



COMUNE DI TRENTO

PRG

**VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE
AMBIENTALE ED URBANA DI TRENTO
NORD**

**SINTESI OSSERVAZIONI
E RELATIVE CONTRODEDUZIONI**

SERVIZIO SPORTELLO IMPRESE E CITTADINI

Trento, marzo 2009

**Prima adozione: deliberazione Consiglio Comunale n. 50 del 9 giugno 2008
Adozione definitiva: deliberazione Consiglio Comunale n. 79 del 12 marzo 2009**

SOMMARIO

Premessa

1. DEDUZIONI AL PARERE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA PROVINCIALE

2. RELAZIONE ALLE OSSERVAZIONI

Premesse

Osservazione n. 1

Osservazione n. 2

Premessa

Con Deliberazione del Consiglio Comunale dd. 19 giugno 2008 n. 50, è stata approvata in prima adozione la Variante al Piano Regolatore Generale di Trento per la riqualificazione ambientale ed urbana di Trento Nord; a seguito di pubblicazione nel BUR d.d. 11 luglio 2008 n. 28, si è dato avviso di deposito degli elaborati con contestuale decorrenza del periodo di 30 gg. per la presentazione delle osservazioni, fissato precisamente dal 11 luglio 2008 al 10 agosto 2008.

1. DEDUZIONI AL PARERE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA PROVINCIALE

Con nota pervenuta in data 6.11.2008 prot. n. 125021 la Commissione Urbanistica Provinciale (CUP) ha trasmesso il proprio parere reso con verbale di deliberazione n. 35/2008 d.d. 11 settembre 2008, anticipato via fax con prot. Comune di Trento n. 123847 d.d. 4 novembre 2008.

Le osservazioni proposte dalla Commissione Urbanistica Provinciale (di seguito anche CUP), vengono, per una migliore analisi, distinte in funzione dell'argomento cui si riferiscono secondo il seguente schema.

1) Strumenti attuativi.

La CUP sottolinea in via preliminare che la variante si pone in linea con la disciplina nazionale e provinciale in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti vigente, che individua l'accordo di programma come l'alveo entro cui coordinare tutte le complesse fasi dirette alla bonifica dei siti inquinati.

L'articolato processo che ha come finalità, appunto, la bonifica dei siti inquinati di Trento Nord, al fine della loro riqualificazione urbanistico-ambientale, prevede un primo passaggio attraverso l'approvazione di una variante specifica al piano regolatore generale, quella appunto *in itinere*, che ha sostituito la zona Cpp con la zona C6, contestualmente rivedendo leggermente il perimetro dell'area per ragioni di omogeneità territoriale e pianificazione unitaria in considerazione del contesto.

Il processo attuativo previsto dal nuovo art. 42 quater delle NdA al PRG, prevede poi l'adozione di un atto di indirizzo del Consiglio Comunale allo scopo di informare il progetto di bonifica quanto ad assetto planimetrico, distribuzione delle funzioni all'interno dell'area realizzazione di infrastrutture; una volta realizzata la bonifica, il processo si conclude con l'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area.

Rispetto all'assetto pianificatorio dell'area oggetto di bonifica, la CUP rileva due ordini di osservazioni.

a) Pur essendo riservata al consiglio comunale la competenza e la responsabilità di orientamento della pianificazione territoriale, l'atto di indirizzo non è uno strumento normativamente tipizzato. In altri termini la CUP pur condividendo la sostanza degli obiettivi comunali, considera un elemento di criticità da eliminare la previsione del citato atto di indirizzo, da sostituire con un piano guida, esteso all'intero comparto C6, in quanto atto di pianificazione la cui valenza giuridico prescrittiva è definita dalla normativa provinciale in materia urbanistica, e la cui funzione è propriamente quella di regolare temporalmente le diverse fasi.

b) Secondo elemento di criticità riguarda i tempi di attuazione dell'intervento, subordinato secondo la nuova normativa comunale, alla bonifica dell'intera area certificata ai sensi della vigente normativa in materia di siti contaminati. In sostanza appare un vincolo eccessivo che dilaterrebbe oltremodo i tempi di intervento, subordinare l'approvazione di un unico piano attuativo per l'intera area, al completo adempimento degli oneri di bonifica di tutte le aree ricomprese nella zona C6, siano esse aree industriali dismesse, aree limitrofe non inserite nel sito di rilevanza nazionale. Infatti trattandosi di interventi di bonifica molto complessi e assai diversificati a seconda dell'area cui si riferiscono, non appare vantaggiosa la loro realizzazione contestuale ed unitaria ma anzi opportuna proprio la

soluzione che prevede una scansione temporale, sancita dal piano guida, tra i diversi interventi di bonifica e le conseguenti edificazioni.

2) Destinazioni funzionali e quantità.

In primo luogo la CUP rileva che la variante non innova quanto a funzioni insediabili rispetto alle precedenti previsioni; in ogni caso l'effettiva attribuzione delle funzioni ai diversi ambiti del territorio è demandata alla pianificazione di attuazione.

Quanto alle quantità parimenti la CUP ritiene paragonabili le previsioni vigenti, risalenti al PRG del 1994, con quelle introdotte dalla nuova variante, sia in termini di volume edificabile, sia in termini di superfici pubbliche, da cedere gratuitamente al Comune. In proposito viene evidenziato che le quantità delle predette superfici pubbliche destinate a urbanizzazione primaria e secondaria, appaiono *“assolutamente congrue ed eccedenti lo standard minimo stabilito dal DM 2 aprile 1968 n. 1444”*, e mirano a garantire *“un assetto urbanistico e paesaggistico di elevata qualità con riflessi positivi sull'intero quadrante Nord della città”*.

3) Osservazioni dei privati.

La CUP precisa che le osservazioni sopra riportate costituiscono riscontro adeguato alle osservazioni presentate dai privati, sia nel senso di accoglimento sia nel rigetto delle relative argomentazioni.

Deduzioni dell'amministrazione.

Sub 1.a. Quanto alla sostituzione dell'atto di indirizzo previsto dall'art. 42 quater delle NdA con un piano guida così come disciplinato dalla normativa urbanistica, si rileva in realtà, che l'atto di indirizzo previsto dal PRG di Trento persegue finalità di coordinamento e di coerenza, anche dal punto di vista planivolumetrico, con i contenuti del progetto di bonifica delle aree inquinate. Pertanto, rispetto al piano guida la cui funzione è quella conformativa della successiva edificazione, l'atto di indirizzo presenta contenuti diversi, garantendo sotto tale aspetto, una maggiore flessibilità alle specifiche necessità e finalità di atto di raccordo con i progetti di natura ambientale.

Tuttavia come previsto dall'art. 43 della L. P. 4 marzo 2008 n. 1, il Consiglio Comunale, se ritenuto opportuno, può sempre approvare un piano guida di carattere preliminare.

Si ritiene, inoltre, di confermare la necessità di subordinare l'edificazione delle aree inquinate inserite nella zona C6, alla loro completa bonifica certificata.

Sub 1.b. Quanto alla possibilità di edificazione differenziata delle diverse aree di cui la zona C6 si compone, si ribadiscono le argomentazioni e conclusioni di cui al precedente punto 1.a, unitamente a quanto commentato all'osservazione n. 1, sub punto A.2.

2. ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Premesse

Sono pervenute complessivamente n. 2 osservazioni di cui una in termini e la seconda fuori termine (il giorno successivo), che di seguito si elencano:

- 1) società **Elma S.p.A.** prot. n. 89735 dd. 08.08.2008 – in termini;
- 2) società **MIT S.r.l., TIM S.r.l., IMT S.r.l., Consorzio di Bonifica e Sviluppo Trento Nord Società Consortile a Responsabilità Limitata** prot. n. 90719 dd. 12.08.2008 – fuori termine.

In via generale e preliminare si rileva come le osservazioni pervenute possano qualificarsi come osservazioni “pertinenti” alla presente variante, riguardando gli specifici aspetti di riqualificazione delle aree delimitate dalla zona Cpp ora C6.

Nelle schede che seguono, sono riassunte le richieste degli interessati ed espresse le deduzioni dell'amministrazione comunale al loro mancato accoglimento.

COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED URBANA DI TRENTO NORD

OSSERVAZIONE N°

1

89735 dd. 08.08.2008

NOME

Elma S.p.A.

OSSERVAZIONE

Data di presentazione: prot. n. 89735 dd. 08.08.2008 - in termini

Firmatari: società **Elma S.p.A.**;

La società **Elma S.p.A.** enuncia le considerazioni di seguito indicate a sostegno delle relative richieste.

A) La pretesa parificazione delle aree inserite nel sito inquinato di interesse nazionale e le aree limitrofe Elma S.p.A. a livello pianificatorio con la qualificazione di zona C6 regolata dal nuovo articolo 42 quater delle N.d.A., risulta infondata per le seguenti motivazioni:

- a) I siti ex Sloi ed ex Carbochimica sono qualificati come siti inquinati di interesse nazionale mentre per le aree limitrofe alle predette, quali le aree di proprietà Elma S.p.A., manca tale qualifica;

- b) Le aree Elma S.p.A. non sono mai state interessate da interventi antropici ma hanno avuto una esclusiva destinazione agricola e non industriale, dovendosi ricondurre le tracce di piombo alla situazione endogena della zona;

- c) Sulle aree Elma S.p.A. è prevista l'edificazione di tipo residenziale mentre le aree inserite nel perimetro del sito contaminato sono edificabili solo per funzioni commerciali e produttive, esclusa la residenzialità anche a seguito di bonifica, il che rende non fondata una parificazione a livello pianificatorio tra le medesime. La parificazione attestata dalle norme comunali sembra riconducibile alla volontà del comune di concedere alla zona ex Sloi ed ex Carbochimica sia premi di cubatura che sovvenzioni pubbliche per eseguire le opere di bonifica ambientale al fine di insediare quindi funzioni commerciali, posto che quelle residenziali dovrebbero essere collocate sui terreni di proprietà ELMA S.p.A.

- d) Le aree Elma S.p.A. sono soggette unicamente al piano di bonifica da approvarsi dalla Provincia Autonoma di Trento ai sensi dell'art. 77 bis comma 2 e 102 quater del DPGP 26.01.1987 1-41 leg., in quanto la loro contaminazione risulta di minore rilevanza, non godendo peraltro di alcuna sovvenzione pubblica ma rimanendo ogni spesa ed onere di bonifica a carico esclusivamente della proprietà.

- e) Al contrario, alle aree inserite nel sito di interesse nazionale vengono riconosciuti sia un premio di cubatura sia sovvenzioni pubbliche per la bonifica in relazione alla complessità ed onerosità che l'intervento comporta al fine di rendere tali aree nuovamente utilizzabili per fini edificatori. Le proprietà Elma S.p.A., invece, godrebbero di una autonoma possibilità di sviluppo ed utilizzo urbanistico di tipo residenziale, proprio in quanto non rientranti nel sito inquinato di interesse nazionale e soggette ad interventi di bonifica non paragonabili a quelli da realizzare sulle ex aree industriali dismesse. Ne conseguirebbe la non ascrivibilità a zona di recupero urbanistico quanto piuttosto ad area edificabile di espansione delle aree Elma S.p.A., non usufruendo dei menzionati premi di cubatura e sovvenzioni previsti per i terreni ex Sloi ed ex Carbochimica.

Conseguentemente viene richiesto:

- A1.** di eliminare le aree di proprietà Elma S.p.A. dalla specifica zonizzazione C6 propria delle aree industriali dismesse inserite nel sito da bonificare di interesse nazionale, con conseguente loro accorpamento alla pianificazione delle limitrofe zone non inquinate;
- A2.** in via subordinata, nel caso di conferma della qualificazione C6, prevedere l'attuazione delle aree comprese nel sito contaminato e le aree Elma S.p.A. attraverso distinti piani attuativi aventi differenti scansioni temporali.

B) Il nuovo comparto edificatorio denominato zona C6, comprensivo delle aree inquinate del sito nazionale di Trento Nord nonché delle aree Elma S.p.A. ha un'estensione inferiore di circa 12.000 mq rispetto all'assetto proprietario, con la creazione ingiustificata di relitti urbanistici privi di valore commerciale di notevole entità, in contrasto con le indicazioni del cd. piano Bassetti del 1994. Conseguentemente viene fatta istanza di ripermetrare la zona C6 eliminando o comunque riducendo al minimo la creazione dei relitti.

C) Viene confrontata la volumetria prevista dalla zonizzazione Cpp di cui al PRG vigente con quella introdotta per la zona C6 dalla presente variante, rilevando una diminuzione degli indici di cubatura, la messa a disposizione della cubatura destinata ad opere pubbliche, nonché dei premi di cubatura solo a favore dei proprietari delle aree inquinate inserite nel sito di interesse nazionale di Trento Nord.

Inoltre l'espressione degli indici in termini di superficie e non di metri cubi favorisce le destinazioni commerciali e produttive proprie delle aree inquinate a scapito delle destinazioni residenziali delle aree limitrofe; infine gli indici delle zone C6 non sono differenziati in funzione delle diverse qualificazioni dei terreni.

Ne consegue la richiesta di aumentare l'indice Utn almeno a 0,90 mq/mq per consentire il rispetto del vigente indice di utilizzazione fondiaria pari a 3,5 mc/mq già assegnato alla zona Cpp, differenziando gli indici delle zone C6 tra aree inserite nel sito di interesse nazionale e quelle limitrofe esterne.

D) Viene contestata la tempistica di attuazione della zona C6, subordinata all'approvazione di un unico piano attuativo, previsione dell'art. 42 quater delle N.d.A. che risulterebbe in contrasto con quanto previsto dall'accordo di programma che invece, al contrario coinvolge solo le aree inquinate del sito di Trento Nord. Inoltre tale previsione si porrebbe in contrasto con principi di corretta pianificazione in quanto subordina l'edificazione delle aree non inserite nel perimetro del sito nazionale di Trento Nord all'adempimento degli oneri di bonifica posti a carico di soggetti diversi, vale a dire la proprietà delle aree dismesse, nonché all'incertezza dei tempi di bonifica, situazione quindi che potrebbe condizionare *sine die* l'attuazione delle aree limitrofe al predetto sito inquinato. Ne consegue la richiesta di svincolare dall'obbligo di approvare un unico piano attuativo due tipologie di aree urbanisticamente rilevanti ma aventi caratteristiche edificatorie del tutto diverse.

CONTRODEDUZIONI

Di seguito si illustrano le deduzioni dell'amministrazione comunale.

Sub A.1. Quanto alla richiesta di cui al punto 1, si precisa che l'area urbanisticamente perimetrata come zona C6 costituisce un unico comparto edificatorio accomunato in particolare dalla viabilità, accessibilità, prospettive di sviluppo e necessità di riqualificazione urbana; si specifica che la scelta di sottoporre ad un'unica zonizzazione di PRG qualificata come C6 – zona soggetta alla riqualificazione urbana di Trento Nord, costituisce una scelta coerente e in continuità con il precedente vincolo urbanistico previsto dalla zona Cpp, che già perimetrava in modo analogo le aree da assoggettare a pianificazione unitaria.

Peraltro, sotto il profilo di una coerente e razionale prospettiva di sviluppo urbanistico, la norma in parola testualmente si prefigge di "*riqualificare le aree di Trento Nord*" per destinarle "*alla formazione di una nuova centralità urbana*" che non comprende né comprendeva solo il sito inquinato di interesse nazionale di Trento Nord. Tale obiettivo può essere raggiunto solo ed esclusivamente attraverso una pianificazione omogenea di tutto l'ambito C6, che si presenta come un territorio geograficamente ben individuabile dalle linee di demarcazione fisiche e infrastrutturali già presenti, e che al suo interno ricomprende da un lato aree da bonificare, dall'altro aree non antropizzate e da urbanizzare, richiedendo tale complessa situazione oggettiva una pianificazione necessariamente coordinata per perseguire uno sviluppo urbano ordinato e coerente.

Sub A.2. Quanto alla subordinata richiesta di cui al punto 2, ferma l'attuale perimetrazione della zona C6 per le motivazioni testè espresse, la differenziazione nella edificazione tra aree inserite

nel sito nazionale e quelle esterne a tale perimetro, come appunto le aree di Elma S.p.A., appare una valutazione che può trovare unicamente il proprio fondamento sugli esiti del progetto di bonifica, e sulle approfondite e necessarie analisi e valutazioni ambientali che lo stesso comporta e richiede. Ciò detto nella attuale fase di programmazione urbanistica, che costituisce un atto propedeutico alle successive fasi di attuazione del progetto di bonifica, non si può prescindere da un principio di precauzione esteso a tutte le aree della zona C6.

Va da ultimo considerato che ai sensi della L.P. 29 agosto 1988 n. 28 l'intera zona C6 è soggetta alla disciplina della valutazione di impatto ambientale, che può inserire ulteriori elementi prescrittivi circa tempi e modalità di edificazione delle aree esterne ed adiacenti a quelle del sito di interesse nazionale di Trento Nord.

Sub B. L'osservazione risulta priva di fondamento, per i seguenti motivi:

- a) come sopra specificato sub A1. E A2., il perimetro della zona C6 è sostanzialmente in continuità con quello della attuale zona Cpp, non vi è alcuno scostamento con le destinazioni urbanistiche precedenti, né sono state escluse dal perimetro della zona C6 aree della proprietà Elma S.p.A. prima ricomprese nella zona Cpp. Pertanto le aree qualificate dalla società Elma S.p.A come (non meglio identificati) relitti, non sono oggetto della presente variante;
- b) la società Elma S.p.A sembra qualificare come relitti le aree destinate a viabilità – zone F2 poste in via del Brennero nonché aree esterne sia alla presente zona C6 che alla zona Cpp prevista dal PRG vigente. La presente variante nulla innova sotto tale aspetto. Peraltro la Elma S.p.A. sembra inopinatamente sottintendere che la buona pianificazione deve rispettare e far coincidere necessariamente i confini di zona con i confini dell'assetto proprietario, non considerando la necessità della programmazione dell'assetto infrastrutturale di piano regolatore generale;
- c) peraltro, si evidenzia che le aree qualificate quali relitti non sono state precisamente individuate dall'osservazione e conseguentemente non è dato sapere con certezza se risultano di proprietà della deducente Elma S.p.A.

Sub C. La scelta di introdurre un indice a superficie utile netta in luogo del previgente indice volumetrico lordo, operata con la presente variante, si pone in continuità e coerenza con le scelte dell'amministrazione già operate all'interno della Variante 2004 che ha, ricordiamo, introdotto un nuovo concetto di volumetria netta. La scelta è, altresì, in continuità con le norme già previste per l'attuazione delle zone C5 - zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana, quali l'area ex Michelin e l'area ex Italcementi, del tutto assimilabili alla zona C6 di Trento Nord. Le predette scelte, peraltro, trovano il loro fondamento e giustificazione in quanto facilitano e permettono di raggiungere maggiori obiettivi di qualità architettonica e sostenibilità.

Premesso che le modalità di calcolo degli indici sono state determinate in modo diverso per le motivazioni sopra indicate, dalle verifiche e conteggi eseguiti in sede di stesura della variante, come specificato nella relazione, l'indice base di Utn 0,60 mq/mq assicura una capacità edificatoria stimabile, in termini volumetrici lordi, pari a circa mc. 360.000. Tale volumetria è ben superiore a quella prevista dal vigente PRG a disposizione dei privati pari a mc. lordi 310.000, che corrispondono ad un indice di circa 2,3 mc/mq e non 3,5 mc/mq come erroneamente indicato dalla società Elma S.p.A. nelle proprie deduzioni (si precisa a tal proposito che il vigente art. 42 bis non prevede alcun indice espresso come mc/mq.)

Inoltre si vuole evidenziare che il citato indice di 3,5 mc/mq, indicato nel progetto Bassetti, era comprensivo della volumetria pubblica.

Per quanto attiene le funzioni insediabili nelle diverse aree della zona C6, si precisa che spetta alla progettazione urbanistica, in relazione alle risultanze e prescrizioni del progetto di bonifica nonché al miglior assetto urbanistico dell'area, determinarne la dislocazione delle funzioni, risultando quindi infondata l'asserzione di Elma S.p.A. secondo cui la funzione residenziale sarebbe esclusa dalle aree inserite nel sito inquinato di interesse nazionale di Trento Nord, non contemplando la presente variante alcun elemento ostativo predeterminato in merito.

Sub D). Si richiamano le deduzioni già espresse al precedente sub A.2 ove si afferma che tali valutazioni possono essere unicamente effettuate in sede di progetto di bonifica e di valutazione di impatto ambientale, cui il piano attuativo dovrà uniformarsi.

Per queste motivazioni le osservazioni vengono respinte.

COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED URBANA DI TRENTO NORD

OSSERVAZIONE N°

2

90719 dd. 12.08.2008
FUORI TERMINI

NOME

**MIT S.r.l., TIM S.r.l., IMT S.r.l. e
Consorzio di Bonifica e Sviluppo Trento Nord
Società Consortile a Responsabilità Limitata**

OSSERVAZIONE

Data di presentazione: prot. n. 90719 dd. 12.08.2008 - fuori termini

Firmatari: società **MIT S.r.l., TIM S.r.l., IMT S.r.l., Consorzio di Bonifica e Sviluppo Trento Nord Società Consortile a Responsabilità Limitata**

Le società **MIT S.r.l., TIM S.r.l., IMT S.r.l., Consorzio di Bonifica e Sviluppo Trento Nord Società Consortile a Responsabilità Limitata** presentano una serie di argomentazioni sulla base delle quali poi vengono esplicitate le richieste di modifica della presente variante.

Si ritiene opportuno in primo luogo commentare le citate argomentazioni al fine di meglio definire la posizione dell'amministrazione sulle singole e puntuali richieste di modifica elencate ai punti da 1 a 6.

Si vogliono sintetizzare in particolare le deduzioni preliminari dei firmatari delle osservazioni sui seguenti argomenti, corredate con le precisazioni dell'amministrazione:

- a) la ricostruzione delle vicende convenzionali e dei contenuti delle medesime;
- b) gli impegni assunti dall'amministrazione e dai privati in base ai predetti atti.

Gli atti convenzioni siglati dal comune cui si fa riferimento nelle osservazioni sono l'accordo di programma preliminare per la caratterizzazione e per la progettazione preliminare degli interventi di bonifica e ripristino ambientale delle aree "ex Carbochimica" ed "ex Sloi" d.d. 9 dicembre 2002 ed il successivo atto aggiuntivo d.d. 20 novembre 2003.

I predetti accordi, in particolare l'art. 1 dell'atto aggiuntivo del novembre 2003, prevedono che la variante al PRG *ad hoc*:

- si riferisca al perimetro indicato nell'allegato 1 all'atto aggiuntivo, comprensivo di aree esterne e limitrofe a quelle censite nel sito di interesse nazionale di Trento Nord;
- tenga conto anche dei risultati dello studio unitario. Non si tratta, evidentemente, della previsione di un procedimento di pianificazione concertata con i privati, ma di una valutazione dei risultati dello studio unitario prodotto a cura dei privati nell'ambito del più complesso procedimento di variante urbanistica, vista l'espressione testuale che recita "anche tenendo conto dei risultati dello studio unitario".
- subordini l'edificazione delle aree oggetto di variante ad un piano attuativo esteso alle intere zone indicate nella variante al PRG, fatto salvo un piano guida esteso a tutte e due le aree di via Brennero e via Maccani con lo scopo di approfondire i contenuti dello studio unitario. Nell'atto aggiuntivo viene pertanto confermata la presenza di un unico piano attuativo esteso alle intere zone indicate nella variante al PRG, e quindi attualmente all'intera zona denominata C6. Si tenga conto che ai sensi del successivo comma 5 del medesimo art. 1 dell'atto aggiuntivo, anche il piano guida, come lo studio unitario, risulta a carico dei privati. In altri termini, fermo restando il vincolo di piano attuativo di cui al comma 3, la successiva previsione del piano guida sembra rappresentare una possibilità concessa e rimessa alla volontà dei privati di collaborare con l'amministrazione nella fase di pianificazione, fermo restando che l'eventuale incarico del piano guida al professionista,

concordato tra privati e amministrazione, non elimina né può condizionare la competenza del consiglio comunale in materia di atti di pianificazione.

Le società firmatarie, date le premesse sopra indicate, presentano le seguenti richieste:

1. modificare la previsione dell'art. 42 quater, comma 5 delle NdA, laddove prevede l'approvazione di un unico piano attuativo esteso all'intera zona C6 solo dopo l'avvenuto completamento delle operazioni di bonifica e ripristino ambientale, in quanto ritenuto in contrasto con le previsioni dell'accordo di programma e atto aggiuntivo nonché dello studio unitario che, al contrario consentirebbero di individuare due comparti per le aree ex Sloi e le aree ex Carbochimica, attuabili ciascuno dopo aver ottenuto la rispettiva approvazione del progetto di bonifica e ripristino ambientale;
2. modificare l'art. 42 quater, comma 3, laddove rinvia ad un atto di indirizzo del Consiglio Comunale la definizione del contenuto dello studio di sviluppo urbanistico necessario per il progetto di bonifica, senza stabilire i criteri ed il contenuto di tale atto di indirizzo;
3. modificare, coerentemente con il punto 2, le previsioni della scheda di cui all'allegato 4.1. che conferisce sempre al consiglio comunale il potere di concedere incrementi di indice Utn delle aree inquinate senza stabilire congrui parametri per la concessione dell'incremento medesimo;
4. modificare le prescrizioni che introducono nuovi limiti e vincoli alla pianificazione in termini di percentuale minima di residenza, superficie per opere di urbanizzazione secondaria, nonché gli obblighi di conformazione ai principi di edilizia sostenibile;
5. eliminare la sottoposizione delle aree a verde in fregio alla Ferrovia e dell'area a verde di nuova introduzione contigua al cavalcavia tra via Brennero e via Maccani, al vincolo di unica pianificazione subordinata unitamente alle aree della zona C6, in quanto preclusivo di una progettazione delle infrastrutture di collegamento tra i due ambiti da bonificare e il progettato collegamento pedonale tra la rampa di salita al cavalcavia e l'area di progetto;
6. di accogliere i contenuti e le istanze di cui alla diffida al Comune di Trento di cui al prot. Comune di Trento n. 56441 d.d. 15 maggio 2008.

CONTRODEDUZIONI

Sulla scorta delle precisazioni dell'amministrazione indicate sopra con riferimento al contenuto delle premesse formulate dalle società firmatarie nella nota di osservazioni, vengono di seguito esposte le deduzioni comunali in ordine alle specifiche richieste sintetizzate ai precedenti punti da 1 a 6.

Sub 1 e sub 2.

Si precisa innanzitutto che l'accordo di programma per la caratterizzazione e la progettazione preliminare degli interventi di bonifica e ripristino ambientale delle aree "ex Carbochimica" ed "ex Sloi" di data 9 dicembre 2002, all'art. 4 – adeguamento urbanistico, impegnava il comune alle occorrenti misure di conformazione del PRG agli obiettivi generali dell'accordo, anche in esito alla progettazione preliminare, senza nulla specificare quanto ai contenuti specifici della variante urbanistica stessa, ferme invece restando le eventuali competenze della pianificazione attuativa. L'atto aggiuntivo sottoscritto in data 20 novembre 2003, sempre in merito alla attuazione, prevedeva la redazione di uno studio unitario a cura della proprietà delle aree del sito di interesse nazionale, di cui il Comune teneva conto nella redazione della variante specifica.

Quanto alla pianificazione attuativa l'art. 1 comma 3 dell'atto aggiuntivo, da un lato precisa che il piano attuativo deve essere esteso alle intere zone indicate dalla variante al PRG, dall'altro prevede la possibilità di un piano guida sovraordinato avente la medesima estensione e con lo scopo di approfondire lo studio unitario.

Risultano, quindi, infondate le affermazioni contenute nella nota di osservazioni qui commentata in merito a previsioni contenute nei citati atti convenzionali circa la possibilità di approvare piani di attuazione differenziati e separati per singole aree della zona C6, correlati alla realizzazione dei singoli interventi di bonifica.

Sub 3. Si precisa che è competenza del Consiglio Comunale definire gli indici ed i parametri urbanistico-edilizi per l'edificazione della zona C6; le previsioni degli atti convenzionali in merito al coordinamento tra le parti private e il Comune di Trento ed al condiviso obiettivo di riqualificazione, si riferiscono esclusivamente alla qualità urbanistica e architettonica, non certo al momento prescrittivo di decidere indici, quantità e parametri urbanistico - edilizi che competono esclusivamente al Consiglio Comunale.

Peraltro, nel documento allegato alla presente variante denominato "Inquadramento generale", si dà atto che nella predisposizione della presente variante si è tenuto conto dell'apporto progettuale dello Studio Unitario redatto dall'arch. Gregotti.

Circa la procedura indicata dall'allegato 4.1, i parametri di incremento volumetrico appaiono chiari ben definiti ed equilibrati, come confermato anche dal parere della CUP.

Sub 4. Con riferimento alla richiesta di modifica del parametro che individua la percentuale minima di residenza nel 45%, si precisa che tale vincolo è in linea con gli obiettivi di qualità e di multifunzionalità che la presente variante vuole garantire all'interno di quest'area.

In merito al dimensionamento dello standard per servizi pubblici – opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si precisa preliminarmente che i citati parametri del DM 1444/68 fissano i livelli minimi per singola funzione, rimanendo demandato al pianificatore di stabilirne anche in misura maggiore in funzione delle concrete caratteristiche dell'area disciplinata. Date queste premesse, e tenuto conto della pluralità di funzioni insediabili nella zona C6, gli standard proposti si ritengono congrui e ben dimensionati, come sottolineato anche nel parere della CUP.

Infine, l'introduzione degli obblighi di conformazione a taluni criteri dell'edilizia sostenibile rientrano in una logica di pianificazione di un'area oggetto di ampi e complessi interventi di bonifica, la cui qualità ambientale e architettonica sono elementi strategici per il successo dell'intero progetto come già specificato nella relazione alla presente variante.

Tali previsioni, del resto, sono coerenti con politiche di sostenibilità urbanistico-edilizia già ampiamente avviate dall'amministrazione comunale. Le medesime previsioni tendono a diffondere nella pratica edilizia contenuti e standard qualitativi non più negoziabili in ambiti urbani densi come quello in questione.

In conclusione, si ritiene di richiamare in merito alle osservazioni commentate al presente punto 4 le affermazioni della CUP aventi carattere di valutazione generale della presente variante, laddove specificano che la *"corretta applicazione dei parametri previsti in variante"* può *"garantire un assetto urbanistico e paesaggistico di elevata qualità con riflessi positivi sull'intero quadrante nord della città"*.

Sub 5. La contigua zona F4 non preclude la realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio legate alla zona C6.

Sub 6. Il richiamo alle richieste già presentate dalle società firmatarie delle presenti osservazioni con l'atto di diffida di cui al prot. Comune di Trento n. 56441 d.d. 15 maggio 2008, non può essere considerato pertinente alla presente variante, avendo trovato compiuto riscontro con la prima adozione della presente variante come comunicato con nota d.d. 12 giugno 2008 prot. n. 68122.

Per queste motivazioni le osservazioni vengono respinte.