Rimangono invece confermati i commi 2, 2bis e 2 ter dell'articolo 56 delle NdA del PRG nel testo adottato dal consiglio comunale in sede di prima adozione della variante al PRG. Si precisa che, al comma 2 secondo alinea, la dicitura “*volume edilizio esistente fuori terra*” viene sostituita con la definizione “*volume lordo fuori terra*” di cui all'articolo 3 comma 6 lettera o bis) del Regolamento urbanistico -edilizio provinciale.