



Comune di Trento

piano regolatore comunale seconda variante pattizia

(adozione definitiva)



relazione
esame parere della CUP
e delle osservazioni

Trento, febbraio 2007



COMUNE DI TRENTO

Trento, 19 febbraio 2007

OGGETTO: Art. 42 della L.P. 5 settembre 1991 n. 22 e art. 12 ter della L.P. 8 luglio 1996 n. 4. Seconda variante al Piano Regolatore Generale comunale nell'ambito del Patto Territoriale del monte Bondone.
VARIANTE PATTIZIA 2005.

**RELAZIONE
ESAME DEL PARERE DELLA CUP
E DELLE OSSERVAZIONI**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 113 del 29 novembre 2005 è stata adottata la seconda variante pattizia 2005 al PRG, nell'ambito del Patto Territoriale del Monte Bondone.

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 40, 41 e 42 della L.P. 22/91, la variante è stata depositata a libera visione al pubblico per 30 giorni consecutivi, dal 13 dicembre 2005 al 12 gennaio 2006.

Contemporaneamente, ai sensi del 4° comma dell'art. 40 della L.P. 22/91, la variante è stata trasmessa alla PAT per il parere della Commissione Urbanistica Provinciale - CUP.

In data 11 luglio 2006 la Provincia Autonoma di Trento, con nota prot. n. 63535/2006, ha trasmesso il parere della CUP.

Nel frattempo erano pervenute due osservazioni di privati:

1. Osservazione del Sig. Antonio Zanella e Mariagrazia Ziviani Zanella presentata in data 29 marzo 2006 all'Ufficio del patto territoriale protocollo n. 17/2006.
2. Osservazione del Sig. Tomasi Diego presentata in data 3 agosto 2006, protocollo n. 70216.

Dette osservazioni sono state presentate fuori termine. Tuttavia si è ritenuto di procedere comunque al loro esame, in considerazione del carattere non perentorio del termine per la presentazione delle osservazioni, del fatto che il ritardo non ha comportato rallentamenti all'iter istruttorio e di esame complessivo delle osservazioni, e della natura collaborativa attribuita da consolidata giurisprudenza e dottrina alle osservazioni dei privati.

A. Esame parere della CUP

A1. Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente.

L'Agenzia formula una raccomandazione relativa all'inserimento di norme finalizzate al confort acustico degli esercizi alberghieri, e richiede la verifica del rispetto della normativa sull'esposizione ai campi elettromagnetici.

In merito a queste osservazioni, in seconda adozione è stato introdotto il seguente 8° comma all'art. 54 delle NdA del PRG – D8, D8a, D8c: zone per esercizi alberghieri: *“la progettazione degli edifici alberghieri di cui ai precedenti commi dovrà tener conto del contesto ambientale ed infrastrutturale esistente, posizionare gli edifici ad adeguata distanza dalle infrastrutture stradali e porre in atto tutte le misure necessarie per ottenere ottimali condizioni di confort e protezione dai rumori dei locali interni con particolare riguardo alle stanze da letto”*.

Per quanto riguarda invece le disposizioni di cui al D.P.G.P. del 29 giugno 2000, n. 13-31/Leg. E s.m. inerente la protezione da campi elettromagnetici, e del D.P.G.P. 25 settembre 2001, n. 30-81/Leg., l'osservazione dell'APPA è di carattere generale, rivolta cioè genericamente al PRG in quanto tale; quanto richiesto pertanto riguarda, nel caso, una variante di carattere generale, mentre le varianti in esame sono di carattere puntuale.

Ciò premesso, si specifica quanto segue:

- a) La richiesta di variante per il nuovo garnì di Sardagna riguarda un'area attigua a un elettrodotto da 132 Kv e ad una antenna per la telefonia mobile; tuttavia la proposta progettuale allegata alla richiesta di variante pattizia prevede un edificio a distanza superiore alla fascia di rispetto di 70 metri prevista dall'allegato C del D.P.G.P. 29 giugno 200 n. 13/31; il medesimo edificio non è interessato dai volumi di rispetto di antenne per la telefonia mobile, compresa l'antenna Vodafone presente nelle vicinanze; in ogni caso il progetto edilizio dovrà rispettare i requisiti di qualità previsti dalla normativa nazionale.
- b) Le altre varianti non pongono problemi di verifica di rispetto di distanze da elettrodotti o da antenne.

A2. Servizio Turismo.

Il Servizio Turismo ha formulato due osservazioni riguardanti la previsione di residenzialità nelle nuove zone D8c e relativamente alla zona D8 di Ravina, su area di proprietà Fondazione Cosina Sartori.

Si formulano le seguenti valutazioni. La possibilità di realizzare volumi residenziali nelle zone D8c, rappresenta una misura strategica adottata per consentire il recupero delle strutture esistenti oggi dismesse e per rafforzare l'offerta turistica in ambito alberghiero. Le ragioni di tale scelta e tutte le valutazioni economiche, urbanistiche, ambientale sono state oggetto di apposita relazione trasmessa all'amministrazione in indirizzo nell'ambito degli adempimenti previsto dall'art. 18 sexies della L.P. 5 settembre 1991, cui è seguita la deliberazione della Giunta Provinciale n. 187 del 2 febbraio 2007, di cui si dirà più sotto.

Preme in ogni caso osservare che il dimensionamento delle aree è avvenuto al fine di consentire sia planimetricamente che volumetricamente un corretto inserimento degli edifici, e permettere in ogni caso l'edificazione di strutture ricettive superiori ai 120 posti letto con relativi servizi.

Per quanto riguarda il Maso Pez a Ravina, si ritiene di confermare la previsione urbanistica per una nuova zona D8 per le seguenti motivazioni.

Il Patto Territoriale individua, fra le misure strategiche per il rilancio economico e turistico della montagna e per il suo sostegno, un incremento della dimensione ricettiva, aspetto che ha determinato anche in seconda variante pattizia misure per favorire il recupero delle strutture ricettive esistenti, collocate nell'area di influenza delle piste da discesa.

Parallelamente la strategia pattizia si prefigge di rafforzare una filiera turistico ricettiva più ampia e diversificata rispetto a quella sopra citata, che risulti maggiormente indipendente dallo sci, tale da garantire condizioni di maggior stabilità economica. Ricadono in questo ambito interventi volti al recupero dei valori ambientali, paesistici, naturalistici, la valorizzazione della sentieristica e di edifici storici, l'integrazione della filiera delle aziende agricole e dei loro prodotti con l'offerta enogastronomia. In questo senso è necessario catalizzare e favorire le iniziative che consentono una reale diversificazione dalla sola offerta turistica legata alla pratica dello sci.

L'iniziativa promossa dalla fondazione Cosina Sartori va in questo senso, e risulta del tutto coerente con misure analoghe già adottate nell'ambito del Patto Territoriale sulla fascia pedemontana con la prima variante pattizia.

La scelta di trasformare l'area di pertinenza dell'edificio in questione in zona D8 è motivata da ragioni strettamente normative.

L'attuale normativa permette già all'interno delle zone agricole, ed in coerenza alle finalità del Patto Territoriale, il recupero di edifici esistenti, il loro ampliamento anche ai fini turistici.

Nel caso in specie però questa disciplina risultava insufficiente per permettere una ottimale utilizzazione dei volumi esistenti, un miglior inserimento nel lotto in coerenza con una dimensione volumetrica e tipologica coerente con la funzione ricettiva a garni.

Sotto il profilo formale la soluzione più adeguata risulta dunque l'individuazione di una specifica area alberghiera, con la certezza che trattandosi di una iniziativa pattizia questa rimane in ogni caso legata al progetto preliminare presentato, che definisce già aspetti tipologici, funzionali ed architettonici.

Si è provveduto a fare una verifica circa la compatibilità con il PUP adottato con deliberazione n. 2402 del 17 novembre 2006.

Il lotto oggetto di variante è parte in zona agricola di pregio e parte in zona agricola normale. Posto che l'edificio esistente è esterno alla zona agricola di pregio, e il progetto ne prevede solo l'ampliamento, si ritiene che la variante sia compatibile con la tutela delle zone agricole di pregio del nuovo PUP.

A3. Servizio Opere Stradali.

Le osservazioni formulate non riguardano la presente variante pattizia, bensì le opere viabilistiche del Bondone già programmate e progettate.

Si è provveduto a trasmettere le osservazioni al Servizio Viabilità del comune.

A4. Servizio Parchi e Conservazione della Natura.

Preliminarmente si precisa che nessun intervento della presente variante pattizia va a interessare i SIC.

Nel merito, tuttavia, si precisa che i riferimenti normativi di cui alla direttiva 92/43/CEE denominata "ABITAT" sono già contenuti all'art. 76 bis delle norme di attuazione del PRG adottato definitivamente con D.C.C. 130 del 24 novembre 2006

(variante 2004). Appare pertanto inopportuno che la variante pattizia si sovrapponga ad una disposizione generale già adottata e di pari contenuto.

Va poi osservato che il parco ha solo valore di area di studio, motivata dalla necessità di avviare formalmente il procedimento per la creazione di un nuovo parco naturale denominato del Monte Bondone, in attuazione a quanto previsto dall'art. 11, comma 8, delle norme di attuazione del P.U.P., che nell'ambito dei Patti territoriali danno facoltà di individuare ulteriori aree a parco. Sarà lo specifico progetto da approvarsi con provvedimento della P.A.T. a definire i contenuti di tutela ambientale specifici.

Infine si precisa che la norma sui punti di ristoro riguarda esclusivamente le aree sciabili L2, tutte esterne ai perimetri dei SIC. In ogni caso la nuova norma introdotta per questo tipo di strutture è fortemente limitativa, a maggior tutela ambientale.

A5. Il merito urbanistico

Alle osservazioni formulate in ambito strettamente urbanistico si è già data sostanziale risposta, eccettuata la parte relativa alla quota di residenzialità prevista in variante e destinata al tempo libero e vacanze, argomento di seguito trattato.

Si riassumono i termini del problema.

La Giunta Provinciale, con deliberazione n. 3015 del 30 dicembre 2005, ha individuato i comuni per i quali si applica la disciplina degli alloggi destinati a residenza prevista nel nuovo articolo 18 sexies della L.P. 22/91, nonché, per ogni comune, la percentuale massima di alloggi per vacanze realizzabili, in rapporto alla residenza ordinaria.

Per 11 comuni del Trentino è stata individuata una zona ristretta cui applicare la disciplina, non ritenendo necessario individuare l'intero territorio comunale; fra questi vi è anche il comune di Trento con l'area del Monte Bondone.

Per il comune di Trento, tuttavia, è stato assegnato un parametro 0 (zero) per gli alloggi per vacanze, salva la possibilità di individuare specifiche quote di alloggi nell'ambito di accordi di programma o piani speciali di carattere strategico o rilevante interesse pubblico.

Nell'ambito della seconda variante pattizia al PRG, il comune di Trento ha previsto una quota di residenzialità nell'area turistica del Bondone, legata a un più vasto obiettivo di riqualificazione edilizia ed ambientale di 4 alberghi dimessi in Località Vason.

Nella medesima seduta nella quale è stata adottata la seconda variante pattizia, il Consiglio Comunale ha approvato, con deliberazione n. 117 del 29.11.2005, un ordine del giorno nel quale si impegna il Sindaco e la giunta comunale, tra l'altro, ad attuare il seguente indirizzo:

- *Qualora la Giunta provinciale provveda a inserire il Monte Bondone nell'elenco dei territori soggetti al dimensionamento massimo degli alloggi per il tempo libero e le vacanze, proporre al Consiglio comunale la fissazione dell'effettiva quantità ammessa di alloggi per il tempo libero e le vacanze non superiore a quella delle unità abitative residenziali che potranno derivare dall'attuazione delle operazioni di compensazione urbanistica previste nelle aree classificate con la nuova sigla urbanistica D8c (aree di recupero di complessi alberghieri dimessi a Vason).*

Come richiesto dalla CUP, e come del resto espressamente previsto dal Consiglio Comunale di Trento con il suddetto ordine del giorno, si è provveduto a dare adempimento a quanto previsto dalla deliberazione della Giunta Provinciale n. 3015 del 30 dicembre 2005, predisponendo il progetto per il dimensionamento degli alloggi destinati al tempo libero e vacanze di cui all'art. 18 sexies della L.P. 22/91.

La procedura prevede che le proposte di massima dei progetti di riqualificazione delle 4 strutture alberghiere sopra richiamate siano sottoposte all'approvazione della Giunta Provinciale, ai fini del dimensionamento massimo per alloggi per il tempo libero e vacanze realizzabile.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 293 del 23 ottobre 2006, sono state approvate le proposte di massima di detti progetti, costituite dalla relazione con la relativa cartografia (comprensiva del perimetro dell'area del Monte Bondone interessata dal progetto per il dimensionamento), e da 4 progetti di massima relativi ai 4 alberghi, per i quali il Consiglio Comunale, in sede di prima adozione della presente variante pattizia, aveva concesso una quota di residenzialità.

Successivamente il dimensionamento è stato trasmesso alla Giunta Provinciale per l'approvazione.

La Giunta Provinciale, con deliberazione n. 187 del 2 febbraio 2007, ha approvato la proposta di progetto per il dimensionamento degli alloggi per il tempo libero e vacanze sul Monte Bondone, così come proposti dal comune di Trento, nella quantità e per le finalità già previste con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 113 del 29 novembre 2005 – prima adozione della variante pattizia in esame.

Nella citata deliberazione della Giunta Provinciale è stato precisato che l'area del Monte Bondone, a questo fine, deve intendersi quella storicamente insediata ad uso turistico e quindi quella compresa tra la località Candriai e la località Vason.

Si è inoltre provveduto a richiamare nel nuovo articolo le condizioni speciali previste nella citata dlb. N. 187/2007.

B. Esame osservazioni dei privati.

1. Osservazione del Sig. Antonio Zanella e Mariagrazia Ziviani Zanella presentata in data 29 marzo 2006 all'Ufficio del patto territoriale protocollo n. 17/2006.

L'osservazione presentata dal sig. Zanella Antonio e Ziviani Mariagrazia, riguarda l'edificio ubicato a Vason, contraddistinto dalla p.ed. 644 in C.C. si Sopramonte, denominato condominio Alaska.

Va premesso che questo edificio, nato come struttura alberghiera, è stato nel tempo regolarizzato con destinazione prevalentemente a residenza.

Il piano terra del corpo orientato verso la piazzetta di Vason, di proprietà dei richiedenti, ha una destinazione a pubblico esercizio, come residuo della vecchia funzione alberghiera. Dal punto di vista urbanistico il piano regolatore destina questo edificio a zona D8 – esercizi alberghieri.

L'osservazione pervenuta chiede la possibilità di esercitare nei locali siti al piano terra del condominio Alaska, destinazioni di tipo commerciale ed amministrativo, nell'ipotesi di poter aprire negozi prospicienti la piazza.

Non solo le attività richieste risultano coerenti con le finalità pattizia, ma le medesime sono ritenute sottodimensionate rispetto alle necessità del territorio.

Sotto il profilo strategico si ritiene pertanto che funzioni commerciali di vicinato o in generale di servizio alla persona, quasi del tutto assenti a Vason ed in generale nell'area turistica del Bondone, siano auspicabili all'interno degli edifici che pur ricadendo in zona D8 non hanno più funzioni alberghiere. Nel caso in specie, tali funzioni rafforzerebbero il ruolo di centralità spaziale e funzionale della piazza.

Sotto il profilo operativo la modifica proposta è solo di natura normativa. Viene integrato l'art. 54 con il nuovo comma 9, che recepisce la possibilità per edifici esistenti ricadenti in zona D8 con destinazione diversa da quella alberghiera, di poter destinare i soli piani terra a tali funzioni.

Si sottolinea il fatto che questa modifica normativa non è incoerente con le altre zone alberghiere, nelle quali, ove l'esercizio alberghiero è attivo, sono sempre ammesse, ai piani terra, funzioni commerciali al dettaglio.

2. Osservazione del Sig. Tomasi Diego presentata in data 3 agosto 2006, protocollo n. 70216.

L'osservazione presentata dal sig. Tomasi Diego riguarda la possibilità di realizzare uno spazio attrezzato per camper e roulotte, sul terreno di cui il sig. Tomasi è proprietario. L'area formata p.ed. 837 e dalle pp.ff. 3477/2, 3471/4 e 3471/2 in C.C. di Sopramonte è posta in prossimità della strada provinciale in Località Vason.

Va premesso che preliminarmente alla prima adozione della seconda variante pattizia, il sig. Tomasi aveva già chiesto variante per poter realizzare, su un'area più grande di quella sopra indicata, un campeggio con annessa zona per la sosta camper.

La proposta del campeggio fu giudicata negativamente, mentre favorevolmente venne giudicata la proposta di eseguire un rimessaggio per camper nell'attuale piazzale dell'edificio esistente.

Per questa proposta non fu operata nessuna variante cartografica, perché si riteneva tale funzione già compatibile con la destinazione in atto sul piazzale ed in ogni caso non in contrasto con la previsione urbanistica vigente con destinazione a parcheggio.

L'osservazione pervenuta chiede di poter estendere il piazzale esistente anche verso le aree poste a sud dell'edificio, questo per poter realizzare un'area più ampia e per poter migliorare gli accessi alla stessa.

La variante proposta riguarda dunque una modifica cartografica. Le aree di pertinenza dell'attuale edificio, sopra indicate, sono classificate in zona H1 – destinate a servizi privati, entro le quali il piano regolatore consente la realizzazione di parcheggi privati. Mentre l'edificio esistente permanerebbe in zona H2.

Va sottolineato che sotto il profilo sostanziale non viene meno la funzione a parcheggio già prevista dal Piano Regolatore. Con questa nuova previsione si consente invece una più significativa partecipazione degli operatori privati nel farsi carico ed attivare funzioni, come quella ipotizzata per il rimessaggio camper, oggi del tutto assenti sulla fascia alta della montagna.

Si precisa che per l'iniziativa è già stata ottenuta coerenza al Patto territoriale, mentre, a seguito di esplicita richiesta da parte dei servizi comunali, non è pervenuta nessuna osservazione contraria a tale modifica da parte degli altri proprietari del lotto. Va tuttavia precisato che, in ogni caso, prima del rilascio della concessione edilizia

dovrà essere acquisito il consenso formale anche degli altri comproprietari, ai sensi dell'art. 88 della L.P. 22/91.

La variante è solo cartografica e prevede l'individuazione di una nuova zona H1 – zone destinate a servizi privati

C. Norme

Le norme, oltre a essere state modificate come sopra descritto, per maggior chiarezza sono state oggetto di coordinamento formale con riferimento alla variante 2004 al PRG.

Il Dirigente del Servizio
Arch. Paolo Penasa