

COMUNE DI TRENTO

PRG

VARIANTE AL PRG
IN ACCOGLIMENTO DELLE RICHIESTE DI INEDIFICABILITÀ
AI SENSI DEL COMMA 4 DELL'ARTICOLO 45 DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015, N 15

PROGETTO REVISIONE DEL PRG

1ª adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 149 del 7 dicembre 2016
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 4 aprile 2017
Approvazione: deliberazione della Giunta provinciale n. 1092 del 7 luglio 2017

RELAZIONE

Il comma 4 dell'articolo 45 – *Durata ed effetti degli strumenti urbanistici* della legge urbanistica provinciale 4 agosto 2015, n. 15, prevede che "*il comune con procedura di variante al PRG, su richiesta dell'interessato, può prevedere la trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all'insediamento. In questo caso, per un periodo minimo di dieci anni, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie. Annualmente il comune verifica le proposte pervenute adottando, eventualmente, una variante ai sensi dell'articolo 39, comma 2.*"
Presso il comune di Trento sono pervenute sino ad ora 30 richieste di inedificabilità. Per la precisione le richieste sono 27 in quanto 2 sono state presentate una prima volta nel 2015 e una seconda nel 2016 e due riguardano le stesse particelle catastali ma sono state presentate singolarmente dai due comproprietari.
Delle 27 richieste, 13 riguardano zone D – *zone produttive del settore secondario*, 8 riguardano zone B – *zone residenziali edificate e di completamento*, 4 riguardano zone C – *zone residenziali di espansione di nuovo impianto,* 2 riguardano zone per servizi di tipo G – *zone destinate ai servizi di quartiere.*
Dalle verifiche effettuate sulle domande pervenute emergono i seguenti aspetti che vanno necessariamente considerati:

1. le aree oggetto di richiesta non possono evidentemente essere già state sfruttate urbanisticamente
2. le aree oggetto di richiesta non devono rappresentare situazioni in contrasto con le normative urbanistico/edilizie vigenti
3. l'eventuale accoglimento delle richieste non deve compromettere i programmi edilizi di terzi
4. le destinazioni da introdurre al posto di quelle edificabili che è chiesto di stralciare non devono prevedere edificabilità ma devono trovare comunque una sostanziale coerenza con le previsioni urbanistiche dell'intorno

Per i primi tre aspetti si rimanda alle considerazioni puntuali sulle specifiche richieste di inedificabilità.
Per il quarto aspetto è opportuna una considerazione generale in quanto si è ritenuto di proporre una nuova destinazione urbanistica andando a integrare quelle già previste dal PRG. In particolare si è ritenuto di integrare la previsione di H1 – *zone destinate a servizi privati*. Questa destinazione infatti apparirebbe come la più congruente per piccole aree non utilizzate e magari non utilizzabili per l'edificazione ricadenti però in zone più ampie già prevalentemente edificate. L'attuale definizione prevede la possibilità di realizzare parcheggi privati e impianti sportivi anche coperti con i relativi servizi per gli utenti quali mense, bar interni, spacci, uffici e simili purché accessori alla funzione principale e quindi contempla anche una quota di edificabilità per quanto ridotta (0,1 mc/mq). La nuova destinazione proposta prevede la possibilità di realizzare parcheggi privati e impianti sportivi ma senza la possibilità di realizzare nuovi volumi. Si mantiene quindi il significato di servizi privati a integrazione dell'edificato ma senza nuova capacità edificatoria. Tale specificazione è introdotta nelle Norme Tecniche di Attuazione con il nuovo comma 3 dell'articolo 71 - *H1: Zone destinate a servizi privati.* Graficamente la nuova zona mantiene la campitura delle zone H1 ma è evidenziata tramite apposito perimetro.
A parte questo elemento di novità, per le modifiche richieste, come vedremo successivamente nell'analisi puntuale delle singole richieste di inedificabilità, si prevedono prevalentemente estensioni delle zone limitrofe non edificabili in coerenza con l'attuale uso del suolo.
Emerge però un problema riguardo alle richieste di inedificabilità relative alle zone D – produttive del settore secondario. Infatti delle 13 richieste riguardanti le zone D, 11 sono riferite a zone produttive di livello provinciale, ovvero zone previste dal Piano Urbanistico Provinciale a cui i Piani Regolatori Generali sono tenuti ad adeguarsi.
Per le specificità in ambito urbanistico attribuite al comune di Trento per cui, ai sensi del comma 4 dell'articolo 36 della L.P. 15/2015, i PRG del comune di Trento e degli altri comuni facenti parte del Territorio Val d'Adige, "*tengono luogo del Piano Territoriale della Comunità*", si è ritenuto di considerare queste richieste di inedificabilità quali una anticipazione della rilettura delle aree produttive di livello provinciale attribuita ai PTC. Infatti il punto 2 della lettera f) del comma 2 dell'articolo 23 – *Obiettivi, contenuti e struttura del PTC*, precisa che tra i contenuti del PTC è ricompresa l'individuazione delle aree sovracomunali con la delimitazione e disciplina delle aree produttive del settore secondario di livello provinciale secondo quanto previsto dal Piano

Urbanistico Provinciale - PUP - e la riclassificazione delle aree produttive da livello provinciale a livello locale.
Il PUP al comma 4 dell'articolo 33 – *Aree produttive del settore secondario di livello provinciale e locale*, prevede infatti che i PTC delimitino le aree indicate dal PUP sulla base delle esigenze di migliore e coordinato assetto territoriale e di funzionalità degli insediamenti.
I criteri per tali delimitazioni sono stati concordati con i rappresentanti dei competenti uffici provinciali e da loro confermati con nota del 7 luglio 2016 prot. n. 146623. Le aree su cui è possibile intervenire per riduzione delle zone produttive di livello provinciale sono quelle ubicate ai margini della delimitazione del PUP, di superficie modesta o priva di utilità a fini edificatori e a condizione che lo stralcio non comprometta in alcun modo il razionale utilizzo dell'area produttiva di interesse provinciale destinate a futuro utilizzo.
A questi criteri aggiungiamo noi la possibile ridefinizione delle aree produttive di riserva in considerazione del fatto che in occasione di una recente richiesta di stralcio da parte del comune di Trento, attivata su istanza dei proprietari di una zona a nord dell'abitato di Spini, il Dipartimento Sviluppo economico e Lavoro della PAT ha risposto che, considerate le zone produttive attualmente disponibili e non utilizzate, non si ritiene opportuno dare seguito allo svincolo richiesto anche nell'ottica introdotta dalla nuova legge urbanistica che ha tra gli obiettivi principali la riduzione del consumo di suolo (vedi nota di data 4 maggio 2016 nostro prot. 93985).
Considerata quindi la disponibilità di aree e l'opportunità che nel caso di nuovi insediamenti vengano utilizzate aree già pianificate o ancora meglio edifici dismessi, si ritiene che nell'esaminare le richieste di inedificabilità sia opportuno e coerente con la previsione di legge riconsiderare anche le zone di riserva che per il PRG di Trento sono classificate D3 – *zone produttive del settore secondario di riserva*.
Si sono successivamente aggiunte altre quattro richieste di inedificabilità riferite alle aree produttive D2a di Ravina, anche queste di livello provinciale. In questi casi, come evidenziato nell'illustrazione delle singole richieste, si tratta di superfici di notevole dimensione che non corrispondono strettamente ai criteri indicati dai competenti uffici della PAT. Va però richiamato il fatto che per le aree D2a di Ravina era stato approvato ancora nel 2002 un piano attuativo per gli insediamenti produttivi sulla scorta del quale la Provincia avrebbe dovuto intervenire prima espropriando i terreni e successivamente infrastrutturandoli per poi cedere singoli lotti alle aziende interessate e aventi titolo. In realtà l'intervento della Provincia si è limitato alle aree D2a a nord della nuova bretella di collegamento tra la S.P. 90 e l'autostrada e, alla scadenza della validità del piano attuativo (2012), la scelta è stata quella di rinnovare il piano attuativo esclusivamente per l'area oggetto dell'intervento allora in atto, stralciando dallo stesso quindi l'area a sud della bretella, dove ricadono le tre richieste di inedificabilità. Tale scelta è derivata dalla valutazione della Provincia di non interesse a intervenire su quella parte principalmente per motivi di ordine economico derivanti dalla complessità dell'operazione condizionata in particolare dalla presenza di elettrodotti e per l'altimetria che caratterizza l'area. L'area stralciata dal piano per gli insediamenti produttivi ha ovviamente mantenuto la destinazione D2a di PRG ma non era e non è più area di intervento pubblico bensì di iniziativa privata. Si ritiene che la valutazione fatta allora dalla Provincia di rinunciare a intervenire, pur su aree previste dal Piano Urbanistico Provinciale, costituisca solida motivazione per poter accogliere le richieste di inedificabilità dei proprietari.
Anche su queste specifiche aree si è svolto un confronto con i competenti uffici della PAT che, con nota pervenuta il 7 settembre 2016 (nostro prot. 190006), ribadiscono il disinteresse a intervenire per i motivi sopra espressi e chiedono inoltre che, nel caso si accogliessero le richieste di stralcio delle aree in questione, vengano stralciati anche i relitti di proprietà provinciale derivanti dall'esproprio per la realizzazione della bretella di collegamento tra la provinciale destra Adige e il casello autostradale di Trento sud posti a sud della bretella stessa.

Le richieste di inedificabilità:

1. (nota del 28/07/2015 prot. 142462, riproposta e integrata in data 13/01/2016 prot. 5199). La richiesta riguarda le particelle fondiarie 1771/1/2, 1772/4, 1776, 1778, 1779, 1780, 2138, 2139, 2140, 2053/6, tutte in Comune catastale di Gardolo in zona Spini di Gardolo per una superficie complessiva di circa 15.600 mq. L'attuale destinazione urbanistica è prevalentemente D3 – *zone produttive del settore secondario di riserva* e in parte in D2a – *zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello provinciale*. Le aree ricadono quindi in zone di interesse

provinciale. In realtà la parte ricadente in D2a nel PRG per il PUP è zona di riserva. Si può intendere quindi la destinazione interamente zona D3 di riserva. L'uso del suolo attuale è agricolo coltivato a vigneto. Tra le particelle oggetto di richiesta del signor Schmidt e la viabilità si trova una piccolissima particella di proprietà provinciale (p.f. 2464/1 C.C. Gardolo) di forma triangolare con profondità di circa 2 m nel punto più largo a 0 m per una superficie complessiva di circa 70 mq. Forma, dimensione e posizione rendono tale particella inutilizzabile per cui si propone anche per questa particella la riclassificazione.
PROPOSTA DI VARIANTE: per le considerazioni sopra riportate sulle zone di interesse provinciale, il fatto che ricadano in zona di riserva rende opportuno il loro stralcio introducendo la destinazione E3 – *zone agricole di particolare tutela*, destinazione che contraddistingue le aree agricole della zona di Spini poste tra le aree produttive e il fiume Avisio, confine nord del comune di Trento.

2. (nota 27/08/2015 prot. 161740). La richiesta riguarda la particella fondiaria 1733 in comune catastale di Gardolo in zona Ghiaie di Gardolo per una superficie di circa 8.000 mq. L'attuale destinazione urbanistica è D1b – *zone produttive esistenti e di completamento di livello locale*. L'uso del suolo attuale è agricolo coltivato a vigneto. La zona confina con l'area agricola classificata E3 - *zone agricole di particolare tutela* che si estende poi fino al confine nord del territorio comunale di Trento.
PROPOSTA DI VARIANTE: per continuità con la zona limitrofa si propone di estendere la zona agricola E3 - *zone agricole di particolare tutela.*

3. (nota 27/08/2015 prot. 161742). La richiesta riguarda la particella fondiaria 1613 in comune catastale di Gardolo in zona Ghiaie di Gardolo per una superficie non precisamente stimabile in quanto si tratta di una non coincidenza tra il confine di zona del PRG e il confine catastale. L'attuale destinazione urbanistica è D2b – *zone produttive esistenti e di completamento di livello locale*. L'uso del suolo attuale è agricolo coltivato a vigneto. La zona confina con l'area agricola classificata E3 - *zone agricole di particolare tutela* che si estende poi fino al confine nord del territorio comunale di Trento.
PROPOSTA DI VARIANTE: per continuità con la zona limitrofa si propone di estendere la zona agricola E3 - *zone agricole di particolare tutela.*

4. (nota 12/10/2015 prot. 189832 riproposta in data 19/02/2016 prot. 33034). La richiesta riguarda le particelle fondiarie 1675, 1767/1/2 in comune catastale di Gardolo in zona Spini di Gardolo per una superficie di circa 2.160 mq. L'attuale destinazione urbanistica è prevalentemente D2a – *zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello provinciale* e in parte (uno sfrido di poco più di 200 mq) in D3 – *zone produttive del settore secondario di riserva*. Le aree ricadono quindi in zone di interesse provinciale. La parte ricadente in zona D3 è confinante con le particelle oggetto della richiesta n. 1. La parte ricadente in zona D2a è posta marginalmente al resto delle zone D2a ed è stretta tra la viabilità che porta verso il carcere e due edifici residenziali per cui il suo grado di utilizzo è fortemente vincolato, mentre sul lato nord confina con la zona agricola E3. L'uso attuale del suolo è agricolo coltivato a vigneto per la parte in D2a mentre è a prato non coltivato per lo sfrido in D3. In fregio alla particella ricadente in zona D2a, tra questa e la zona H2 a nord, è presenta un'altra particella (p.f. 2129/1 C.C. Gardolo) corrispondente a una strada di sezione circa 3, 5 m di proprietà pro-tempore di numerose particelle in zona che ricade in D2a per una superficie di circa 125 mq, mentre la rimanente superficie di circa 1.400 mq ricade in zona E3 – *zone agricole di particolare tutela*. Pur non avendo ricevuto una espressa richiesta di inedificabilità per tale particella, per omogeneità con le parti circostanti e la destinazione prevalente della stessa particella e per il fatto che diversamente verrebbe mantenuta una zona produttiva di forma e dimensioni assolutamente incongrue, si ritiene di proporne la riclassificazione come per le particelle oggetto di richiesta.
PROPOSTA DI VARIANTE: per continuità con la proposta di variante alla richiesta n. 1 si propone per lo sfrido in D3 la destinazione a zona agricola E3 - *zone agricole di particolare tutela.* Stessa destinazione anche per la zona D2a per continuità con la parte già destinata a zona agricola di particolare tutela immediatamente a nord.

5. (nota 30/11/2015 prot. 225769). La richiesta riguarda le particelle fondiarie 1424/1, 2074/3,

2075/1 in comune catastale di Gardolo situate nella parte retrostante la zona produttiva lungo via Alto Adige nei pressi di via Cà Rossa, per una superficie di circa 830 mq. Sulle mappe di PRG l'area destinata a D1a – *zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento di livello provinciale* oggetto di richiesta ricade tra il percorso ciclopedonale a est e la parte di zona produttiva attivata a ovest. In realtà, in fase di realizzazione del percorso ciclopedonale questo è stato riposizionato verso ovest per mantenere accorpate le aree agricole a est. Attualmente quindi l'area oggetto di richiesta ricade in zona produttiva di interesse provinciale ma è caratterizzata da dimensioni limitate e impossibilità di utilizzo autonomo; inoltre è in continuità con le aree agricole destinate dal PRG a E1 – *zone agricole di interesse primario* ed è coltivata a vigneto.
PROPOSTA DI VARIANTE: la proposta è di destinare le aree oggetto di richiesta a E1 – *zone agricole di interesse primario* in continuità con le destinazioni limitrofe vigenti. Nel contempo si prende atto della non corrispondenza tra il percorso ciclopedonale realizzato e quello previsto in PRG. Considerato che tale non corrispondenza non si rileva solo sul tratto che insiste sulle particelle oggetto di richiesta di inedificabilità ma anche su tutto il tratto a nord, andando quindi a coinvolgere particelle non oggetto della presente Variante, l'Amministrazione comunale si impegna a riportare il percorso corretto nell'ambito della prima variante utile al PRG.

6. (nota 3/12/2015 prot. 229080). La richiesta riguarda la particella fondiaria 1368/2 in comune catastale di Gardolo nella zona di Ghiaie di Gardolo per una superficie di circa 1.400 mq. L'attuale destinazione urbanistica è D2a – *zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello provinciale.* Le aree ricadono quindi in zone di interesse provinciale. Le dimensioni sono limitate e inoltre la possibilità di utilizzo dell'area per un insediamento produttivo è fortemente vincolata dalla presenza di numerosi edifici residenziali. L'uso attuale del suolo è agricolo coltivato ad orti e piccolo vigneto.
PROPOSTA DI VARIANTE: pur se l'uso attuale è agricolo, quest'area, per le sue dimensioni limitate, per la mancanza di collegamento con aree già destinate all'agricoltura e per la posizione tra edifici residenziali, si configura come spazio idoneo per servizi privati. La nuova destinazione proposta è quindi H1 - *zone destinate a servizi privati* con perimetro che precisa l'impossibilità di realizzarvi nuovi volumi.

7. (nota del 13/01/2016 prot. 5199). Vedi punto 1.

8. (nota del 20/01/2016 prot. 10850). La richiesta riguarda le particelle fondiarie 2035/1, 2036, 2033/1, 2056/2, 2055/1 in comune catastale di Sopramonte nella zona di Praiolo nella zona sud di Sopramonte all'interno dell'ampia curva di via per le Tre Cime, per una superficie di circa 3.750 mq. L'attuale destinazione urbanistica è C3 – *zone di espansione di nuovo impianto* i cui parametri edificatori sono riportati nella scheda dell'allegato 4.1 alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. E' proprio questa scheda che prescrive che le aree in cui ricadono le particelle oggetto della richiesta pur partecipando alla maturazione della capacità edificatoria della C3 debbano rimanere a verde anche in considerazione del fatto che ricadono in zona agricola di pregio del PUP. L'uso attuale del suolo è a prato alberato. Va precisato che tra le particelle oggetto di richiesta di inedificabilità e la viabilità (strada per il Bondone - via per le Tre Cime) vi sono due particelle di proprietà comunale (p.f. 4503 e p.f. 4500 C.C. Sopramonte) che non avrebbe significato urbanistico mantenerle in zona C3 per dimensioni (la sezione della 4500 è di circa 1,5 m mentre della 4503 è variabile con un minimo di circa 1,40 m) e posizione (isolate appunto tra le particelle oggetto di richiesta di inedificabilità e la strada) per cui si propone anche per queste la riclassificazione urbanistica.
PROPOSTA DI VARIANTE: considerate le destinazioni agricole immediatamente a monte di via per le Tre Cime, si propone come nuova destinazione E1 - *zone agricole di interesse primario*. La Variante interviene sulla superficie della zona C3 e sulla superficie da mantenere a verde privato tutelato ma non sugli altri parametri riportati nella scheda dell'allegato 4.1 alle NTA del PRG in quanto il risultato dell'attuazione delle previsioni di PRG non si modifica in esito alla presente variante dato che le cubature previste per l'intera area C3 comunque non si sarebbero potute realizzare sulle aree oggetto di richiesta di stralcio.

9. (nota 19/02/2016 prot. 33034). Vedi punto 4.

10. (nota 08/03/2016 prot. 46743). La richiesta riguarda la particella fondiaria 149/27 in comune catastale di Cognola poste tra San Vito e San Donà per una superficie di circa 220 mq. L'attuale destinazione di PRG è B2 – *zone edificate esistenti e di completamento*. L'area oggetto di variante è caratterizzata da una forte pendenza che la rende sostanzialmente inutilizzabile ai fini edificatori. Attualmente è un'area boscata ed è pertinenza di un edificio residenziale ricadente in zona H2 – *zone destinate a verde privato* con la quale confina.
PROPOSTA DI VARIANTE: considerata la continuità con la zona limitrofa si propone la destinazione H2 - *zone destinate a verde privato.*

11. (nota del 8/03/2016 prot. 46305). La richiesta riguarda la particella fondiaria 1512/1 in comune catastale di Meano a Gazzadina per una superficie di circa 1.600 mq. L'attuale destinazione urbanistica è B2 – *zone edificate esistenti e di completamento.* Attualmente è un'area in parte coltivata e in parte boscata. Confina con zone a bosco e agricole di PRG.
PROPOSTA DI VARIANTE: in considerazione della continuità delle aree limitrofe, si propone come nuova destinazione E1 - *zone agricole di interesse primario*.

12. (nota del 17/03/2016 prot. 54509). La richiesta riguarda la particella fondiaria 52/1 in comune catastale di Sardagna, posta immediatamente a nord del campo sportivo di superficie di circa 600 mq. L'attuale destinazione urbanistica è B2 – *zone edificate esistenti e di completamento*. Nonostante la superficie dell'area superi il limite del lotto minimo, la sua conformazione geometrica non consente un utilizzo edificatorio autonomo.
PROPOSTA DI VARIANTE: la posizione all'interno di una zona residenziale esistente configura l'area oggetto di richiesta di inedificabilità come spazio idoneo per servizi privati. La nuova destinazione è quindi H1 - *zone destinate a servizi privati* con perimetro che precisa l'impossibilità di realizzarvi nuovi volumi.

13. (nota del 31/03/2016 prot. 64612). La richiesta riguarda le particelle fondiarie 677/3, 1961/1/2, 676/3/4 in comune catastale di Gardolo situate a Roncafort immediatamente a nord e a sud della tangenziale. Le parti ricadenti in area edificabile (in zona C3 a nord della tangenziale) misurano 3.640 mq (l'altra parte ricade in H2 – *zone destinate a verde privato* quindi in zona non edificabile). L'attuale destinazione urbanistica è appunto C3 – *zone di espansione di nuovo impianto* i cui parametri edificatori sono riportati nella scheda dell'allegato 4.1 alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. E' proprio questa scheda che prescrive che le aree in cui ricadono le particelle oggetto della richiesta pur partecipando alla maturazione della capacità edificatoria della C3 debbano rimanere a verde privato. L'uso attuale del suolo è agricolo coltivato a frutteto.
PROPOSTA DI VARIANTE: considerate le destinazioni agricole immediatamente a ovest di via Maccani, si propone come nuova destinazione E1 - *zone agricole di interesse primario*. La Variante interviene sulla superficie della zona C3 e sulla superficie da mantenere a verde privato tutelato ma non sugli altri parametri riportati nella scheda dell'allegato 4.1 alle NTA del PRG in quanto il risultato dell'attuazione delle previsioni di PRG non si modifica in esito alla presente variante dato che le cubature previste per l'intera area C3 comunque non si sarebbero potute realizzare sulle aree oggetto di richiesta di stralcio.

14. (nota del 28/04/2016 prot. 88286). La richiesta riguarda la particella edificiale 1944 in comune catastale di Cognola a Tavernaro di superficie di circa 360 mq. L'attuale destinazione urbanistica è B2 – *zone edificate esistenti e di completamento*. Va rilevato che nell'interrato della particella oggetto di richiesta di inedificabilità è stato realizzato un garage privato con posti auto utilizzati dai residenti della zona. Questo intervento è stato possibile proprio per la destinazione B2 data dal PRG. Non vi sono quindi le condizioni per accogliere la richiesta di inedificabilità.

15. (nota del 26/05/2016 prot. 112544). La richiesta riguarda la particella fondiaria 1774/2 in comune catastale di Gardolo in zona Spini di Gardolo per una superficie di circa 1.840 mq (in contiguità con le aree trattate al punto 1). L'attuale destinazione urbanistica è in parte D3 – *zone produttive del settore secondario di riserva* e in parte in D2a – *zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello provinciale*. Le aree ricadono quindi in zone di interesse provinciale. In realtà la parte ricadente in D2a nel PRG per il PUP è zona di riserva. Si può intendere quindi la destinazione interamente zona D3 di riserva. L'uso del suolo attuale è agricolo

coltivato a vigneto.
PROPOSTA DI VARIANTE: per le considerazioni sopra riportate sulle zone di interesse provinciale, il fatto che ricadano in zona di riserva rende opportuno il loro stralcio introducendo, in coerenza con quanto proposto per la richiesta trattata al punto 1, la destinazione E3 – *zone agricole di particolare tutela*, destinazione che contraddistingue le aree agricole della zona di Spini tra le aree produttive e il fiume Avisio, confine nord del comune di Trento.

16. (nota del 31/05/2016 prot. 115614). La richiesta riguarda la particella fondiaria 1.700 in comune catastale di Cognola a Martignano per una superficie di circa 220 mq. La particella oggetto di richiesta di inedificabilità corrisponde a una strada privata che rientra nella zona B2 - *zone edificate esistenti e di completamento* di PRG nel tratto che costeggia un gruppetto di edifici residenziali esistenti; nel restante tratto ricade in zona a bosco.
PROPOSTA DI VARIANTE: per coerenza con il restante tratto di strada, si propone il cambio di destinazione da zona B2 a E4 – *zone a bosco*.

17. (nota del 1/06/2016 prot. 117226). La richiesta riguarda le particelle fondiarie 1487/2 e 1486 in comune catastale di Meano a Vigo Meano in via Rio Papa di superficie indicativa di 350 mq. La destinazione urbanistica attuale è B2 – *zone edificate esistenti e di completamento* ma nell'area sono presenti anche B1 – *zone edificate sature*. Le aree attualmente sono utilizzate a orti.
PROPOSTA DI VARIANTE: data la contiguità con una zona B1 – *zone edificate sature*, si propone di includere in questa zona anche le aree oggetto di richiesta di inedificabilità.

18. La richiesta riguarda delle particelle fondiarie in comune catastale di Gardolo in zona Spini via Salisburgo per una superficie di circa 1.600 mq. Nella fase di analisi è emerso che sull'area in questione è presente un manufatto abusivo per cui la richiesta di inedificabilità è per ora necessariamente sospesa.

19. (nota del 10/06/2016 prot. 124167). La richiesta riguarda la particella fondiaria 1547/1 in comune catastale di Gardolo nella parte est della zona produttiva di via Alto Adige classificata dal PRG D2b – *zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale*. Tale particella ricade nell'ambito di una zona attivata tramite pianificazione attuativa ed è quindi già stata sfruttata urbanisticamente. Non è quindi possibile accogliere la richiesta di inedificabilità.

20. (nota del 20/06/2016 prot. 131806). La richiesta riguarda la particella fondiaria 46/3 in comune catastale di Sardagna nella zona immediatamente a nord della scuola elementare per una superficie di circa 170 mq. L'attuale destinazione urbanistica è B2 – *zone edificate esistenti e di completamento*. L'utilizzo attuale è a orti.
PROPOSTA DI VARIANTE: la posizione all'interno di una zona residenziale esistente configura l'area oggetto di richiesta di inedificabilità come spazio idoneo per servizi privati. La nuova destinazione è quindi H1 - *zone destinate a servizi privati* con perimetro che precisa l'impossibilità di realizzarvi nuovi volumi.

21. (nota del 28/06/2016 prot. 139119). La richiesta riguarda la particella fondiaria 53/7 in comune catastale di Sardagna nella zona a nord del campo sportivo per una superficie di circa 300 mq. L'attuale destinazione urbanistica è B2 – *zone edificate esistenti e di completamento*. L'utilizzo attuale è a orti.
PROPOSTA DI VARIANTE: la posizione all'interno di una zona residenziale esistente configura l'area oggetto di richiesta di inedificabilità come spazio idoneo per servizi privati. La nuova destinazione è quindi H1 - *zone destinate a servizi privati* con perimetro che precisa l'impossibilità di realizzarvi nuovi volumi.

22. (nota del 15/07/2016 prot. 152920). La richiesta riguarda le particelle edificiali 160, 162, 423, 525, 422, 421 e le particelle fondiarie 889/2, 888, 887, 883 in comune catastale di Ravina nella zona destinata agli insediamenti produttivi posta a est della S.P. 90 per una superficie di circa 26.900 mq. L'attuale destinazione urbanistica è D2a -
zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello provinciale. L'attuale utilizzo è agricolo coltivato a frutteto e in parte, lungo strada, edificato.

PROPOSTA DI VARIANTE: per le ragioni riportate in premessa, considerato l'utilizzo attuale, la destinazione a verde agricolo delle aree limitrofe e le richieste del proprietario, si propone la destinazione E1 – *zone agricole di interesse primario*.

23. (nota del 19/07/2016 prot. 155694). La richiesta riguarda la particella fondiaria 863/3 in comune catastale di Ravina nella zona destinata agli insediamenti produttivi posta a est della S.P. 90 per una superficie di circa 5.100 mq. L'attuale destinazione urbanistica è D2a - *zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello provinciale*. L'attuale utilizzo è agricolo coltivato a frutteto.
PROPOSTA DI VARIANTE: per le ragioni riportate in premessa, considerato l'utilizzo attuale, la destinazione a verde agricolo delle aree limitrofe e le richieste del proprietario, si propone la destinazione E1 – *zone agricole di interesse primario*.

24. (nota del 1/08/2016 prot. 164652). La richiesta riguarda la particella fondiaria 886 in comune catastale di Ravina nella zona destinata agli insediamenti produttivi posta a est della S.P. 90 per una superficie di circa 3.300 mq. L'attuale destinazione urbanistica è D2a - *zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello provinciale*. L'attuale utilizzo è agricolo coltivato a frutteto.
PROPOSTA DI VARIANTE: per le ragioni riportate in premessa, considerato l'utilizzo attuale, la destinazione a verde agricolo delle aree limitrofe e le richieste del proprietario, si propone la destinazione E1 – *zone agricole di interesse primario*.

25. (nota del 23/08/2016 prot. 179780). La richiesta riguarda le parti delle particelle fondiarie 475/2 e 485/3 in comune catastale di Meano che ricadono in zone per servizi, situate nella zona del campo sportivo per una superficie di circa 760 mq. In realtà, da approfondimenti successivi alla richiesta, si è verificato che la proprietà della p.f. 485/3, pur non essendo ancora intavolata, è già pubblica in quanto espropriata dalla Provincia in occasione dei lavori di realizzazione del campo sportivo e del parcheggio limitrofo (determinazione del Dirigente del 9.06.2011). La richiesta di inedificabilità su questa particella non ha quindi fondamento. Rimane valida la richiesta di inedificabilità per la parte di particella fondiaria 475/2 per circa 640 mq la cui attuale destinazione urbanistica è G – *zone destinate ai servizi di quartiere* AP - *attrezzature dell'Amministrazione, dei servizi pubblici e di uso collettivo*. L'attuale utilizzo è prato e bosco.
PROPOSTA DI VARIANTE: considerato che nei programmi dell'Amministrazione non vi sono ipotesi di sviluppo come zona per servizi dell'area su cui è chiesto lo stralcio, si propone la destinazione E4 – *zone a bosco* in coerenza con la destinazione attuale della parte di particella non ricadente in zona per servizi.

26. (nota del 23/08/2016 prot. 179783). La richiesta riguarda la particella fondiaria 445 in comune catastale di Meano situata nella zona del campo sportivo per una superficie di circa 895 mq. L'attuale destinazione urbanistica che si chiede venga riclassificata è G – *zone destinate ai servizi di quartiere* AS - *attrezzature sportive e ricreative*. Attualmente si tratta di una zona boscata.
PROPOSTA DI VARIANTE: considerato che nei programmi dell'Amministrazione non vi sono ipotesi di sviluppo della zona per servizi sportivi, si propone la destinazione E4 – zone a bosco in coerenza con lo stato di fatto.

27. (nota del 25/08/2016 prot. 181462). La richiesta riguarda la particella fondiaria 480 in comune catastale di Gardolo nella zona di Canova, in prossimità dell'ex campo da calcio, per una superficie di circa 1.600 mq. L'attuale destinazione urbanistica è C3a - *zone di espansione di nuovo impianto*. L'attuale utilizzo è a orto. Va però precisato che la particella oggetto della richiesta ricade nel piano guida approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 46 di data 11 marzo 2015 del quale i richiedenti sono stati adeguatamente informati e al quale non hanno proposto nessuna osservazione. Il piano guida individua due ambiti da assoggettare a successivi piani di lottizzazione. La particella in questione ricade nell'ambito B assieme a un'altra particella di un altro proprietario. Va evidenziato che l'accoglimento della presente richiesta di inedificabilità renderebbe inusufruibile dal punto di vista edificatorio l'altra particella componente l'ambito B, per la quale non è stata presentata analoga richiesta di inedificabilità, e inoltre vanificherebbe, almeno parzialmente, il disegno pianificatorio del Comune che prevedeva per quelle aree, a fronte di una

quota di edificazione, la realizzazione di ampi spazi di verde pubblico. Per questi motivi la richiesta di inedificabilità non può essere accolta.

28 e 29. (Le richieste riguardano le stesse particelle ma sono state presentate singolarmente dai comproprietari: nota del 1/09/2016 prot. 186222 e nota del 1/09/2016 prot. 186225). Le richieste riguardano le particelle 862/2, 863/2, 864/2, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872/2, 1240 in comune catastale Ravina nella zona destinata agli insediamenti produttivi posta a est della S.P. 90 per una superficie di circa 18.750 mq. L'attuale destinazione urbanistica è D2a - *zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello provinciale*. L'attuale utilizzo è agricolo coltivato a frutteto.
PROPOSTA DI VARIANTE: per le ragioni riportate in premessa, considerato l'utilizzo attuale, la destinazione a verde agricolo delle aree limitrofe e le richieste dei proprietari, si propone la destinazione E1 – *zone agricole di interesse primario*.

30. (nota del 7/10/2016 prot. 215889). La richiesta riguarda la particella fondiaria 491/2 in Comune Catastale di Gardolo in una delle zone C3a di Canova (P.A. 2.5.d) per una superficie di circa 6.388 mq. L'attuale utilizzo è agricolo.
Va ricordato che le zone C3a di Canova sono state oggetto di un approfondimento progettuale in fase di Variante al PRG del 2001. Le varie zona C3a si possono definire quali tasselli di un progetto complessivo per l'intera area che sta tra l'edificato lungo via Paludi a est e la ferrovia della Trento Malé a ovest. Tale progetto prevede un articolato sistema viabilistico e l'alternanza di zone per l'edificazione e per i servizi pubblici con particolare riguardo al verde pubblico. Per la parte viabilistica è stato attivato un progetto comunale che ha reso necessario anche l'esproprio di alcune aree private. La richiesta di inedificabilità riguarda una particella che secondo le previsioni dovrebbe essere ceduta al Comune per la gran parte come verde pubblico e per la restante come viabilità sempre pubblica. Sia il verde pubblico che la viabilità pubblica si relazionano con il disegno complessivo e quindi anche con le aree contermini. Si ritiene che la modifica proposta andrebbe ad alterare significativamente l'impostazione data, impostazione che se dovesse essere oggetto di modifica richiederebbe necessariamente una rilettura complessiva non affrontabile nell'ambito della Variante conseguente alle richieste di inedificabilità. La richiesta non è quindi accoglibile.

Sintesi dimensionale della proposta di Variante in accoglimento delle richieste di inedificabilità

Le richieste di inedificabilità che si propone di accogliere riguardano complessivamente 96.265 mq di cui 83.880 mq di aree produttive (di cui 75.880 mq di aree di livello provinciale), 3.460 mq di aree residenziali di completamento, 7.390 mq di aree residenziali di espansione, 1.535 mq di aree per servizi.
Le nuove destinazioni sono: 91.470 mq di aree agricole (di cui 63.870 di E1 – *aree agricole di interesse primario* e 27.600 mq di E3 - *aree agricole di particolare tutela*), 1.755 mq di E4 – *zone a bosco*, 2.470 mq di H1 – *zone per servizi privati* (senza capacità edificatoria), 220 mq di H2 – *zone destinate a verde privato*, 350 mq di B1 – *zone edificate sature*.

Le modifiche introdotte in adozione definitiva in accoglimento delle osservazioni

A seguito della prima adozione sono pervenute 16 osservazioni. I criteri sulla scorta dei quali queste sono state valutate, sono gli stessi 4 considerati in fase di prima adozione con l'aggiunta del seguente ulteriore quinto criterio:

5. le osservazioni valutabili in fase di adozione definitiva sono solo quelle relative ad aree già affrontate in prima adozione; diversamente verrebbero introdotti elementi di sostanziale novità non contemplabili in tale fase.

Sulla scorta dei criteri assunti, delle 16 osservazioni 9 non sono state accolte:

- 3 perché in contrasto con il criterio 5 ovvero in quanto non riferibili a zone già affrontate in prima adozione; si tratta delle osservazioni n. 3, 5, 8;
- 5 perché in contrasto con il criterio 3 ovvero in quanto avrebbero compromesso i programmi edilizi di terzi; si tratta delle osservazioni n. 6, 9, 11, 13, 15;
- 1 perché in contrasto con il criterio 1 in quanto l'area oggetto della richiesta è stata utilizzata beneficiando della destinazione che ora si chiede di modificare; si tratta dell'osservazione n. 14;

Le rimanenti 7 osservazioni sono state accolte in quanto coerenti con tutti i criteri di valutazione adottati.

Di seguito si riportano le valutazioni effettuate su tutte le osservazioni pervenute:

- Osservazione n. 1 – relativa alla particella fondiaria 1766/3 in C.C. Gardolo. Accolta in quanto riferita a una particella a destinazione produttiva ricadente in una zona D2a - *Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello provinciale* già oggetto di modifica in prima adozione per la riclassificazione delle particelle relative alle richieste n. 4, 6 e 9. La particella in questione è solo parzialmente coinvolta nella zona produttiva mentre per l'altra parte ricade in zona agricola. La proposta di accoglimento della inedificabilità riguarda una superficie di circa 786 mq da riclassificare in E3 – *Zona agricola di particolare tutela* come la zona limitrofa.
- Osservazione n. 2 – relativa alla particella fondiaria 1755 in C.C. Gardolo. Accolta in quanto, come per l'osservazione n. 1, è riferita a una particella a destinazione produttiva ricadente in una zona D2a - *Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello provinciale* già oggetto di modifica in prima adozione per la riclassificazione delle particelle relative alle richieste n. 4, 6 e 9. La particella in questione confina con la zona agricola. La proposta di accoglimento della inedificabilità riguarda una superficie di circa 2.580 mq da riclassificare in E3 – *Zona agricola di particolare tutela* come la zona limitrofa.
- Osservazione n. 3 – relativa alla particella fondiaria 583/1 in C.C. Cognola. Non accolta in quanto relativa alla zona G-P – *Zone destinate ai servizi di quartiere – parcheggi pubblici o di uso pubblico* localizzata in via Masetti in prossimità del centro storico di Cognola alta non affrontata in prima adozione e che quindi introdurrebbe un elemento di sostanziale novità che non può essere contemplato in fase di adozione definitiva. Inoltre si ritiene che il tema proposto vada affrontato più adeguatamente in una Variante generale o quantomeno in una Variante per opere pubbliche in quanto la valutazione sulla possibilità di stralciare o mantenere quest'area è opportuno vada fatta nell'ambito di una valutazione complessiva sulla dotazione di servizi e in particolare sulla dotazione di parcheggi.
- Osservazione n. 4 – relativa alle particelle fondiarie 2045/1, 2045/2, 2048/1, 2054, 2055/1, 2039 in C.C. Sopramonte. Accolta in quanto riferita alla zona C3 – *Zone di espansione di nuovo impianto* a Sopramonte in località Praiolo – ambito B già oggetto di modifica in prima adozione per la riclassificazione delle particelle relative alla richiesta n. 8. In fase di accoglimento della richiesta di inedificabilità in prima adozione relativa alla zona C3 in questione (vedi richiesta n. 8 di prima adozione), si era ritenuto opportuno mantenere la volumetria di PRG originaria in quanto le particelle rese inedificabili ricadono entro la parte che sarebbe comunque stata mantenuta a verde privato e conseguentemente non si sarebbe modificato l'esito edificatorio della attuazione delle previsioni di PRG. In considerazione però del fatto che questa scelta ha ricadute sui proprietari delle altre parti

della zona C3 in termini positivi perché veniva aumentata la loro capacità edificatoria ma anche in termini negativi perché questo avrebbe comportato un aumento delle tasse comunali sugli immobili, aspetto quest'ultimo evidenziato dagli osservanti come nettamente prevalente, si propone di accogliere l'osservazione proposta, tra l'altro, dalla maggioranza dei proprietari delle aree ricadenti entro la zona C3; ne consegue la riparametrazione proporzionale tra volume realizzabile e superficie territoriale.

- Osservazione n. 5 – relativa alla particella fondiaria 1884/2 in C.C. Sopramonte. Non accolta in quanto l'osservazione riguarda una zona residenziale B2 a Sopramonte - Maso Banal non affrontata in prima adozione che quindi introdurrebbe un elemento di sostanziale novità che non può essere contemplato in fase di adozione definitiva. L'osservazione non è quindi accolta ma viene demandata alla prossima Variante che si occuperà di richieste di inedificabilità, richieste che, ai sensi della legge vigente, devono essere valutate dall'Amministrazione comunale con cadenza annuale.
- Osservazione n. 6 – relativa alla particella fondiaria 2045/2 in C.C. Sopramonte. Non accolta in quanto l'accoglimento della richiesta di inedificabilità presupporrebbe la modifica sostanziale della previsione di PRG per la zona C3 – *Zone di espansione di nuovo impianto* a Sopramonte in località Praiolo – ambito B con ricadute anche su proprietà ricomprese nella stessa zona che non hanno richiesto l'inedificabilità.
  La segnalazione contenuta nell'osservazione verrà comunque tenuta in considerazione in occasione di future varianti al PRG.
- Osservazione n. 7 – relativa alle particelle fondiarie 2054 e 2055/1 in C.C. Sopramonte. Accolta in quanto riferita alla zona C3 – *Zone di espansione di nuovo impianto* a Sopramonte in località Praiolo – ambito B già oggetto di modifica in prima adozione per la riclassificazione delle particelle relative alla richiesta n. 8. Questa osservazione è perfettamente assimilabile alla richiesta di inedificabilità riferita alla stessa zona di PRG e accolta in prima adozione; infatti anche queste particelle ricadono interamente entro la zona che sarebbe comunque rimasta a verde privato. Le particelle oggetto di osservazione di superficie complessiva di 1.430 mq, assumeranno la destinazione di E1 – *Zone agricole di interesse primario* come le particelle ricadenti nella stessa zona di PRG per cui è stata accolta l'inedificabilità in prima adozione.
- Osservazione n. 8 – relativa alle particelle fondiarie 928/6 e 1066/1 in C.C. Ravina non accolta in quanto l'osservazione riguarda una zona residenziale B2 a Ravina e la zona F1-SP – *Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano – attività sportive e centro polifunzionale* sempre a Ravina non affrontate in prima adozione che quindi introdurrebbe elementi di sostanziale novità che non possono essere contemplati in fase di adozione definitiva. L'osservazione viene demandata alla prossima Variante che si occuperà di richieste di inedificabilità, richieste che, ai sensi della legge vigente, devono essere valutate dall'Amministrazione comunale con cadenza annuale.
- Osservazione n. 9 – relativa alla particella fondiaria 2045/1 in C.C. Sopramonte. Non accolta in quanto l'accoglimento della richiesta di inedificabilità presupporrebbe la modifica sostanziale della previsione di PRG per la zona C3 – *Zone di espansione di nuovo impianto* a Sopramonte in località Praiolo – ambito B con ricadute anche su proprietà ricomprese nella stessa zona che non hanno richiesto l'inedificabilità.
  La segnalazione contenuta nell'osservazione verrà comunque tenuta in considerazione in occasione di future varianti al PRG.
- Osservazione n. 10 – relativa alle particelle fondiarie 2053/5, 1775, 1774/1 in C.C. Gardolo. Accolta in quanto è riferita a una particella a destinazione produttiva ricadente in una zona D3 - *Zone produttive del settore secondario di riserva* già oggetto di modifica in prima adozione per la riclassificazione delle particelle relative alle richieste n. 1, 7 e 15. La particella in questione confina con la zona agricola. La proposta di accoglimento della inedificabilità riguarda una superficie di circa 1.840 mq da riclassificare in E3 – *Zona agricola di particolare tutela* come la zona limitrofa e analogamente alla destinazione impressa alle particelle per cui è stata accolta l'inedificabilità in prima adozione.
- Osservazione n. 11 – relativa ala particella fondiaria 2048/1 in C.C. Sopramonte. Non accolta in quanto l'accoglimento della richiesta di inedificabilità presupporrebbe la modifica sostanziale della previsione di PRG per la zona C3 – *Zone di espansione di nuovo*

impianto a Sopramonte in località Praiolo – ambito B con ricadute anche su proprietà ricomprese nella stessa zona che non hanno richiesto l'inedificabilità. Precisato che la richiesta di ripianificazione da zona C a zona B non può essere contemplata nell'ambito della presente Variante che considera esclusivamente le richieste di inedificabilità, la segnalazione contenuta nell'osservazione verrà comunque tenuta in considerazione in occasione di future varianti al PRG.

- Osservazione n. 12 – il contenuto e la particella catastale a cui fa riferimento l'osservazione è esattamente lo stesso della n. 4 a cui si rimanda per i motivi di accoglimento.
- Osservazione n. 13 – relativa alla particella fondiaria 491/2 in C.C. Gardolo. Non accolta in quanto l'osservazione non introduce nessun elemento di novità rispetto alla richiesta di inedificabilità valutata e non accolta in fase di prima adozione della presente Variante. I motivi del non accoglimento non possono quindi che essere ribaditi: le zone C3a riferite al progetto urbanistico per Canova si possono definire quali tasselli di un progetto complessivo per l'intera area che sta tra l'edificato lungo via Paludi a est e la ferrovia della Trento Malé a ovest. Tale progetto prevede un articolato sistema viabilistico e l'alternanza di zone per l'edificazione e per i servizi pubblici con particolare riguardo al verde pubblico. Per la parte viabilistica è stato attivato un progetto comunale che ha reso necessario anche l'esproprio di alcune aree private. La richiesta di inedificabilità riguarda una particella che secondo le previsioni deve essere ceduta al Comune per la gran parte come verde pubblico e per la restante come viabilità sempre pubblica. Sia il verde pubblico che la viabilità pubblica si relazionano con il disegno complessivo e quindi anche con le aree contermini condizionando così anche le iniziative di terzi. La modifica proposta andrebbe ad alterare significativamente l'impostazione data, impostazione che se dovesse essere oggetto di modifica richiederebbe necessariamente una rilettura complessiva non affrontabile nell'ambito della Variante conseguente alle richieste di inedificabilità. Per quanto riguarda la richiesta di riduzione e/o azzeramento dell'aliquota IMIS, va detto che il regolamento comunale in materia non contempla le previsioni introdotte dalla Legge provinciale 2017 richiamate nell'osservazione.
- Osservazione n. 14 – relativa alla particella edificiale 1944 in C.C. Cognola. Non accolta in quanto l'osservazione non introduce nessun elemento di novità rispetto alla richiesta di inedificabilità valutata e non accolta in fase di prima adozione della presente Variante. I motivi del non accoglimento non possono quindi che essere ribaditi: l'attuale destinazione urbanistica è B2 – *zone edificate esistenti e di completamento;* va rilevato che nell'interrato della particella oggetto di richiesta di inedificabilità è stato realizzato un garage privato con posti auto utilizzati dai residenti della zona e che questo intervento è stato possibile proprio per la destinazione B2 data dal PRG. Non vi sono quindi le condizioni per accogliere la richiesta di inedificabilità.
- Osservazione n. 15 – relativa alla particella fondiaria 2039 in C.C. Sopramonte. Non accolta in quanto l'accoglimento della richiesta di inedificabilità presupporrebbe la modifica sostanziale della previsione di PRG per la zona C3 – *Zone di espansione di nuovo impianto* a Sopramonte in località Praiolo – ambito B con ricadute anche su proprietà ricomprese nella stessa zona che non hanno richiesto l'inedificabilità.
  La segnalazione contenuta nell'osservazione verrà comunque tenuta in considerazione in occasione di future varianti al PRG.
- Osservazione n. 16 – relativa alle particelle fondiarie 1365/7, 1365/8, 1366/3 in C.C. Gardolo. Accolta in quanto, come per le osservazioni n. 1 e 2, è riferita a particelle a destinazione produttiva ricadente in una zona D2a - *Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello provinciale* già oggetto di modifica in prima adozione per la riclassificazione delle particelle relative alle richieste n. 4, 6 e 9. Le particelle in questione che misurano circa 1.600 mq erano già state oggetto di richiesta di inedificabilità in prima adozione ma si era ritenuto di sospendere le valutazioni in quanto allora entrava in contrasto con il criterio 2. Attualmente l'area non è utilizzata ed è stata liberata del manufatto abusivo che era stato rilevato. E' stretta tra due edifici residenziali posti immediatamente a nord e a sud e una strada di dimensioni minime a est. Per le considerazioni effettuate in fase di prima adozione sulle richieste relative alle particelle ricadenti nella stessa zona di PRG e per le condizioni e la posizione dell'area si propone la

riclassificazione in zona H1 – *Zone destinate a servizi privati* con perimetro che precisa l'impossibilità di realizzarvi nuovi volumi.

Sintesi dimensionale della proposta di Variante in accoglimento delle richieste di inedificabilità integrata dall'accoglimento delle osservazioni

La superficie complessiva delle aree oggetto di osservazioni che si propone di accogliere ammonta a circa 8.236 mq di cui 6.806 mq di aree produttive (tutte di livello provinciale), 1.430 mq di aree residenziali di espansione.
Le nuove destinazioni per queste particelle sono: 6.636 di aree agricole (di cui 1.430 di E1 – *aree agricole di interesse primario* e 5.206 mq di E3 - *aree agricole di particolare tutela*) e 1.600 mq di H1 – *zone per servizi privati* (senza capacità edificatoria).

Complessivamente tra prima adozione e adozione definitiva, le aree rese inedificabili sono complessivamente 104.501 mq di cui 90.686 mq di aree produttive (di cui 82.686 mq di aree di livello provinciale), 3.460 mq di aree residenziali di completamento, 8.820 mq di aree residenziali di espansione, 1.535 mq di aree per servizi.
Le nuove destinazioni sono: 98.106 mq di aree agricole (di cui 65.300 di E1 – *aree agricole di interesse primario* e 32.806 mq di E3 - *aree agricole di particolare tutela*), 1.755 mq di E4 – *zone a bosco*, 4.070 mq di H1 – *zone per servizi privati* (senza capacità edificatoria), 220 mq di H2 – *zone destinate a verde privato*, 350 mq di B1 – *zone edificate sature*.

ELENCO DELLE VARIANTI RELATIVE AGLI
ELABORATI IN SCALA 1:5000 CONTENENTI "Disciplina del suolo e degli edifici" E
ALL'ALLEGATO N. 4.1 - “Schede contenenti indici e prescrizioni relative alle zone C3, C4, C5, C6 e D7”

TAVOLA DI PRG	RICHIESTA DI INEDIFICABILITA' / OSSERVAZIONE	VARIANTE CARTOGRAFICA ELABORATI 1:5000 INSERITA IN	VARIANTE ALLEGATO N. 4.1 INSERITA IN	MODIFICHE ALLEGATO N. 4.1 IN ADOZIONE DEFINITIVA
1	Richiesta n.1 e n.7	1ª adozione		
1	Richiesta n.2	1ª adozione		
1	Richiesta n.3	1ª adozione		
1	Richiesta n.4 e n.9	1ª adozione		
4	Richiesta n.5	1ª adozione		
1 - 4	Richiesta n.6	1ª adozione		
12	Richiesta n.8	1ª adozione	1ª adozione	Scheda modificata a seguito delle osservazioni 4, 7, 12
14	Richiesta n.10	1ª adozione		
2	Richiesta n.11	1ª adozione		
13	Richiesta n.12	1ª adozione		
8	Richiesta n.13	1ª adozione	1ª adozione	
1	Richiesta n.15	1ª adozione		
9	Richiesta n.16	1ª adozione		
2	Richiesta n.17	1ª adozione		
13	Richiesta n.20	1ª adozione		
13	Richiesta n.21	1ª adozione		
18	Richiesta n.22	1ª adozione		
18	Richiesta n.23	1ª adozione		
18	Richiesta n.24	1ª adozione		
1	Richiesta n.25	1ª adozione		
1	Richiesta n.26	1ª adozione		
18	Richiesta n.28 e n.29	1ª adozione		
1	Osservazione n.1	Adozione definitiva		
1	Osservazione n.2	Adozione definitiva		
12	Osservazione n.4		Adozione definitiva	
12	Osservazione n.7	Adozione definitiva	Adozione definitiva	
1	Osservazione n.10	Adozione definitiva		
12	Osservazione n.12		Adozione definitiva	
4	Osservazione n.16	Adozione definitiva		

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 71 - *H1: Zone destinate a servizi privati*

1. Le zone per i servizi privati sono destinate alla realizzazione di parcheggi privati, di impianti sportivi anche coperti con i relativi servizi per gli utenti quali mense, bar interni, spacci, uffici e simili purché accessori e funzionali alla specifica destinazione di PRG nonché esercizi di interesse collettivo quali bar, ristoranti, attività artigianali di servizi, qualora detti impianti siano realizzati da privati, nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria If m^3/m^2 0,10

2. Ai fini del calcolo della volumetria non è computata quella ricompresa nelle coperture di impianti sportivi aventi caratteristiche di mobilità, quali palloni pressostatici e strutture geodetiche. All'interno di tali zone non sono ammessi insediamenti residenziali.

3. Nelle zone H1 individuate con apposito perimetro sulla cartografia di piano è consentita la realizzazione di servizi privati senza la possibilità di realizzare nuovi volumi.

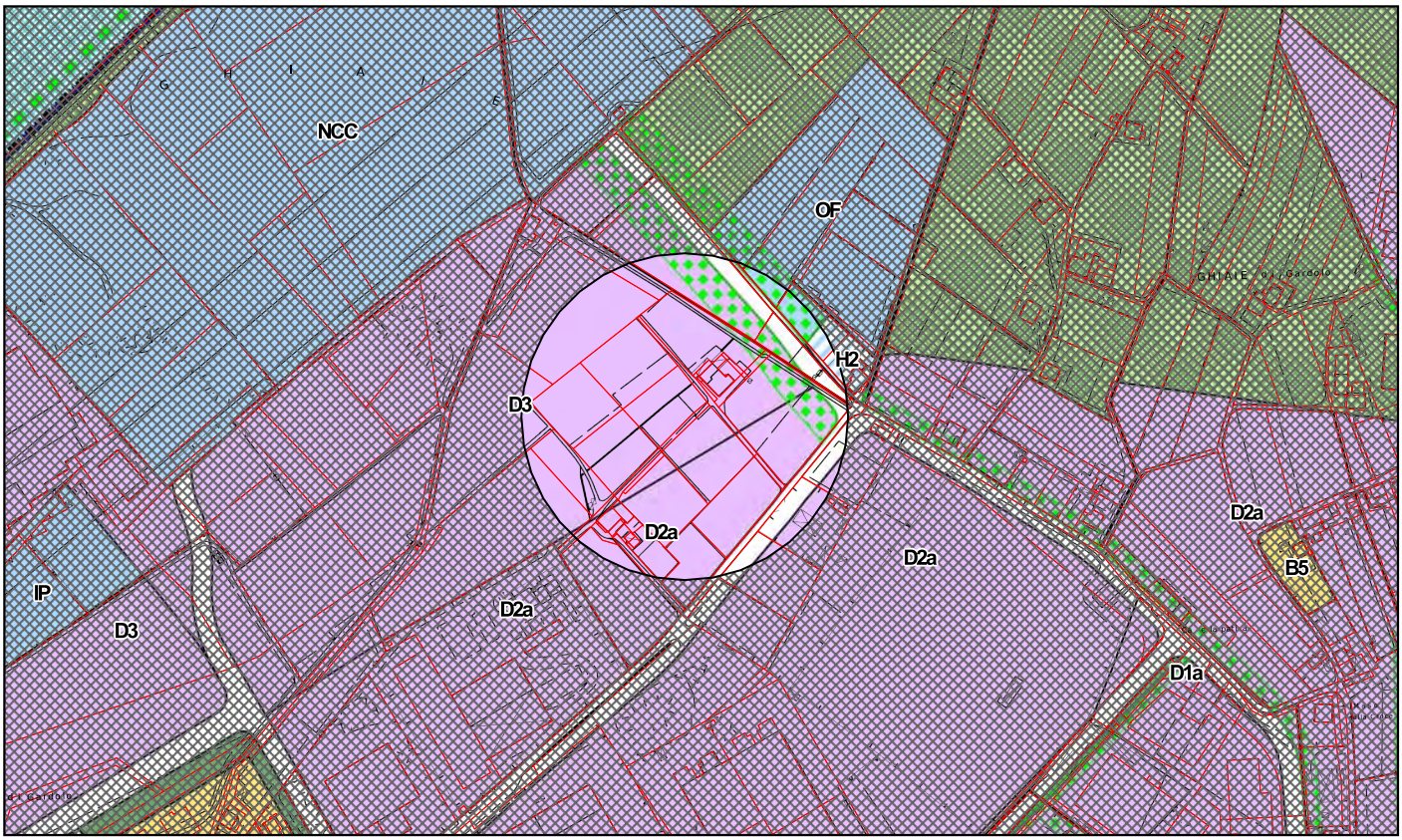
LEGENDA

AREE PER IL VERDE E I SERVIZI PRIVATI			
H1	H1	Zone destinate ai servizi privati	art.71
H1.	H1.	Zone destinate ai servizi privati	art.71, co.3
H2	H2	Zone destinate a verde privato	art.72
H2.	H2.	Zone destinate a verde privato	art.72, co.2 bis

ELABORATI GRAFICI - 1ª adozione

RICHIESTA N. 1 E N. 7

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA

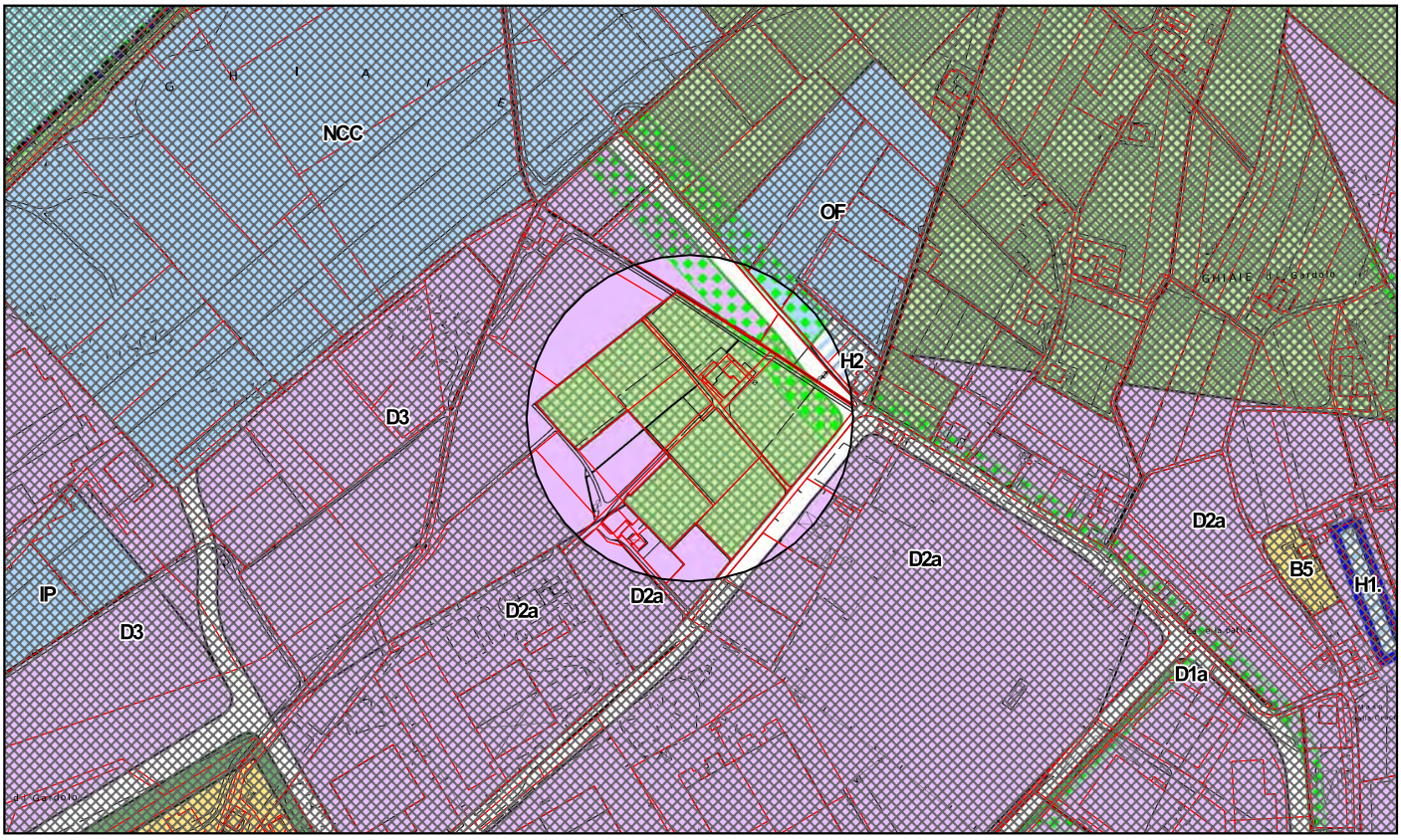


TAVOLA N.1

RICHIESTA N. 2

PRG VIGENTE



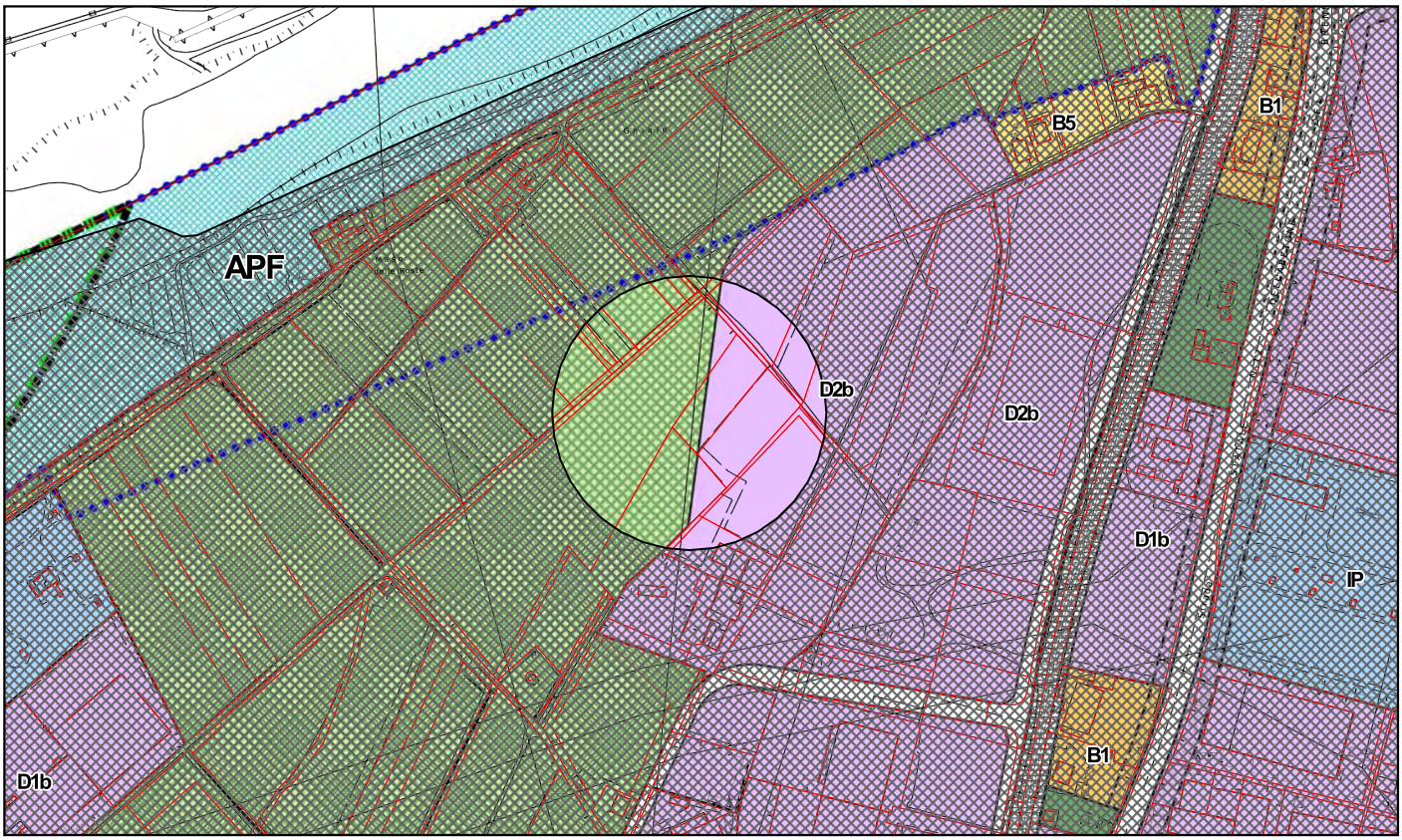
VARIANTE PROPOSTA



TAVOLA N.1

RICHIESTA N. 3

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA

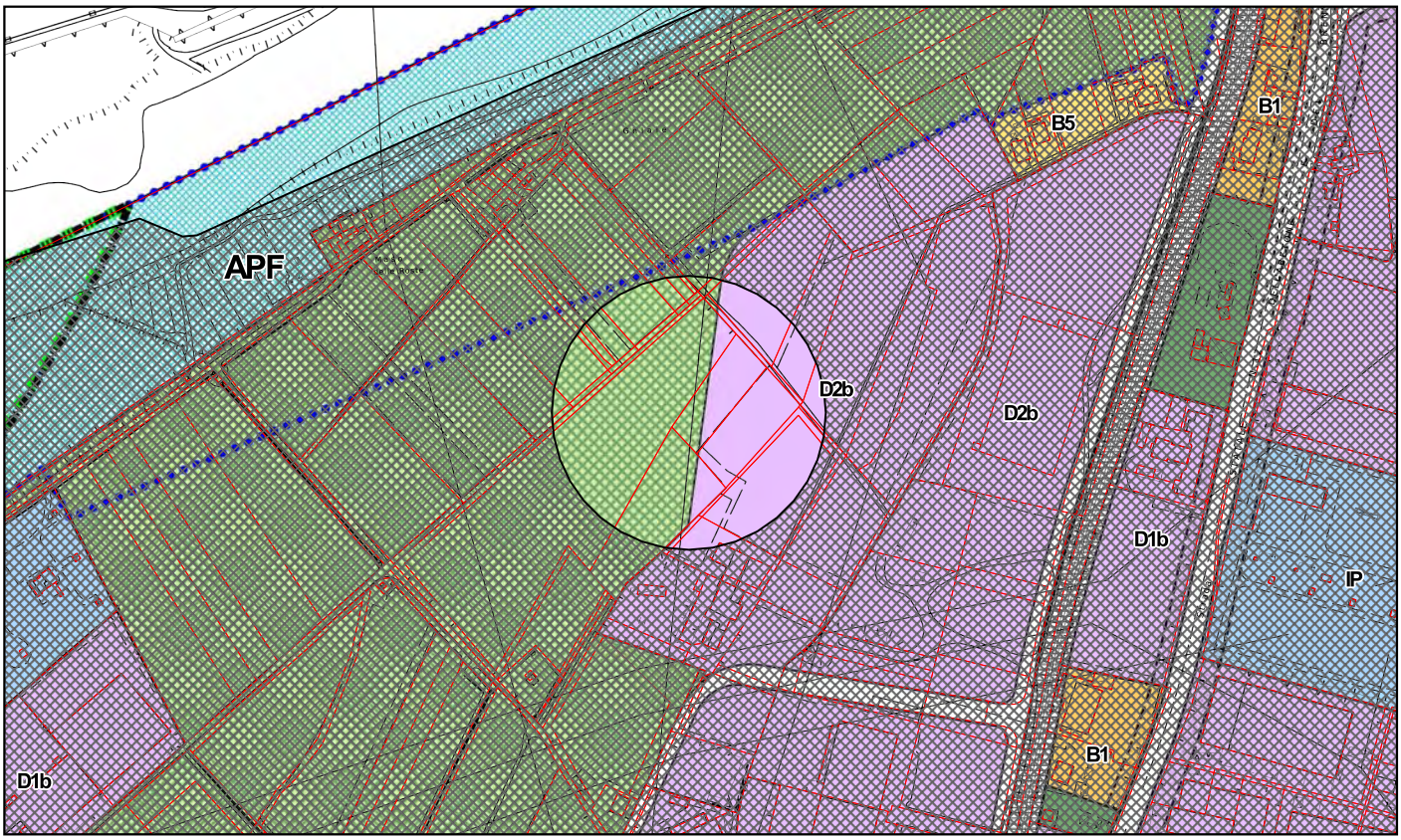
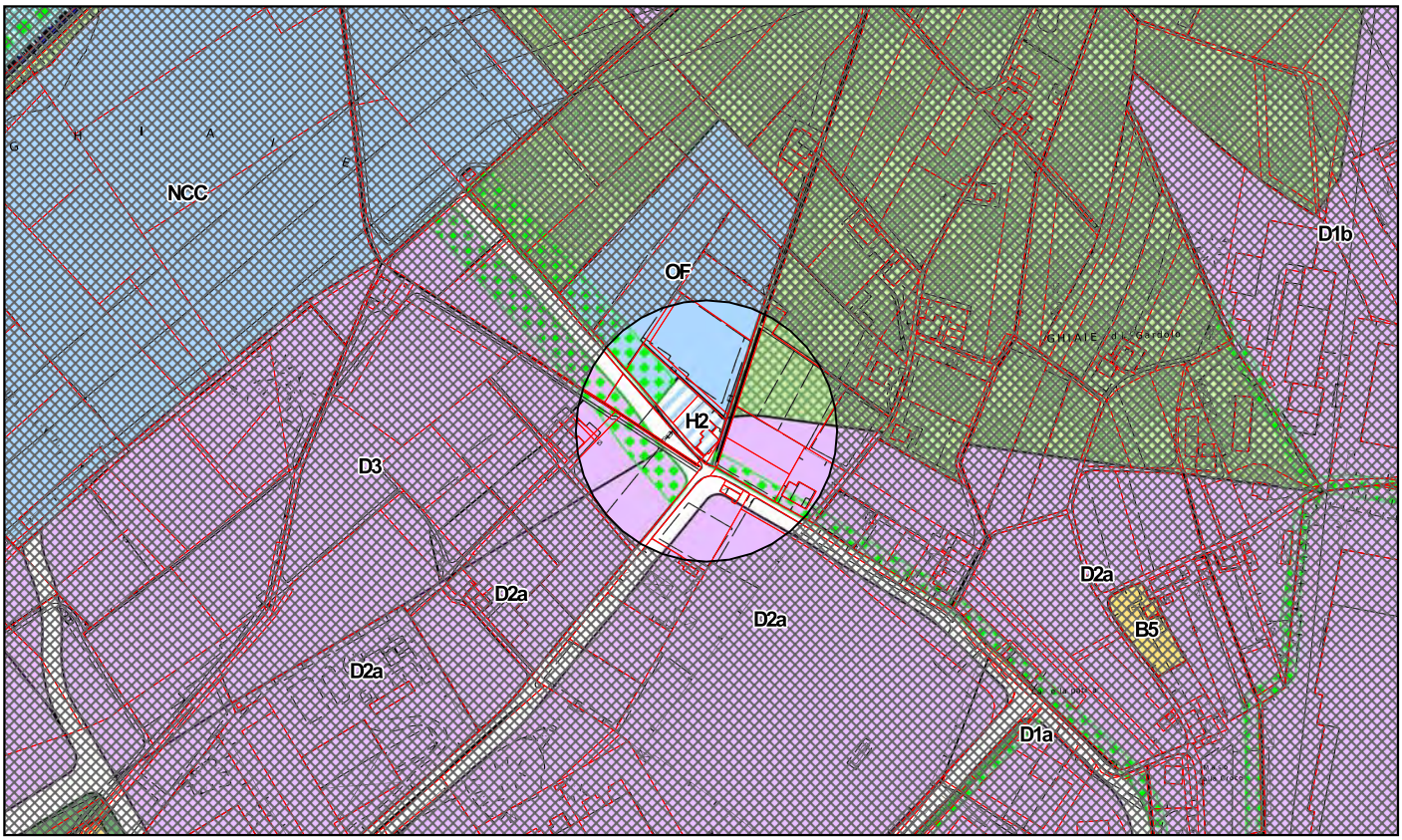


TAVOLA N.1

RICHIESTA N. 4 E N. 9

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA

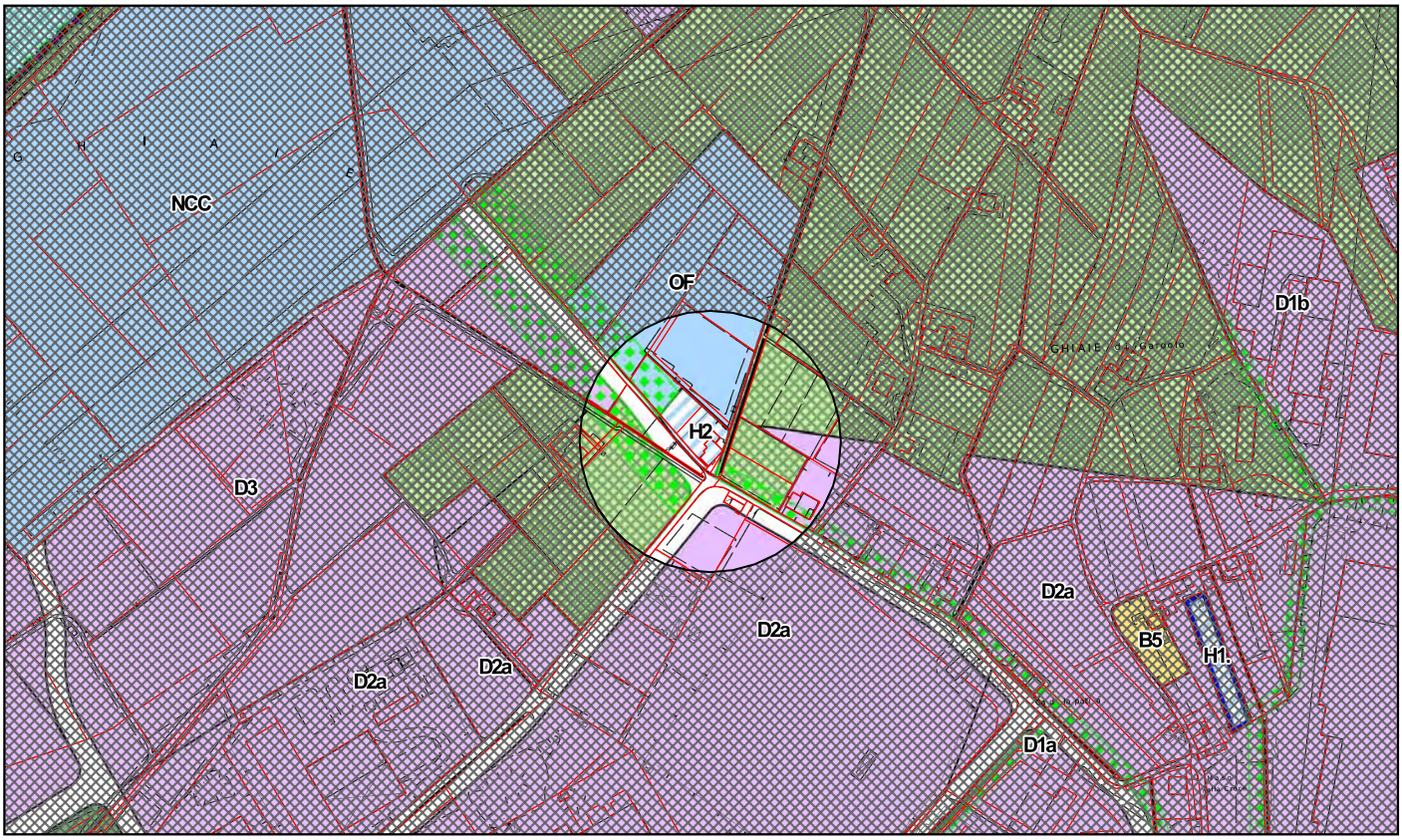
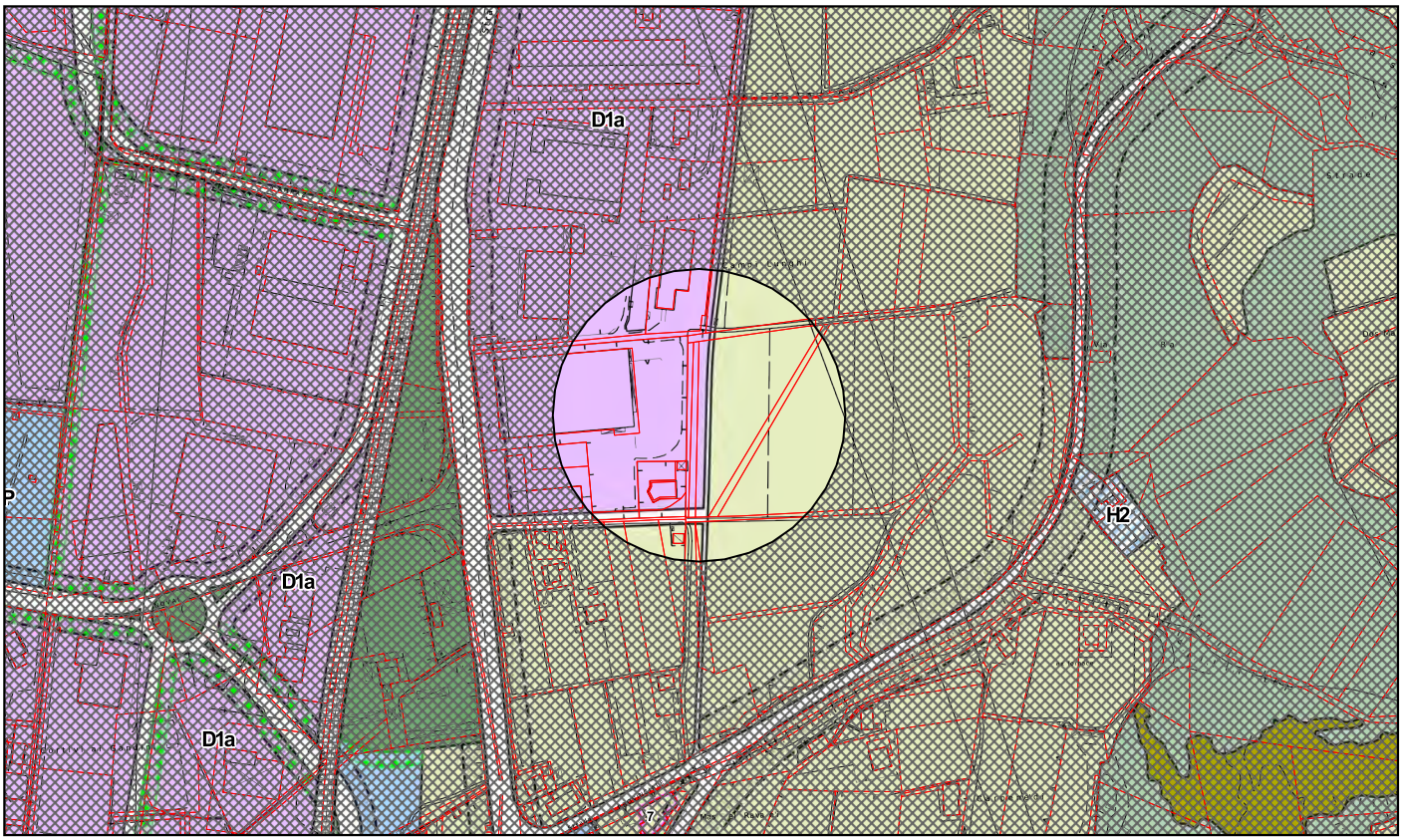


TAVOLA N.1

RICHIESTA N. 5

PRG VIGENTE



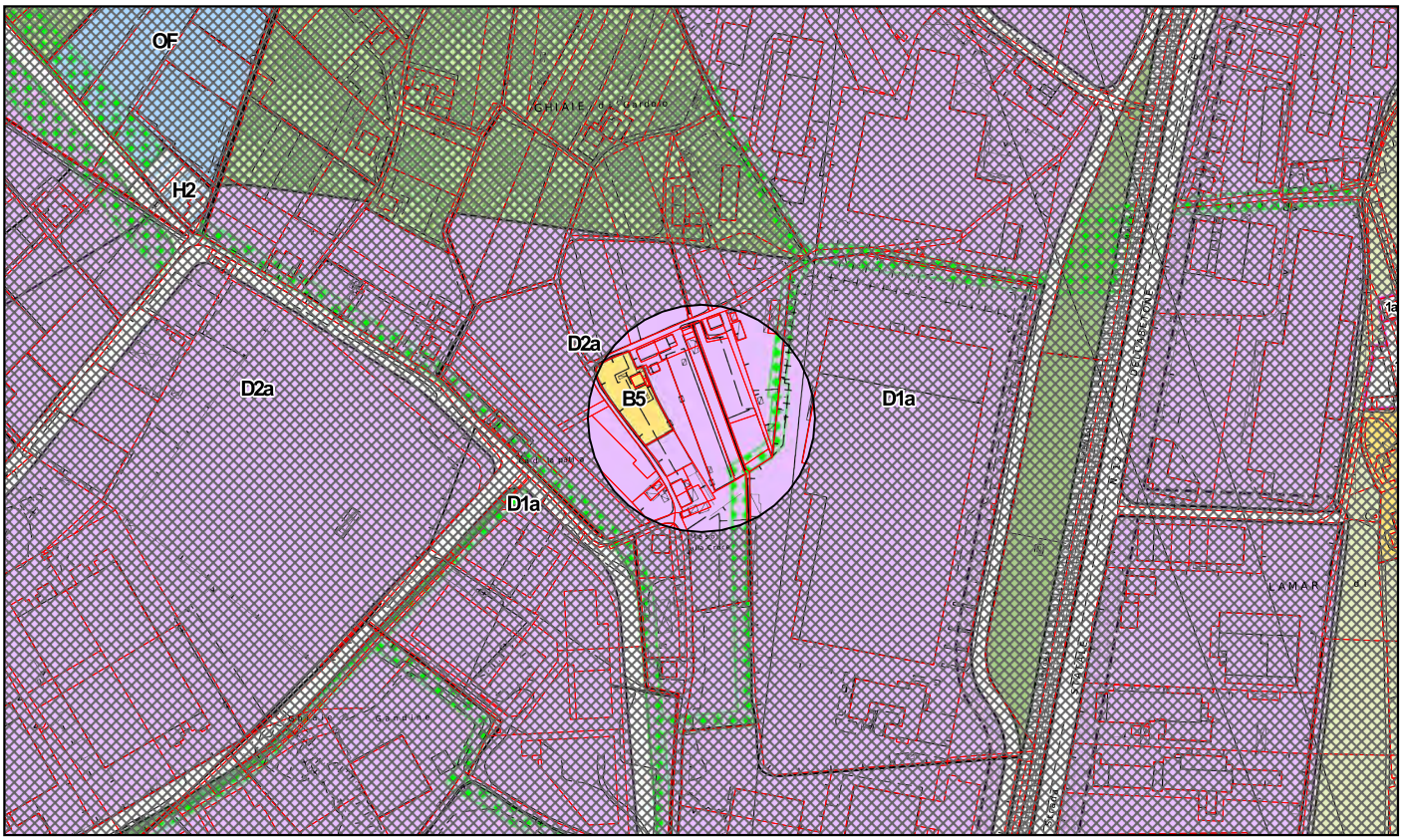
VARIANTE PROPOSTA



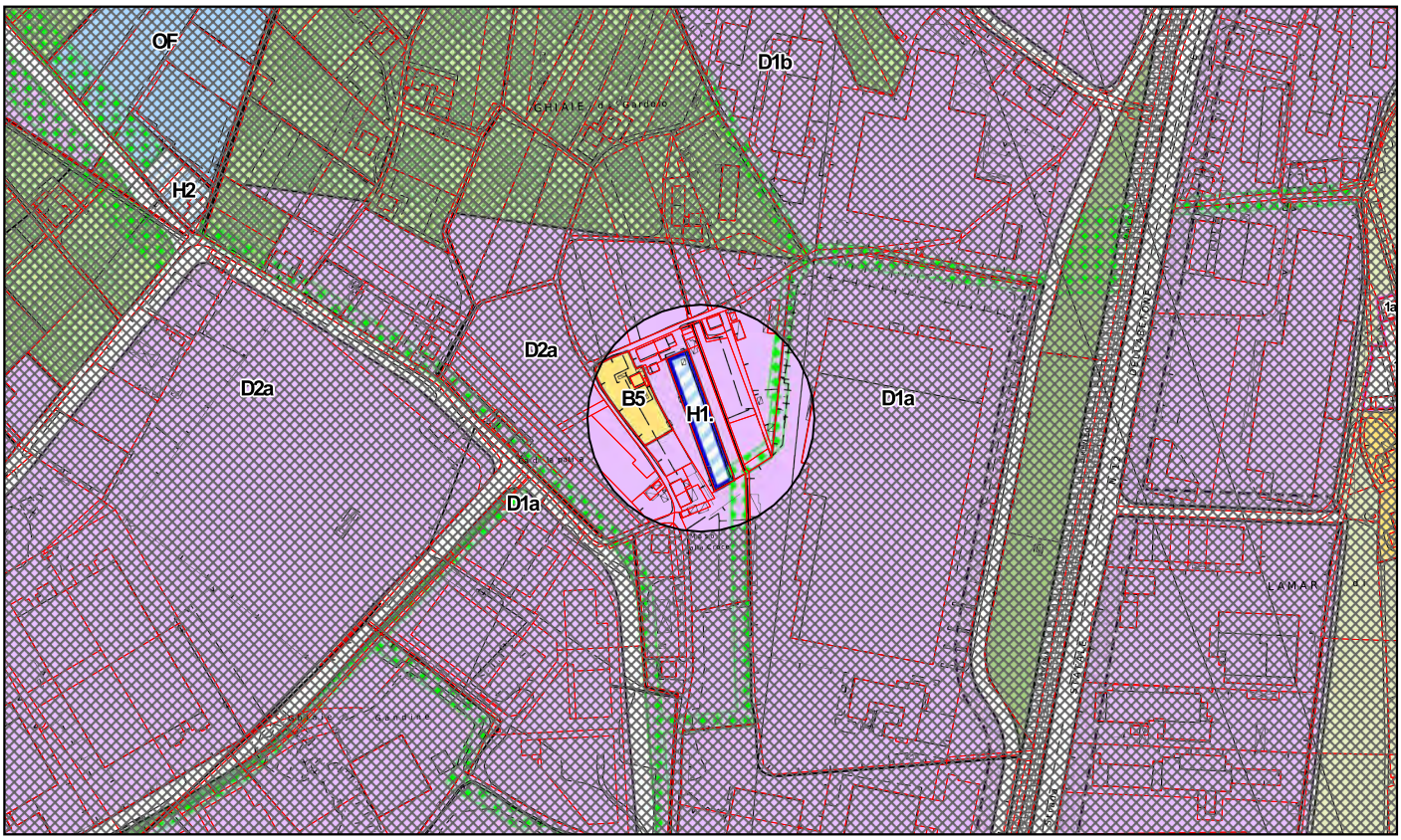
TAVOLA N.4

RICHIESTA N. 6

PRG VIGENTE



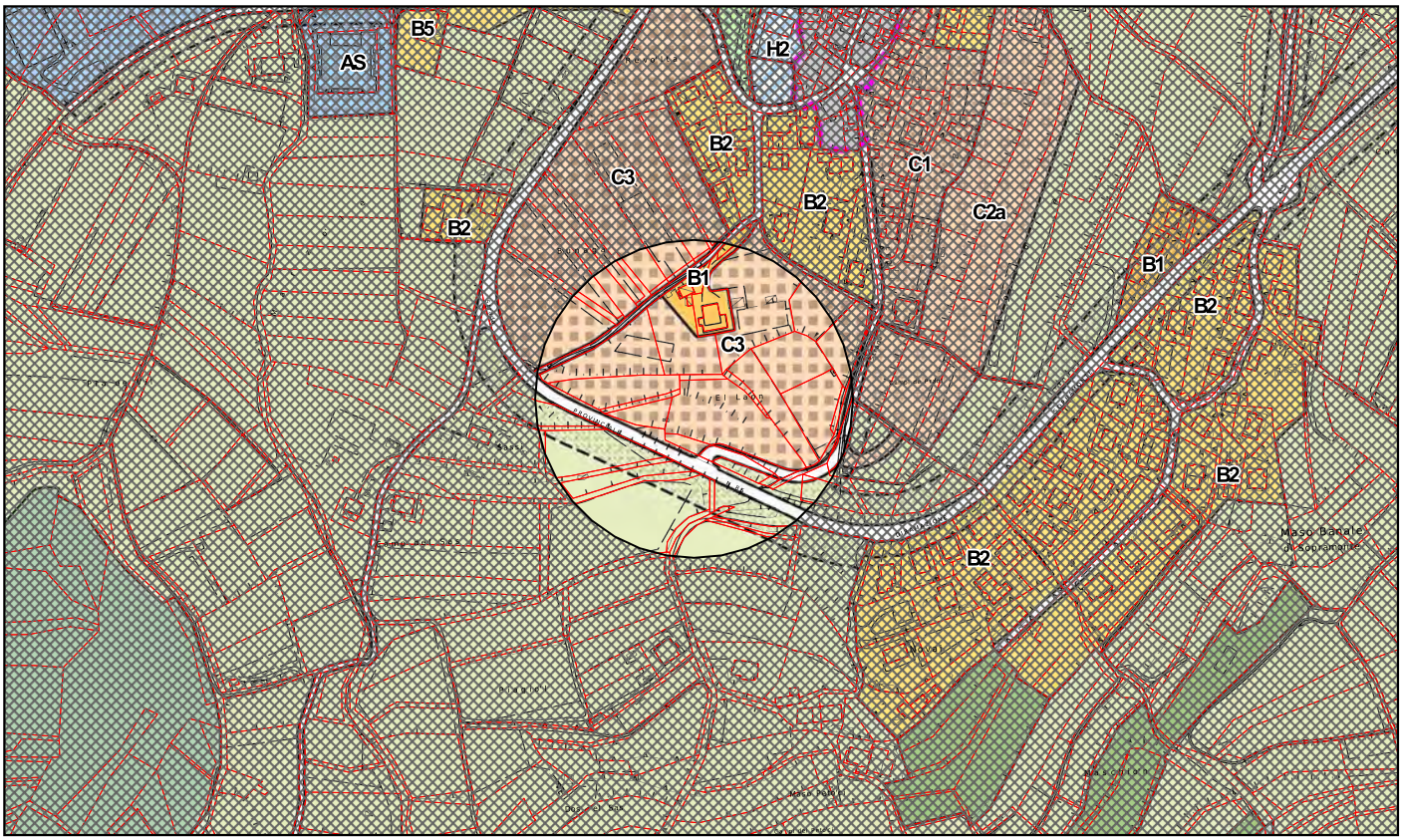
VARIANTE PROPOSTA



TAVOLE N.1 E N. 4

RICHIESTA N. 8

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA

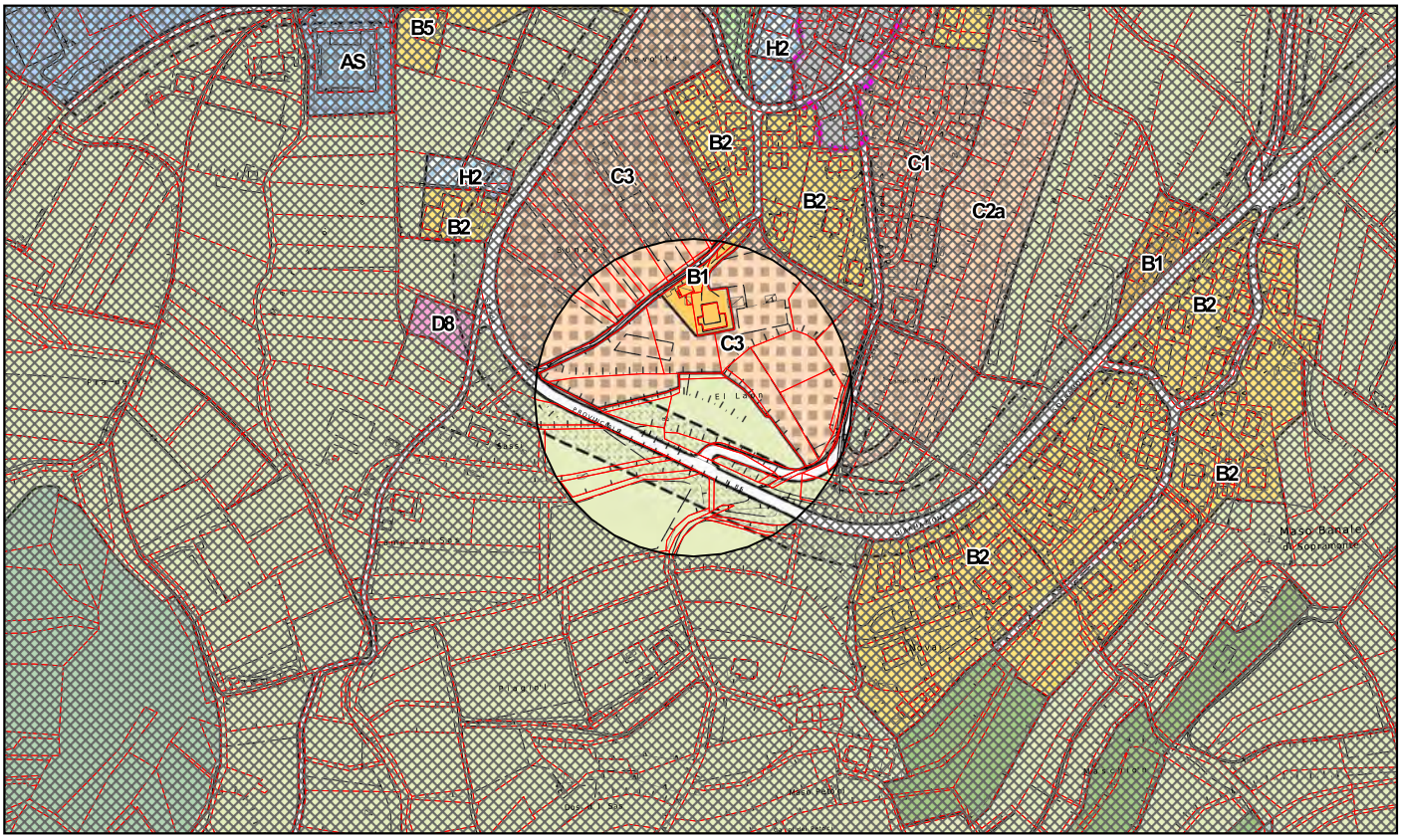
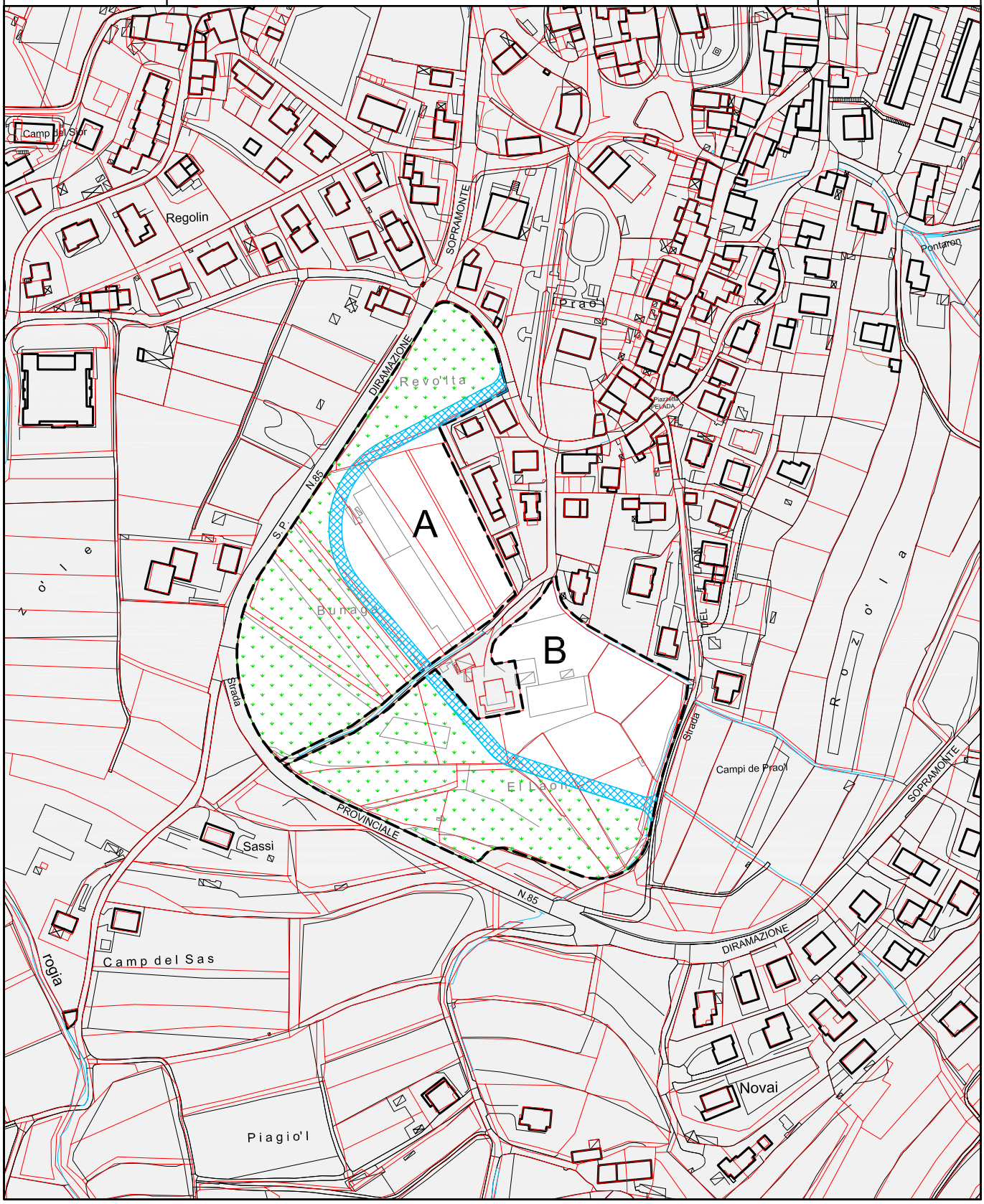


TAVOLA N.12

SOPRAMONTE
loc. Praiolo

C3



La lunghezza dei corpi edilizi deve essere contenuta entro i 25 ml

C3 St m²	A 20.539	B 18.796
Vt m³	6.500 *	6.700 *
Ss m²	4.500	4.200
Hm m	10,5 **	10,5 **
Sf permeabile %	20	20
verde privato tutelato m²	11.500	10.000

perimetro di zona

* esclusa la volumetria per servizi pubblici

** copertura a 4 falde senza interruzioni della linea di gronda

verde privato tutelato

spazi destinati a strade e piazze

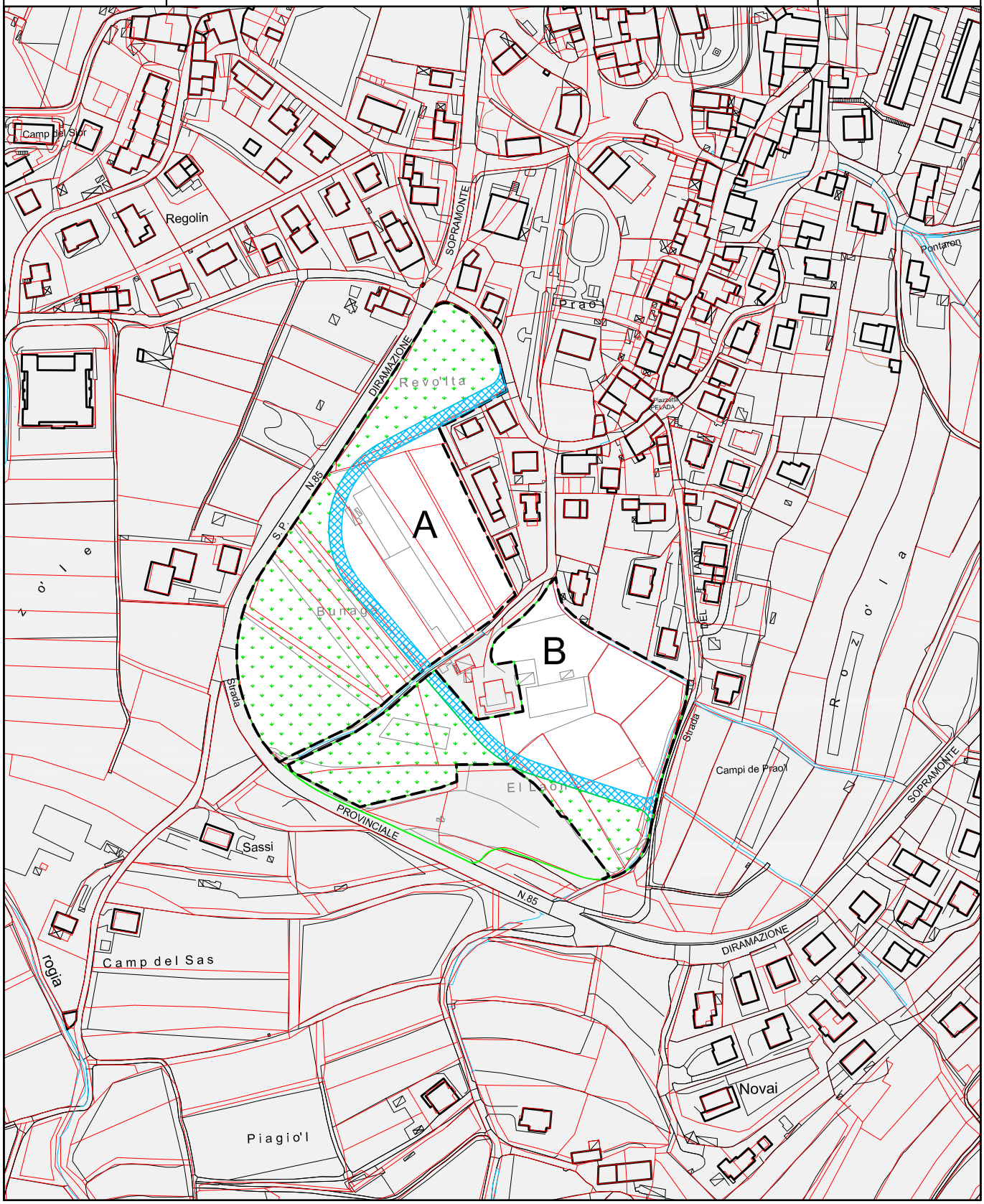
è possibile la realizzazione di edifici residenziali pubblici sulle aree per servizi con indici edilizi analoghi a quelli della parte privata

TAV. 12

1:3000

SOPRAMONTE
loc. Praiolo

C3



La lunghezza dei corpi edilizi deve essere contenuta entro i 25 ml

C3 St m²	A 20.539	B 14.463
Vt m³	6.500 *	6.700 *
Ss m²	4.500	4.200
Hm m	10,5 **	10,5 **
Sf permeabile %	20	20
verde privato tutelato m²	11.500	5.670

– – – – – perimetro di zona

* esclusa la volumetria per servizi pubblici

** copertura a 4 falde senza interruzioni della linea di gronda

verde privato tutelato

spazi destinati a strade e piazze

è possibile la realizzazione di edifici residenziali pubblici sulle aree per servizi con indici edilizi analoghi a quelli della parte privata

TAV. 12

1:3000

RICHIESTA N. 10

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA



TAVOLA N.14

RICHIESTA N. 11

PRG VIGENTE



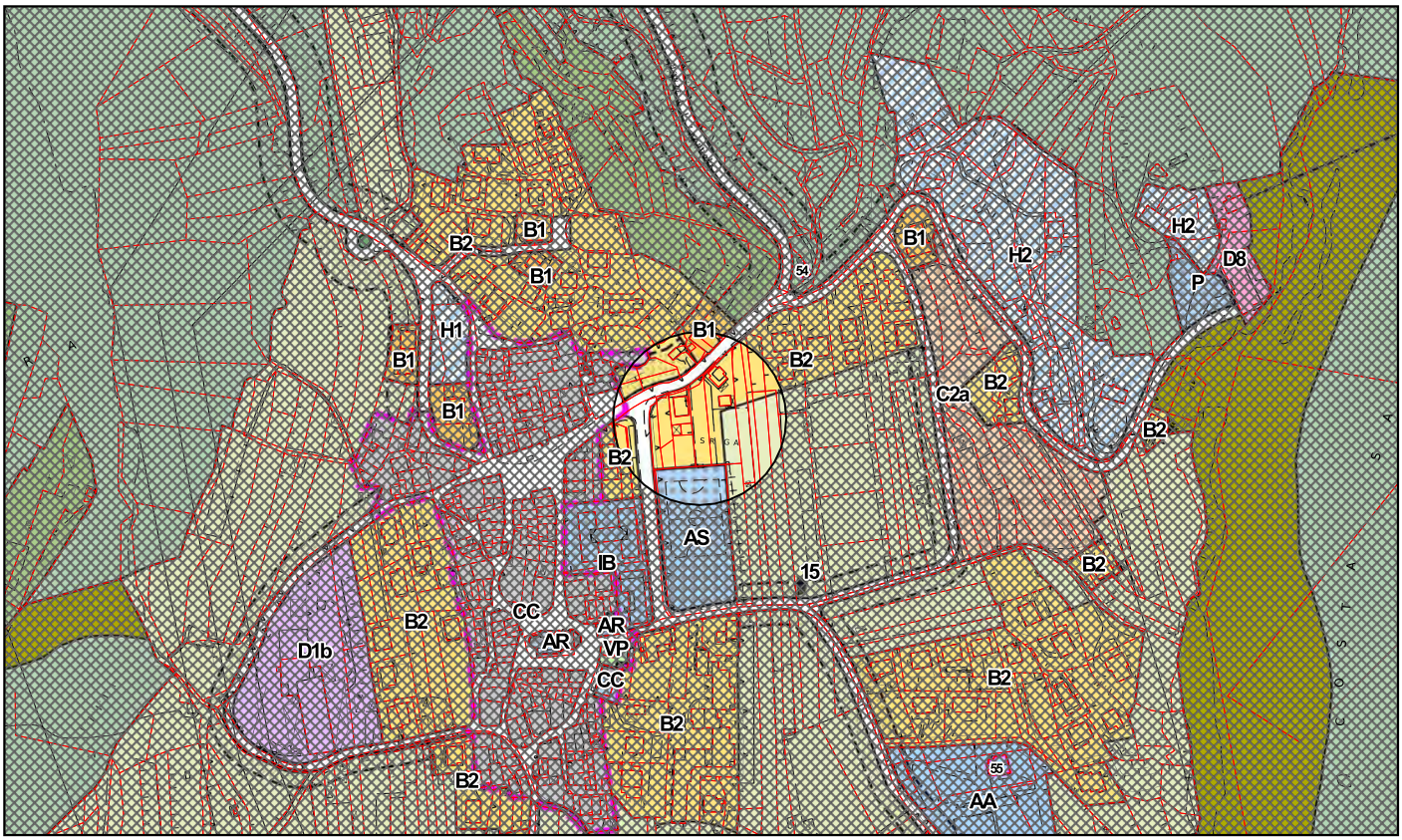
VARIANTE PROPOSTA



TAVOLA N.2

RICHIESTA N. 12

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA

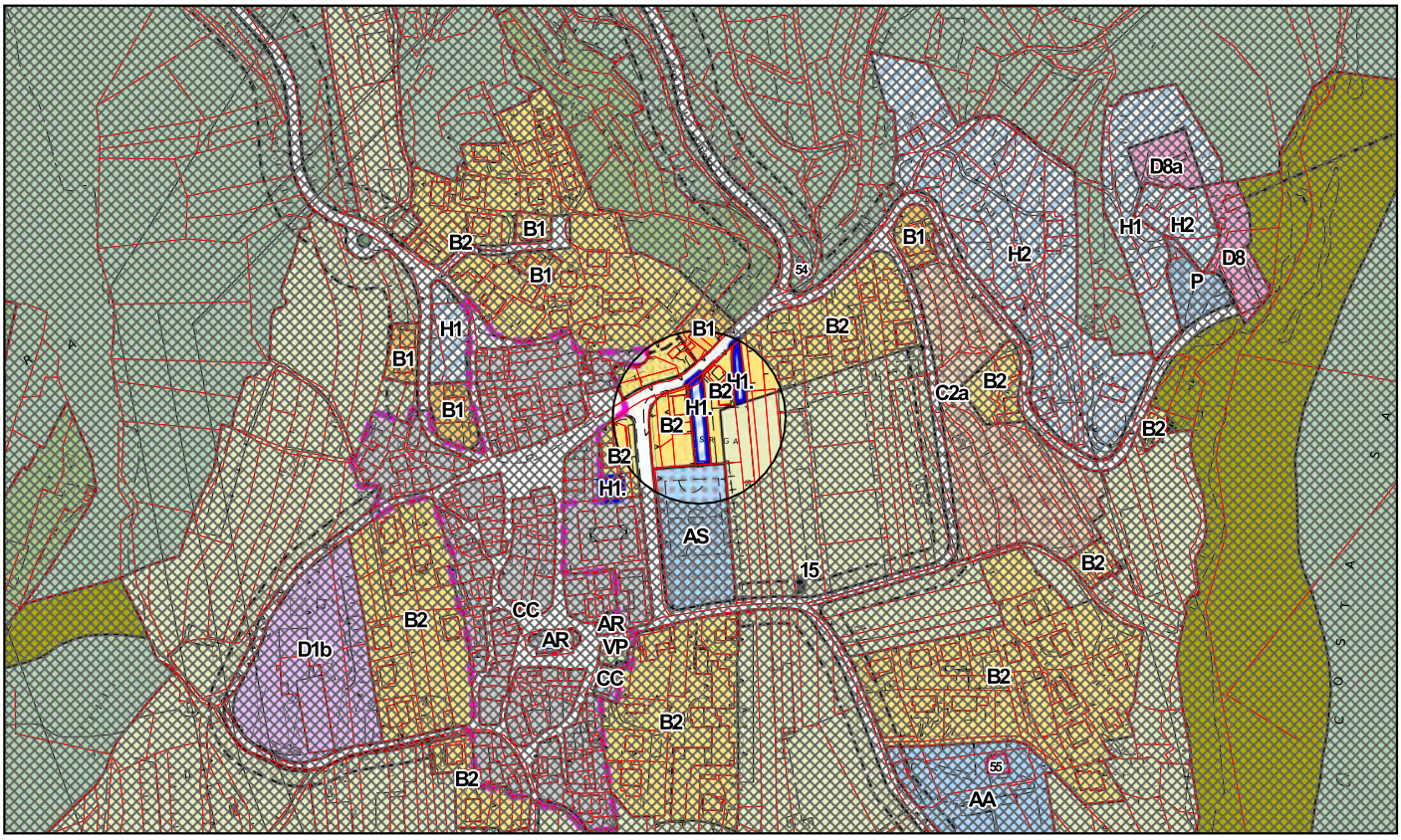
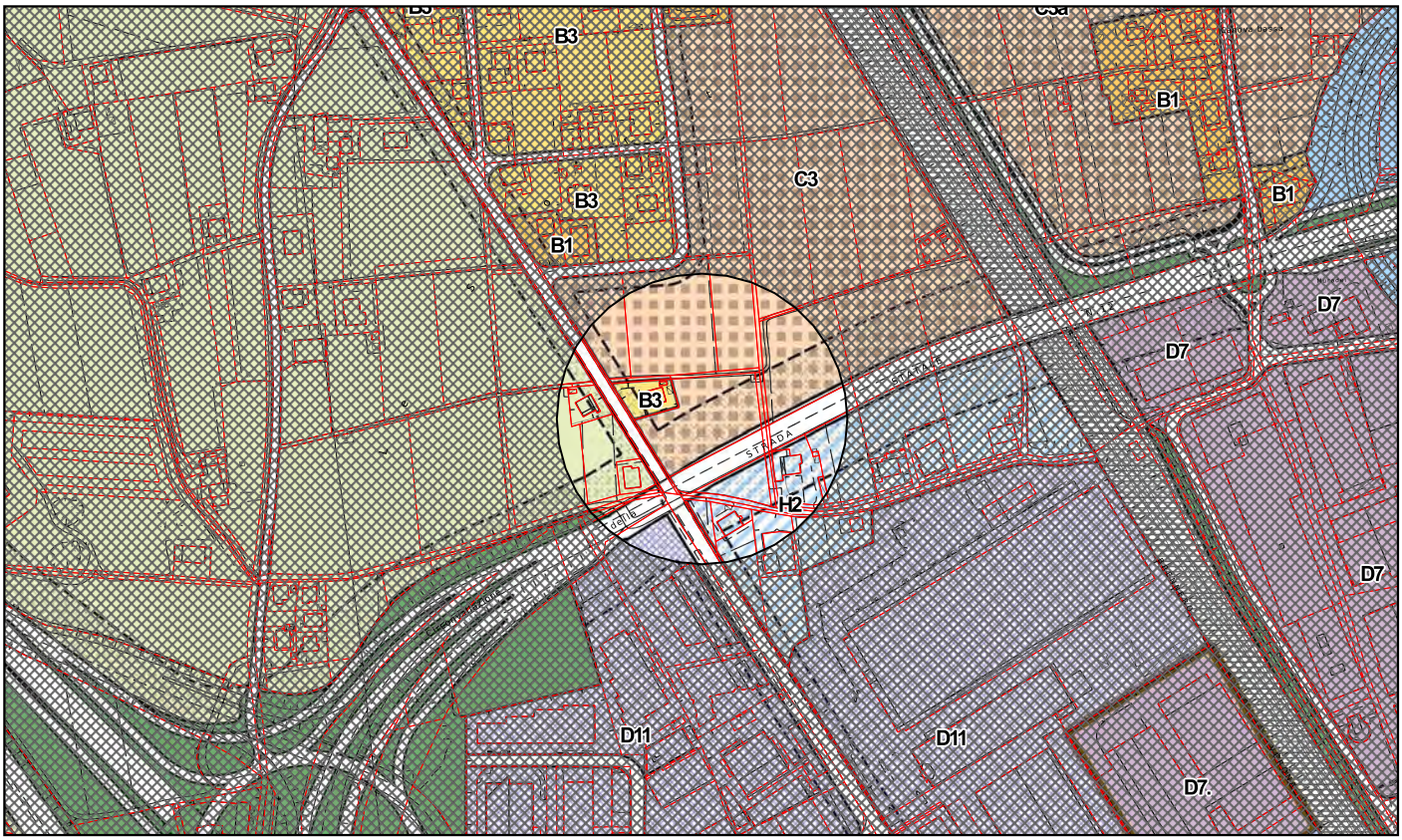


TAVOLA N.13

RICHIESTA N. 13

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA

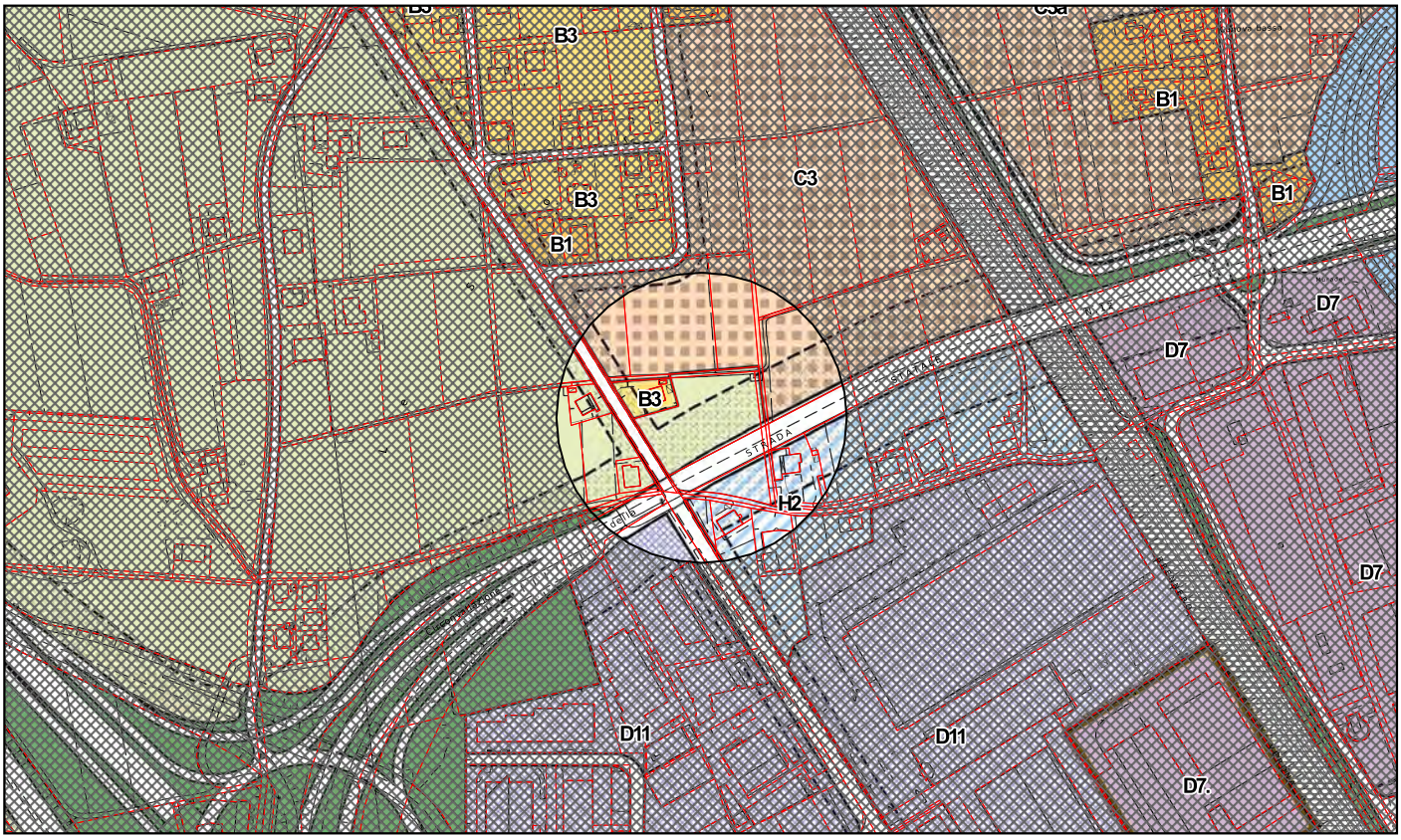
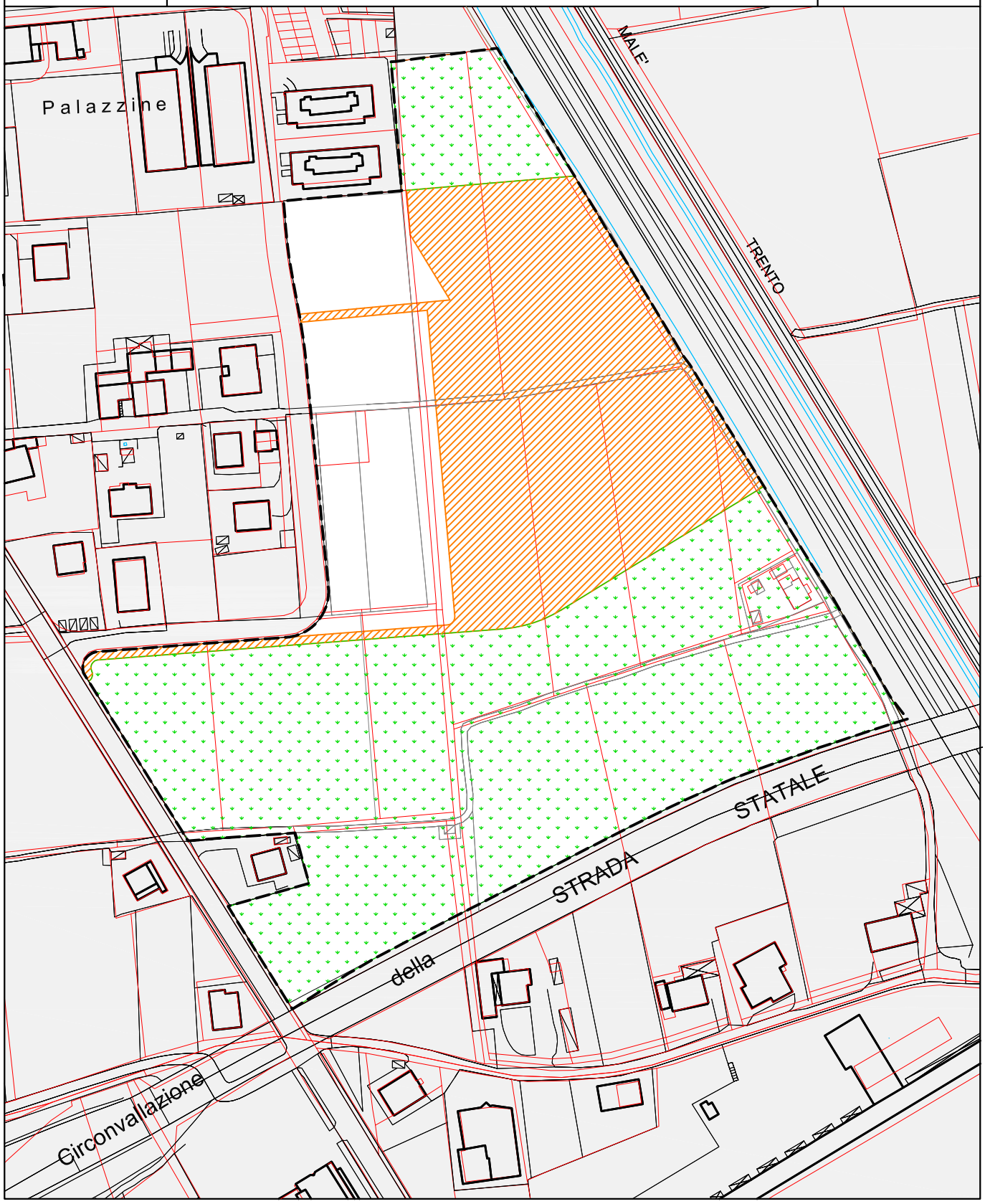


TAVOLA N.8

GARDOLO
loc. Roncafort sud

C3



La lunghezza dei corpi edilizi deve essere contenuta entro i 25 ml

C3 St m²	49.776
Vt m³	13.000*
Ss m²	14.900
Hm m	12,5
Sf permeabile %	20
verde privato tutelato m²	27.800

perimetro di zona

verde privato tutelato

verde pubblico, attrezzature sportive e pista ciclabile

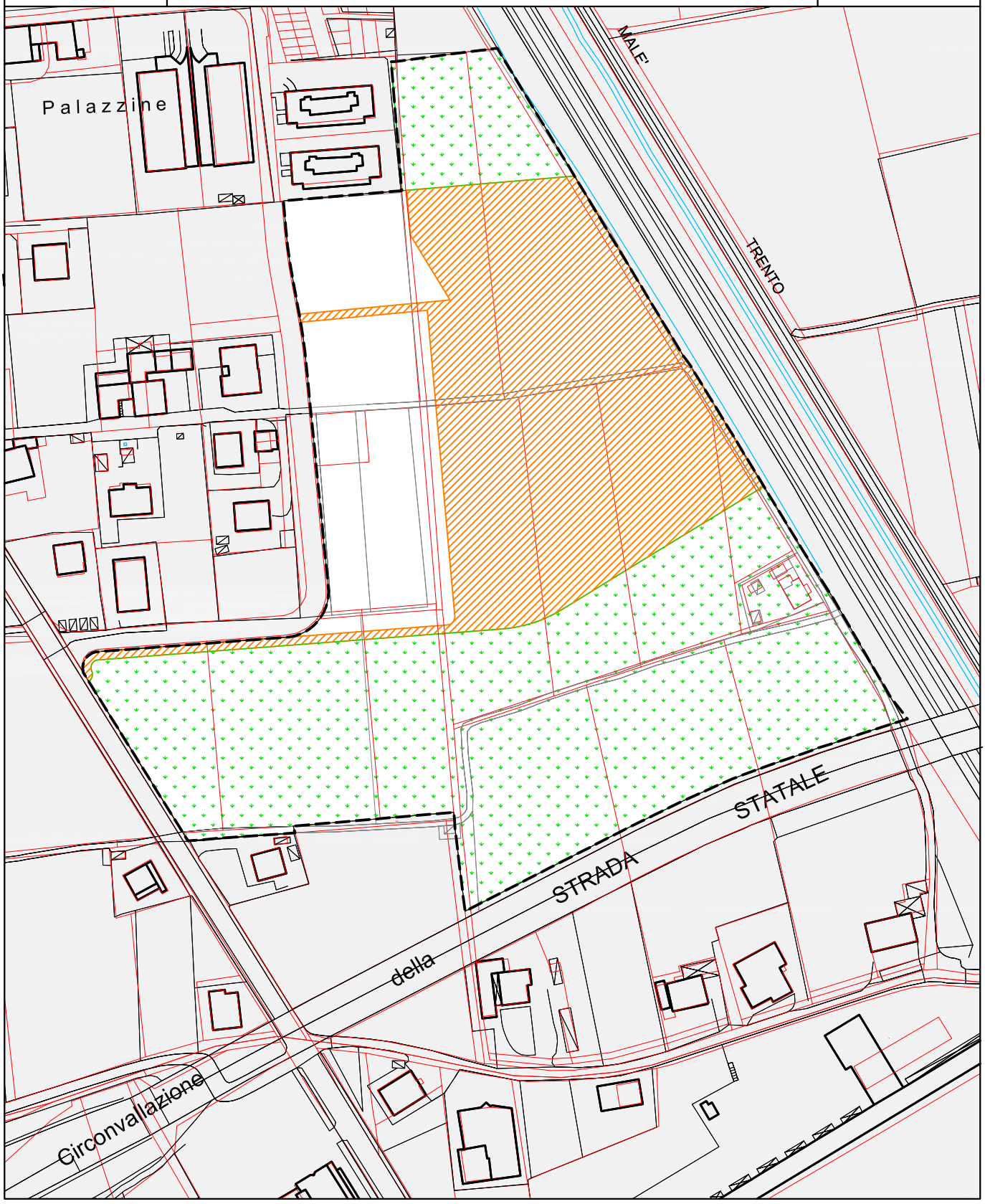
* il volume degli edifici esistenti entro l'area è aggiuntivo al Vt e deve essere trasferito nell'area indicata per l'edificazione

TAV. 8

1:2000

GARDOLO
loc. Roncafort sud

C3



La lunghezza dei corpi edilizi deve essere contenuta entro i 25 ml

C3 St m²	46.129
Vt m³	13.000*
Ss m²	14.900
Hm m	12,5
Sf permeabile %	20
verde privato tutelato m²	24.306

perimetro di zona

verde privato tutelato

verde pubblico, attrezzature sportive e pista ciclabile

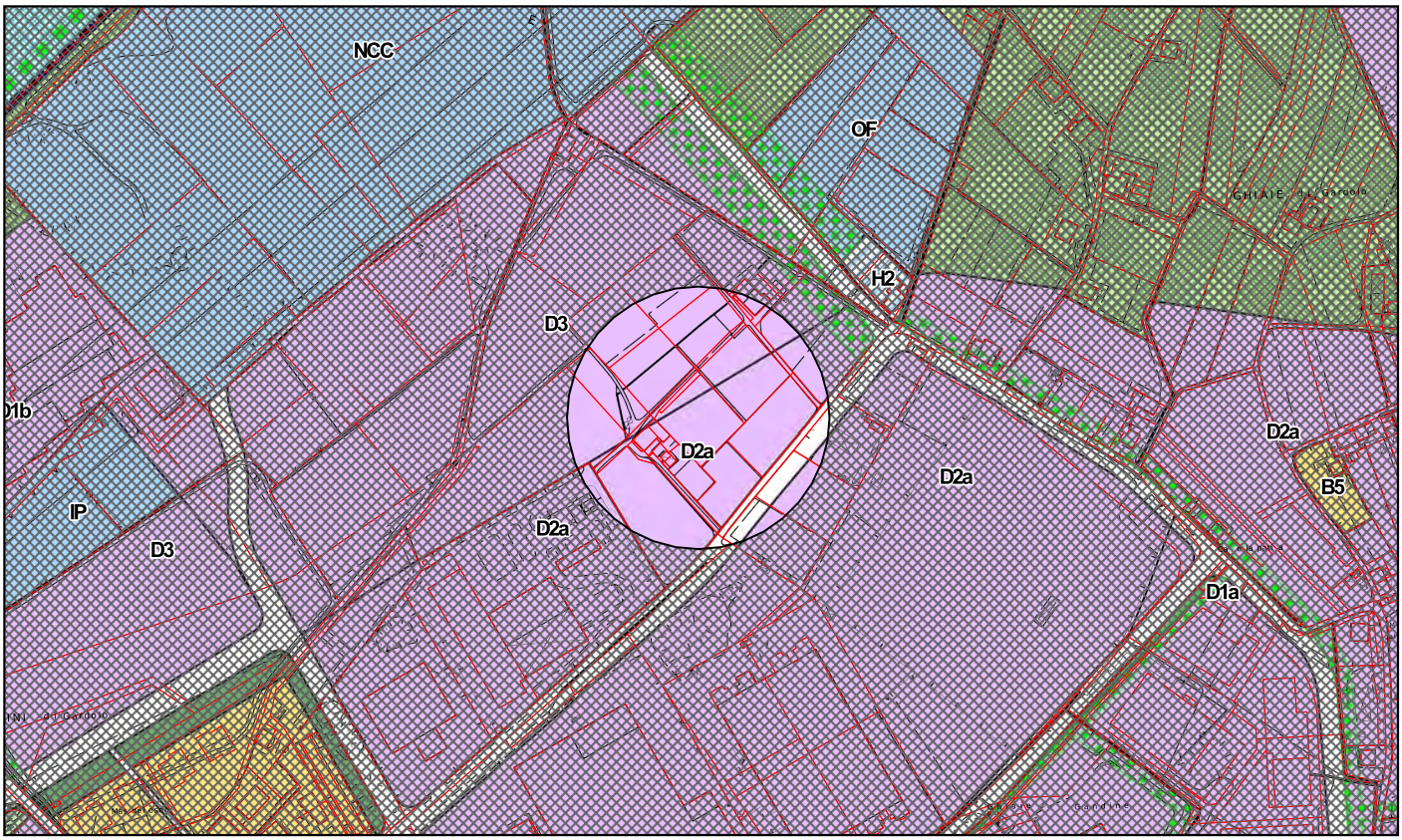
* il volume degli edifici esistenti entro l'area è aggiuntivo al Vt e deve essere trasferito nell'area indicata per l'edificazione

TAV. 8

1:2000

RICHIESTA N. 15

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA

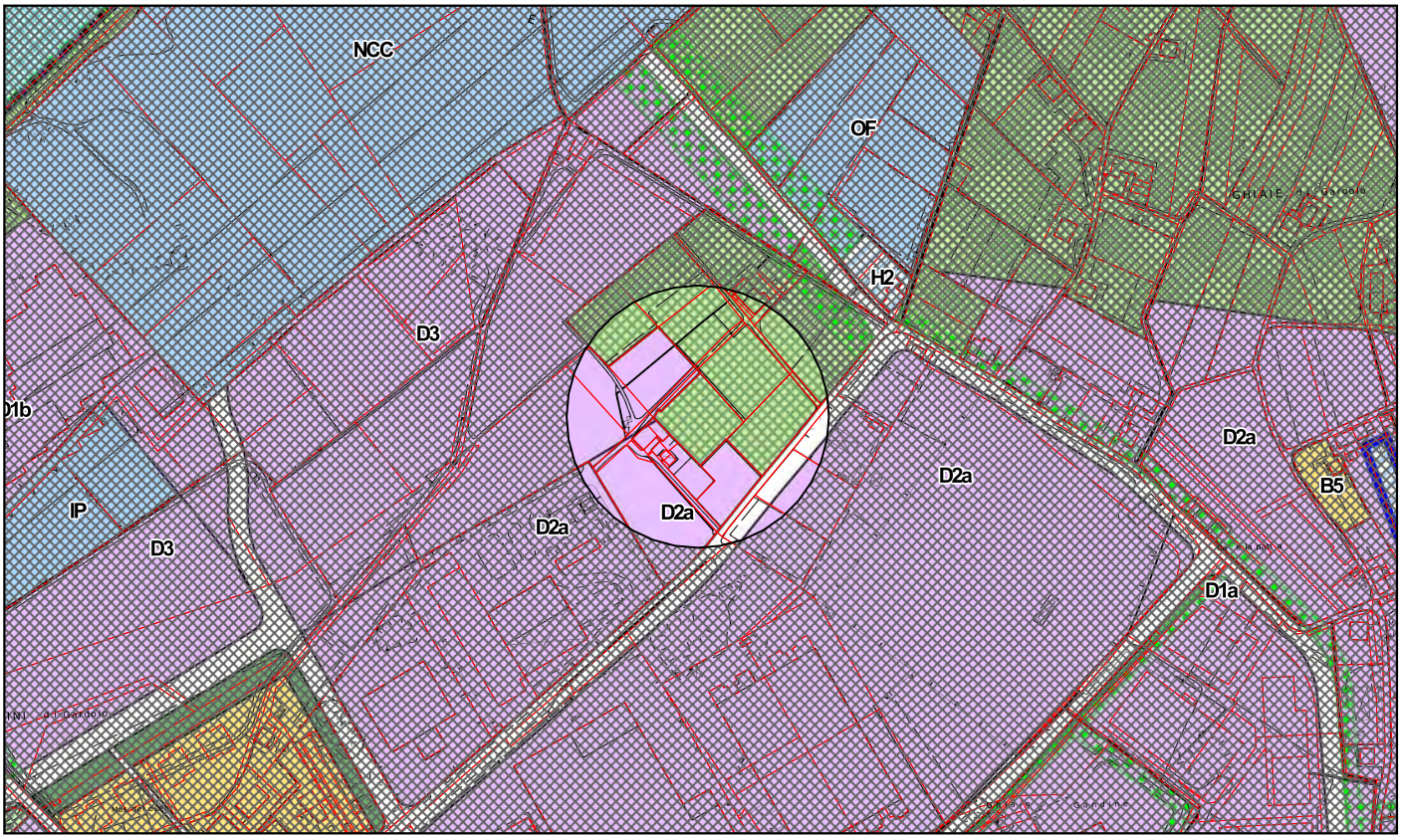
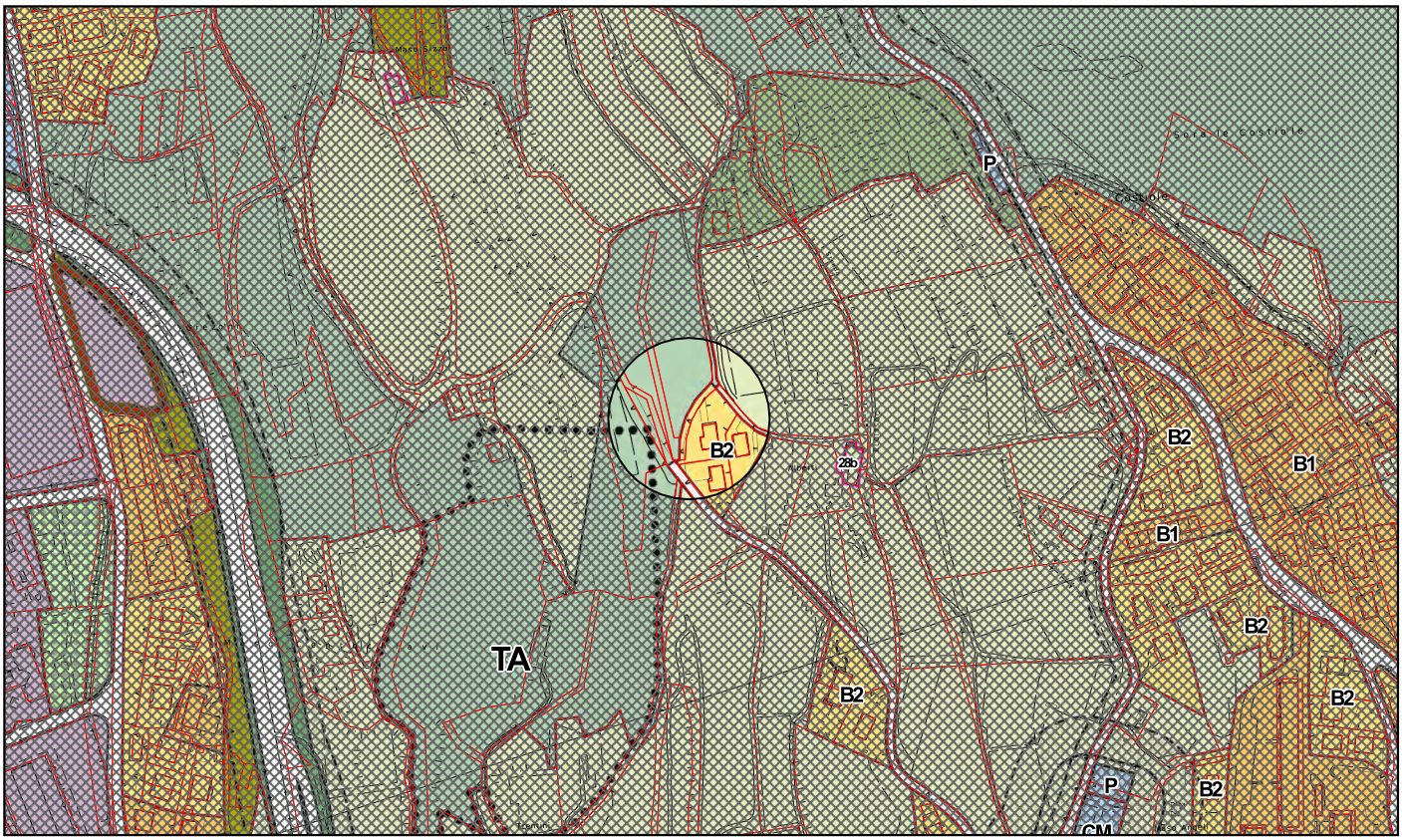


TAVOLA N.1

RICHIESTA N. 16

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA

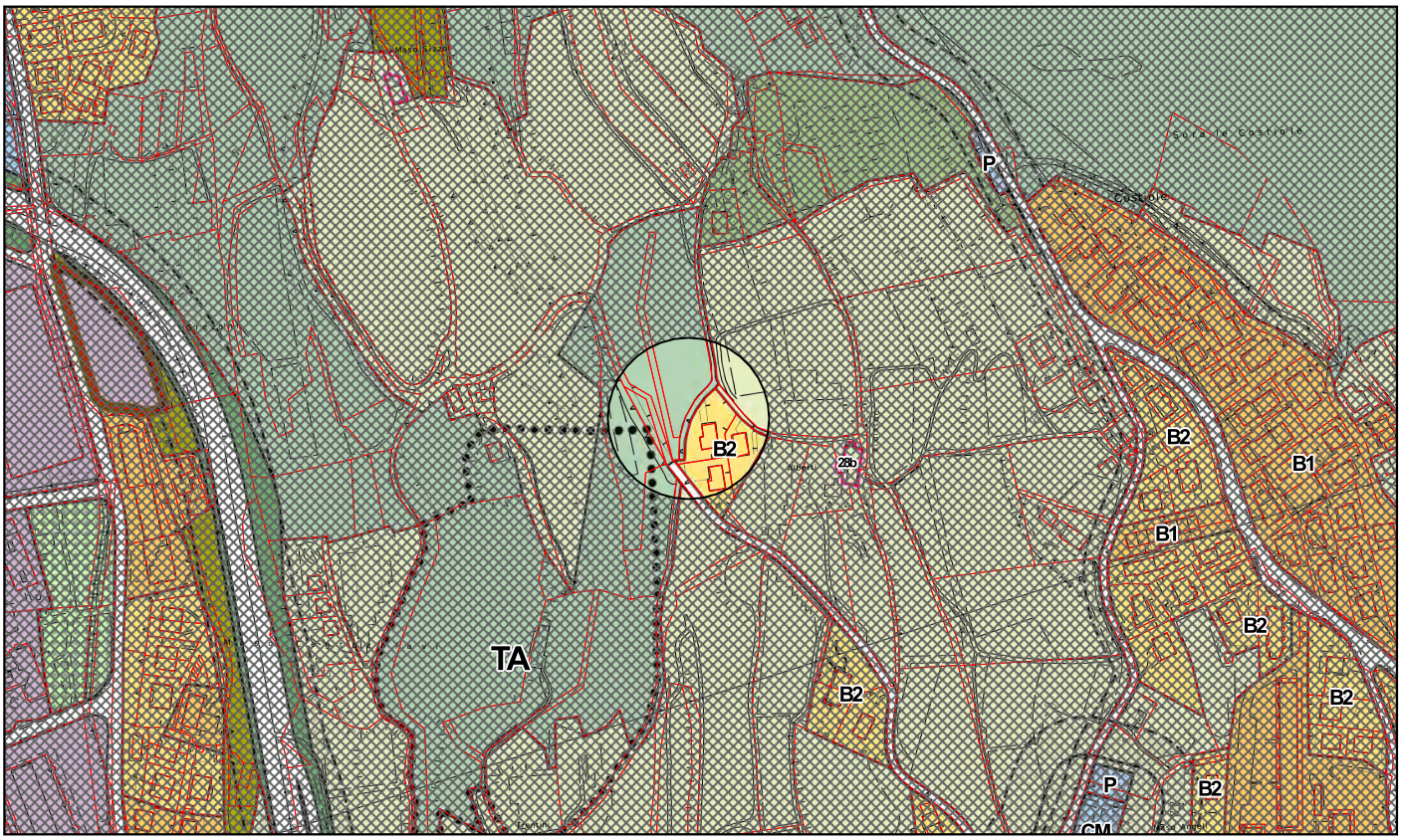
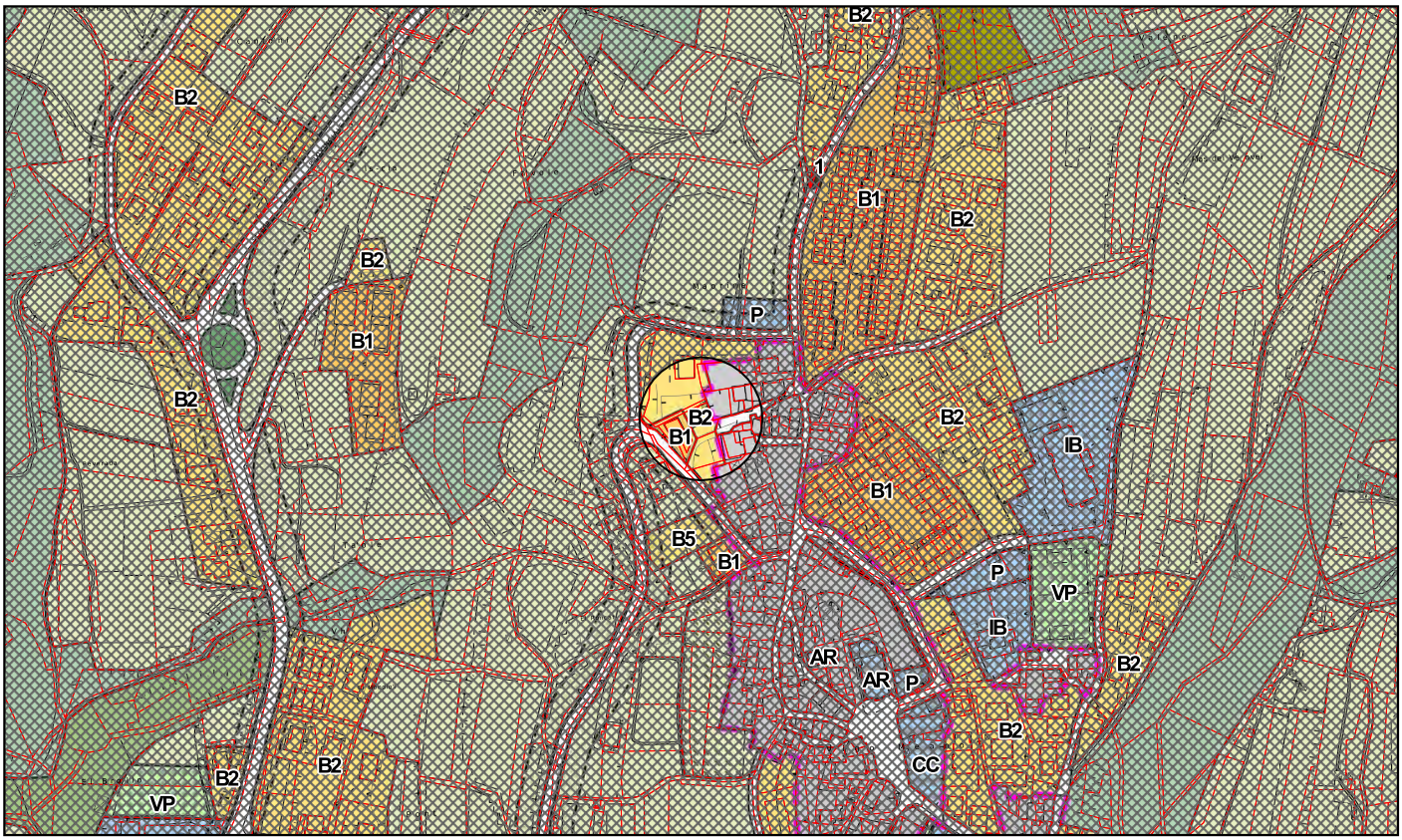


TAVOLA N. 9

RICHIESTA N. 17

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA

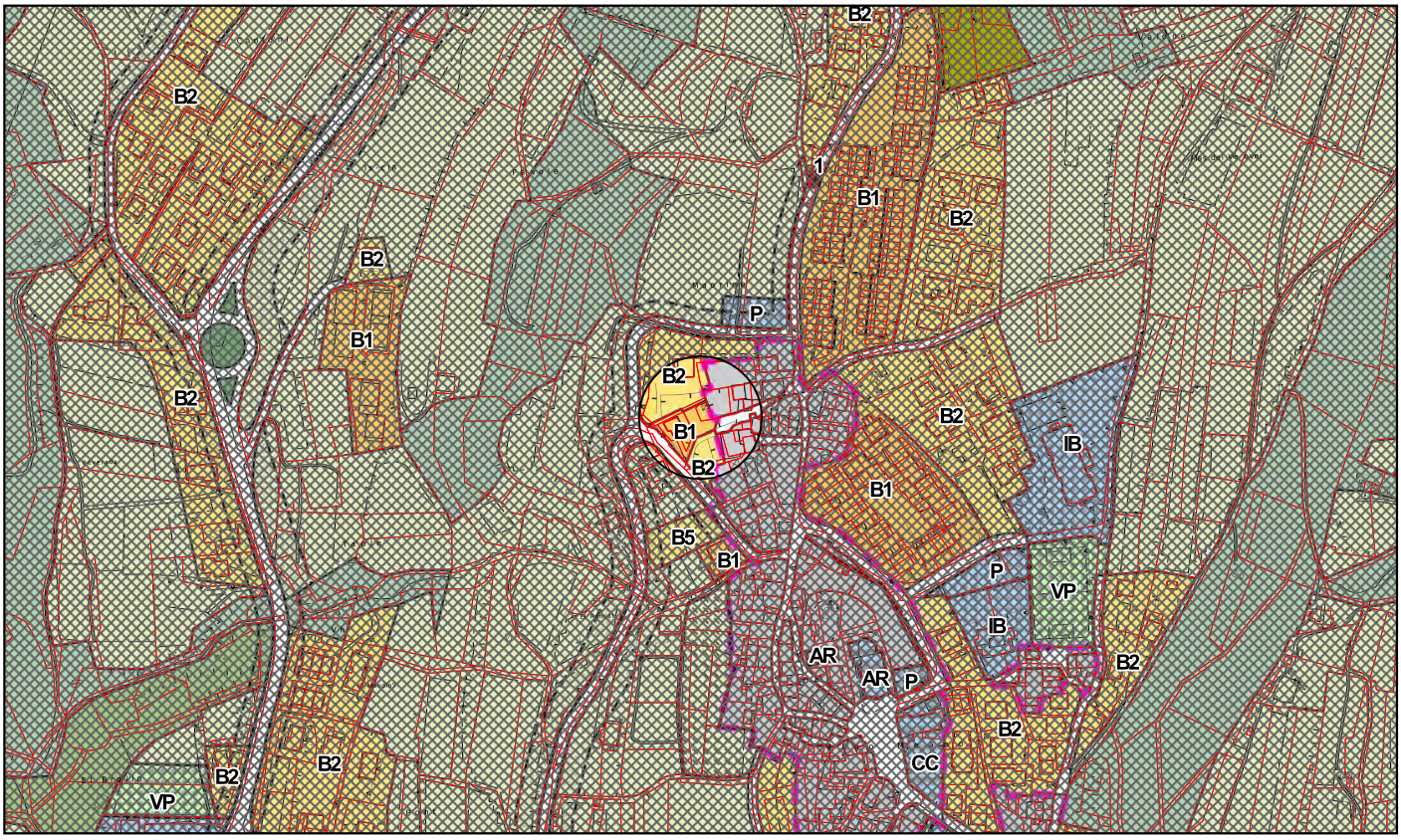
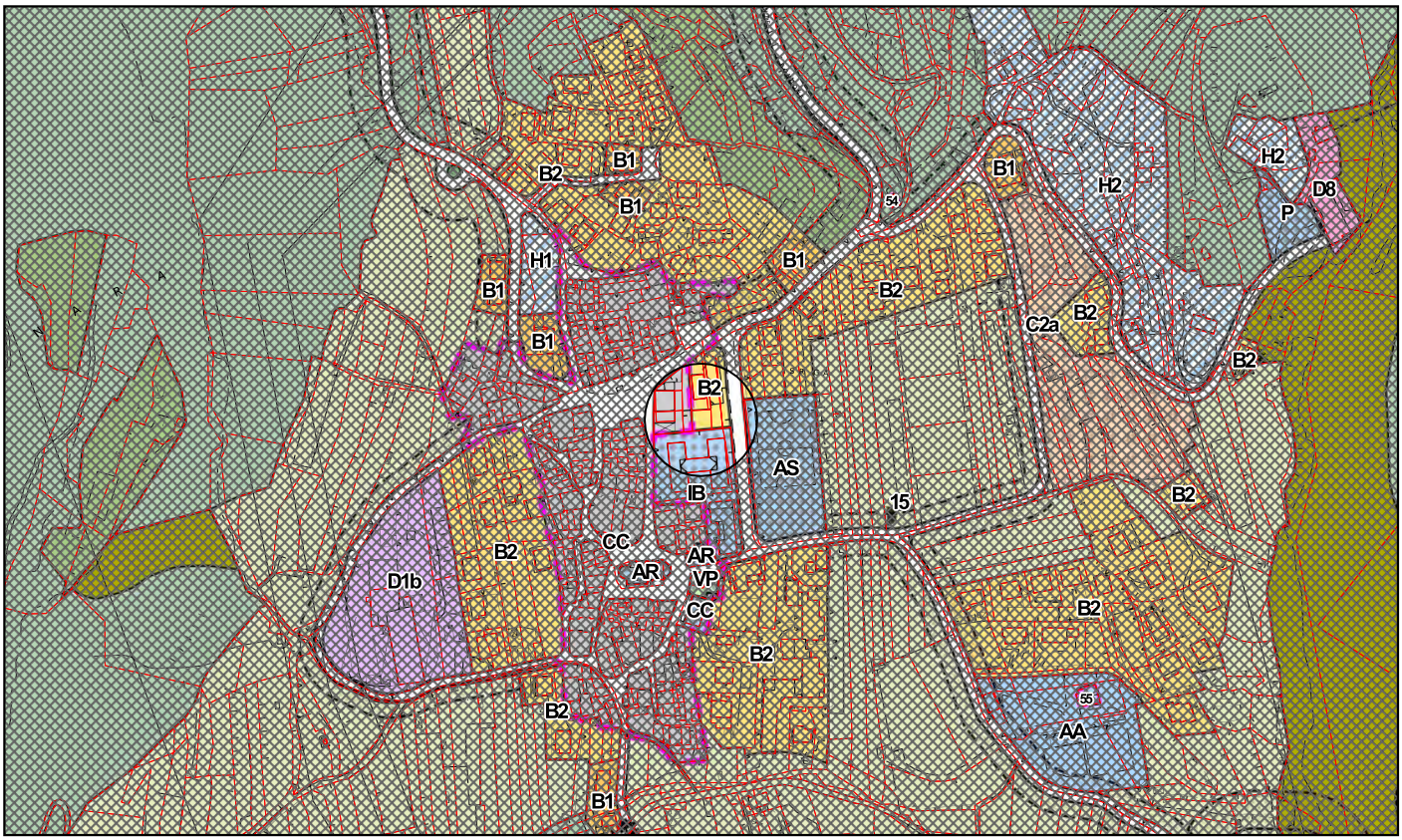


TAVOLA N. 2

RICHIESTA N. 20

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA

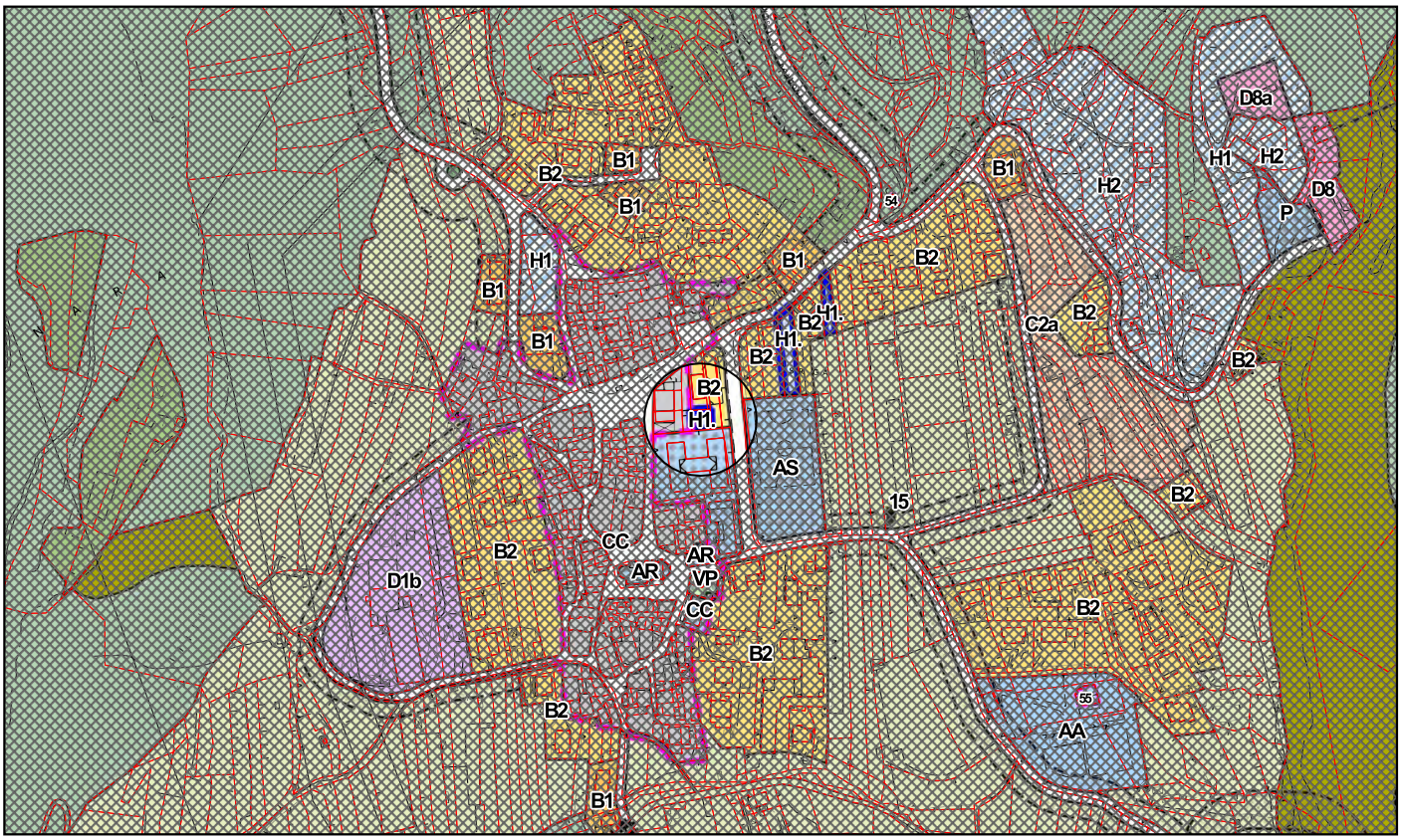
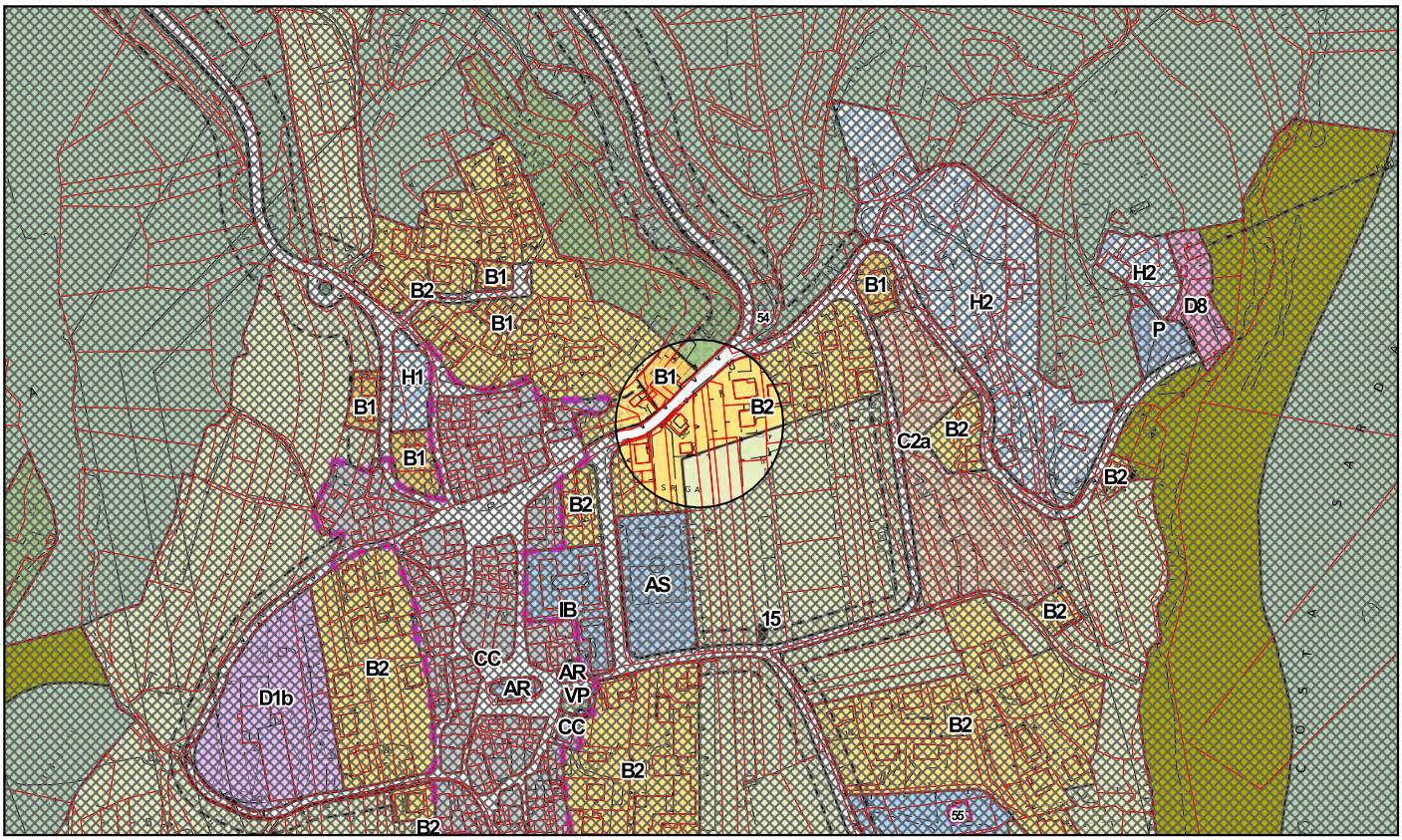


TAVOLA N. 13

RICHIESTA N. 21

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA

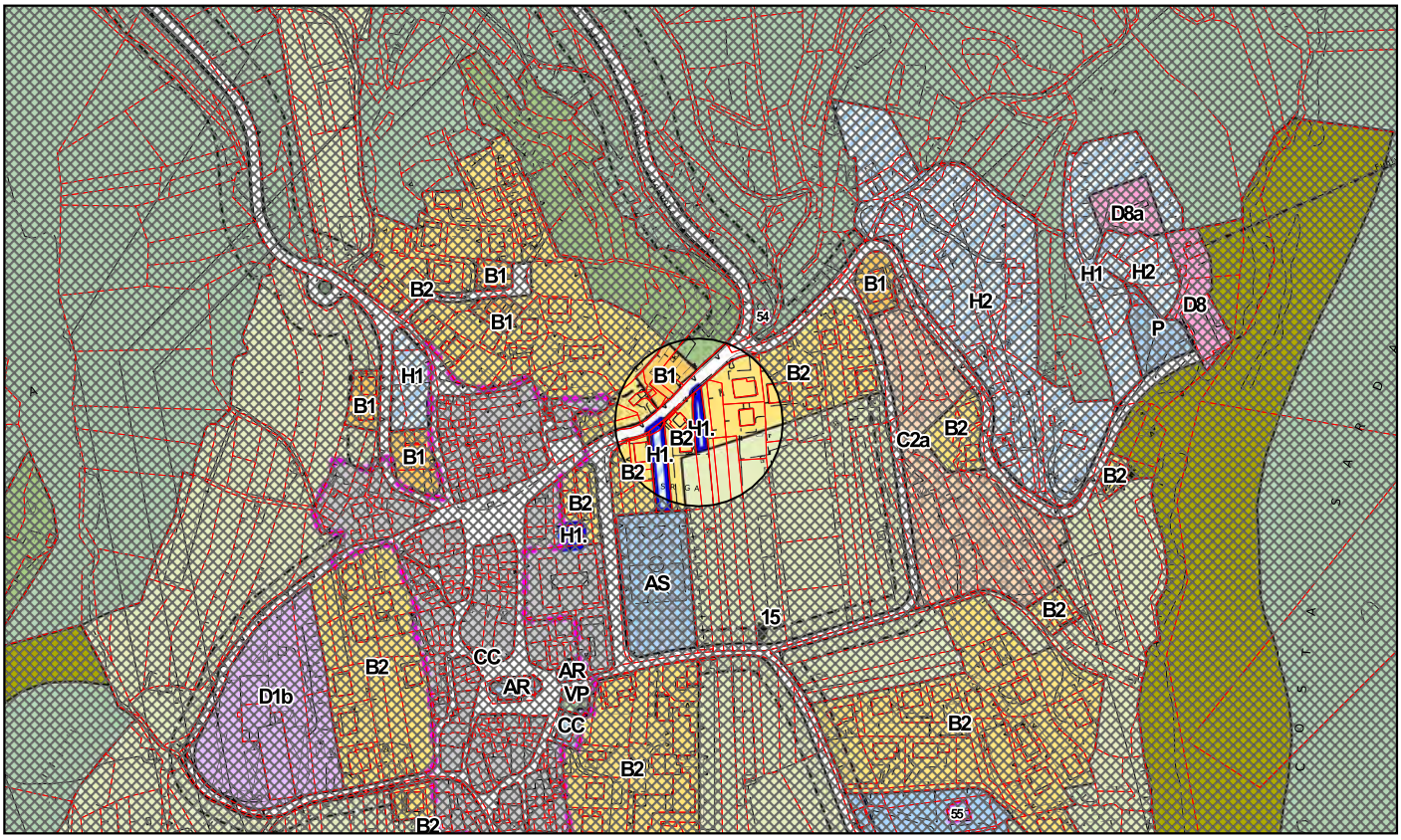
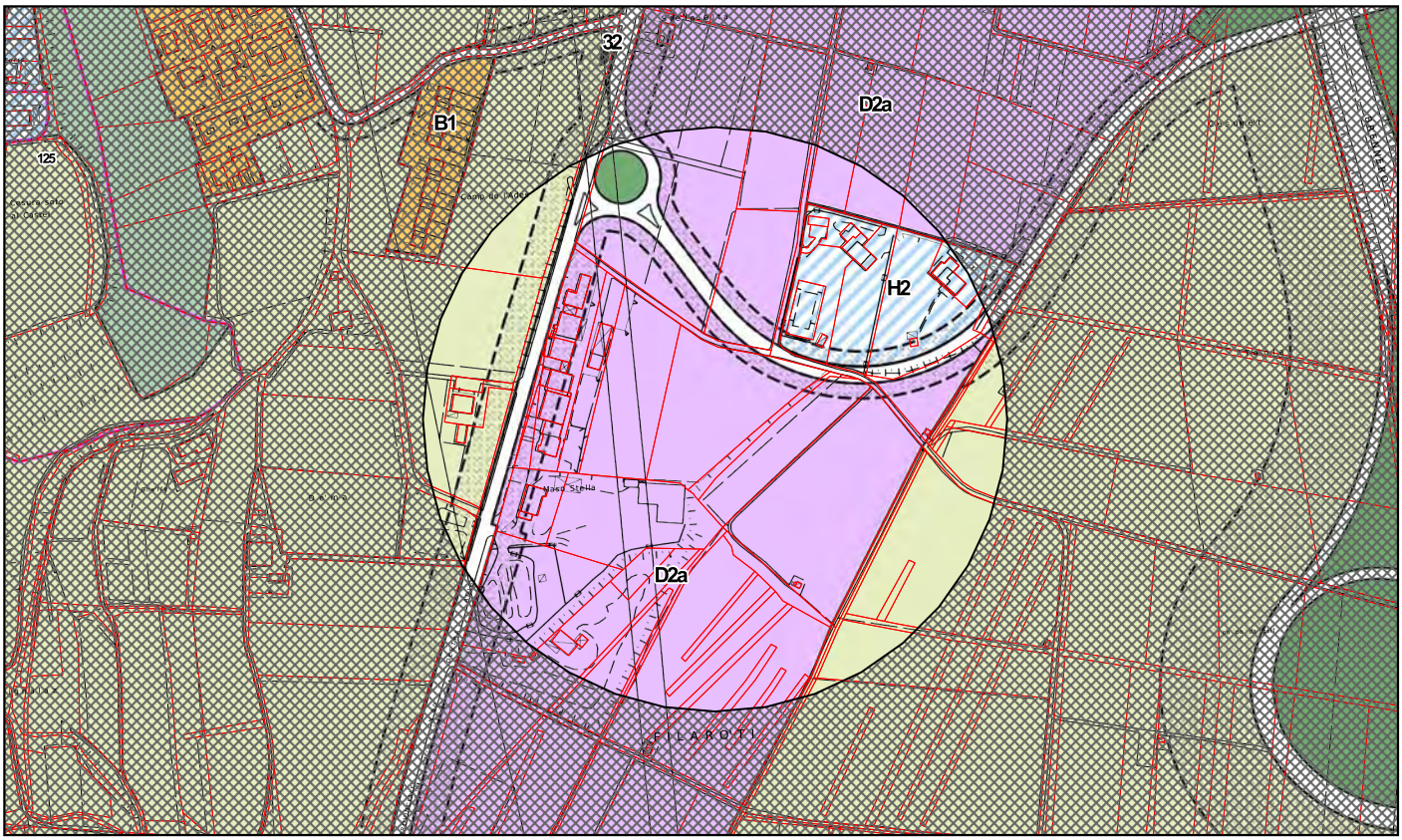


TAVOLA N. 13

RICHIESTA N. 22

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA

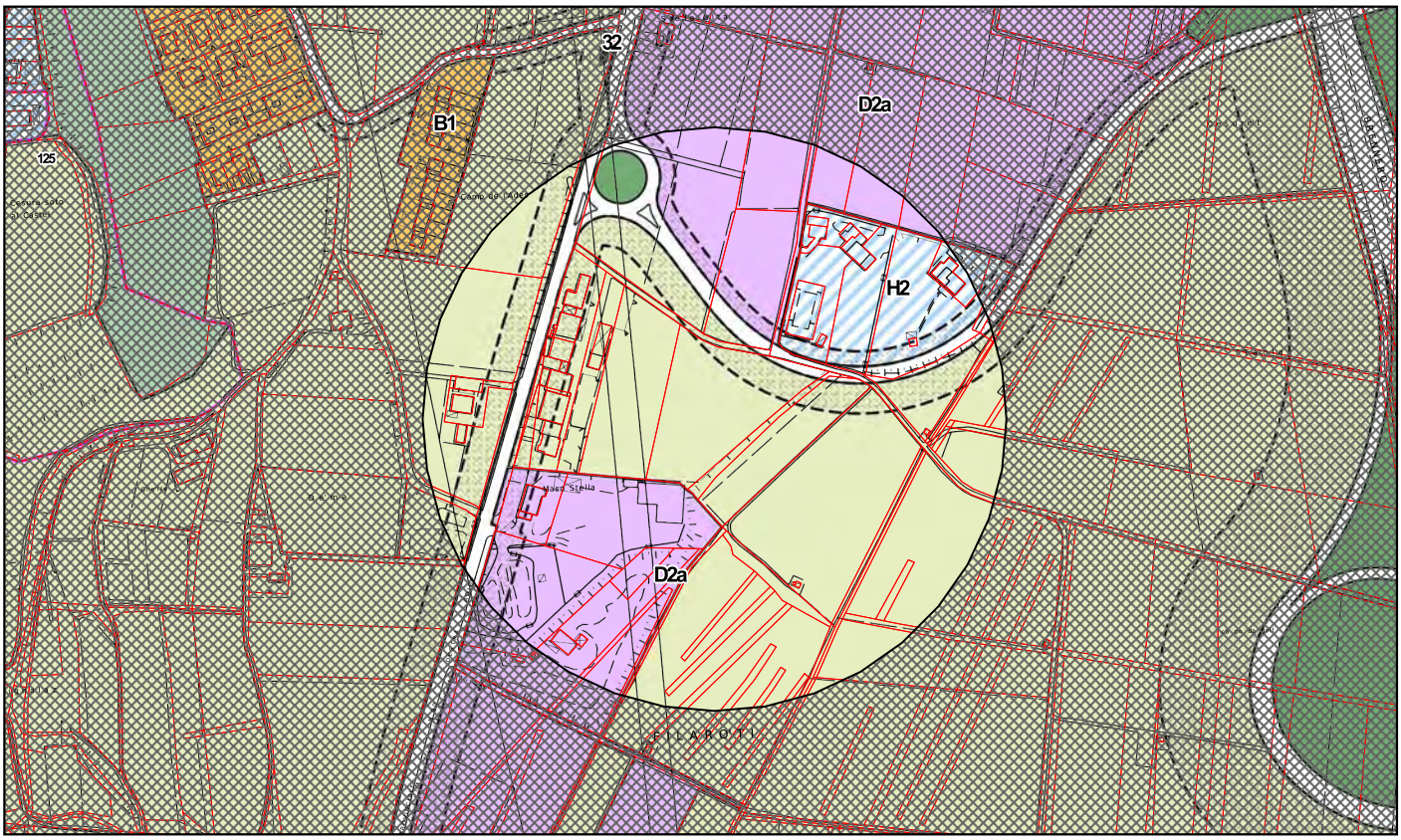


TAVOLA N. 18

RICHIESTA N. 23

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA

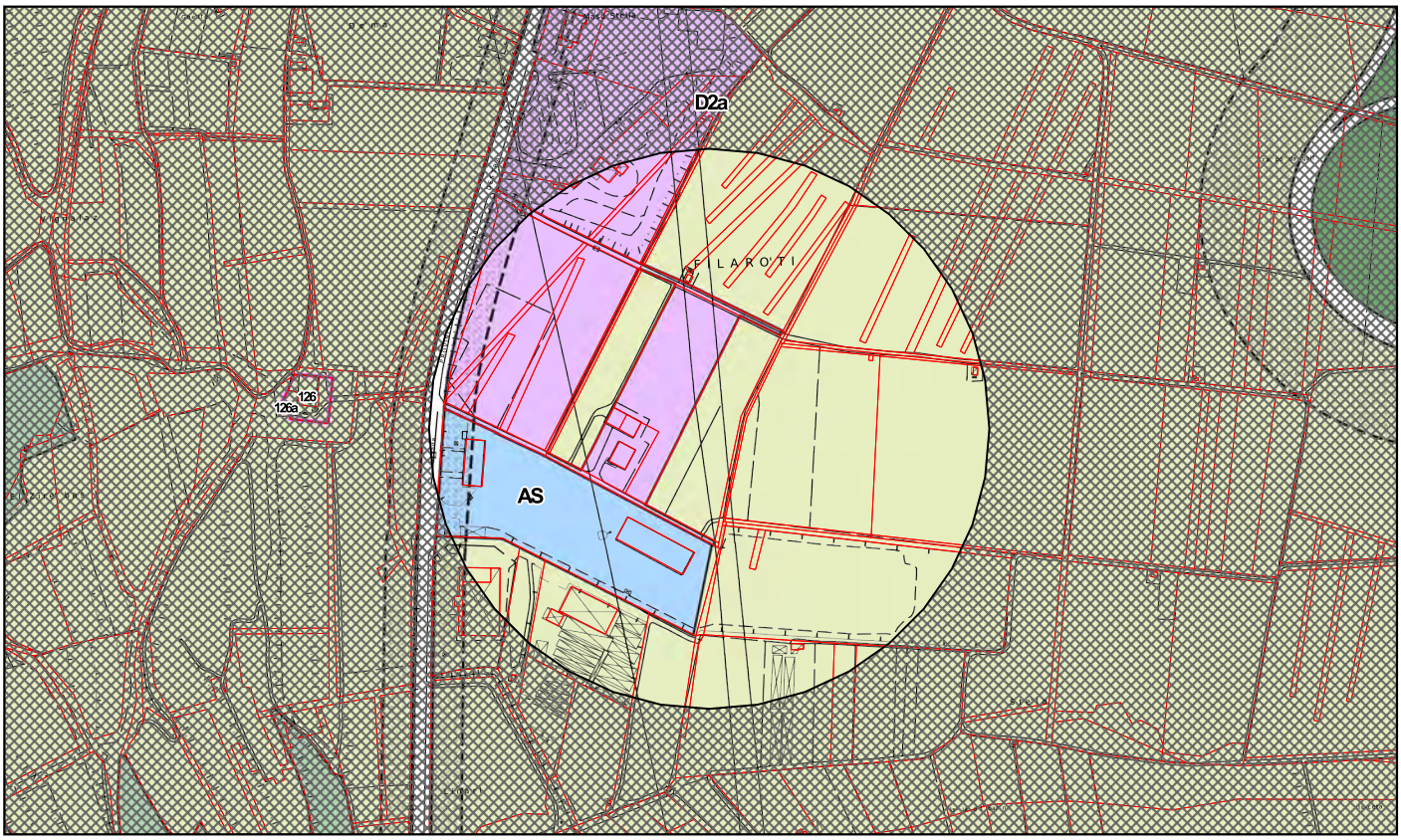
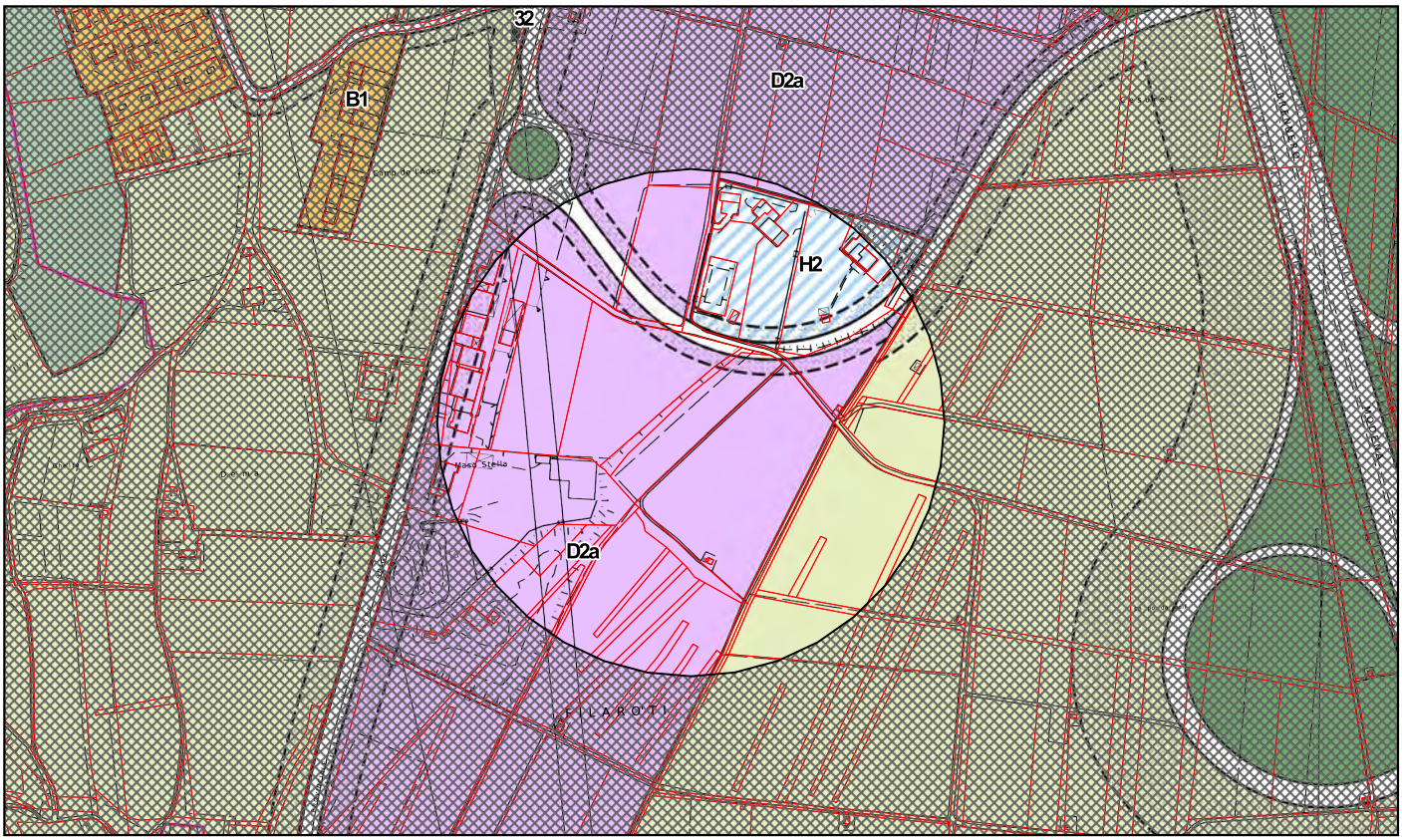


TAVOLA N. 18

RICHIESTA N. 24

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA

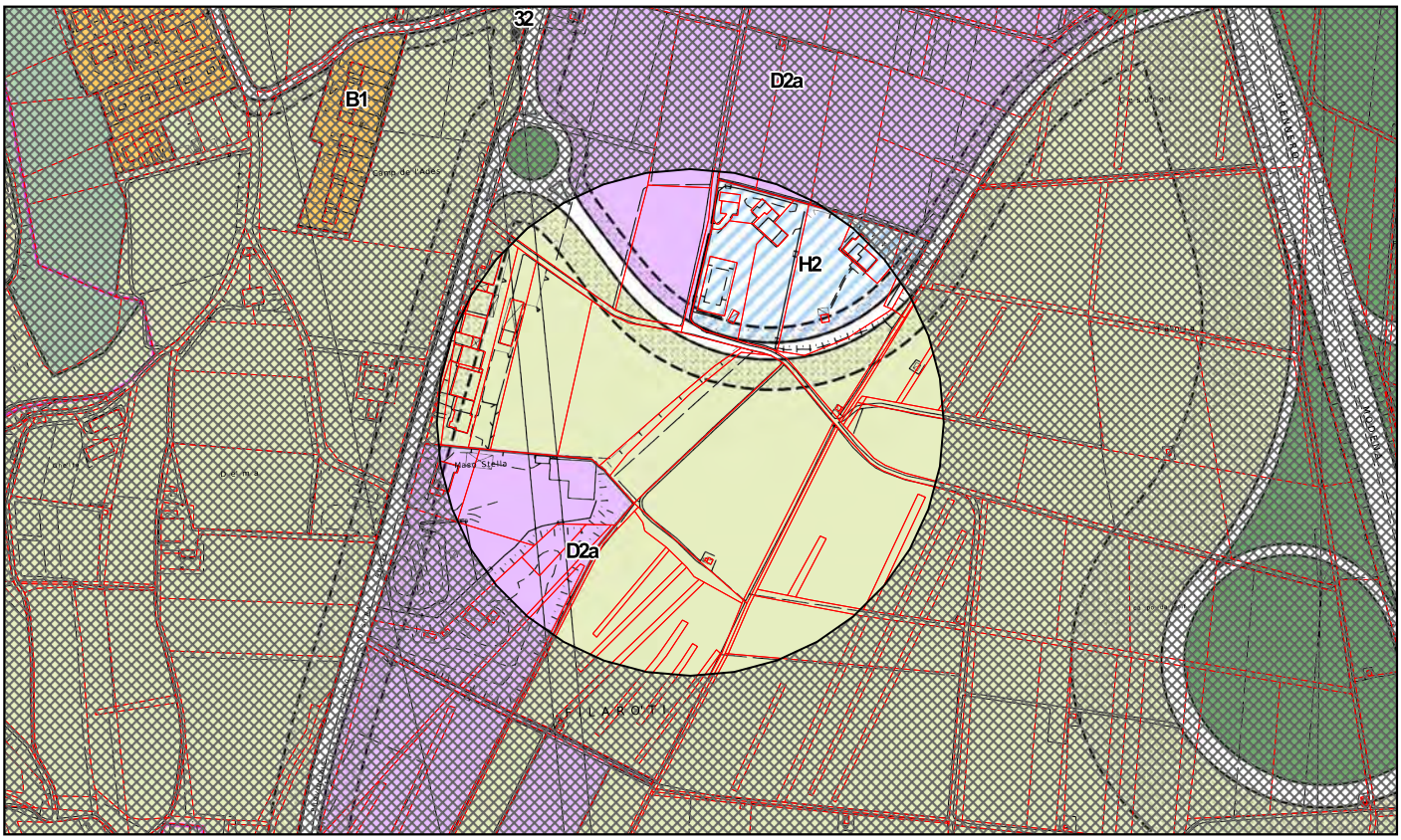
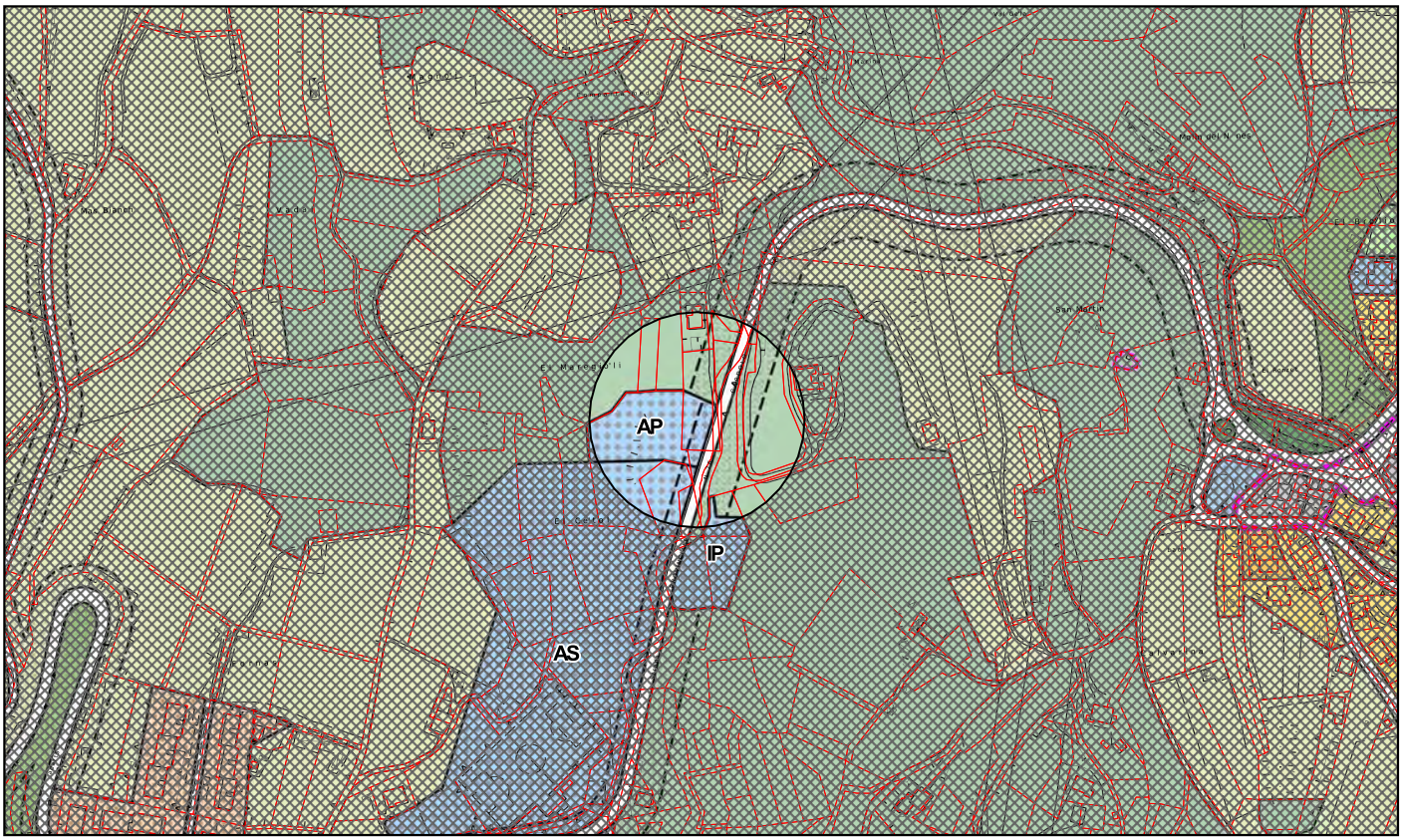


TAVOLA N. 18

RICHIESTA N. 25

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA

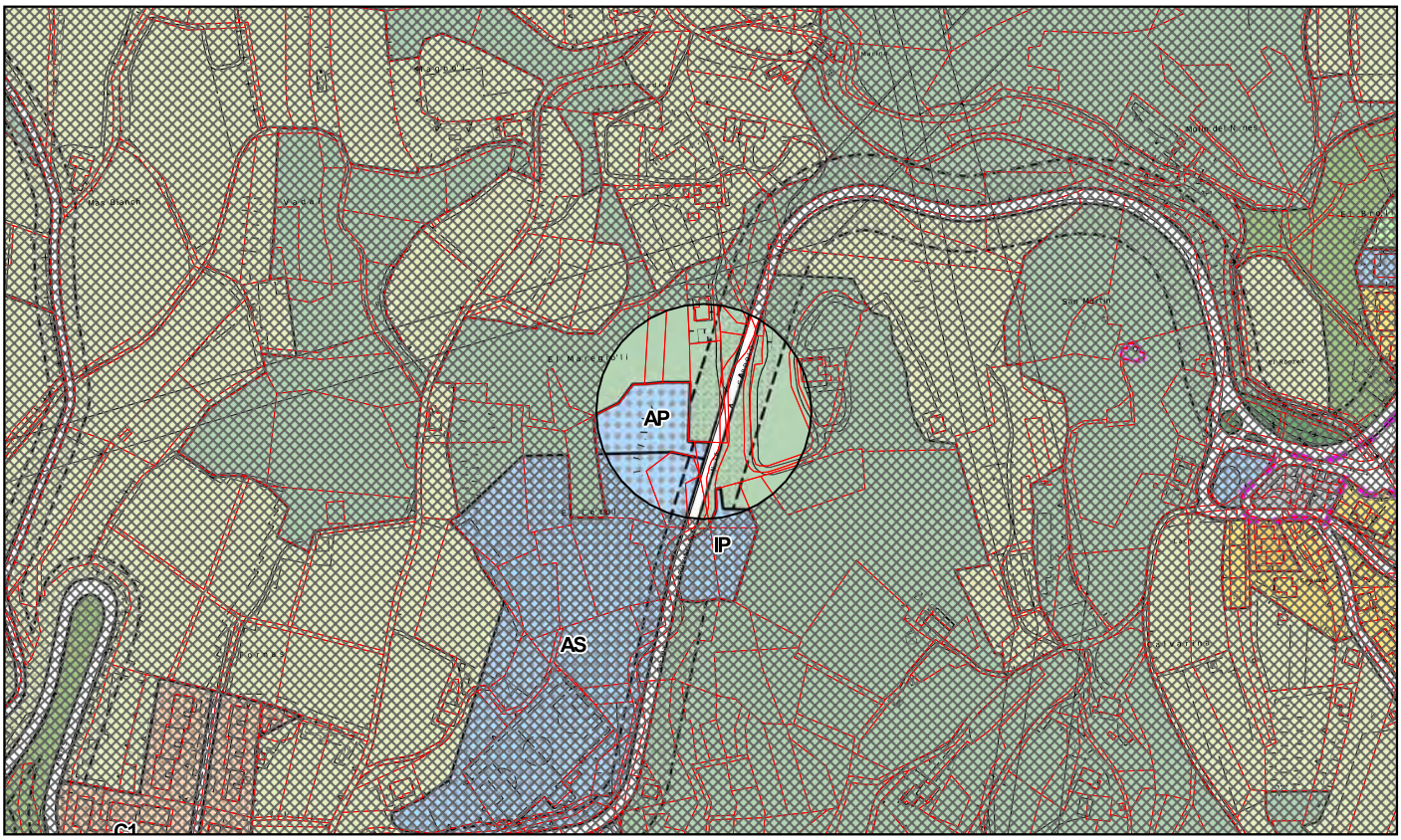
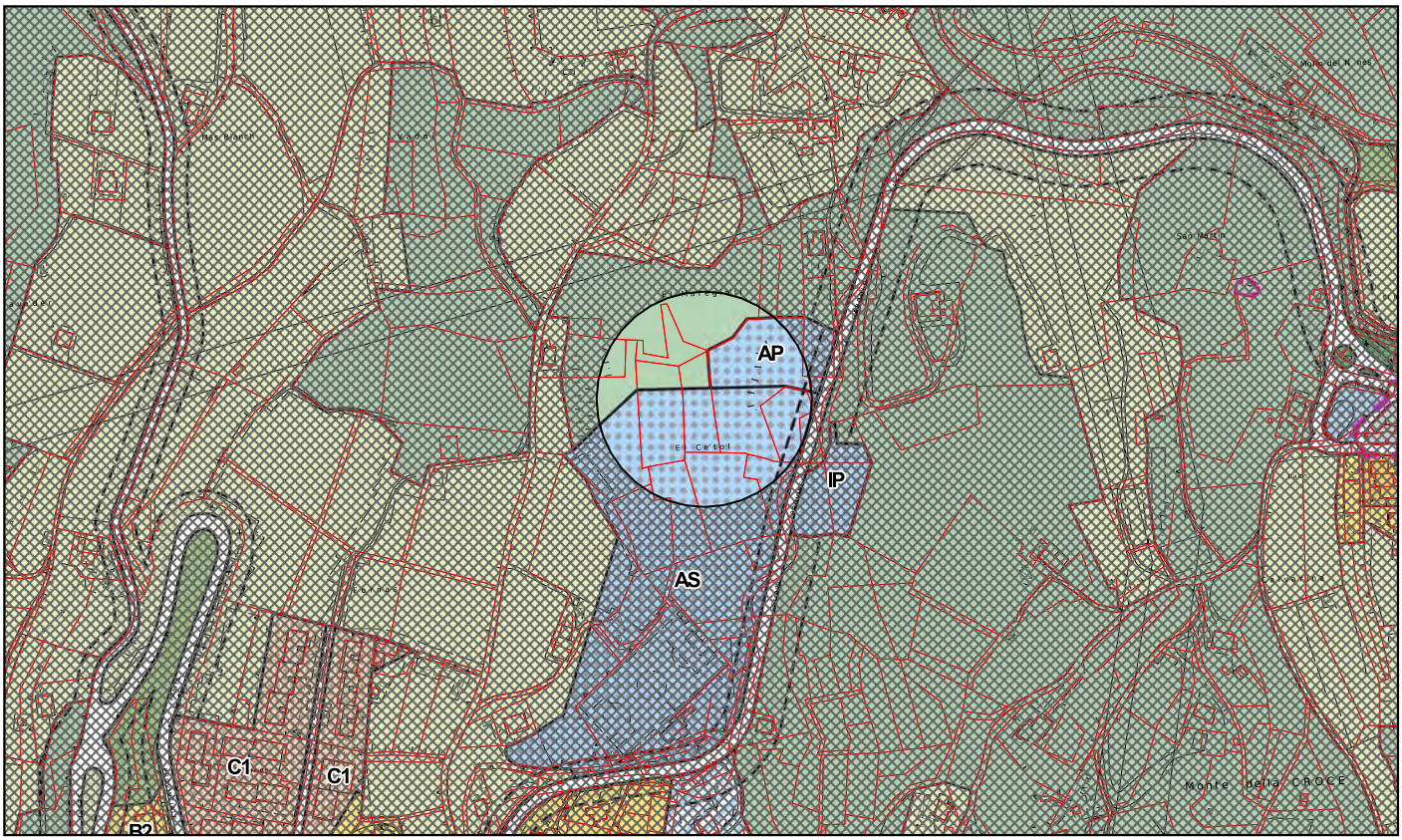


TAVOLA N. 1

RICHIESTA N. 26

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA

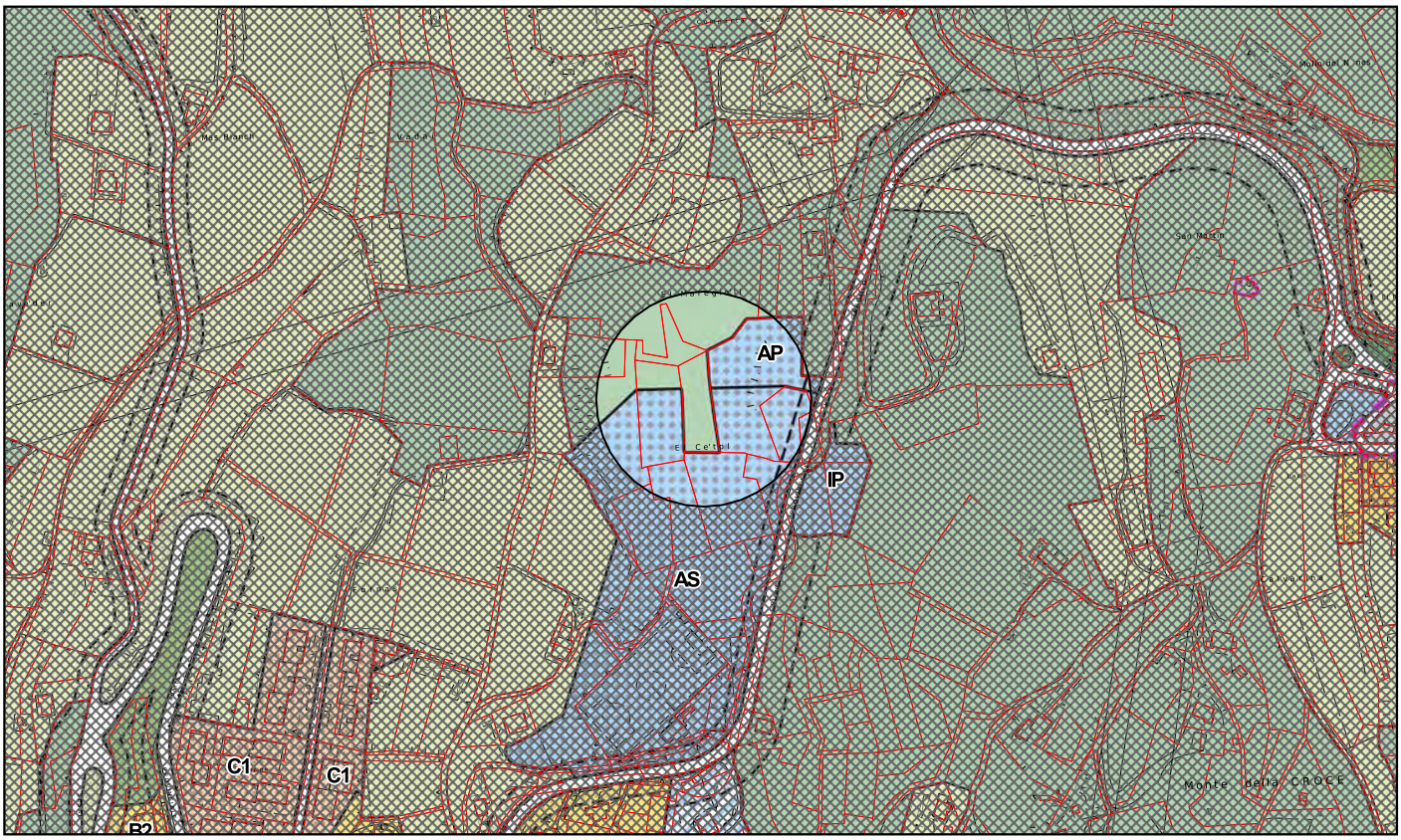
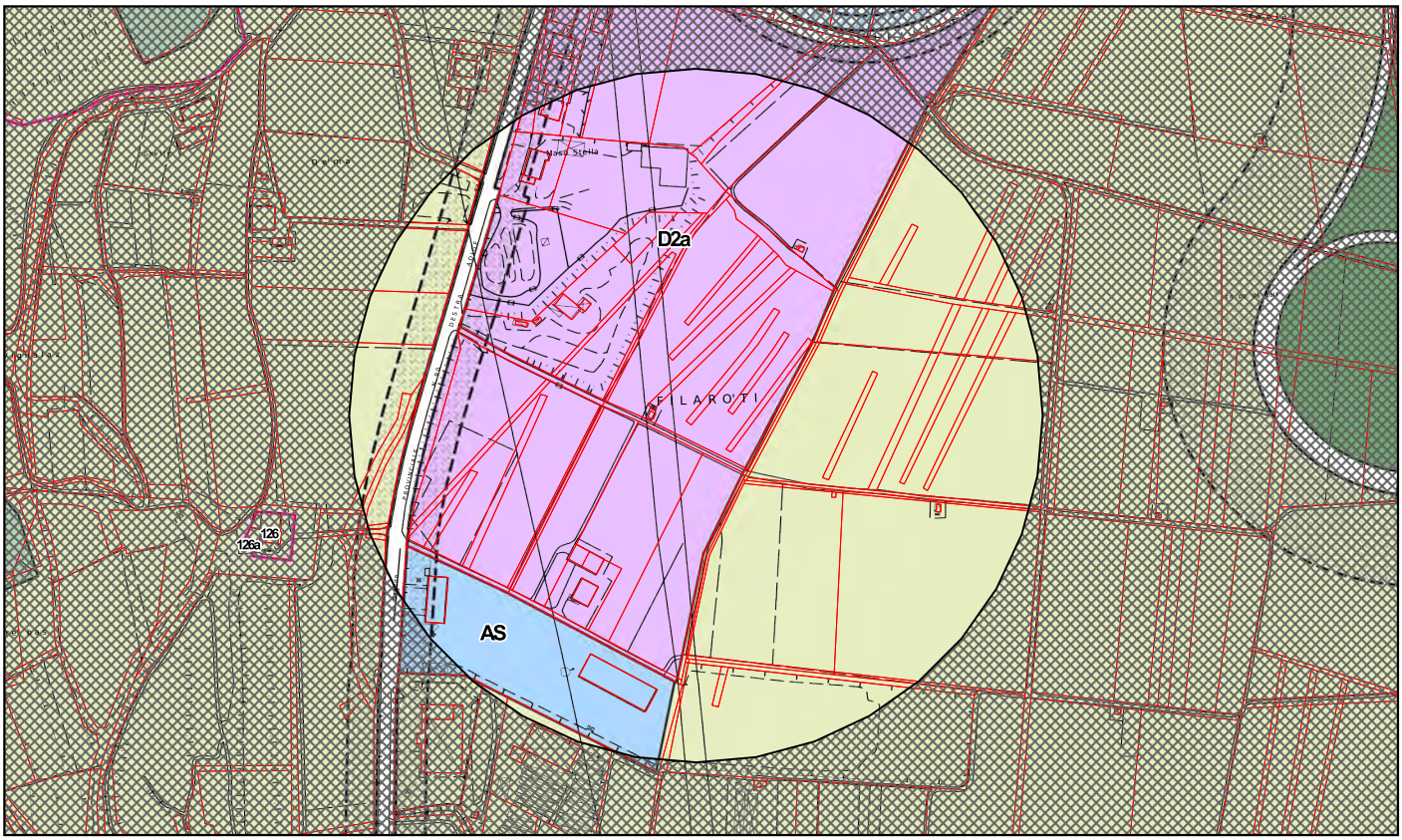


TAVOLA N. 1

RICHIESTA N. 28 E N. 29

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA

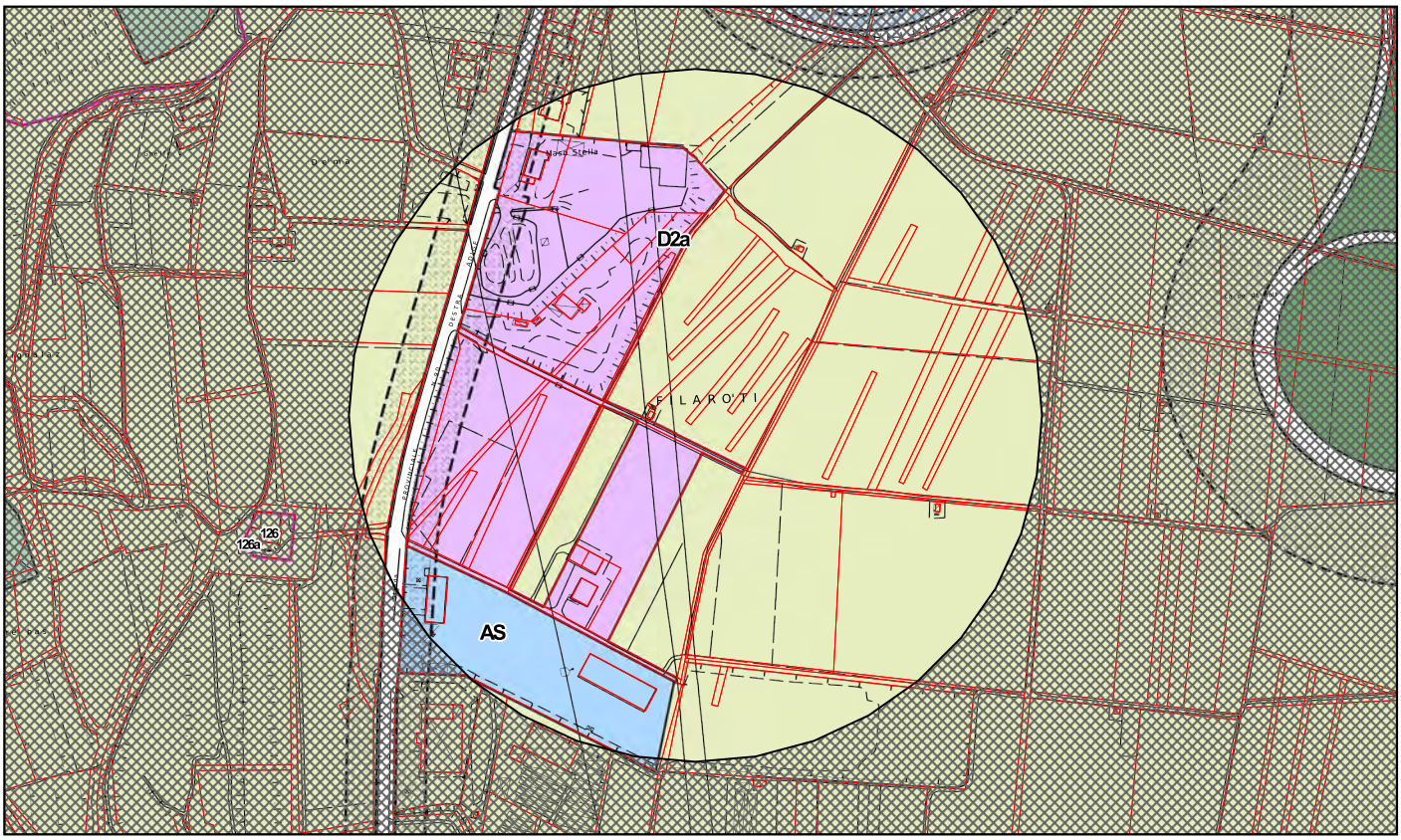
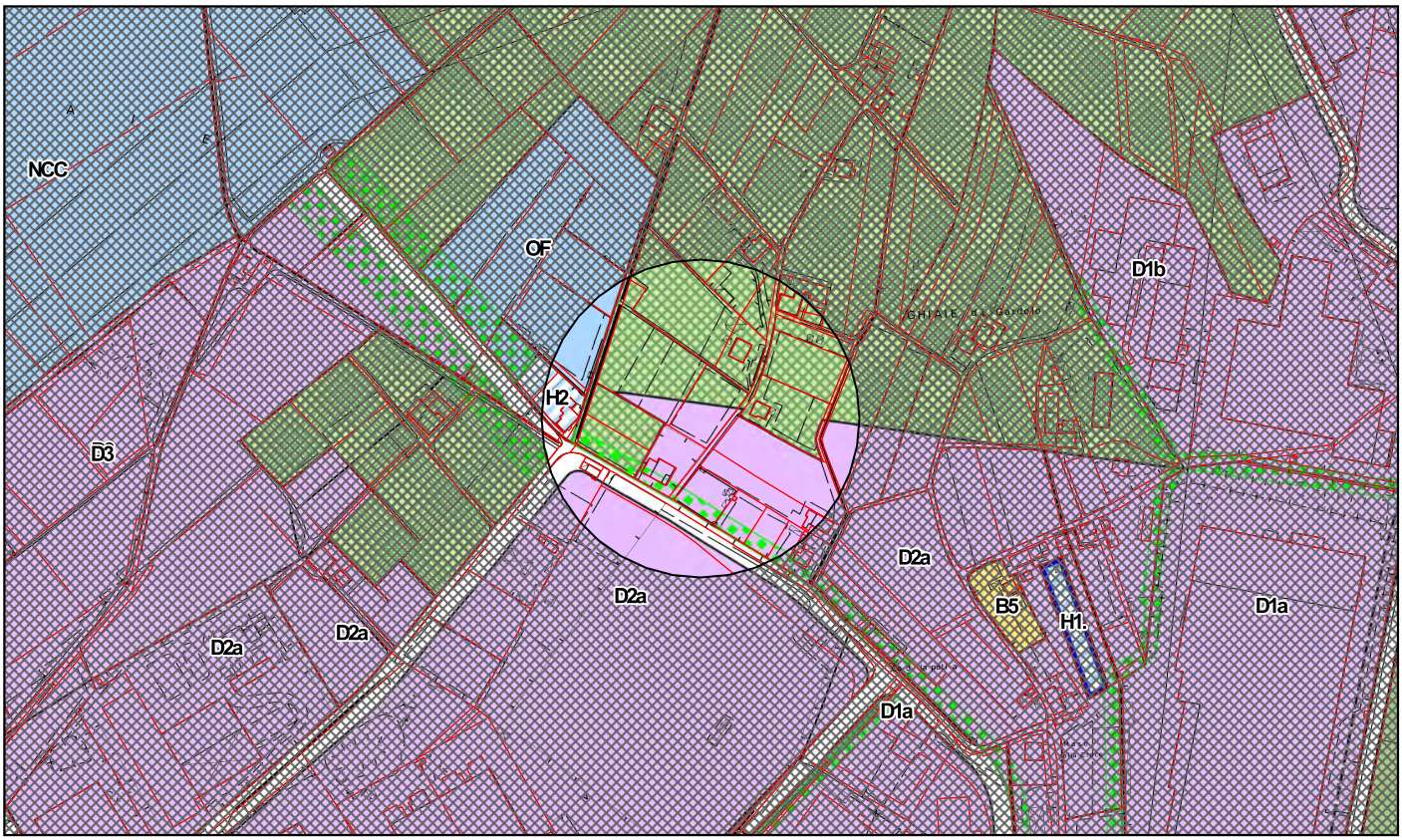


TAVOLA N. 18

ELABORATI GRAFICI – adozione definitiva

OSSERVAZIONE 1

VARIANTE INEDIFICABILITA' - 1a adozione



VARIANTE PROPOSTA

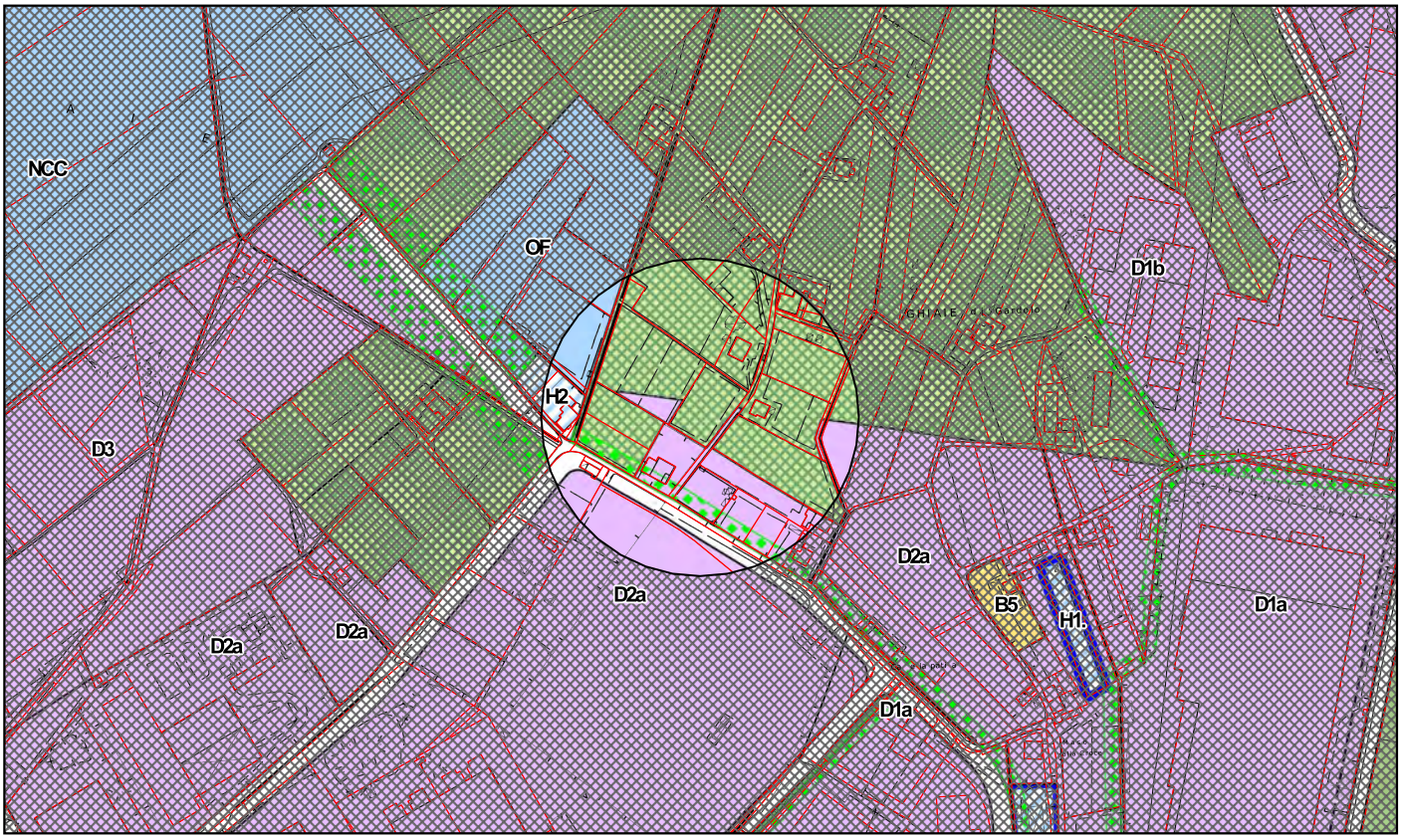
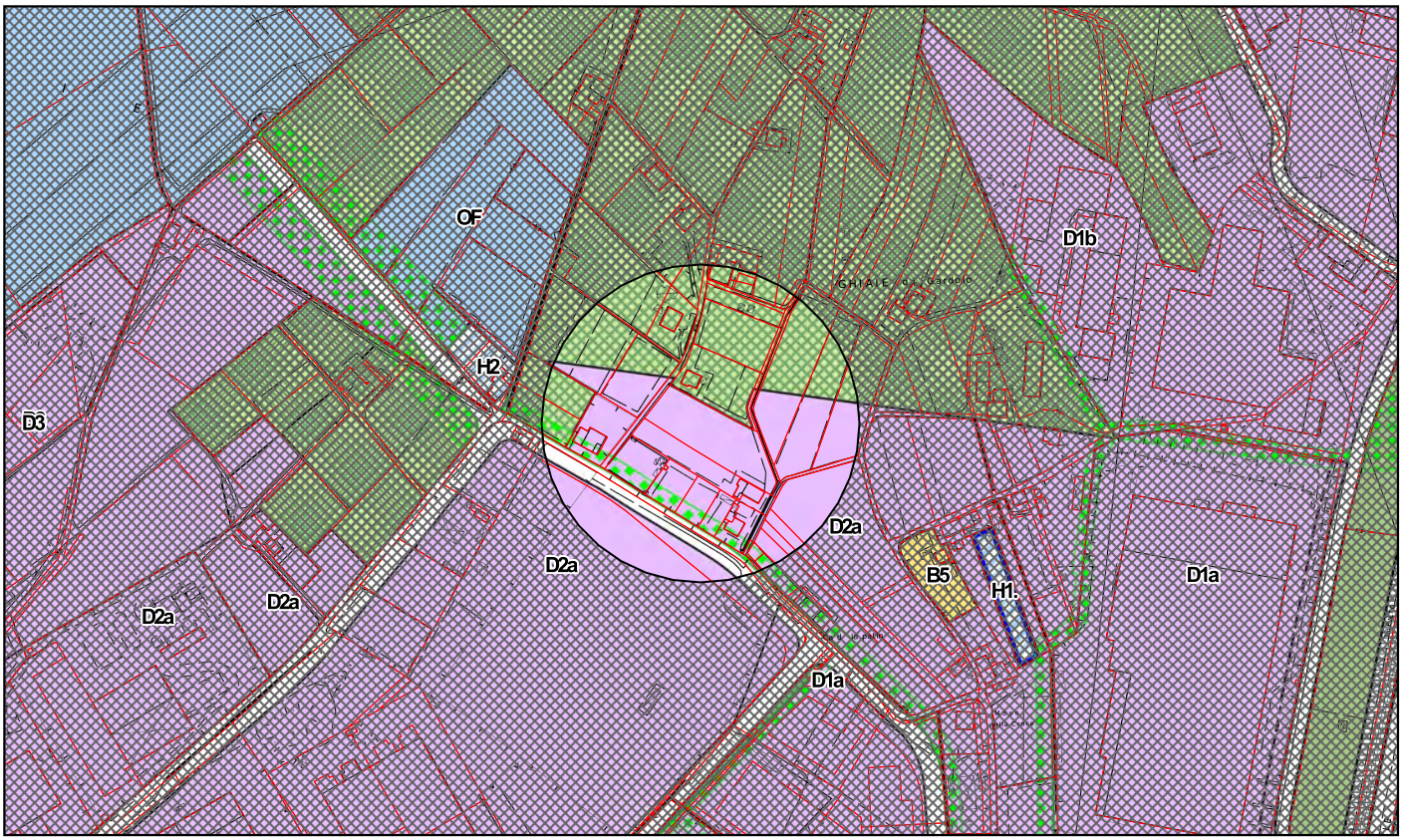


TAVOLA N.1

OSSERVAZIONE 2

VARIANTE INEDIFICABILITA' - 1a adozione



VARIANTE PROPOSTA

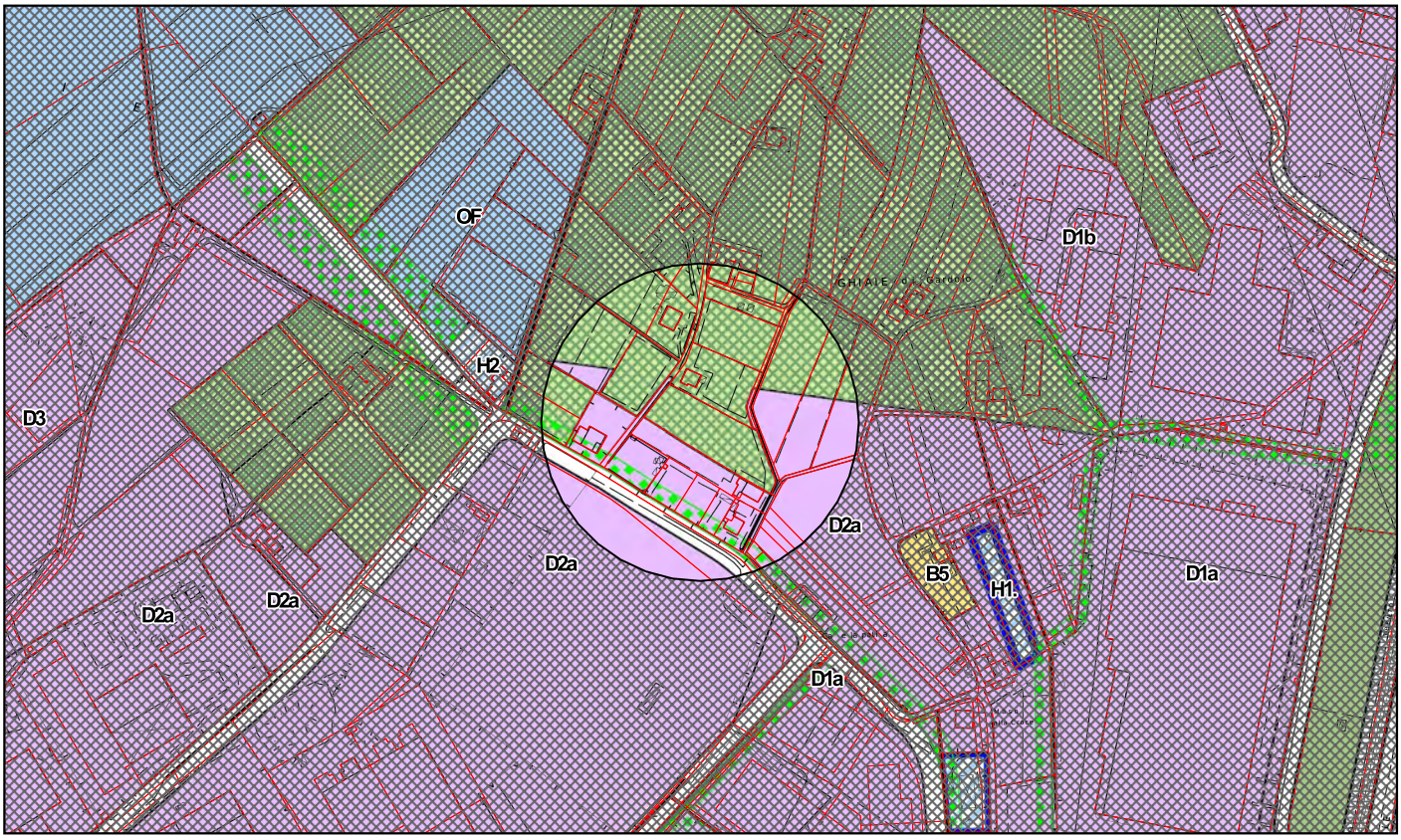
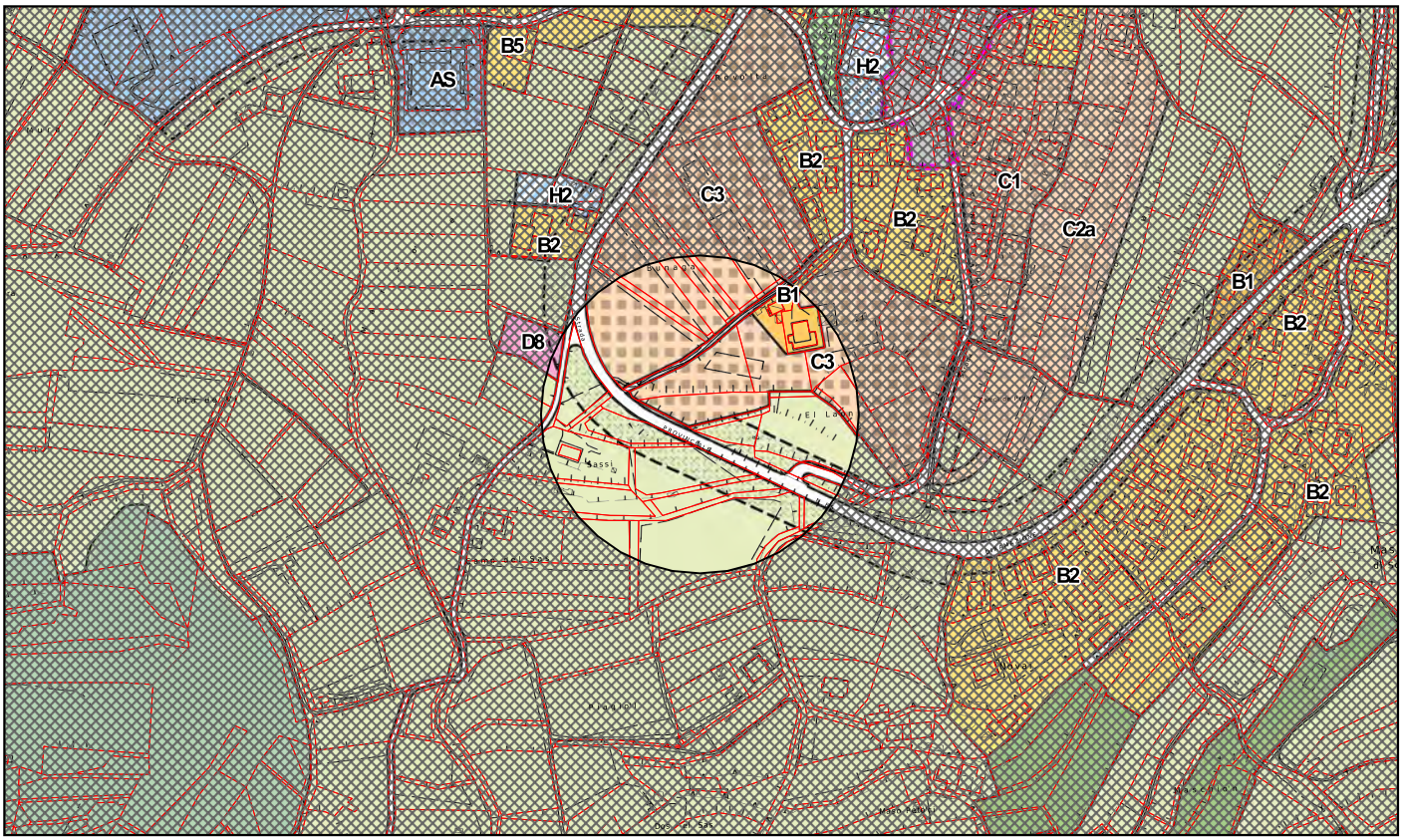


TAVOLA N.1

OSSERVAZIONE 7

VARIANTE INEDIFICABILITA' - 1a adozione



VARIANTE PROPOSTA

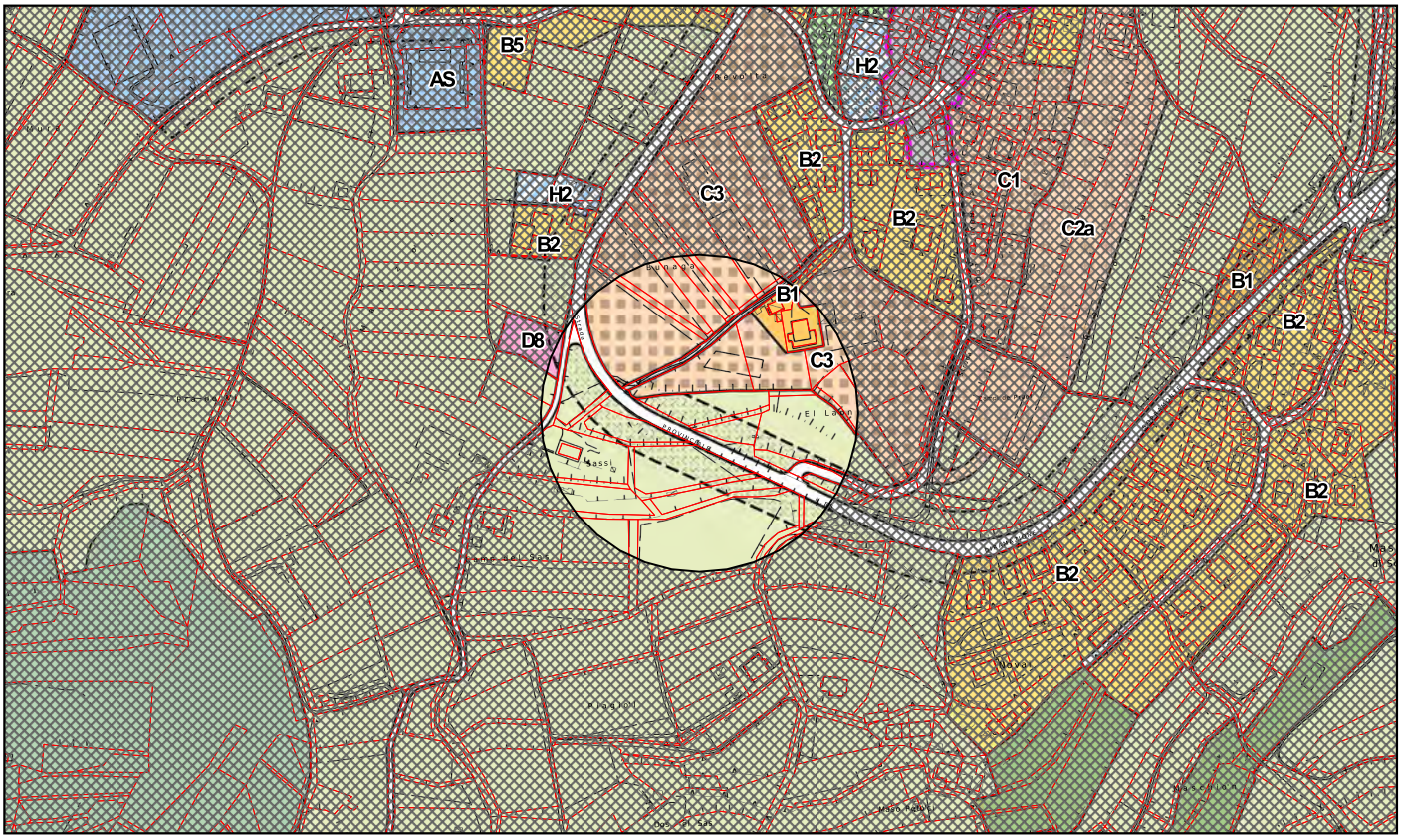
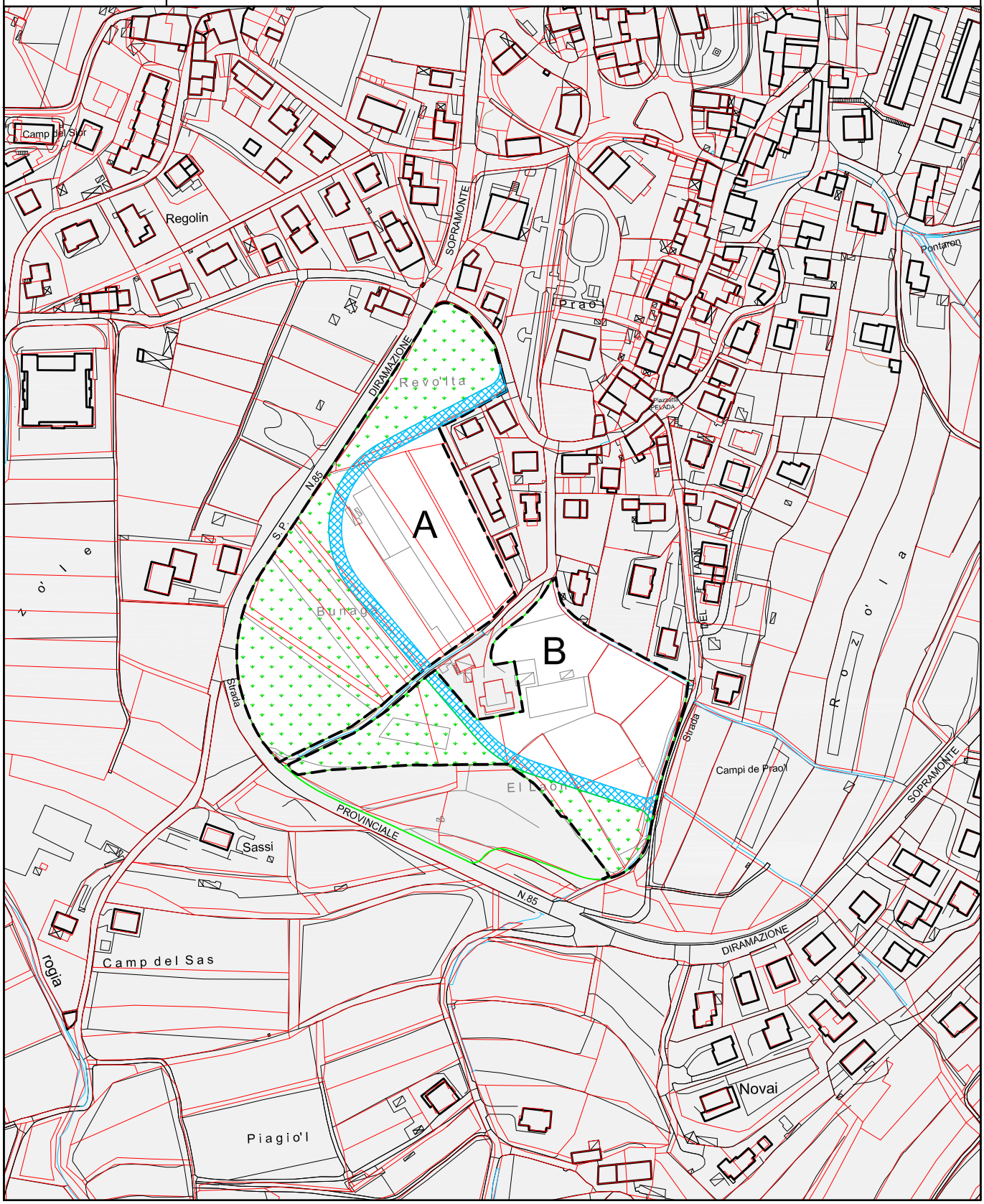


TAVOLA N.12

SOPRAMONTE
loc. Praiolo

C3



La lunghezza dei corpi edilizi deve essere contenuta entro i 25 ml

C3 St m²	A 20.539	B 13.218
Vt m³	6.500 *	4.712 *
Ss m²	4.500	4.200
Hm m	10,5 **	10,5 **
Sf permeabile %	20	20
verde privato tutelato m²	11.500	4.423

- perimetro di zona
- * esclusa la volumetria per servizi pubblici
- ** copertura a 4 falde senza interruzioni della linea di gronda
- verde privato tutelato
- spazi destinati a strade e piazze

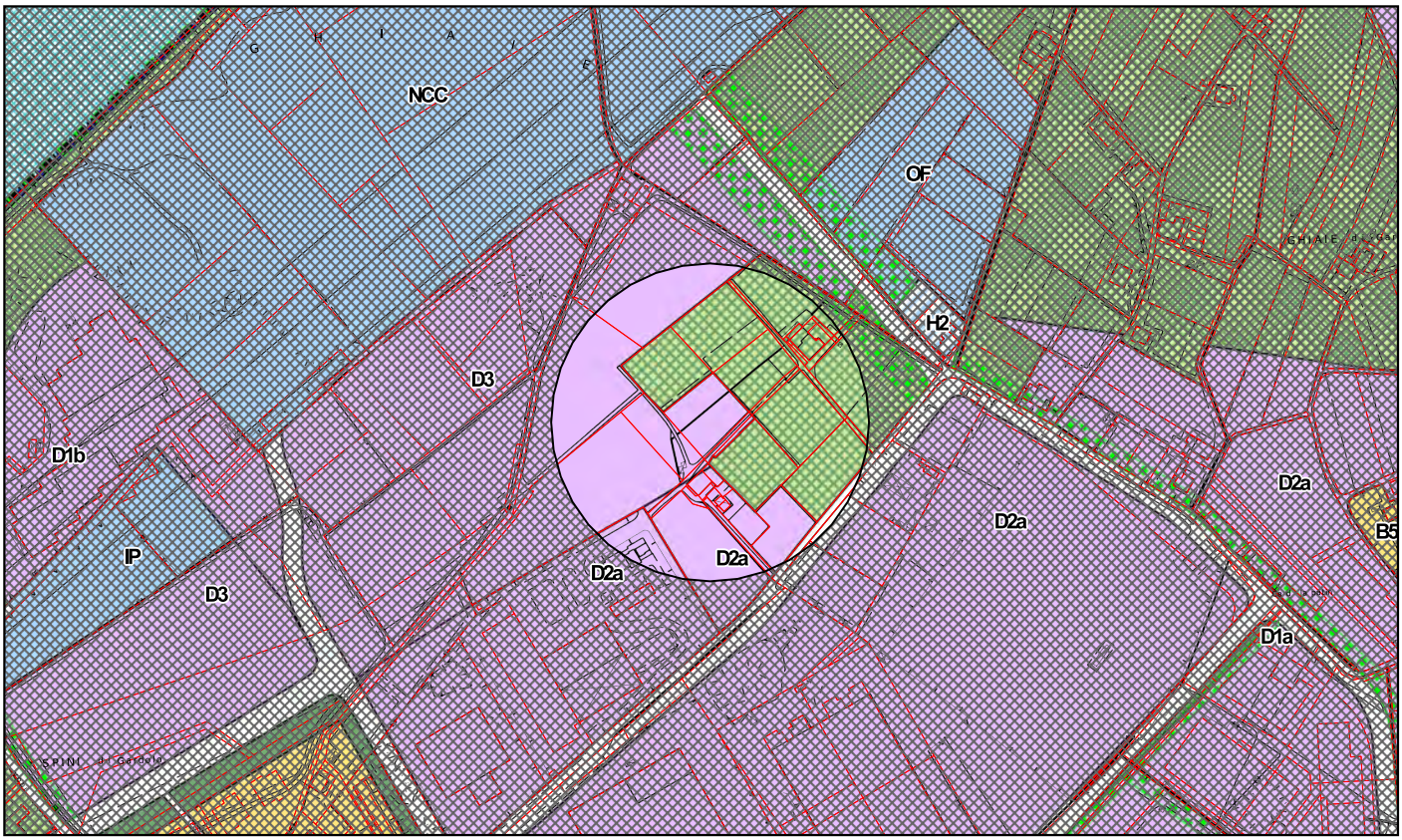
è possibile la realizzazione di edifici residenziali pubblici sulle aree per servizi con indici edilizi analoghi a quelli della parte privata

TAV. 12

1:3000

OSSERVAZIONE 10

VARIANTE INEDIFICABILITA' - 1a adozione



VARIANTE PROPOSTA

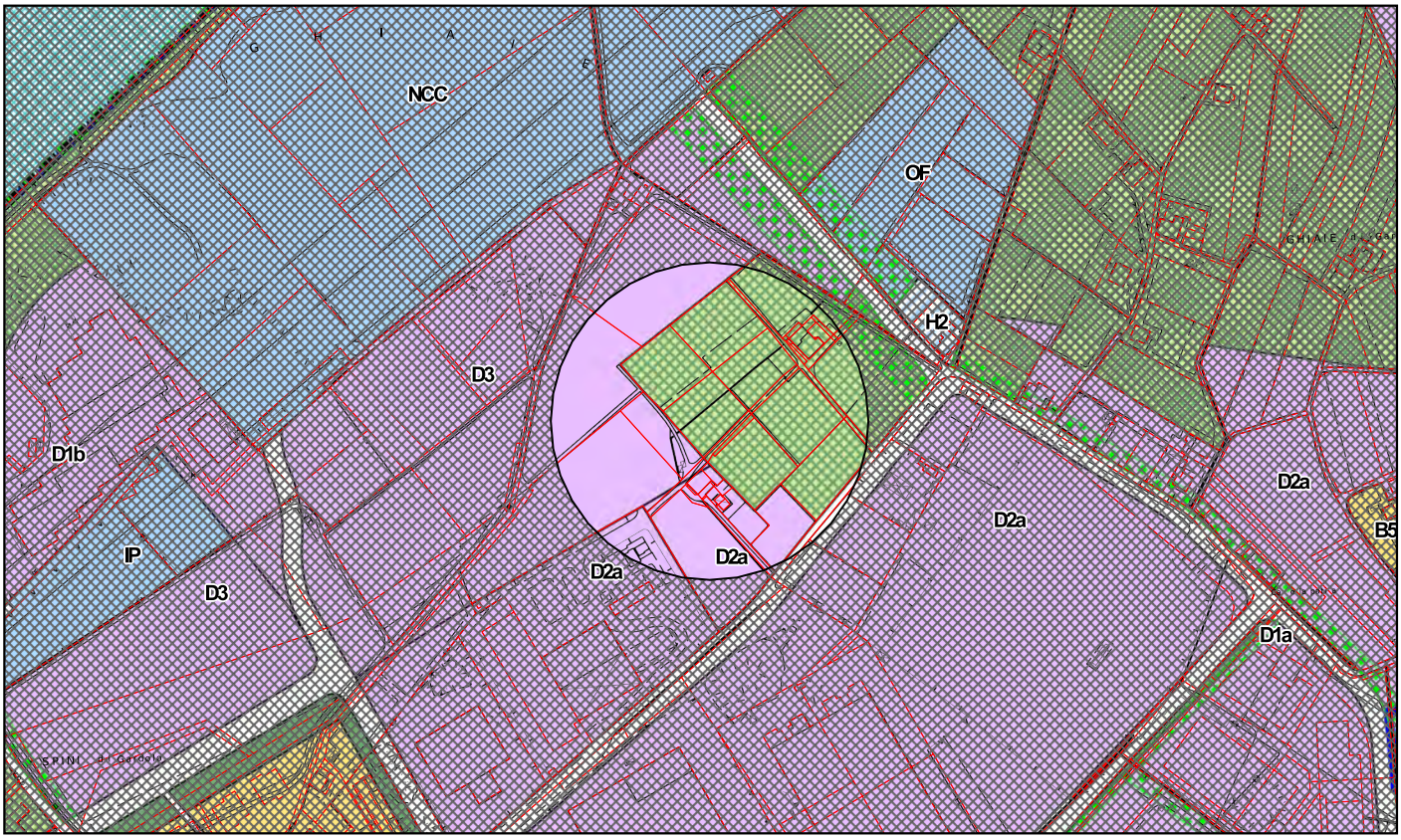
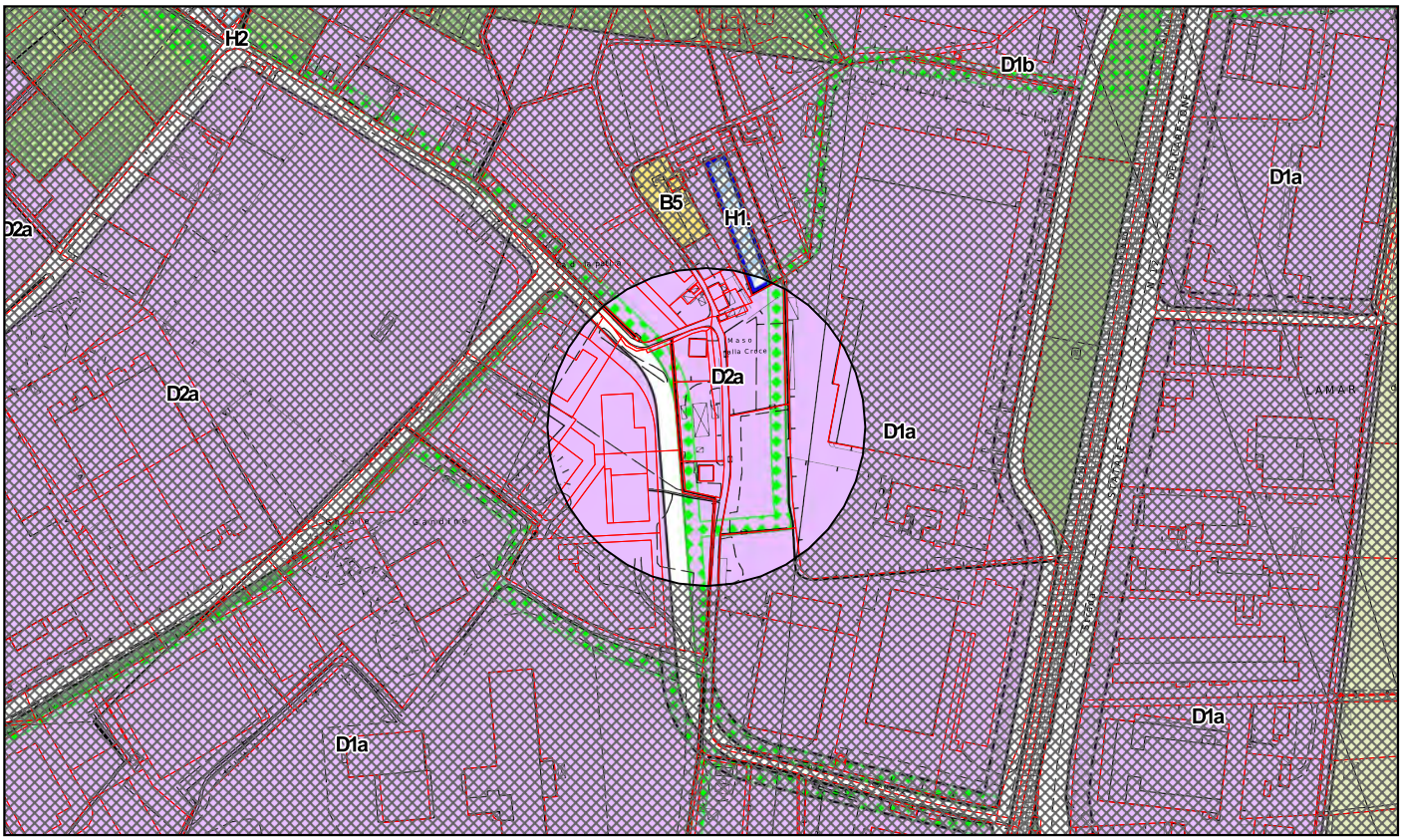


TAVOLA N.1

OSSERVAZIONE 16

VARIANTE INEDIFICABILITA' - 1a adozione



VARIANTE PROPOSTA

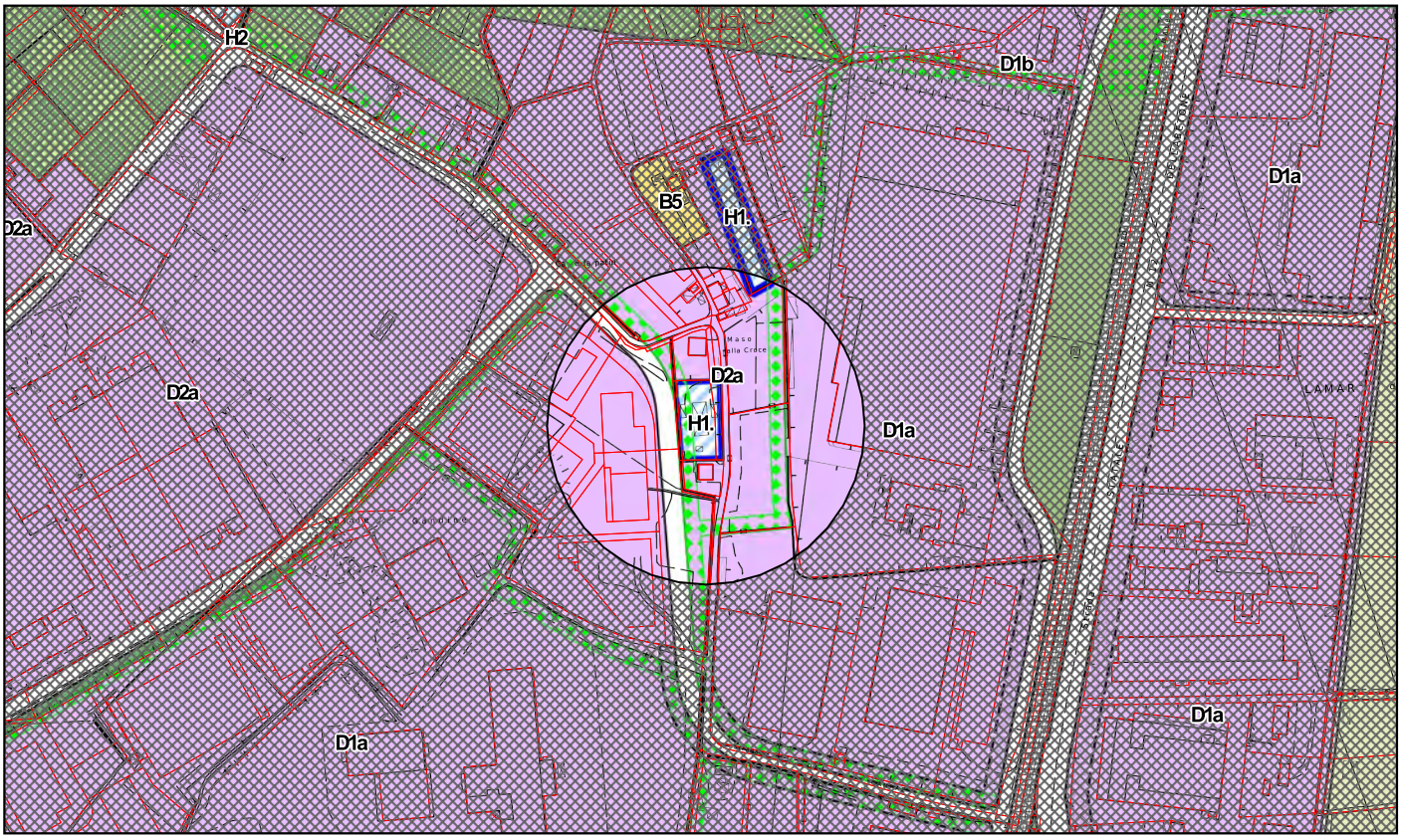


TAVOLA N.4