



COMUNE DI TRENTO

PRG

**VARIANTE AL P.R.G. RELATIVA ALLE
CARATTERISTICHE DELL'EDILIZIA
INSEDIABILE NELL'AREA C3PFS LOCALITÀ
CHIESURA – ROMAGNANO**

Variante in applicazione del comma 5 dell'articolo 38

della L.P. 4 marzo 2008, n 1:

approvazione piano attuativo con modifica delle previsioni di PRG

SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE DELLA MOBILITA'

1ª adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 12 del 26 febbraio 2014

Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 10 giugno 2014

Approvazione: deliberazione della Giunta provinciale n. 1289 del 28 luglio 2014

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO E CONTENUTI DEL PRG IN VIGORE.....	3
3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE.....	4
ALLEGATO: MODIFICA DELLA SCHEDA DI CUI ALL'ALLEGATO 4.1 ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	6

VARIANTE AL P.R.G. RELATIVA ALLE CARATTERISTICHE DELL'EDILIZIA INSEDIABILE NELL'AREA C3 PFS LOCALITÀ CHIESURA - ROMAGNANO

**in applicazione del comma 5 dell'articolo 38 della L.P. 4 marzo 2008, n. 1 e s.m.:
approvazione piano attuativo con modifica delle previsioni di PRG.**

1. PREMESSA

La presente variante al P.R.G. si attua tramite l'applicazione del comma 5 dell'articolo 38 della L.P. 4 marzo 2008, n. 1. Ai sensi di questo articolo la deliberazione del Consiglio comunale che approva o adotta un piano attuativo, che, per una più razionale programmazione degli interventi, richiede delle modifiche alle previsioni del piano regolatore generale, costituisce adozione di variante al Piano Regolatore Generale.

Tale variante rientra tra le varianti non sostanziali individuate dall'art. 6 comma 3 delle Disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1. Ad essa si applica la procedura di approvazione delle varianti al Piano Regolatore Generale previste dai commi 4 e 5 dell'articolo 148 della legge urbanistica provinciale.

2. AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO E CONTENUTI DEL PRG IN VIGORE

Il P.R.G. individua in località Chiesura a Romagnano una zona C3 – zone di espansione di nuovo impianto, caratterizzata dalla sigla "pfs", ovvero trattasi di area soggetta a "piano attuativo a fini speciali" ai sensi della L.P. 22/1991 e ss.mm.. L'area si colloca nella porzione nord del centro abitato, a destra della strada provinciale provenendo da nord ed è catastalmente individuata dalle pp.ff. 90/1 e 91/1 C.C. Romagnano.

Le zone C3 del P.R.G. identificano aree destinate a nuovi complessi insediativi e a interventi di riqualificazione urbana e la loro attivazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo. La zona C3 pfs di cui trattasi è governata dagli articoli 39 e 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG oltre che dalla specifica scheda di cui all'Allegato 4.1.

La sigla pfs è stata introdotta nell'ambito del quadro normativo della L.P. 22/1991 e s.m. e, ai sensi dell'art. 45 comma 1 della medesima legge, identifica i piani attuativi ai fini speciali che hanno per oggetto l'edilizia abitativa come definita dalle leggi provinciali di settore o gli insediamenti produttivi. Il comma 2 del citato articolo precisa che "*il piano attuativo per l'edilizia*

abitativa individua, entro le zone residenziali sia edificate che di nuovo sviluppo, le aree e gli edifici da riservare ad edilizia abitativa sia pubblica che agevolata, determinandone la relativa specifica disciplina."

A completamento del quadro normativo in essere va precisato che la nuova legge urbanistica L.P. 1/2008 e ss.mm. non riprende più la definizione "piano attuativo a fini speciali", ma ricomprende i piani per l'edilizia agevolata come definita dalle leggi provinciali in materia tra i piani di iniziativa privata, e, inoltre, ricomprende l'edilizia abitativa di cui alla L.P. 7 novembre 2005, n. 15 nonché l'edilizia agevolata, tra i contenuti dei piani attuativi di iniziativa pubblica di cui all'art. 45.

L'area oggetto della presente relazione è stata introdotta in seconda adozione della Variante 2004 al PRG in accoglimento di un'osservazione. La relazione della variante medesima precisa che l'area Chiesa – Romagnano è assoggettata alla formazione di un piano attuativo a fini speciali per l'edilizia abitativa pubblica o agevolata. Contemporaneamente, nel documento denominato "*Sintesi delle osservazioni e relative controdeduzioni*", parte integrante della deliberazione di adozione definitiva e della approvazione della Variante 2004, viene precisato che l'area in questione è destinata specificatamente alla edilizia agevolata. Tale precisazione deriva dai contenuti dell'osservazione dell'allora proprietà (che aveva concluso all'epoca un accordo con una cooperativa per la realizzazione di edilizia agevolata) e dal dibattito sull'opportunità di dare risposta alle richieste di aree per l'edilizia agevolata che interessava nel complesso la Variante 2004 al PRG. La controdeduzione all'osservazione approvata dal Consiglio comunale riportava espressamente: "*considerando lo stato dei luoghi, l'adeguatezza delle infrastrutture, la mancanza di vincoli e, in sintesi, la corrispondenza di quest'area alle esigenze di individuare aree per l'edilizia agevolata, si modifica la destinazione urbanistica delle particelle in oggetto da verde agricolo a zona C3 – pfs (soggetta a piano a fini speciali per l'edilizia agevolata) secondo i seguenti parametri, riportati nella scheda dell'Allegato 4.1 delle norme tecniche di attuazione:*

– una quota di aree per servizi (parcheggio e verde pubblico) corrispondente a 1/3 dell'area (che ha una superficie di m² 14.000);

– una volumetria complessiva di m³ 14.600 (secondo nuovo sistema di calcolo)".

A fronte di quanto sopra esposto la zona C3 – pfs in oggetto è attualmente destinata all'edilizia agevolata dallo strumento urbanistico in vigore.

3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

L'attuale proprietà, il Consorzio Provinciale per l'Abitazione "G. Veronesi", ha dato avvio a una nuova progettazione dell'area. Considerando il mutato contesto economico sociale e la crisi

economico finanziaria, ha inoltre inoltrato richiesta di modifica parziale dell'edilizia insediabile sull'area, sia in riferimento all'estensione all'edilizia pubblica oltre che a quella agevolata, che di integrare la possibilità di edilizia svincolata da tali obblighi.

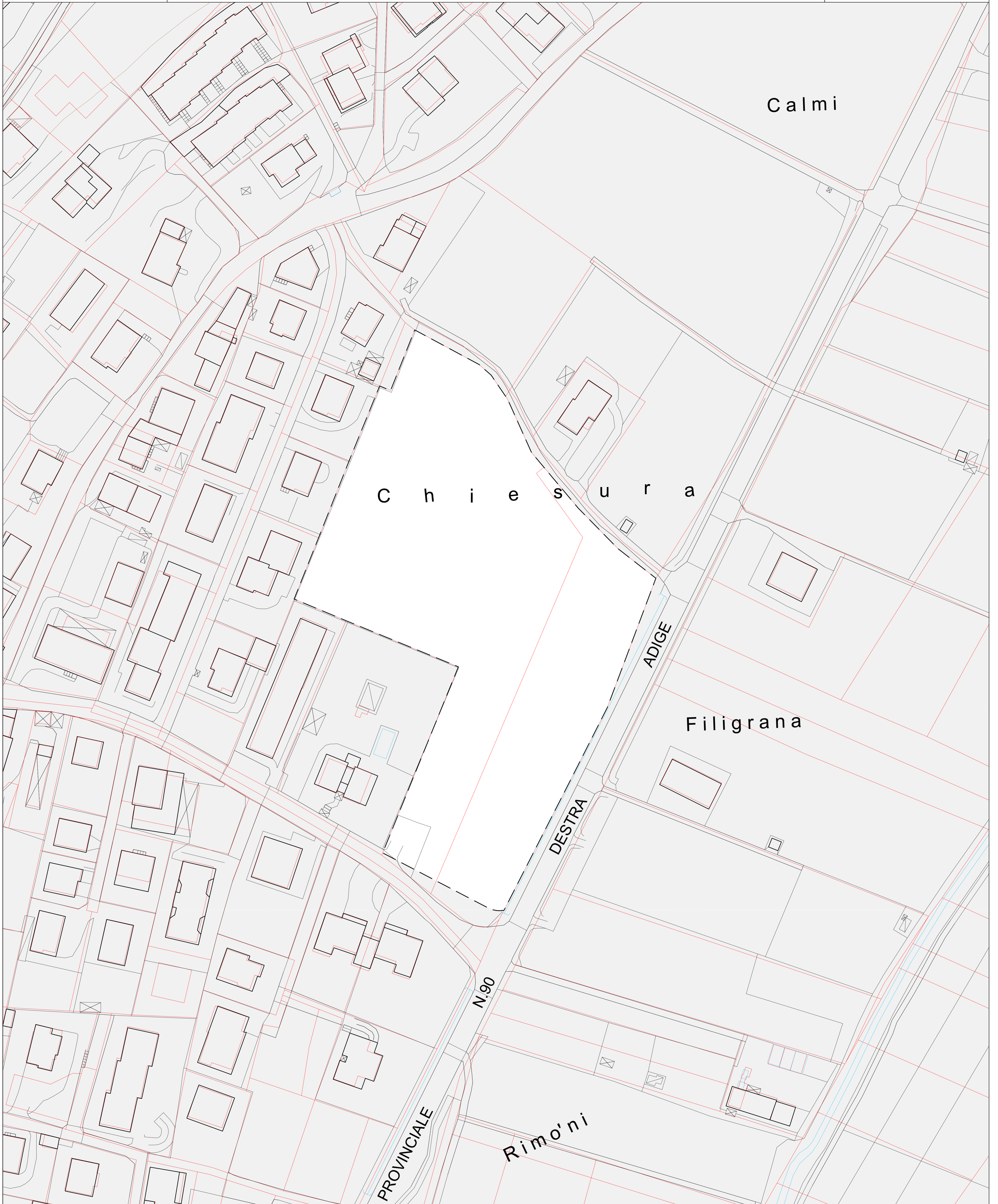
Considerata la fondatezza delle richieste e considerato che l'area in oggetto è nata comunque per un certo tipo di edilizia, si ritiene di modificare il P.R.G. rivedendo l'edilizia insediabile nella zona C3 pfs Romagnano Chiesura nei seguenti termini: almeno il 50% del volume realizzabile sull'area in oggetto deve essere destinato all'edilizia abitativa di cui alla Legge provinciale 13.11.1992 n. 21 recante "Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa" e s.m. ed int. e alla Legge provinciale 7.11.2005 n. 15 recante "Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della Legge Provinciale 13 novembre 1992 n. 21" e relative disposizioni attuative. Il piano attuativo potrà eventualmente precisare ulteriori vincoli sia in relazione a tale quota di volume, che in relazione alla restante parte.

Di conseguenza la scheda dell'Allegato 4.1 alle Norme tecniche di attuazione relativa alla zona C3 pfs Romagnano Chiesura viene modificata con introduzione della seguente specifica in relazione all'edilizia insediabile: *"almeno il 50% del volume realizzabile sull'area deve essere destinato all'edilizia abitativa di cui alla Legge provinciale 13.11.1992 n. 21 e s.m. ed int.. Il piano attuativo potrà eventualmente precisare ulteriori vincoli sia in relazione alla quota di volume di cui sopra che in relazione alla restante parte."*

SCHEDA ALLEGATO 4.1 - PRG VIGENTE

ROMAGNANO loc. Chiesa

C3



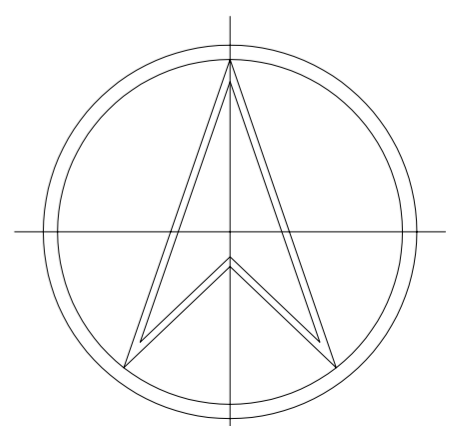
Area soggetta a Piano Attuativo a Fini Speciali

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

C3	
St m ²	14.043
Vt m ³	14.600
Ss m ²	4680
Hm m	12,5
Sf permeabile %	20

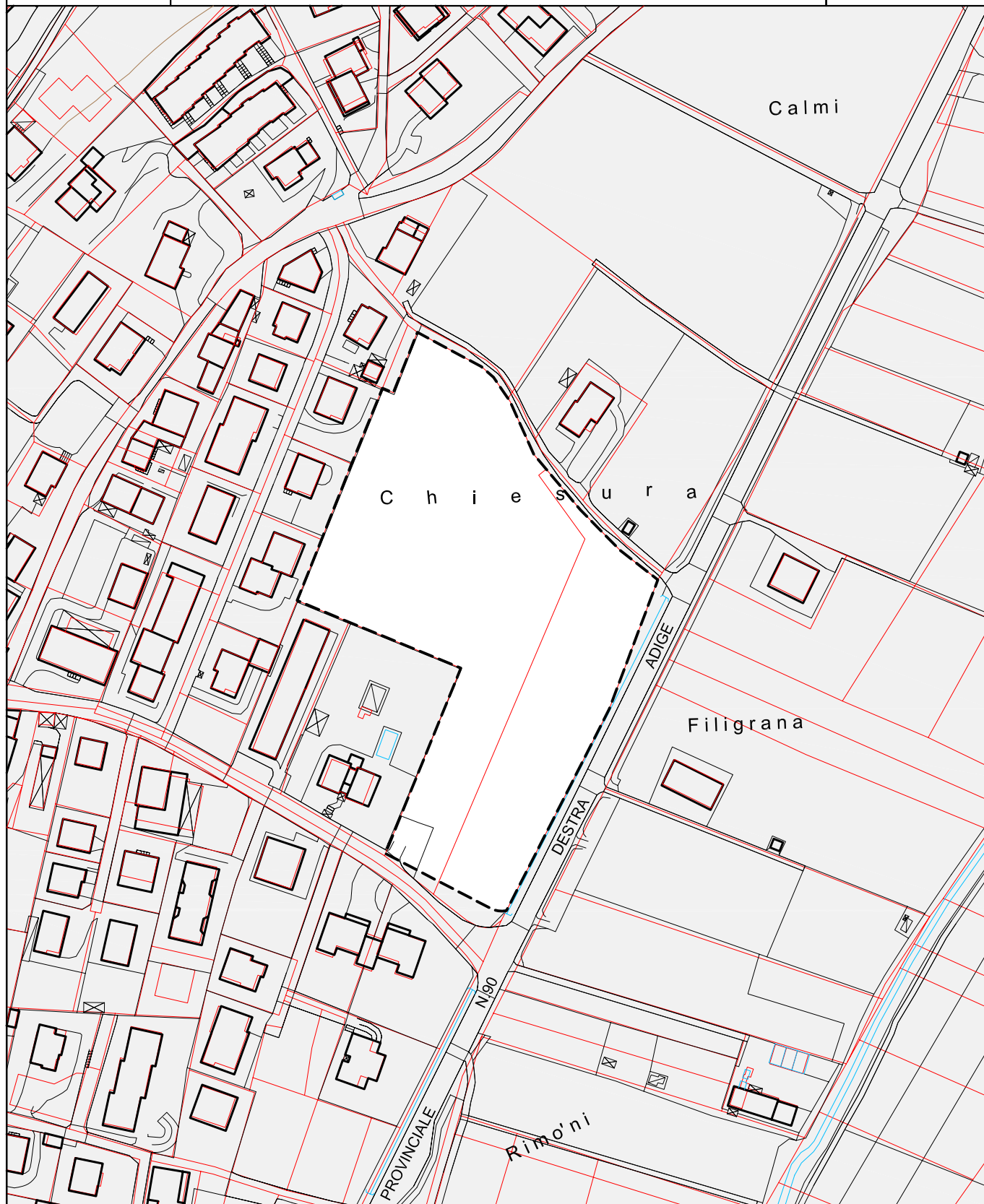
----- perimetro di zona

TAV. 23



1:2000

SCHEDA ALLEGATO 4.1 – VARIANTE PROPOSTA



Area soggetta a Piano Attuativo a Fini Speciali

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

C3	
St m ²	14.043
Vt m ³	14.600
Ss m ²	4680
Hm m	12,5
Sf permeabile %	20

----- perimetro di zona

Almeno il 50% del volume realizzabile sull'area deve essere destinato all'edilizia abitativa di cui alla Legge provinciale 13.11.1992 n. 21 e s.m. ed int. Il piano attuativo potrà eventualmente precisare ulteriori vincoli sia in relazione alla quota di volume di cui sopra che in relazione alla restante parte.

TAV. 23



1:2000