



COMUNE DI TRENTO

PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

**VARIANTE AL PRG CONSEGUENTE
ALL'ACCORDO URBANISTICO ZONA APP.2
IN VIA DEL BRENNERO A TRENTO**

RELAZIONE

SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE

**1a adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 88 del 2 luglio 2019
adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 152 del 22 ottobre 2019
Approvazione: deliberazione della Giunta provinciale n. 2102 del 20 dicembre 2019**

**Per la predisposizione del testo dell'accordo ci si è avvalsi della collaborazione del
Progetto Supporto giuridico per la gestione del territorio**

Indice

1. Premessa
2. L'accordo urbanistico
3. Contenuti della proposta di variante conseguente all'accordo urbanistico

Variante al PRG conseguente all'accordo urbanistico
zona APP.2 in Via del Brennero a Trento – approvazione

1 - Premessa

L'articolo 25 della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 (nel seguito LP 15/2015) "Legge provinciale per il governo del territorio" recita tra l'altro:

1. *"I comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PRC. Gli accordi sono finalizzati, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico e ne costituiscono parte integrante e sostanziale.*
2. *Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità.*
3. *Gli accordi sono stipulati e sono espressamente recepiti nello strumento di pianificazione, con le procedure individuate da questa legge per l'adozione sua o delle sue varianti."*

La presente variante al PRG, come meglio di seguito descritto, propone il recepimento nello strumento urbanistico dei contenuti dell'Accordo urbanistico ai sensi del citato articolo 25 della L.P. 15/2015 relativo alle particelle fondiarie 380/3, 373/3 e alla particella edificiale 5412/1 in comune catastale di Trento sottoscritto in data 17 giugno 2019 al Rep.n. 1132 dal Comune di Trento e dalla società F.Ili Poli S.p.A. proprietaria dell'area.

2 - L'accordo urbanistico

In data 31 gennaio 2019 con protocollo n. 29498 e successive integrazioni e da ultimo quella di data 16 aprile 2019 protocollo n. 106008, F.Ili Poli S.p.A. ha presentato al Comune una proposta di Accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25 della legge provinciale per il governo del territorio n. 15 del 2015, relativa alle particelle fondiarie 380/3, 373/3 e alla particella edificiale 5412/1 in comune catastale di Trento.

Si tratta di di una superficie di circa un ettaro e mezzo, che attualmente ricade in "C4: Zone miste per la formazione dei luoghi centrali" del Piano Regolatore Generale e che è stata inoltre individuata, nell'ambito della cosiddetta "Variante di urbanistica commerciale" approvata nel 2016, tra le aree da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio / centri commerciali secondo quanto disciplinato dall'articolo 102 della norme di attuazione del PRG.

Il perimetro dell'attuale zona C4 comprende anche la particella edificiale 5383 in C.C. Trento già edificata e interessata dalla presenza di un condominio e limitate superfici di proprietà comunale identificate dall'intera particella fondiaria 404/2 e da minima parte delle particelle fondiarie 380/24, 373/4 e 2642/4 tutte in C.C. Trento.

Va inoltre precisato che le suddette realtà sono interessate da un piano di lottizzazione approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 65 del 23 maggio 2012 e n. 87 del 4 giugno 2013, la cui efficacia è stata differita all'entrata in vigore della contestuale variante al PRG avvenuta il 31 luglio 2013. In coerenza con le finalità delle zone C4 "zone miste per la formazione dei luoghi centrali", il Piano di lottizzazione a suo tempo approvato ha pianificato un insediamento che prevede accanto alla residenza anche la presenza di funzioni di tipo terziario e commerciale. Per tale piano di lottizzazione, non si è però mai addivenuti alla sottoscrizione della relativa convenzione.

Successivamente, come risulta dall'intavolazione avvenuta nel mese di febbraio 2018, le aree in questione sono state oggetto del passaggio di proprietà dalla Società Imprese Riunite srl, che a suo tempo aveva richiesto l'autorizzazione alla lottizzazione, alla F.Ili Poli S.p.A.



Illustrazione 1: immagine estratta dalla proposta di accordo urbanistico acquisita in data 16 aprile 2019 protocollo n. 10600.

La proposta di accordo urbanistico presentata dalla F.Ili Poli S.p.A, così come risulta dalla documentazione allegata alla richiesta di cui sopra, prevede la realizzazione,

sulle particelle catastali di proprietà della società, di una grande struttura di vendita (GSV) di tipo alimentare e misto accanto a superfici aventi funzioni quali ristorazione, pubblici esercizi, servizi alla persona, uffici (vedi *Illustrazione 1*). La nuova proposta insediativa elaborata da F.Ili Poli S.p.A., che risulta più coerente con le proprie esigenze di sviluppo rispetto al precedente piano attuativo, si incardina comunque sulla coesistenza di diverse funzioni d'uso, che garantiscano la vita e il presidio dei nuovi spazi per una fascia oraria il più ampia possibile.

Come precisato dall'articolo 25 della L.P. 15/2015 richiamato in premessa, gli accordi tra soggetti pubblici e privati sono sottoscritti per recepire nel PRG proposte di progetti e iniziative cui è sotteso un rilevante interesse pubblico, che, nel caso in esame, si sostanzia nel dare soluzione allo stato di abbandono di un'area, oramai interna ai tessuti urbani, attivando un processo di recupero alla fruizione collettiva e altresì consentendo di portare a compimento il completamento delle opere per la percorribilità pedonale di un tratto significativo del lato est di Via del Brennero. Oltre al conseguimento di questo obiettivo, la proposta di accordo urbanistico persegue una ulteriore valorizzazione delle condizioni di fruizione collettiva dell'area in questione, contemperando l'interesse privato con quello pubblico, attraverso la previsione di ulteriori impegni da parte di F.Ili Poli S.p.A., quali la realizzazione e messa in disponibilità all'Amministrazione comunale per un periodo di 15 anni di una palestra per l'esercizio della ginnastica artistica della superficie lorda complessiva di m² 1.200 circa e la realizzazione di un'area a verde privata di superficie complessiva di m² 2.800 circa la cui gestione per un periodo di 15 anni dovrà avvenire da parte della F.Ili Poli S.p.A. secondo modalità, condivise con il Comune e finalizzate ad offrire alle famiglie attività che prevenivano la sedentarietà o comunque attività finalizzate al benessere collettivo e alla didattica.

Data l'attuale destinazione di PRG, sia con riferimento alla configurazione della zona C4 che alle destinazioni in essa previste, fermo restando che l'area risulta già localizzata ai fini dell'insediamento sia di grandi strutture di vendita al dettaglio che di centri commerciali, per realizzare la proposta di intervento della società F.Ili Poli S.p.A. si rende necessaria una variante al PRG, che viene attivata mediante il ricorso all'istituto dell'Accordo urbanistico di cui all'articolo 25 della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 e i cui contenuti sono sintetizzati nella presente relazione.

Lo schema di accordo urbanistico, previa condivisione con la circoscrizione Centro storico e Piedicastello di riferimento per l'area e con la Commissione consiliare per l'urbanistica, lavori pubblici e mobilità, è stato approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 118 di data 10 giugno 2019 e successivamente sottoscritto in data 17 giugno dal Sindaco del Comune di Trento e dal Legale Rappresentante della società F.Ili Poli S.p.A..

3- Contenuti della proposta di variante conseguente all'accordo urbanistico

La proposta di variante al PRG innescata dalla sottoscrizione dell'accordo urbanistico prevede la definizione di una nuova disciplina dell'area attualmente classificata "C4 – zone miste per la formazione dei luoghi centrali - Comparto A".

Come previsto dall'articolo 25 della L.P. 15/2015 l'accordo stipulato in data 17 giugno 2019 Rep.n. 1132 viene allegato alla documentazione di variante al PRG ai fini della suo espresso recepimento nello strumento di pianificazione.

Il citato accordo introduce, nello specifico, le seguenti modifiche alla disciplina del PRG:

- la classificazione "APP.2" relativamente alla porzione già classificata C4 delle particelle fondiarie 380/3 e 373/3 e della particella edificiale 5412/1 tutte in comune catastale di Trento. La nuova zona APP.2 è disciplinata dall'articolo 42 sexies delle NdA del PRG ora rubricato *Aree e zone interessate da Accordi tra soggetti pubblici e privati* e dalla nuova scheda contenuta nell'allegato 4.3 alle NdA del PRG;
- la classificazione "F2 – zone destinate alla viabilità" sulla intera particella fondiaria 404/2 e su minima parte delle particelle fondiarie 380/24, 373/4 e 2642/4 tutte in C.C. Trento;
- la classificazione "B1 – zone edificate sature" della particella edificiale 5383 in C.C. Trento.

L'introduzione di tali nuove destinazioni comporta la modifica dei seguenti elaborati di PRG.

Cartografia e legenda

Viene aggiornata la cartografia in scala 1:5000 con introduzione delle nuove destinazioni di zona sopra elencate e individuazione in legenda di una specifica campitura per le "zone APP". La nuova simbologia si affianca a quella già presente in legenda relativa alle "aree APP" applicabile invece a accordi urbanistici che prevedano, a differenza di quello in oggetto, il mantenimento di talune previsioni (come ad esempio nel caso dell'area APP.1 corrispondente al Palazzo delle Poste di Via Calepina a Trento).

Allegato 4.3 alle Norme tecniche di attuazione del PRG

Nell'Allegato 4.3 – Dati quantitativi riguardanti aree disciplinate da disposizioni particolari viene introdotta la nuova scheda "APP.2: Aree interessate da Accordi tra soggetti pubblici e privati", che disciplina nel dettaglio la nuova zona APP.2 di Via del Brennero individuandone estensione, parametri urbanistici, obbligo di pianificazione attuativa, superfici destinate a servizi pubblici, ecc.

Allegato 4.4 alle Norme tecniche di attuazione del PRG

Per quanto riguarda la disciplina commerciale, come già sopra precisato, l'area interessate dall'accordo urbanistico risulta già individuata tra quelle da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio/centri commerciali secondo quanto disciplinato dall'articolo 102 della norme di attuazione del PRG.

La presente variante mantiene invariati i contenuti della scheda 2 di cui all'allegato

4.4 alle Norme tecniche di attuazione del PRG, limitandosi a precisare con una nota che i contenuti della medesima sono integrati con le indicazioni progettuali e i parametri edilizi della scheda APP.2 di cui all'Allegato 4.3 alle medesime norme.

Si precisa che la scheda APP.2, in ogni caso, prevede quantità in diminuzione rispetto a quanto fissato nella scheda 2 dell'allegato 4.4. In particolare, la scheda 2 dell'Allegato 4.4 quantifica in misura pari al 39% della Sun complessiva la percentuale massima di superficie utile netta (Sun) per attività commerciali (quantità che, come riportato anche nel Rapporto ambientale della Variante di urbanistica commerciale, è pari a m^2 18.266 ottenuta dalla volumetria totale divisa per una altezza di metri 3, ovvero m^2 7.124). La scheda APP.2 dell'Allegato 4.3 limita tale quantità a m^2 5500.

Allegato 4.1 alle Norme tecniche di attuazione del PRG

L'allegato 4.1, che disciplina con specifiche schede numerose zone assoggettate a pianificazione attuativa, viene aggiornato con lo stralcio della attuale zona "C4 – zone miste per la formazione dei luoghi centrali - Comparto A" ricompresa nella scheda denominata "Trento – Via Brennero – Tridente - Atesina".