

E' vietata la riproduzione anche parziale di questo elaborato senza il consenso degli autori

PROVINCIA DI TRENTO | COMUNE DI TRENTO

COORDINATORE E PROGETTISTA ARCHITETTONICO:

ing. **Paolo Franceschini**
arch. **Roberto Franceschini**

Via Doss Trento 17 | 38122 - Trento (TN) | T: 3489149239
p.iva 02496990223 | e-mail: info.rfranceschini@gmail.com | www.robertofranceschini.it

COMMITTENTE:

FABIO BRUGNARA - MARCO FOGAROLLI

PROGETTO:

**PIANO ATTUATIVO IN ZONA D2b SULLE P.F. 1748/1,
1749/1, 1750, 1747/1, 1746, 2136, 1745, 1748/2, 1794/3**

TITOLO ELABORATO:

INQUADRAMENTO URBANISTICO

TIMBRO:

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO

dott.ing. PAOLO FRANCESCHINI
ISCRIZIONE ALBO N° 808

TIMBRO:

Ordine degli Architetti
Planificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

SCALA:

DATA:

**OTTOBRE
2023**

TAVOLA:

00 IU

Sommario

1. DESCRIZIONE DELLA ZONA DI INTERVENTO	2
2. ESTRATTO MAPPA C.C. GARDOLO	4
3. ESTRATTO P.R.G. COMUNE DI TRENTO	5
3.1 ZONIZZAZIONE	5
3.2 ZONIZZAZIONE ACUSTICA	8
3.3 SISTEMA AMBIENTALE	9
3.4 V.I.A. / SCREENING	10
4.0 ESTRATTI P.U.P	11
4.0 CARTA DEL PAESAGGIO	11
4.1 CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE	12
5.0 CARTA DELLE RISORSE IDRICHE	13
6.0 CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'	14
7.0 INDICI URBANISTICI	15
8.0 CONCLUSIONI	16

1. DESCRIZIONE DELLA ZONA DI INTERVENTO

L'area oggetto d'intervento si trova tra Via Salisburgo e Via Graz in zona Spini di Gardolo – Trento e comprende le p.f. 1748/1, 1749/1, 1750, 1747/1, 1746, 2136, 1745, 1749/2, 1748/2, 1794/3 nel C.C. di GARDOLO TN.

L'area si presenta con forma trapezoidale e confina: a sud-est con una zona residenziale a bassa densità, a sud-ovest con Via Salisburgo e la zona produttiva di Spini di Gardolo, a nord con una zona agricola a vigneto.

Le proprietà sono così divise:

P.F.	mq	
1748/1	646	Brugnara Fabio
1749/1	465	Brugnara Fabio
1750	687	Brugnara Fabio
1747/1	1 347	Brugnara SRL
1746	534	Brugnara SRL
2136	172	Brugnara SRL
1745	4 467	Brugnara Fabio
1749/2	72	Brugnara Fabio
Totale	8 405	famiglia Brugnara
1748/2	513	Fogarolli
1794/3	1 968	Fogarolli
Totale	2 481	Fogarolli
Totale D2b	10 886	

Mappa d'individuazione dell'area. Fonte Google-Maps

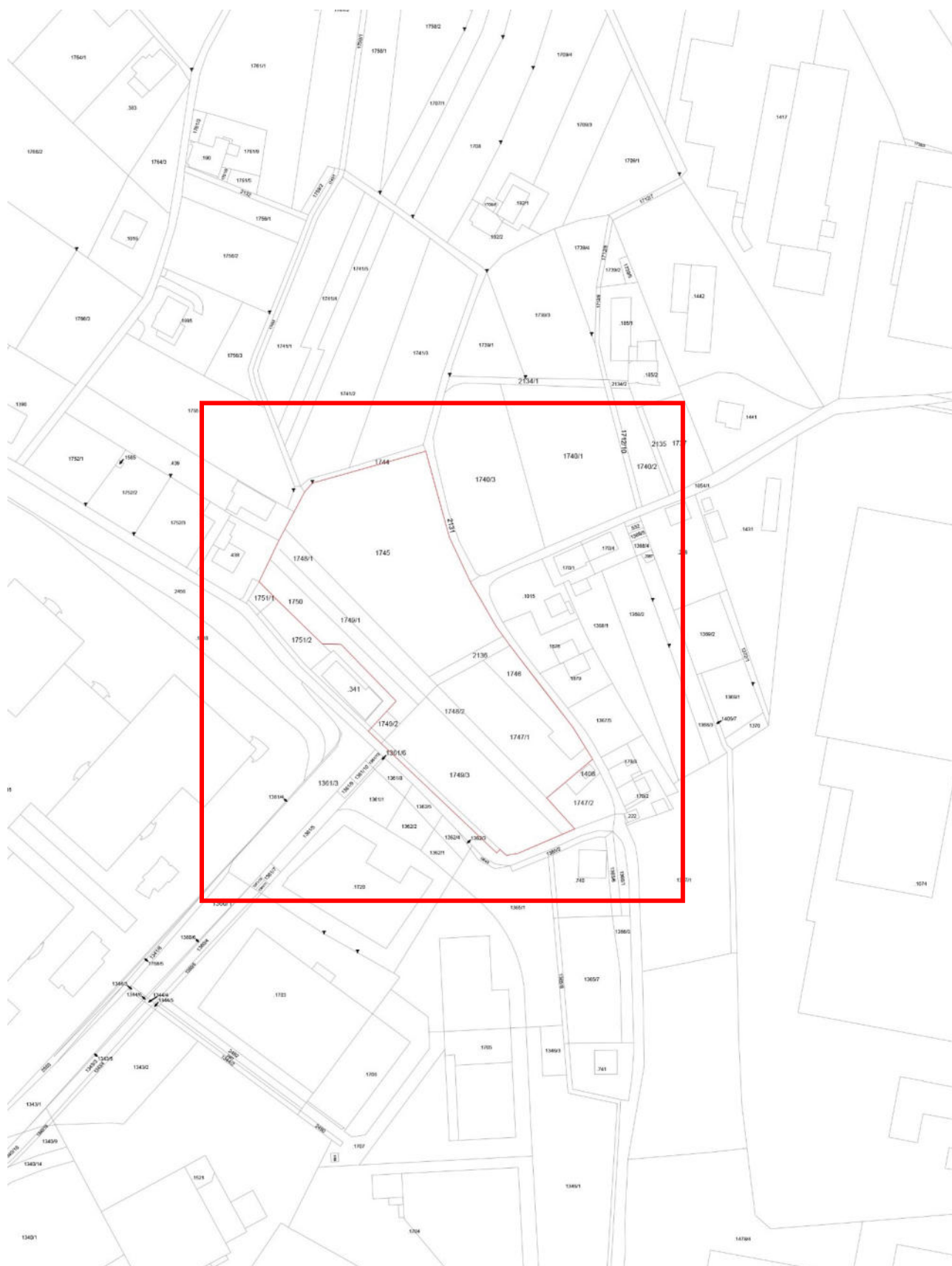


Sull'area in oggetto si rileva che la viabilità principale è stata realizzata con i piani attuativi D2a e D1a localizzati a sud di via Budapest e via Salisburgo. Pertanto l'accesso all'area si trova in corrispondenza dell'incrocio tra via Vienna, via Salisburgo e via Budapest.

Si rileva che nelle intenzioni di sviluppo del PRG, si prevede di implementare e completare l'attuale assetto viario, portando a compimento la compartimentazione delle aree artigianali e la rete stradale necessaria per il loro completo sviluppo. Attualmente le aree produttive D1b, poste a nord dell'area in oggetto, non sono provviste di un'adeguata connessione viaria. Infatti la situazione delle strade (es. Via Graz) è caratterizzata da una viabilità minore, strade bianche o non asfaltate, spesso private o consortile. L'area oggetto d'intervento, pertanto, si colloca in una zona di connessione e di particolare interesse strategico per permettere un collegamento strutturato tra Via Vienna e Via Graz, attualmente mancante. Tale collegamento potrebbe permettere all'area a Nord di svilupparsi secondo le indicazioni del piano e portare a compimento le intenzioni del PRG.

2. ESTRATTO MAPPA C.C. GARDOLO

Scala 1:1000

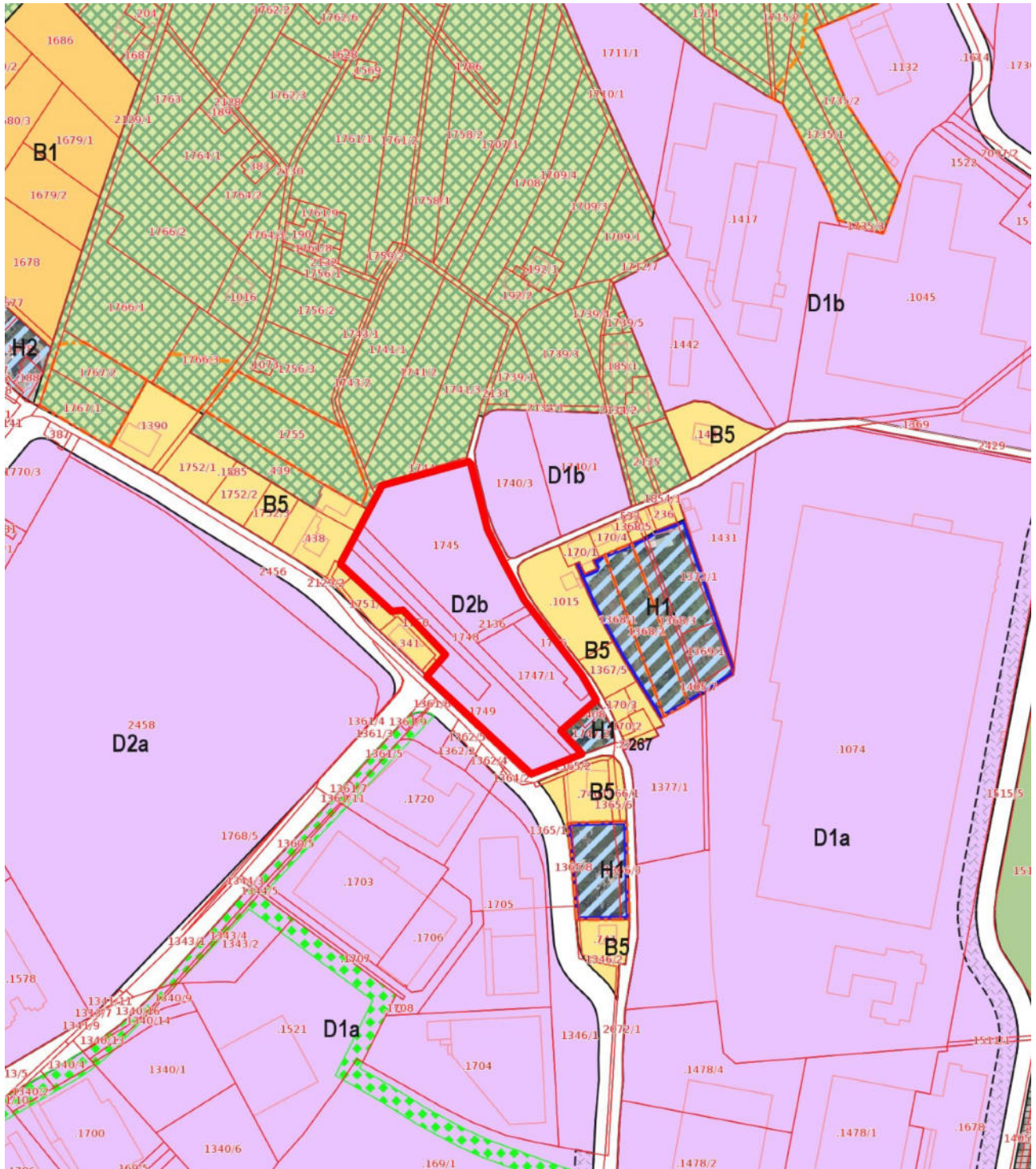


3. ESTRATTO P.R.G. COMUNE DI TRENTO

3.1 ZONIZZAZIONE

Zona D2b – Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale –

Art 46 e Art 44 delle N.T.A.



LEGENDA

PRG - Piano Regolatore Generale

Zonizzazione

 Aree inedificabili ai sensi dell'articolo 45 della L.P. 15/2015

 Corridoi ambientali

Zone

 Aie - Aree, edifici e complessi isolati di interesse culturale, storico, artistico e documentario in zona prevalentemente residenziale

 B5, B6 - Zone residenziali estensive

 D1a - Zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento di livello provinciale

 D1b - Zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento di livello locale

 D2a - Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello provinciale

 D2b - Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale

 D2c - Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale destinate ad attività artigianali

 D2d - Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale a carattere speciale

 D3 - Zone produttive del settore secondario di riserva

 E3 - Zone agricole di particolare tutela

 F2 - Zone destinate alla viabilità

 H1 - Zone destinate ai servizi privati

 H1. - Zone destinate ai servizi privati

Art. 46 - D2: Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto

1. Le zone produttive del settore secondario di nuovo impianto sono pressoché inedificate e prive delle necessarie idonee reti infrastrutturali. In esse l'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano attuativo.

2. Tali zone si distinguono in quattro sottozone:

D2a - zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello provinciale

D2b - zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale

D2c - zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale destinate ad attività artigianali.

D2d - zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale a carattere speciale.

3. Nelle sottozone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello provinciale D2a, ferma restando l'insediabilità delle attività di cui al precedente art. 44, l'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano attuativo esteso all'intera zona risultante dalla cartografia del PRG e redatto nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura	Rc	50%
- indice di utilizzazione territoriale (Ut)	m ² /m ²	0,58

- altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hf) m 14,00
- aree pubbliche, escluse le strade interne Ss 10% delle St

4. Nelle sottozone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale D2b, l'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano attuativo esteso all'intera zona risultante dalla cartografia del PRG e redatto nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura Rc 50%
- indice di utilizzazione territoriale (Ut) m²/m² 0,58
- altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hf) m 14,00
- aree pubbliche, escluse le strade interne Ss 10% delle St

In tali zone possono insediarsi le seguenti attività:

- quelle di cui all'art. 44 delle presenti norme;
- deposito, magazzinaggio di beni in genere;

In caso di piani di lottizzazione già approvati, l'insediamento delle attività di cui al presente comma non comporta variante al piano medesimo.

Art. 44 - Zone produttive del settore secondario

1. Nelle zone produttive del settore secondario sono ammesse le attività previste dalle norme provinciali in materia di urbanistica e dalle norme di attuazione del PUP in materia di aree produttive del settore secondario di livello provinciale, locale e locale multifunzionale. In esse possono insediarsi anche:

- le attività commerciali come disciplinate dagli articoli contenuti all'interno del Titolo V delle presenti norme;
- l'attività di deposito e magazzinaggio di veicoli in genere.

1 bis. Ai fini delle definizioni contenute nelle norme provinciali in materia di urbanistica e nelle norme di attuazione del PUP in materia di aree produttive del settore secondario di livello provinciale, locale e locale multifunzionale, le aree produttive del settore secondario di livello provinciale corrispondono alle seguenti zone del PRG:

- le zone D1a;
- le zone D2a;
- le zone D3.

Le aree produttive del settore secondario di livello locale corrispondono alle seguenti zone del PRG:

- le zone D1b;
- le zone D2c.

Le aree produttive del settore secondario di livello locale multifunzionale corrispondono alle seguenti zone del PRG:

- le zone D2b;
- le zone D2d.

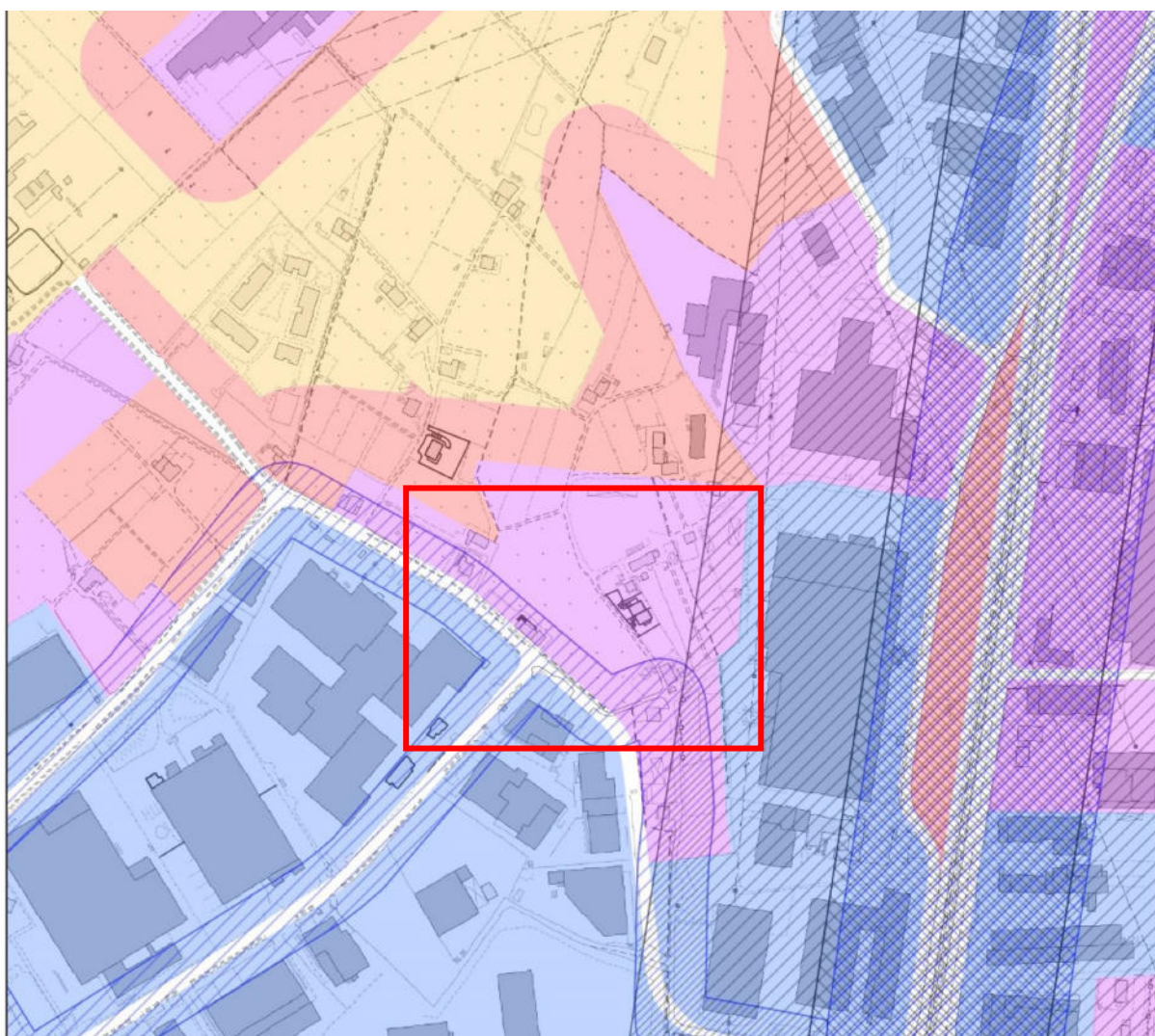
2. Sono ammessi i servizi strettamente connessi alla gestione aziendale quali uffici, servizi aziendali quali mensa, sala di ritrovo, ecc., per una superficie complessiva non superiore al 30% della Sun totale di progetto.

La realizzazione di unità residenziali nelle aree produttive è ammessa nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabilite dalle norme di attuazione del PUP e dalle norme provinciali in materia di urbanistica.

2 bis. La realizzazione di foresterie è ammessa nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabilite dalle norme di attuazione del PUP e dalle norme provinciali in materia di urbanistica.

3. Fatte salve tutte le altre norme, all'interno di tali zone è sempre ammessa la realizzazione autonoma di servizi di interesse collettivo fra i quali anche pubblici esercizi. Qualora l'area sia soggetta alla formazione di un piano attuativo, tali servizi devono essere previsti dal piano medesimo. Per quanto riguarda le aree ricadenti in zona D2a interessata da piani guida approvati ai sensi dell'art. 16 delle norme di

3.2 ZONIZZAZIONE ACUSTICA



LEGENDA

Acustica

Zonizzazione

Classe III

Classe IV

Classe V

Classe VI

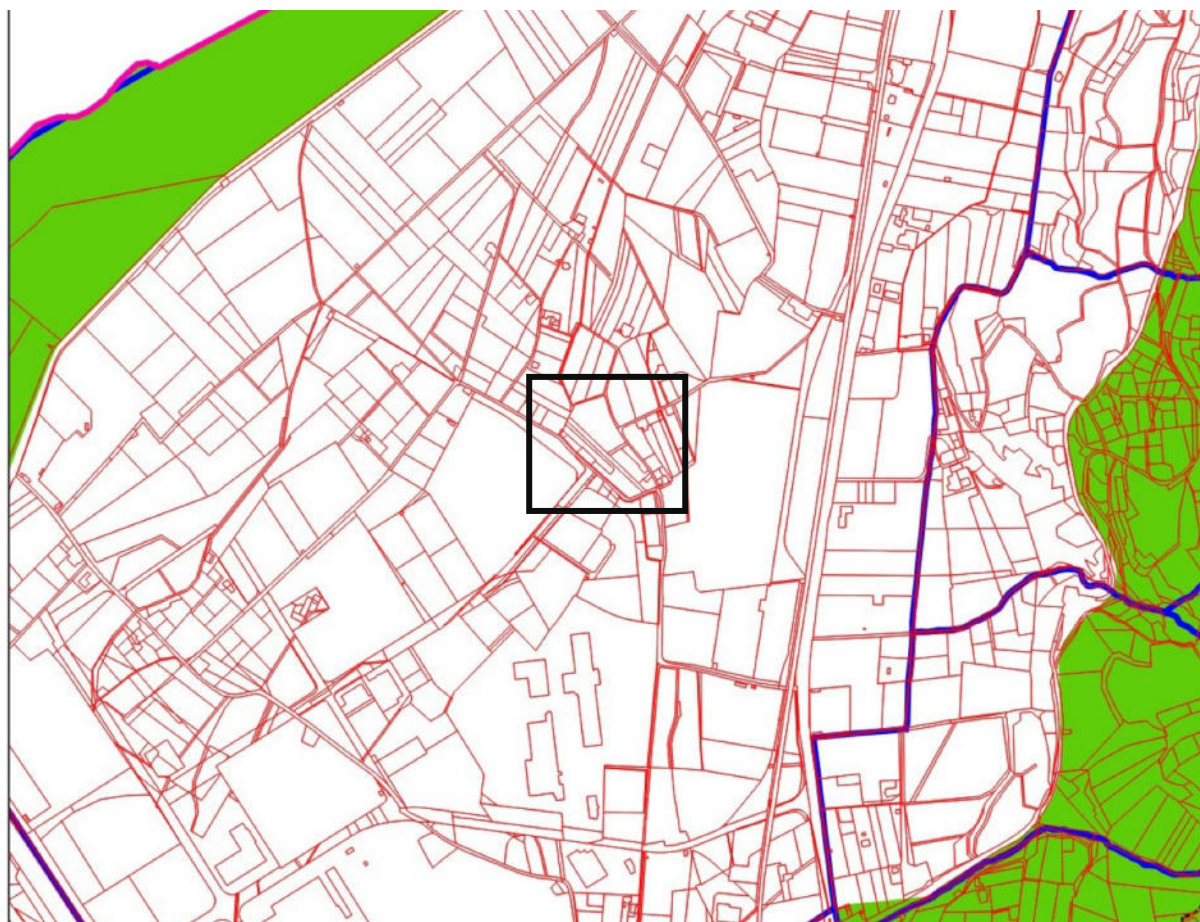
Pertinenza strade 70-60 db

Pertinenza strade 65-55 db

Pertinenza ferrovia 70-60 db

Pertinenza ferrovia 65-55 db

3.3 SISTEMA AMBIENTALE



LEGENDA

Aree archeologiche - Rete idrografica - Tutela ambientale

Aree archeologiche

 Aree archeologiche a tutela 02

Rete idrografica

 Reticolo idrografico

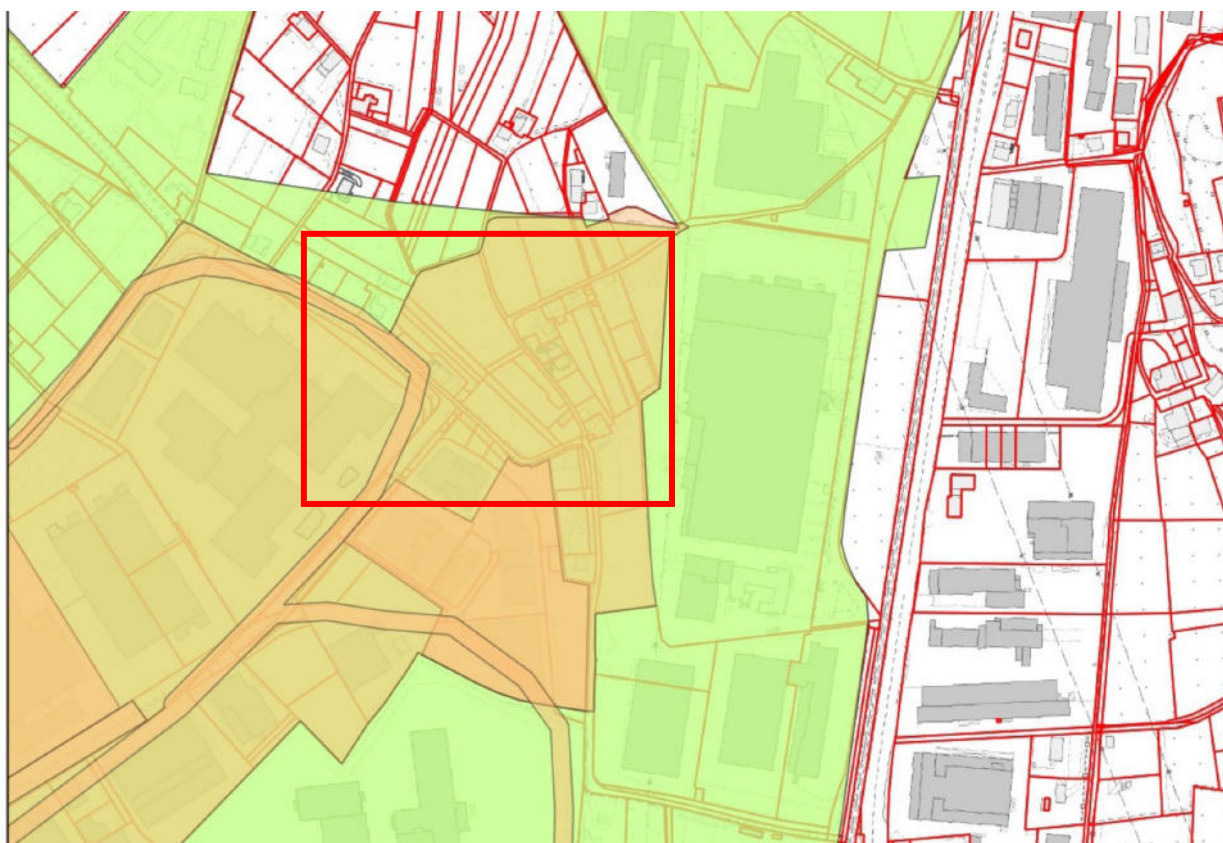
Tutela ambientale

Area di tutela ambientale

Area non soggetta a tutela ambientale

 Area soggetta a tutela ambientale

3.4 V.I.A. / SCREENING



LEGENDA

V.I.A. e screening

-  Procedure di V.I.A.
-  Procedure di screening

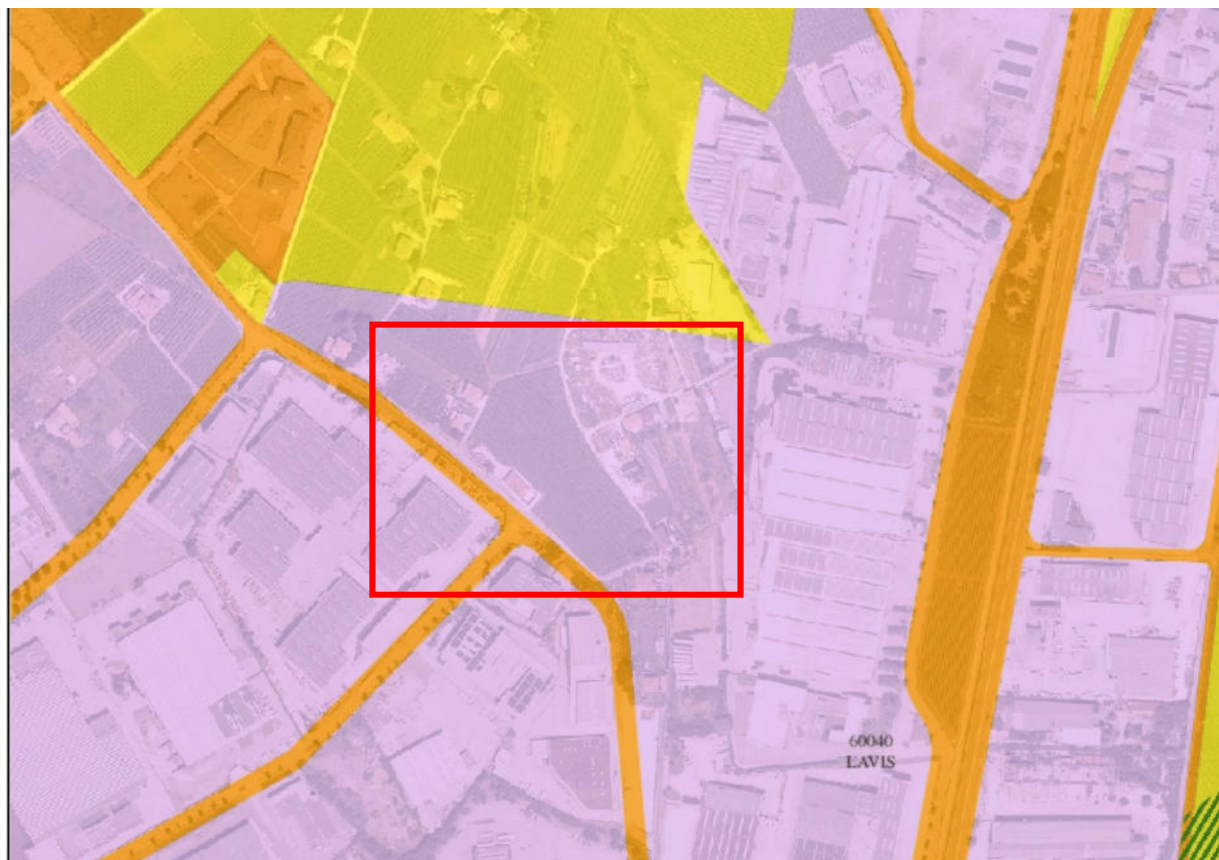
Catasto

-  Confini comuni catastali
- Particelle
-  lontano

4.0 ESTRATTI P.U.P

4.0 CARTA DEL PAESAGGIO

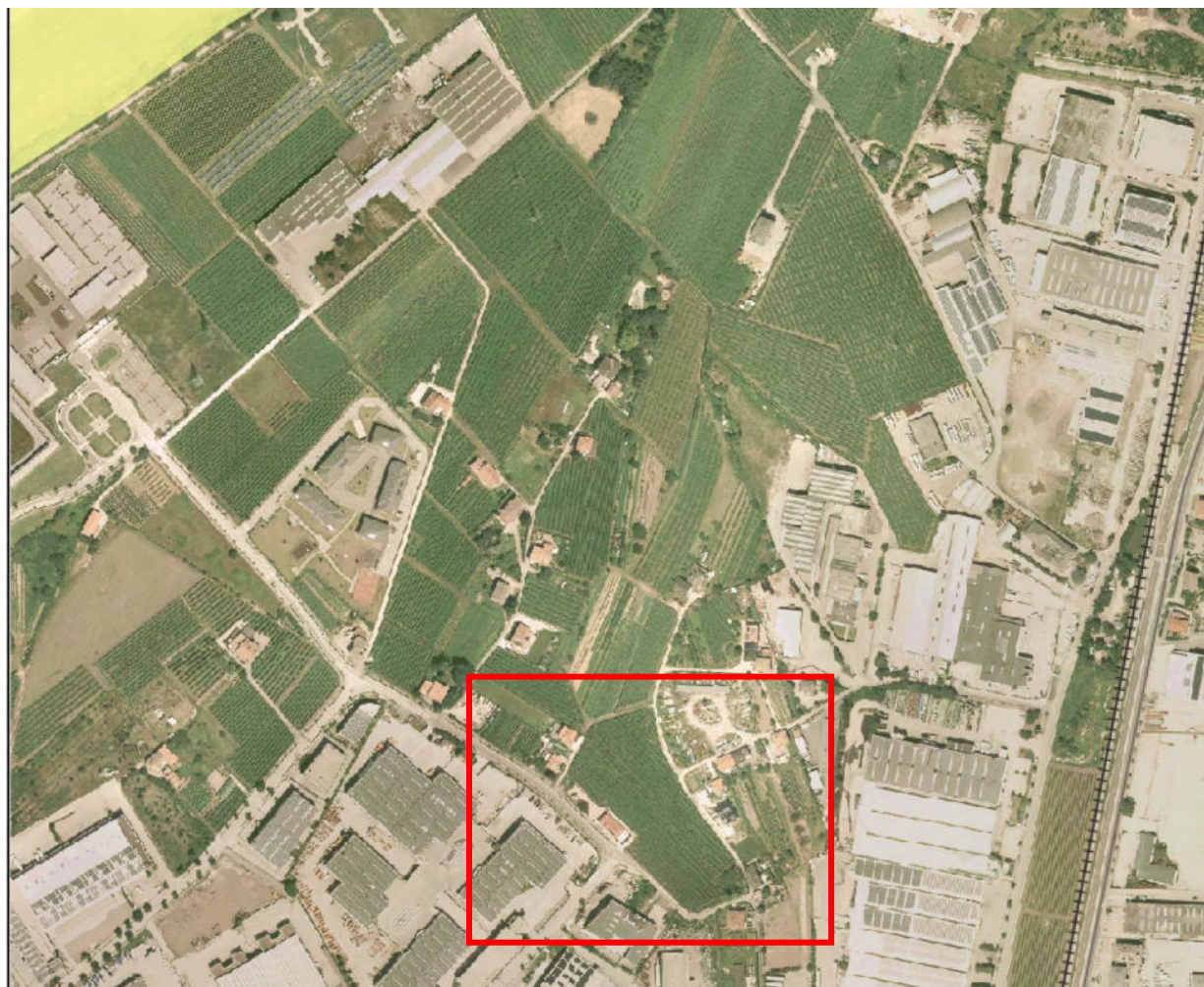
Art. 33 delle N.d.A. del P.U.P. aggiornati alla versione vigente dell'allegato B della L.P. n. 5/2008.



2. Ambiti elementari di paesaggio

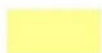
	Insedimenti storici
	Aree urbanizzate recenti
	Aree produttive
	Cave
	Aree rurali
	Pascoli
	Rocce
	Fiumi, torrenti, laghi
	Riserve naturali
	Ghiacciai

4.1 CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE



1. Area di tutela ambientale

art. 11



Area di tutela ambientale

5.0 CARTA DELLE RISORSE IDRICHE

Carta delle Risorse Idriche



Art. 21

Protezione di pozzi e di sorgenti selezionati

1. I pozzi e le sorgenti selezionati, meritevoli di tutela al fine di garantire l'integrità delle acque destinabili al consumo umano, individuate ai sensi delle disposizioni in materia, sono riportati a titolo ricognitivo nelle tavole dell'inquadramento strutturale e delle reti ecologiche e ambientali.

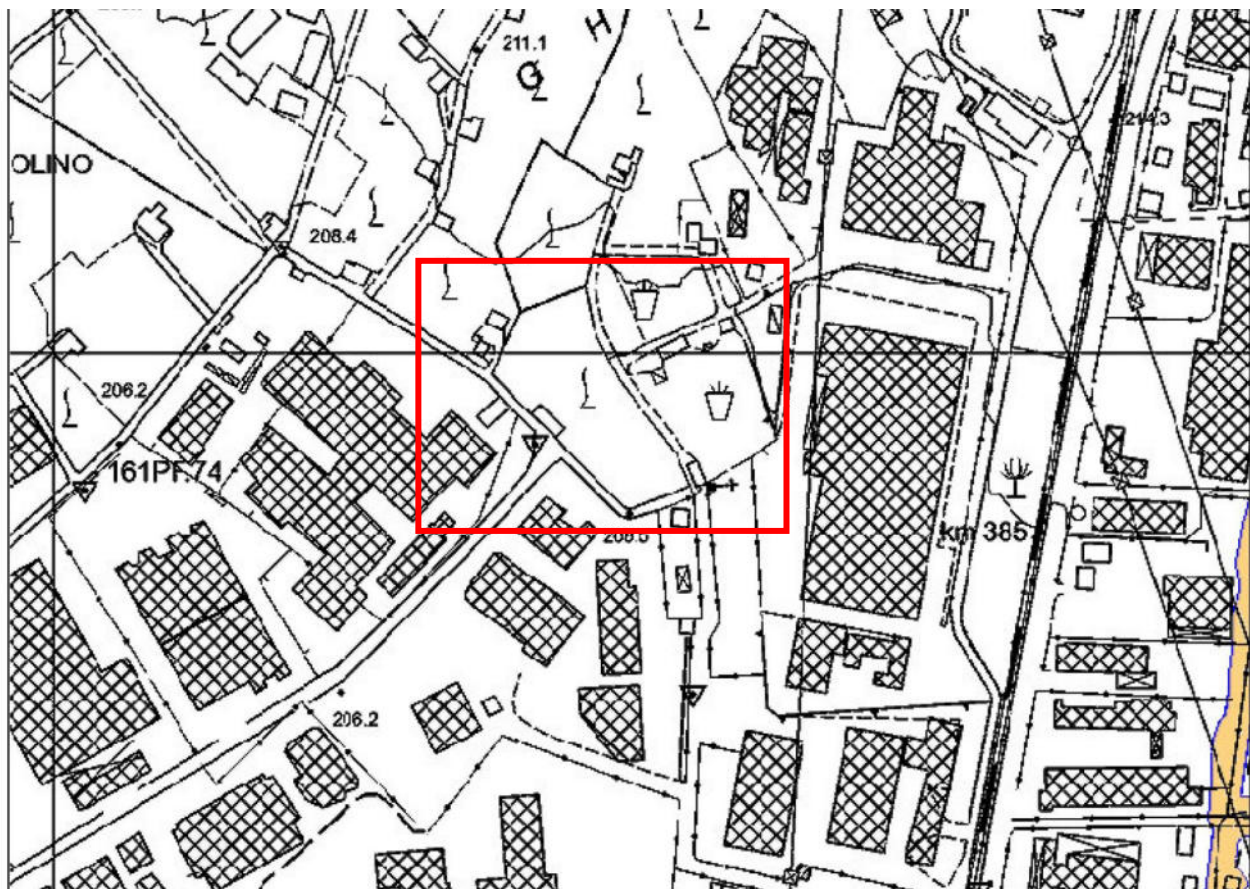
2. Nella medesima cartografia di cui al comma 1 sono altresì rappresentate le risorse idriche comprese nell'elenco previsto dalla legge provinciale 20 giugno 1983, n. 21 (Interventi per lo sviluppo delle attività idrotermali).

3. In relazione alla vulnerabilità delle risorse di cui ai commi 1 e 2 ed ai fattori di potenziale inquinamento o alterazione della circolazione idrica sotterranea, la Giunta provinciale definisce, nel rispetto delle norme in materia di igiene e salute pubblica, le linee guida per la tutela della risorsa idropotabile, individuando in particolare le seguenti aree:

- zone di tutela assoluta;
- zone di rispetto idrogeologico;
- zone di protezione.

4. La Giunta provinciale, con apposite deliberazioni ovvero nell'ambito del periodico aggiornamento della carta di sintesi della pericolosità, può aggiornare le previsioni di cui al presente articolo, anche modificando l'elenco dei pozzi, delle sorgenti e delle risorse idriche di cui ai commi 1 e 2.

6.0 CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'



Legenda - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

Classi di Penalità

Con riferimenti alle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale (L.P. 27 maggio 2008, n. 5)

penalità ordinarie

	P4 - elevata	art. 15
	P3 - media	art. 16
	P2 - bassa	art. 17

altri tipi di penalità

	APP - aree da approfondire	art. 18
	PRV - residua da valanga	art. 18
	P1 - trascurabile o assente	art. 18

tutele speciali

	AFI - ambiti fluviali di interesse idraulico previsti dal Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche	art. 14
	IMP - aree riservate a interventi di mitigazione del pericolo	art. 18
	RSS - area di rispetto stazione sismometrica	art. 18

 stazione sismometrica

7.0 INDICI URBANISTICI

DA N.T.A DEL P.R.G. VIGENTE la zona è interessata dai seguenti articoli:

- D2b, - zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale art. 46 NTA
- Nelle sottozone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale D2b, l'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano attuativo esteso all'intera zona risultante dalla cartografia del PRG e redatto nel rispetto dei seguenti indici D2b:

Rapporto di copertura RC	50%
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0.58 m ² / m ²
Altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica	14.00 m
Aree pubbliche Ss	10% delle St

In tali zone possono insediarsi le seguenti attività:

- quelle di cui all'art. 44 delle presenti norme.
- deposito, magazzinaggio di beni in genere.

- Art. 33 delle N.d.A. del P.U.P. aggiornati alla versione vigente dell'allegato B della L.P. n°5/2008.

8.0 CONCLUSIONI

Come si evince dagli estratti cartografici sopra riportati l'area in oggetto:

- Ai sensi del PRG Vigente nel Comune di Trento è compresa in area produttiva in zona D2b - zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale, normate dall'art. 46 delle NTA per tanto. Per tanto l'Art. 46 comma 4 delle NTA del PRG determina gli indici urbanistici e le funzioni possibili di progetto. Inoltre nella zona in oggetto è consentito l'insediamento delle attività riferite all'art. 44 comma 1 bis, comma 2, 2bis, 3 nel NTA e di quelle comprese dalle NTA del PUP (art.33 delle N.d.A. del P.U.P., aggiornati alla versione vigente dell'allegato B delle L.P. n°5/2008) e della normativa provinciale
- Ai sensi del Piano di Zonizzazione acustica del Comune di Trento l'area ricade in Classe V e una zona in fascia di pertinenza stradale.
- Ai sensi della cartografia VIA/Screening si riporta quanto indicato nella Verifica 5/2006S
"...Il procedimento di verifica ambientale ha avuto come obiettivo ultimo di definire le misure di protezione più idonee per la salvaguardia delle acque sotterranee, dei pozzi e delle sorgenti e si è concluso con la non sottoposizione alla procedura di valutazione dell'impatto ambientale con prescrizioni, Determinazione del Direttore dell'APPA n.2/2007 di data 8 gennaio 2007.

l'area in oggetto ricade in una zona precedentemente sottoposto a screening, come rilevato nel Parere preventivo n° 194544 in data 12/07/2022

...4. L'area in oggetto rientra in una zona precedentemente interessata da un progetto sottoposto a procedura di screening. La più recente è quella avente ad oggetto "Urbanizzazione zona industriale Spini di Gardolo" n. pratica 5/2006S – determinazione del Direttore dell'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente n. 2/2007. Si ritiene che il progetto di piano di lottizzazione debba coordinarsi con le valutazioni e le considerazioni riportate nella determinazione del Direttore dell'A.P.P.A. n. 2/2007 (tale determinazione è disponibile sul sito internet del Comune di Trento al seguente link: <https://www.comune.trento.it/Aree-tematiche/Ambiente-e-territorio/Valutazioni-ambientali/Valutazione-d-impatto-ambientale/Verifica-o-screening/Verifica-n.-05-2006S>). In particolare dovrà essere posta attenzione a mettere in atto misure volte a prevenire o contenere l'inquinamento acustico e a "migliorare la separazione tra le attività industriali e le aree agricole tramite l'impiego di fasce di vegetazione schermante" (riferimento punti 8 e 10 della determinazione).

Come richiesto si è proceduto alla richiesta di parere al Servizio Sviluppo sostenibile e Aree protette della Provincia di Trento n° protocollo PAT/RFS175-06/02/2023-0100560 vedi allegato. Si riporta di seguito uno stralcio:

...Data la localizzazione delle opere previste, si evidenzia che non emergono ulteriori elementi di

interferenza con ZSC "Foci dell'Avisio" o con altre aree protette, e che l'opera in oggetto non richieda un approfondimento in merito all'eventuale incidenza sugli habitat, sulle specie e sulle aree protette di competenza dello scrivente Servizio.

Si raccomanda in ogni caso di adottare le seguenti attenzioni relative ai rinverdimenti:

- l'apporto di materiale vegetale proveniente dall'esterno dovrà adottare tutte le precauzioni per evitare l'ingresso di specie aliene od invasive;*
- utilizzare materiale locale e preferire sementi autoctone tipiche dei contesti di quota (miscugli di elevata qualità di specie erbacee compatibili) per il pronto inerbimento.*

- Ai sensi del PUP analizzando la *Carta del Paesaggio* si evince che l'area in oggetto fa parte delle "Aree produttive del secondo livello provinciale e locale". Art. 33 delle N.d.A. del P.U.P. aggiornati alla versione vigente dell'allegato B della L.P. n. 5/2008 da cui si evincono le possibili funzioni insediative.
- L'area in oggetto non riguarda aree di Tutela paesistica ai sensi della *Carta delle tutele paesistiche* né zone di rientranti *la Carta della pericolosità*
- Una parte dell'area ricade, ai sensi *Carta delle Risorse Idriche* in zona *area di rispetto pozzi* per tanto si ci si riferisce al Art. 21 delle NA del PUP.