



COMUNE DI TRENTO

PRG

VARIANTE 2024

RELAZIONE

SERVIZIO URBANISTICA
Trento, aprile 2025

INDICE

Premessa.....	2
1 Obiettivi, strategie e azioni della variante.....	3
2 Contenuti della Variante 2024.....	5
Obiettivo 1 - Verifica dell'attualità delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico.....	5
Obiettivo 2 - Nuove previsioni per servizi e attrezzature pubbliche.....	10
Obiettivo 3 - Ripianificazione dell'area sottesa alla previsione di piano attuativo i cui termini risultano scaduti, come disposto dall'articolo 54 della l.p. n. 15/2015.....	20
Obiettivo 4 - Valutazione delle richiesta di stralcio dell'edificabilità ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015 in coerenza con le dinamiche insediative vigenti.....	21
Obiettivo 5 - Aggiornamento delle norme di attuazione in relazione ai contenuti della Variante 2024 al PRG e a esigenze dell'Amministrazione comunale.....	22
3. Documentazione della Variante 2024.....	23
4. Modifiche apportate a seguito dei pareri delle Circoscrizioni.....	24
LE MODIFICHE INTRODOTTE IN ADOZIONE DEFINITIVA.....	28
Premessa.....	30
1 Obiettivi, strategie e azioni della variante.....	31
1.1 Consumo di suolo.....	35
2 Contenuti della Variante 2024.....	35
2.1 Obiettivo 1 - Verifica dell'attualità delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico.....	35
2.2 Obiettivo 2 - Nuove previsioni per servizi e attrezzature pubbliche.....	51
2.3 Obiettivo 3 - Ripianificazione dell'area sottesa alla previsione di piano attuativo i cui termini risultano scaduti, come disposto dall'articolo 54 della l.p. n. 15/2015. Zona C3 in via IV Novembre a Gardolo e ridefinizione in adozione definitiva.....	73
2.4 Obiettivo 4 - Valutazione delle richiesta di stralcio dell'edificabilità ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015 in coerenza con le dinamiche insediative vigenti.....	78
2.5 Obiettivo 5 - Aggiornamento delle norme di attuazione in relazione ai contenuti della Variante 2024 al PRG e a esigenze dell'Amministrazione comunale.....	80
3. Documentazione della Variante 2024.....	81
4. Standard urbanistici.....	84
5. Esito degli studi di compatibilità e delle analisi condotte in relazione alla tutela idrogeologica del territorio.....	85

Premessa

L'iter di approvazione della presente Variante 2024 è stato avviato dall'Amministrazione comunale in ragione di alcune esigenze individuate dal Servizio Urbanistica, come esito della verifica dell'attualità del sistema delle aree per attrezzature e per servizi pubblici presenti sul territorio comunale.

La Variante 2024 è finalizzata infatti in primo luogo a verificare l'attualità delle dotazioni di servizi pubblici e di interesse pubblico, stralciando le aree ritenute non più attuali, e introducendo nuove previsioni urbanistiche per far fronte a nuove esigenze e indicazioni condivise dall'Amministrazione comunale.

In particolare, la verifica dell'attualità delle previsioni per attrezzature e servizi pubblici vigenti sul territorio comunale è stata condotta in relazione all'interferenza tra tali zone urbanistiche e particelle di proprietà privata, in riferimento alla disciplina urbanistica provinciale in materia di durata ed effetti dei vincoli preordinati all'espropriazione, di cui all'articolo 48 della l.p. n. 15/2015.

Il sistema delle aree per attrezzature e servizi viene poi integrato con nuove previsioni, che danno risposta a esigenze presentate da Servizi comunali, da Servizi e soggetti di livello provinciale, e a istanze di interesse pubblico pervenute da soggetti privati.

Si provvede a predisporre una specifica disciplina pianificatoria sul territorio in relazione alla scadenza dei termini relativi agli effetti dei piani attuativi, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, lett. d) e dell'articolo 48 della sopra citata l.p. n. 15/2015.

Vengono infine valutate le istanze di inedificabilità pervenute all'Amministrazione comunale ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015 nel corso del 2023.

Contestualmente a quanto sopra, si propone l'integrazione e la modifica delle norme di attuazione vigenti relativamente ai temi introdotti con la presente Variante 2024, e si procede con la valutazione delle richieste di stralcio dell'edificabilità pervenute al Servizio Urbanistica dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023.

Come approfondito nel prosieguo della presente relazione, i contenuti della Variante 2024 sono riconducibili pertanto ai seguenti obiettivi:

- a) verifica dell'attualità delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico;
- b) introduzione di nuove previsioni per servizi e attrezzature pubbliche;
- c) ripianificazione di aree sottese a previsioni di piani attuativi i cui termini risultano scaduti;
- d) valutazione di richieste di stralcio dell'edificabilità di aree destinate all'insediamento ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della legge provinciale per il governo del territorio n. 15/2015;
- e) adeguamento e integrazione delle norme di attuazione relativamente alla disciplina dei temi inerenti i contenuti della presente Variante 2024 al PRG.

Le predette modifiche comportano il ricorso alla procedura semplificata di variante al PRG secondo quanto disposto dall'articolo 39, comma 2 della legge provinciale n. 15/2015, dal momento che si configurano come variazioni non sostanziali allo strumento urbanistico vigente.

In ragione dell'interessamento di aree agricole di pregio del PUP la presente variante tiene luogo del PTC per tali temi.

1 Obiettivi, strategie e azioni della variante

In coerenza con il processo di Valutazione Ambientale Strategica, che accompagna l'iter pianificatorio, e per fornire una visione chiara e il più possibile esaustiva dei contenuti della variante, si è adottata una classificazione gerarchica in obiettivi generali, strategie e azioni. In particolare, sulla base delle esigenze riscontrate e illustrate in premessa, sono stati individuati gli obiettivi generali a partire dai quali definire le strategie (obiettivi specifici) e quindi le azioni (obiettivi operativi). Tale impostazione risponde all'esigenza di rendere esplicite le "logiche" che governano le relazioni fra i problemi rilevati, gli obiettivi e le azioni da intraprendere, che dovranno essere tradotte cartograficamente.

Si stabilisce quindi una correlazione tra gli obiettivi di piano e le tipologie di varianti puntuali introdotte per perseguire tali obiettivi.

Tabella 1 – Elenco problematiche rilevate.

PROBLEMA	DESCRIZIONE
a. Verifica dell'attualità delle previsioni di PRG per attrezzature e servizi pubblici	Alcune previsioni di PRG, che risultano non attuate e non più necessarie, ricadono in parte su particelle di proprietà privata
b. Adeguatezza delle dotazioni di attrezzature pubbliche di quartiere e di interesse urbano	La dotazione di attrezzature pubbliche di quartiere e di interesse urbano appare inadeguata, non coerente con quanto realizzato o non valorizzata.
c. Scadenza dei termini di validità di previsioni di piani attuativi	I termini di validità della previsione per il piano attuativo in Via IV Novembre a Gardolo risultano scaduti;
d. Richieste di stralcio di aree edificabili ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015	Si rende necessario dare riscontro alle richieste di stralcio dell'edificabilità presentate al Servizio Urbanistica nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2023 e il 31 dicembre 2023
e. Norme di attuazione da integrare e aggiornare in relazione ai contenuti della Variante 2024	È emersa l'esigenza di integrare le norme di attuazione per adeguare la disciplina di PRG ai contenuti della Variante 2024 e a esigenze segnalate dai Servizi comunali.

A partire dalle esigenze e dalle criticità sopra descritte si è proceduto a delineare il "quadro logico" della Variante 2024, ossia a definire gli obiettivi generali (Ob), le strategie (S) e le azioni operative (A) inerenti al percorso che si intende seguire per attuare gli obiettivi che l'Amministrazione comunale si è data. Pertanto, per ciascun obiettivo generale è stata individuata una o più strategie. Una volta definite le strategie si è quindi proceduto ad individuare i "mezzi" necessari ad attuarle, corrispondenti ad una serie di azioni, definite anche come obiettivi operativi.

Tabella 2 – Quadro logico della Variante 2024

OBIETTIVO GENERALE	STRATEGIA	AZIONE/VARIANTI
Ob1. Verifica dell'attualità delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici, in particolare ricadenti su particelle di proprietà privata	S1. Stralcio di previsioni o di porzioni di previsioni per attrezzature e servizi pubblici non attuate e ritenute non più strategiche, introducendo destinazioni coerenti con il regime proprietario e con lo stato reale dei luoghi	A1. Modifica della destinazione di zone a VP per verde pubblico o di uso collettivo (di quartiere o di interesse urbano), in zone a destinazione varia (H1 – zone destinate a servizi privati, H2 – zone destinate a verde privato, zone agricole, zone a bosco, zone residenziali). Varianti a_01, a_02, a_03, a_04, a_05, a_06, a_07, a_08, a_09. A2. Modifica della destinazione urbanistica di zone P destinate a

		<p>servizi di quartiere/parcheggi pubblici o di uso pubblico in zona H3 – parcheggi privati. Varianti a_11, a_12, a_13, a_14, a_15, a_16, a_17, a_18.</p> <p>A3. Modifica della destinazione urbanistica di zone P o PR per parcheggi pubblici o di uso pubblico (esistenti o di progetto), di quartiere o di interesse urbano, in zone a destinazioni varie (zone agricole, zone per impianti tecnologici, viabilità, zone residenziali, zone terziarie e direzionali). Varianti a_10, a_21, a_22, a_23, a_24.</p> <p>A4. Modifica di zone destinate a servizi di quartiere o ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, con funzioni di tipo tecnologico, ricreativo, assistenziale, di uso collettivo in generale, o legate all'istruzione e ad attività pubbliche, culturali, religiose, in zone con destinazioni varie, in coerenza con la zonizzazione urbanistica delle aree limitrofe. Varianti a_25, a_26, a_27, a_28, a_29, a_30, a_31, a_32.</p>
<p>Ob2.1 Adeguamento cartografico della dotazione di attrezzature pubbliche di quartiere e di interesse urbano con quanto realizzato o con l'assetto proprietario</p> <p>Ob2.2 Implementazione della dotazione di attrezzature pubbliche di quartiere e di interesse urbano</p>	<p>S2. Modifica di destinazioni funzionali per servizi e attrezzature pubbliche non più idonee</p> <p>S3. Presa d'atto di situazioni consolidate o riguardanti opere pubbliche già realizzate o in corso di realizzazione</p> <p>S4. Nuove previsioni per servizi e attrezzature pubbliche</p>	<p>A5. Nuovo parcheggio scambiatore a Gardolo. Variante b_01.</p> <p>A6. Nuovo sottopasso in zona Spini. Variante b_02.</p> <p>A7. Ampliamento parcheggio e collegamento ciclopedonale a Gardolo. Variante n. b_03.</p> <p>A8. Nuovo parcheggio a Sardegna. Variante b_04.</p> <p>A9. Presa d'atto con adeguamento cartografico del centro sportivo Manazzon. Variante b_05.</p> <p>A10. Ampliamento area a servizi per il cantiere comunale in via Maccani e collegamento ciclopedonale. Variante b_06.</p> <p>A11. Potenziamento della viabilità comunale a Sopramonte. Variante n. b_07.</p> <p>A12. Riclassificazione da F2 a TP di una zona a Gardolo. Variante b_08.</p> <p>A13. Riclassificazione a NOT delle aree ex Gadotti e area a ovest del campo Trentinello. Variante b_09.</p>

		A14. Presa d'atto della viabilità lungo via al Desert. Variante b_10.
		A15. Nuovo centro per la protezione civile a Ravina. Variante b_11.
Ob3. Ripianificazione dell'area sottesa alla previsione di piano attuativo i cui termini risultano scaduti, come disposto dall'articolo 54 della l.p. n. 15/2015	S5. Verifica dell'attualità della zonizzazione previgente per l'area sottesa alla previsione di piano attuativo C3 in via IV Novembre a Gardolo	A16. Conferma della destinazione previgente per l'area sottesa alla zona C3 - z piano attuativo in Via IV Novembre a Gardolo. Variante c_01.
Ob4. Valutazione delle richieste di stralcio dell'edificabilità ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015 in coerenza con le dinamiche insediative vigenti.	S6. Accoglimento delle istanze coerenti con le dinamiche insediative del territorio di Trento e con i criteri dell'Amministrazione comunale.	A17. Modifica della destinazione dell'area corrispondente alla p.f. 1835 CC Cognola. da B2 – zona insediativa di completamento a E1 – zona agricola di interesse primario, accogliendo l'istanza acquisita al protocollo n. 444566 del 20.12.2023. Variante d_01
	S7. Non accoglimento delle istanze non coerenti con le dinamiche insediative del territorio di Trento e con i criteri dell'Amministrazione comunale.	A18. Conferma dell'attuale destinazione per le aree interessate dalle istanze di cui ai prot. n. 430925 del 11.12.2023 e n. 439880 del 18.12.2023
Ob5. Aggiornamento delle norme di attuazione in relazione ai contenuti della Variante 2024 al PRG e a esigenze dell'Amministrazione comunale	S8. Integrazione delle norme di attuazione al fine di accogliere un'istanza del Servizio Edilizia pubblica	A19. Integrazione del testo di cui all'articolo 3 delle norme di attuazione per precisare la disciplina in materia di distanze dai confini di zona. Variante e_01
	S8. Definizione della disciplina relativa a nuovi tematismi introdotti con la Variante 2024.	A20. Introduzione del nuovo articolo 72bis relativo alle H3 – zone per parcheggi privati. Variante e_02

2 Contenuti della Variante 2024

Approfondendo l'articolazione della Variante 2024 per obiettivi, strategie e azioni, si illustrano ai seguenti paragrafi gli specifici contenuti, e le modifiche urbanistiche introdotte al fine di soddisfarli.

Obiettivo 1 - Verifica dell'attualità delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico

Come anticipato in premessa, tra gli obiettivi sottesi alla Variante 2024 vi è la verifica in merito allo stato di realizzazione e all'attualità delle previsioni del PRG vigente relative al sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici, di quartiere o di interesse urbano, in particolare laddove tali previsioni interessino particelle di proprietà privata.

A tal fine, è stato predisposto dal Servizio Urbanistica un progetto GIS con il quale sono state evidenziate le interferenze tra aree a destinazione pubblica e di interesse pubblico con particelle catastali di proprietà privata o mista a vario titolo. Rispetto al totale delle aree poste in evidenza, non ancora attuate, mediante un confronto con i Servizi comunali competenti si è provveduto a verificare quali previsioni mantenessero interesse ai fini urbanistici.

Tali valutazioni hanno portato all'individuazione di un totale di 32 poligoni, compresi in zone urbanistiche di tipo G (zone destinate ai servizi di quartiere) o di tipo F (zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano), per i quali la modifica della destinazione appare

più urgente sia al fine di razionalizzare il sistema delle dotazioni generali pubbliche e di interesse pubblico presenti sul territorio comunale, sia al fine di assegnare a tali aree destinazioni urbanistiche che possano incentivare l'iniziativa privata nell'attuare gli interventi.

La verifica dell'attualità delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici ricadenti su proprietà privata, posta come obiettivo della presente Variante 2024, trova quindi risposta nello stralcio di previsioni o di porzioni di previsioni per attrezzature e servizi pubblici non attuate, ritenute non più strategiche, introducendo nuove destinazioni urbanistiche, coerenti con il regime proprietario e con lo stato reale dei luoghi.

Si evidenzia che in via generale le nuove destinazioni urbanistiche si configurano come estensione delle zonizzazioni limitrofe, o come presa d'atto di situazioni consolidate.

Come riportato nei paragrafi precedenti, tali variazioni possono essere classificate nelle seguenti tipologie di "azione urbanistica".

Tipologia di variante / azione A1. Da zone VP per verde pubblico o di uso collettivo (di quartiere o di interesse urbano), in zone a destinazione varia (H1 – zone destinate a servizi privati, H2 – zone destinate a verde privato, zone agricole, zone a bosco, zone residenziali). Tali modifiche sono state condotte d'intesa con l'Ufficio Parchi e giardini, che si è espresso in merito all'opportunità o meno di confermare le previsioni vigenti per aree a verde pubblico. Sono comprese in tale fattispecie le seguenti modifiche puntuali:

Circoscrizione Argentario

Variante a_01: da G-VP a P. Si prende atto dell'area a parcheggio P - realizzata in prossimità di una filiale bancaria esistente in via per Cognola, che viene distinta rispetto all'area a verde pubblico presente a valle, su via dei Giardini, posta su una quota inferiore e dotata di accesso indipendente.

Variante a_02: da VP a H2. Si provvede alla precisazione del limite di zona in corrispondenza del confine di proprietà, ampliando la destinazione limitrofa di H2 – zona destinata a servizi privati. L'area interessata presenta una superficie totale di 70,46 mq, e rappresenta una porzione limitata e non funzionale dell'area a verde pubblico limitrofa, che si estende per 4.142, 99 mq.

Variante a_03: da VP a B1: Viene precisato il limite della zona B1 – edificata satura, comprendendo le aree di pertinenza degli edifici esistenti, in base alla morfologia dei luoghi. L'area interessata dalla modifica è posta a quota inferiore alla limitrofa area a verde pubblico esistente su via al Vascon, rispetto alla quale risulta perimetrata da una recinzione.

Variante a_04: da VP a F4: si assegna una destinazione urbanistica coerente con lo stato dei luoghi (verde di protezione e di arredo) a un'area posta in fregio al rio Saluga, priva di edificazione.

Circoscrizione Villazzano

Variante a_05: da VP a H2 – zone destinate a verde privato: l'area corrisponde alle pertinenze di un edificio esistente in via Dante Sartori, denominato Maso ex Bernardelli, classificato al n. 79 degli Aie - Aree, edifici e complessi isolati di interesse culturale, storico, artistico e documentario. Posto che tale lotto non risulta funzionale all'organizzazione del limitrofo Parco Gocciadoro, come ratificato dall'Ufficio Parchi e giardini.

Variante a_06: da VP a E4: l'area, di 43,78 mq, è posta in posizione perimetrale rispetto al Parco dei Bindesi. La modifica urbanistica si configura come precisazione del confine di zona sul limite della particella di proprietà, comprendendo l'area nella limitrofa destinazione E4 – zona a bosco.

Variante a_07: da VP a H1. - zona destinata a servizi privati individuate con apposito perimetro: si

prende atto dell'avvenuta vendita dell'area da parte del Comune, con la quale viene ratificata di fatto l'assenza di interesse al fine dell'organizzazione e della gestione della limitrofa area a verde pubblico. Si assegna destinazione H1. - zona destinata a servizi privati, nella fattispecie di tipo inedificabile come disposto dall'articolo 71, comma 3 delle norme di attuazione, in analogie con le aree limitrofe che presentano analoghe caratteristiche.

Circoscrizione Oltrefersina

Variante a_08: da VP a E4 – area a bosco: l'area si colloca in posizione perimetrale rispetto al sistema di verde del Parco Gocciadoro, in fregio alla SP349. Come acquisito dall'Ufficio parchi e giardini, l'area non risulta funzionale alla zona a verde pubblico esistente. Preso atto dello stato reale dei luoghi, si assegna la destinazione ad area a bosco, in continuità con la zona limitrofa.

Variante a_09: da VP a H2 – zone destinate a verde privato: l'area si configura come uno sfrido, rispetto all'area a verde pubblico che caratterizza il sito delle Torri di Madonna Bianca, collocato lungo il perimetro meridionale. Prendendo atto dell'avvenuta vendita della particella da parte del Comune, si assegna la destinazione di H2 di zona a verde privato in continuità con l'area limitrofa.

Tipologia di variante / azione A2 - Da zone P destinate a servizi di quartiere/parcheggi pubblici o di uso pubblico in zona H3 – parcheggi privati.

Con la presente Variante 2024 viene introdotto nel PRG il nuovo tematismo H3 – zona per parcheggi privati, previsto dalla legenda standard provinciale di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1227/2016, che è stato assegnato ad alcune aree di proprietà privata, per le quali appare strategico mantenere in essere la destinazione a parcheggio già vigente, favorendo l'iniziativa privata nell'attuazione dell'intervento. Si evidenzia che le aree interessate, le cui previsioni non risultano attivate, ricadono prevalentemente nei sobborghi, dove la messa a disposizione di spazi per l'apparcamento dei veicoli appare come necessità prioritaria, secondo quanto condiviso con il Servizio Progetto Mobilità e rigenerazione urbana.

Al fine di disciplinare le modalità di realizzazione degli interventi nelle H3 - zone destinate a parcheggi privati, che possono configurarsi sia come parcheggi a raso sia come parcheggi interrati, le norme di attuazione sono state integrate con il nuovo articolo 72bis, i cui contenuti sono illustrati nello specifico paragrafo della presente relazione. Si evidenzia che la nuova norma è stata elaborata ponendo particolare attenzione agli aspetti progettuali delle aree, che dovranno assicurare le necessarie dotazioni di verde e di superfici permeabili.

Sono comprese in tale fattispecie le seguenti modifiche puntuali:

Circoscrizione Meano

Variante a_11: da G-P a H3 – zone destinate a parcheggi privati: l'area a parcheggio esistente, posta in via Coniugi Rosetti all'interno dell'abitato di Vigo Meano, in fregio al centro storico, viene riclassificata come H3 - zone destinate a parcheggi privati limitatamente alla parte ricadente su proprietà privata, e confermata come G-P - zona a parcheggio pubblico o di uso pubblico di quartiere in corrispondenza dell'area a parcheggio già realizzata.

Variante a_12: da G-P a H3 – zone destinate a parcheggi privati: l'area a parcheggio esistente, posta al limite dell'abitato di Gazzadina, perimetrata dalla viabilità esistente (via Prà dell'Agnela), risulta già utilizzata con tale funzione, riservata agli utenti dell'attività di ristorazione limitrofa. L'assegnazione del nuovo tematismo H3 – zone destinate a parcheggi privati appare quindi coerente con lo stato reale dei luoghi. Contestualmente viene precisato cartograficamente il limite della viabilità pubblica, in corrispondenza della fermata delle autocorriere, assegnando a tale porzione la destinazione F2 – zone destinate alla viabilità.

Circoscrizione Mattarello

Variante a_13: da G-P a H3 – zone destinate a parcheggi privati: l'area interessata corrisponde alla porzione non ancora attivata della previsione a parcheggio di quartiere presente in fregio all'abitato di Valsorda, in prossimità della chiesa parrocchiale di San Valentino e del limitrofo cimitero. In corrispondenza della porzione di parcheggio già realizzata viene mantenuta la destinazione G-P di parcheggio pubblico di quartiere.

Circoscrizione Villazzano

Variante a_14: da G-P a H3 – zone destinate a parcheggi privati: l'area, collocata all'intersezione di via Galassa con Strada delle Tabarelle e dotata di recinzione, è attualmente utilizzata per l'apparcamento di mezzi privati. L'assegnazione del nuovo tematismo H3 – zone destinate a parcheggi privati appare quindi coerente con lo stato reale dei luoghi.

Circoscrizione Oltrefersina

Variante a_15: da G-P a H3 – zone destinate a parcheggi privati: si propone l'assegnazione della destinazione a parcheggi privati limitatamente alla porzione di area ricadente su proprietà privata; Tale destinazione assicura in ogni caso l'individuazione di una viabilità di accesso agli orti comunali da via Gramsci, come avviene già oggi.

Circoscrizione Centro storico Piedicastello

Variante a_16: da G-P a H3 – zone destinate a parcheggi privati: l'area in questione, localizzata nel quartiere di Cristo Re in via Desiderio Reich, corrisponde a un lotto già utilizzato come parcheggio dai residenti della zona. L'assegnazione del nuovo tematismo H3 – zone destinate a parcheggi privati appare quindi coerente con lo stato reale dei luoghi e ratifica una funzione già in essere.

Variante a_17: da G-P a H3 – zone destinate a parcheggi privati: l'area, localizzata nel quartiere di Cristo Re in fregio a via Gino Pancheri, si configura come un lotto libero inserito in un contesto urbanizzato, privo di dotazioni a parcheggio strutturate come tali. L'assegnazione della destinazione di zona per parcheggi privati appare pertanto prioritaria al fine di assicurare tale funzione incentivandone l'attivazione.

Variante a_18 da G-P a H3 – zone destinate a parcheggi privati: si propone la presa d'atto della destinazione di un'area a Campotrentino, già utilizzata come parcheggio a disposizione di un'attività commerciale, in via Antonio Detassis. L'assegnazione del nuovo tematismo H3 – zone destinate a parcheggi privati appare quindi coerente con lo stato reale dei luoghi, ratificando una funzione già in essere.

Tipologia di variante / azione A3 - Da zone P o PR per parcheggi pubblici o di uso pubblico (esistenti o di progetto), di quartiere o di interesse urbano, in zone a destinazioni varie (IP - impianti tecnologici, F2 - viabilità, zone residenziali, zone terziarie e direzionali). Sono comprese in tale fattispecie le seguenti modifiche puntuali:

Circoscrizione Meano

Variante a_10: da G-P a E1 – zone agricole di interesse primario. L'area è collocata in fregio al centro storico di Vigo Meano, lungo via dei Fragari, in continuità con superfici agricole di elevato valore paesaggistico e ambientale, e attualmente risulta coltivata. Prendendo atto delle considerazioni formulate dalla Circoscrizione di Meano, che ritiene le dotazioni a parcheggio già presenti nella frazione adeguate alle effettive necessità dei residenti, e considerato lo stato reale dei luoghi, si introduce sul lotto la destinazione E1 – zona agricola di interesse primario, in continuità con la zonizzazione limitrofa. Si evidenzia come, sotto il profilo paesaggistico, tale modifica contribuisca a definire in maniera netta il margine tra abitato e gli spazi coltivati circostanti, in corrispondenza della viabilità esistente.

Circoscrizione Argentario

Variante a_21: da F-P a F-IP – zona per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano/impianti tecnologici: si prende atto dell'intervento eseguito da Novareti sul lotto di pertinenza dell'impianto esistente in via alle Coste, che fa parte del sistema acquedottistico, assegnando una destinazione di zona in continuità con l'area F-IP già in essere sulle particelle limitrofe, dove è localizzato l'edificio principale.

Circoscrizione Mattarello

Variante a_22: da F-P a F4 – zone destinate a verde di protezione e di arredo: l'area oggetto di modifica corrisponde a uno spazio di collegamento, prevalentemente a verde tra la pista ciclabile e il parcheggio a servizio del CRM di Mattarello, che ha accesso veicolare da Via Gotarda. La destinazione assegnata, a zona destinata a verde di protezione e di arredo, ratifica pertanto lo stato reale dei luoghi prendendo atto dell'intervento eseguito.

Circoscrizione Centro storico – Piedicastello

Variante a_23: da G-P a B1 e a G-VP – L'area, localizzata nel quartiere di Cristo Re, corrisponde a uno spazio libero a cui si accede da via Umberto Moggioli. Si prende atto dell'utilizzo reale dell'area, che corrisponde in parte alla viabilità di accesso all'area a verde pubblico VP (Giardini Massimiliano d'Asburgo), e che in parte è già utilizzata come pertinenza dell'edificio esistente limitrofo, compreso in B1.

Variante a_24: da G-P a D7 – zone terziarie e direzionali: si propone di estendere la destinazione a D7 – zone terziarie e direzionali assegnata ai lotti limitrofi a un'area di superficie pari a 15,80 mq posta in posizione perimetrale rispetto a una previsione di area a parcheggio, che viene confermata. Tale modifica si configura come precisazione del limite di zona attestandolo sul perimetro delle particelle di proprietà.

Tipologia di variante / azione A4 - Da zone F destinate a servizi di quartiere o ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, con funzioni di tipo tecnologico, ricreativo, assistenziale, di uso collettivo in generale, o legate all'istruzione e ad attività pubbliche, culturali, religiose, in zone con destinazioni varie, in coerenza con la zonizzazione urbanistica delle aree limitrofe. Sono comprese in tale fattispecie le seguenti modifiche puntuali:

Circoscrizione Gardolo

Variante a_25: da G-AA – zona destinata a servizi di quartiere, di tipo assistenziale, a E1 – zona agricola di interesse primario. L'area interessata era originariamente destinata alla localizzazione di spazi residenziali dedicati a soggetti deboli. Prendendo atto della mancata attualità di tale previsione, considerato lo stato dei luoghi e la localizzazione in posizione centrale rispetto al sistema di zone agricole di interesse primario di fondo valle, si attribuisce all'area la destinazione E1 in continuità con queste ultime.

Variante a_26: da F-IP – zona per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano per impianti tecnologici a E3 – zona agricola di particolare tutela. Si prende atto dello stato reale dei luoghi, che corrispondono a un lotto coltivato a vigneto, e della nota trasmessa da Dolomiti energia con la quale viene dichiarata l'assenza di interesse al mantenimento in essere della destinazione vigente come zona per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano per impianti tecnologici. Si propone la destinazione E3 – zona agricola di particolare tutela, in continuità con la zonizzazione delle aree limitrofe.

Circoscrizione Bondone

Variante a_27: da G-IB - zona destinata a servizi di quartiere, per istruzione di base, a H2 – zona destinata a verde privato. L'area corrisponde a un ambito recintato, con accesso da via delle Are a Sopramonte, posto a una quota nettamente superiore al quello del compendio scolastico limitrofo, rispetto al quale risulta del tutto indipendente. Posto quindi che tale area non è funzionale alla

previsione di aree per l'istruzione di base, e considerato lo stato dei luoghi, si propone la destinazione come H2 – zone destinate a verde privato.

Circoscrizione Povo

Variante a_28: da F-IU – zona per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, per istruzione universitaria e istituti di ricerca, a E1 – zona agricola di interesse primario: la modifica si configura come precisazione, in corrispondenza del limite della particella di proprietà, del confine di zona dell'area F-IU, assegnando all'area di proprietà privata, che presente 35,68 mq di superficie, destinazione urbanistica in continuità con le aree agricole limitrofe di tipo E1.

Circoscrizione Mattarello

Variante a_29: da F-TP – zona per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano per il trasporto pubblico, a E2 – zona agricola di interesse secondario: accogliendo l'istanza pervenuta dai proprietari dell'area, che richiedevano lo stralcio della previsione in essere in quanto di difficile attuazione, d'intesa con il Servizio Progetto mobilità e rigenerazione urbana che con nota di competenza ha definito non più attuale la previsione di attrezzature per il trasporto pubblico, si comprende l'area un E2 – zone agricole di interesse primario, in continuità con la destinazione vigente per le aree limitrofe e in coerenza con lo stato reale dei luoghi. Si evidenzia che tale modifica urbanistica dà riscontro alla richiesta di inedificabilità presentata dai proprietari dell'area ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015, e acquisita al prot. n. 233256 di data 8 agosto 2023. Nel merito si rinvia al paragrafo specifico della presente relazione: *Obiettivo 4 - Valutazione delle richieste di stralcio dell'edificabilità ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015 in coerenza con le dinamiche insediative vigenti.*

Circoscrizione San Giuseppe – Santa Chiara

Variante a_30: da G-Acc-AR – zona destinata a servizi di quartiere, per attrezzature religiose, nella città consolidata a Acc – spazio libero nella città consolidata: si prende atto che l'area corrisponde a un tratto di viabilità interna a un ambito insediato su via del Travai, oggetto di recente intervento edilizio. Si assegna pertanto la destinazione coerente con lo stato reale dei luoghi. Viene contestualmente aggiornata la tavola cartografica relativa alla città consolidata, evidenziando per l'area oggetto di variante lo specifico cartiglio “ai” – area inedificata.

Variante a_31: da F-AA - zona per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, di tipo assistenziale, a H1 – zona per servizi privati: la modifica si configura come precisazione del limite della zona AA per attrezzature di tipo assistenziale, su cui insiste la RSA “Angeli custodi”, attestandolo sul confine della particella di proprietà. L'area oggetto di modifica, di superficie pari a 49,28 mq, risulta priva di collegamento rispetto al compendio assistenziale limitrofo, e posta a una quota differente, tale da precludere in ogni caso l'utilizzo della stessa in funzione della RSA.

Circoscrizione Centro storico Piedicastello

Variante a_32: da G-IB-CC – zona destinata a servizi di quartiere, per istruzione di base e centro civico, culturale e ricreativo, a E6 – zona a bosco: l'area corrisponde a un ambito boscato posto ai piedi del Doss Trento, posto sul retro della Scuola dell'infanzia di Piedicastello. La destinazione proposta a zona a bosco prende atto dello stato reale dei luoghi, nonché delle caratteristiche del sito, della prossimità con la ZSC - IT3120052 “Doss Trento”, e l'interferenza con aree P3 della carta di sintesi della pericolosità, che rendono difficilmente attuabile un intervento sul lotto.

Obiettivo 2 - Nuove previsioni per servizi e attrezzature pubbliche

La verifica delle dotazioni territoriali relative alle aree per attrezzature e servizi è stata condotta accogliendo contributi ed esigenze pervenuti dai Servizi comunali, da soggetti provinciali, e da soggetti privati, provvedendo da un lato all'adeguamento cartografico di tale sistema, in coerenza

con interventi realizzati o con l'assetto proprietario aggiornato (Obiettivo 2.1), e dall'altra implementando le dotazioni di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano e le zone destinate ai servizi di quartiere con nuove previsioni (Obiettivo 2.2).

Variante b_01 – Riclassificazione da zona H1 a zona F-TP e F2 in via Alto Adige a Trento

La variante b_01 dà risposta alla previsione del Piano urbano della mobilità sostenibile - PUMS di attivare una linea di autobus elettrici ad alta frequenza e ad alta capacità sulla tratta di collegamento tra Lavis e Trento centro, che necessita della realizzazione di corsie stradali dedicate per garantire velocità commerciale e rispetto degli orari.

Questa previsione comporta la riduzione da 4 a 2 delle attuali corsie utilizzate dai veicoli privati, con una conseguente potenziale saturazione della capacità stradale e correlati fenomeni di intasamenti.

Di conseguenza, a questa nuova linea di trasporto pubblico viene affiancata la creazione di adeguati parcheggi scambiatori, o di "cerniere di mobilità" come definite dal PUMS, dove lasciare l'auto privata per scambiare con il mezzo di trasporto pubblico, riducendo il traffico veicolare in ingresso in città. Queste nuove zone saranno classificate con la destinazione urbanistica di F-TP "Attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano - attrezzature per il trasporto pubblico".

Nello specifico la variante b_01 consiste nel cambio di destinazione urbanistica di un'area di circa 7.900 mq situata a nord ovest rispetto alla rotatoria Bermax, tra via Alto Adige e la nuova bretella di collegamento con sottopasso stradale della S.S. 12 con loc. Spini di Gardolo.

L'area, oggi classificata H1 – "Zone destinate ai servizi privati", viene in gran parte riclassificata in F1-TP - "Attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, attrezzature per il trasporto pubblico" e in minima parte a sud est come F2 "Zone destinate alla viabilità, quale presa d'atto della viabilità esistente". Il progetto preliminare prevede 230 posti auto, di cui 5 riservati ai disabili, aree verdi per mitigare gli effetti delle isole di calore, nonché spazi riservati a moto e biciclette: l'area è infatti raggiungibile anche attraverso le piste ciclabili esistenti.

Variante b_02 – Nuovo sottopasso in località Spini/Bermax

Come è noto, l'accesso est alla zona industriale di Spini di Gardolo è attualmente penalizzato dalla presenza di un passaggio a livello della Ferrovia Trento-Malè (FTM) e da un'intersezione semaforizzata fra via di Spini e via Alto Adige (SS12 dell'Abetone e del Brennero), che causano nelle ore di punta lunghe attese per tutti gli automobilisti in entrata e in uscita dall'area produttiva.

Inoltre, la ferrovia FTM presenta un altro passaggio a livello in corrispondenza di via Palazzine. Per aumentare la sicurezza dell'utenza nell'attraversamento della ferrovia si evidenzia l'esigenza di eliminare anche questo passaggio a livello. È quindi evidente la necessità di realizzare una viabilità alternativa a quella esistente che consenta di accedere alla zona produttiva in modo sicuro (eliminando i passaggi a livello) e rapido (eliminando le intersezioni a raso semaforizzate).

Il progetto del nuovo sottopasso intende quindi risolvere le problematiche relative all'accesso all'area produttiva, eliminando gli elementi critici che ostacolano il flusso veicolare in via di Spini.

L'opera prevede la realizzazione di un nuovo tracciato stradale che, a partire dalla rotatoria esistente sulla SS12 dell'Abetone e del Brennero, tra via Bolzano e via Alto Adige, adegua il tratto iniziale di via Palazzine, corre parallelamente alla ferrovia e quindi la supera con un idoneo sottopasso stradale, collegandosi alla zona produttiva, per poi immettersi in una nuova rotatoria, costruita fra via di Spini, via Kufstein e via dell'Ora del Garda.

Approssimativamente a metà del tratto stradale parallelo alla ferrovia si innesta una bretella a senso unico che consente di immettersi su via Alto Adige in direzione sud. Questo nuovo percorso consentirà ai proprietari degli edifici che si affacciano su via Alto Adige, provenendo da sud, di

accedere alle loro abitazioni percorrendo la nuova viabilità evitando di dover arrivare fino alla rotonda di Lavis per invertire il senso di marcia, abbreviando di molto i tempi di percorrenza.

Contestualmente è prevista l'eliminazione dell'attuale passaggio a livello in via Palazzine, realizzando un sottopasso ciclo-pedonale. Vengono poi rimandati a una futura progettazione la realizzazione del sottopasso ciclo-pedonale in via di Spini e la sistemazione della zona limitrofa.

In sintesi, la variante n. b_02 è finalizzata ad adeguare cartograficamente la previsione "Collegamento con sottopasso stradale tra la S.S. 12 e loc. Spini di Gardolo e sottopasso pedonale per via Palazzine", già presente nella cartografia di PRG, rispetto al progetto definitivo elaborato dalla Provincia, come previsto peraltro dalla deliberazione Consiglio comunale n.13 dd. 30.01.2024 n. 13.

Con tale provvedimento il Consiglio comunale ha infatti deliberato *"di prendere atto che l'approvazione del progetto definitivo dell'opera da parte della Conferenza di Servizi costituisce, in caso di non conformità, variante al Piano Regolatore Generale vigente"* esprimendo *"parere favorevole all'approvazione del progetto definitivo, anche per le parti non conformi al vigente P.R.G., relativo all'opera S-953 "Collegamento con sottopasso stradale tra la S.S. 12 e loc. Spini di Gardolo e sottopasso pedonale per via Palazzine", costituito dagli elaborati così come depositati agli atti comunali al prot. n. 135138 e n. 135153 di data 8 maggio 2023 e al prot. n. 140014 di data 11 maggio 2023 da parte della Provincia autonoma di Trento - Dipartimento Infrastrutture, nonché di "munire la Dirigente del Servizio Edilizia privata e SUAP del potere di rappresentanza ad esprimere definitivamente e in modo univoco e vincolante la posizione dell'Amministrazione comunale in seno alla Conferenza di Servizi che verrà convocata ai sensi dell'art. 5 della L.p. 8 settembre 1997 n. 13"*.

Si richiama che il progetto definitivo elaborato dalla Provincia era stato sottoposto all'accertamento della conformità urbanistica delle opere ai sensi dell'art. 5 della L.p. 8 settembre 1997 n. 13 (nota prot. n. 317215 di data 16 novembre 2022) e che, in sede di Conferenza di Servizi tenutasi in data 25 maggio 2023, il Comune aveva confermato la non conformità dell'opera rispetto alle previsioni del Piano Regolatore Generale rilevando quanto segue:

"- la realizzazione della rotonda tra via Spini, via Kufstein e via dell'Ora del Garda si pone in contrasto con l'art 45 D1a "Zone produttive del settore secondario esistenti di completamento di livello provinciale" delle N.T.A. del P.R.G per la parte al di fuori della fascia di rispetto stradale in quanto tale opera di infrastrutturazione del territorio, necessita di specifica previsione ai sensi del combinato disposto dell'art. 79 della L.P. 15/2015 e art. 11 comma 2 del D.P.P. 8-61/leg dd 19/5/2017 e s.m.i.;

- la realizzazione della bretella di immissione in S.S. 12 si pone in contrasto con l'art. 58 E1 "Zone agricole di interesse primario" delle N.T.A del PRG e con l'art. 71 H1 "Zone destinate a servizi privati" delle N.T.A del PRG per la parte al di fuori della fascia di rispetto stradale, in quanto tale opera di infrastrutturazione del territorio necessita di specifica previsione ai sensi del combinato disposto dell'art. 79 della L.P. 15/2015 e art. 11 comma 2 del D.P.P. 8-61/leg dd 19/5/2017 e s.m.i.;

- la realizzazione del sottopasso ciclopedonale sud (via Palazzine) in progetto si pone in contrasto con con l'art 58 E1 "Zone agricole di interesse primario" per la parte al di fuori della fascia di rispetto stradale in quanto tale opera di infrastrutturazione del territorio necessita di specifica previsione ai sensi del combinato disposto dell'art. 79 della L.P. 15/2015, art. 11 comma 2 del D.P.P. 8-61/leg dd 19/5/2017 e s.m.i. e art. 4 comma 6 della LP 12/2010;

-la deviazione della roggia denominata Rio Barberino si pone in contrasto con l'art. 58 E1 "Zone agricole di interesse primario" delle N.T.A del PRG, con l'art. 66 F2 "Zone destinate alla viabilità" delle N.T.A del PRG e con l'art. 71 H1 "Zone destinate a servizi privati" delle N.T.A del PRG".

Rispetto alla previsione urbanistica vigente il progetto definitivo presenta in sintesi: la traslazione della rotonda nella zona di Spini, l'inserimento di una nuova bretella di collegamento con gli edifici prospettanti su via Alto Adige, la realizzazione di un sottopasso ciclopedonale al posto dell'attuale passaggio a livello in via Palazzine e la deviazione della roggia denominata rio Barberino.

Pertanto sia le destinazioni urbanistiche vigenti che quelle interessate dall'adeguamento cartografico in esame ricadono nelle seguenti zonizzazioni: D1a – "Zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento", E1 – "Zone agricole di interesse primario", F2 – "Zone destinate alla viabilità", F3 – "Zone destinate al sistema ferroviario", F4 – "Zone destinate al verde di protezione e di arredo" e H1 – "Zone a Servizi".

Variante b_03 – Riclassificazione da zona H2 a zona G-P e F2 in via Aeroporto a Gardolo

La variante n. b_03 si rende necessaria per consentire l'ampliamento del parcheggio esistente in via Aeroporto a Gardolo e la contestuale realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale al complesso delle scuole di via S. Anna.

Nello specifico il numero dei posti auto passerà dagli attuali 29 ai previsti 55, di cui 3 destinati a utenti con disabilità. L'incremento di 26 stalli è stato valutato dal Servizio Opere di urbanizzazione primaria del Comune di Trento, d'intesa con la Circoscrizione di Gardolo. Anche l'opera relativa al collegamento ciclo-pedonale fra il parcheggio di via Aeroporto e la Scuola Elementare di S. Anna, si configura come istanza della Circoscrizione e inserita fra le priorità di bilancio 2024 (delibera della Circoscrizione di Gardolo n. 31 di data 06.06.2024).

La proposta condivisa con la Circoscrizione e con i rappresentanti della Scuola prevede di togliere tutti i 20 posti auto esistenti all'interno della Scuola, e di riqualificare tale area, che a intervento realizzato non corrisponderà più a un "retro edilizio", ma che assumerà ruolo di accesso importante al plesso scolastico, adeguato arredo a verde.

L'aumento del numero di parcheggi previsti nel parcheggio pubblico andrebbe quindi a compensare il numero di parcheggi persi all'interno della Scuola.

In relazione alla presenza del complesso scolastico, il progetto del collegamento ciclo pedonale potrà essere arricchito e sviluppato, congiuntamente al Servizio Progetto Mobilità e rigenerazione urbana del Comune di Trento, per quanto attiene agli aspetti di competenza nell'ambito delle iniziative di urbanistica tattica in essere, così da garantire un passaggio più gradevole e più vivibile da parte di studenti e cittadini.

La variante b_03, proposta al fine di dare attuazione allo scenario di riconfigurazione urbana sopra riportato, prevede quindi la riclassificazione di una fascia di circa 10 metri di un'area attualmente classificata H2 - "Zone destinate a verde privato" a F2 - "Zone destinate alla viabilità". Analogamente, al fine di ampliare il parcheggio, si prevede la riclassificazione di parte di un'area attualmente classificata H2 - "Zone destinate a verde privato" in G-P - "Zone destinate a servizi di quartiere – parcheggi pubblici e di uso pubblico".

Variante b_04 – Riclassificazione da zona E1 a zona G-P in via della Cesa Vecia a Sardagna

La variante n. b_04 è finalizzata alla realizzazione di un parcheggio pubblico a Sardagna in modo da sopperire alla scarsità di parcheggi disponibili nel sobborgo. Il parcheggio proposto è un parcheggio a servizio dell'abitato di Sardagna e va a sostituire di fatto il parcheggio provvisorio nell'area della discarica della società Sativa e inoltre si pone l'obiettivo di togliere parcheggi non regolari presenti soprattutto all'interno del centro storico del sobborgo.

Per la scelta relativa all'individuazione dell'area più consona a realizzare il parcheggio, sono state analizzate e predisposte tre alternative: una in via Ronco d'Andrea, una Via alla Cesa Vecia e una terza ipotesi, non ritenuta idonea, in via alla Ca.

La scelta della localizzazione finale dell'area interessata dalla variante è basata su due studi di fattibilità che prendevano in considerazione le localizzazioni in via Ronco d'Andrea e in Via alla Cesa Vecia.

In merito all'ipotesi di localizzazione in via alla Cesa Vecia lo studio riporta le seguenti valutazioni:

- *“L'area, ad oggi verde incolto, è pianeggiante e già attenzionata nella scorsa legislatura come posizione valida per l'opera. La proposta prevede 57 stalli per un costo di €*

600.000,00 (circa € 10500,00 a stallo), comprensiva di costi di esproprio e realizzazione;

- la viabilità è già adeguata alla fruizione del parcheggio, dato l'ampliamento di via Cesa Vecia realizzato nel 2020 e, inoltre, l'intersezione con via ai Caduti di Sardegna fa sì che il carico ulteriore di traffico che si genererà nell'area non interesserà in alcun modo l'insediamento storico del sobborgo caratterizzato da vie strette e tortuose;
- utilizzando come punto centrale la chiesa di Sardegna, la distanza dalla stessa è di circa 200 metri lineari, senza alcun attraversamento pedonale e già accompagnata per gran parte da marciapiede. Gli stalli potranno peraltro servire quale parcheggio a beneficio di vari servizi pubblici posti nelle vicinanze (scuola primaria, scuola dell'infanzia, con futuro sviluppo del "Progetto 0-6", parco giochi, area sportiva, sede circoscrizionale, caserma dei Vigili del Fuoco volontari e numerosi spazi e sedi di associazioni) e, in ottica di pianificazione futura, da parcheggio di attestamento per la nuova fermata della funivia. Ciò potrà evitare la realizzazione di un ampio parcheggio immediatamente adiacente alla nuova fermata, con risparmio di risorse e spazi;
- il numero di stalli rende completamente indipendente il sobborgo da scenari relativi al parcheggio "Sativa", di proprietà privata, in zona ex cava, anche tenuto conto dei mezzi che non trovano parcheggio in stalli idonei, e si presenta come possibile soluzione adeguata in caso di eventi che comportino un maggiore afflusso di persone nel paese.
- la morfologia dell'area individuata si presenta completamente pianeggiante sia per quanto riguarda la viabilità interna che gli stalli per le autovetture. In questo modo è garantita la piena accessibilità e fruizione dell'opera anche a carrozzine e passeggini, senza alcun disagio;
- la presenza di varchi di ingresso e di uscita indipendenti e di una percorrenza interna a senso unico garantiscono una gestione semplificata e meno pericolosa della viabilità interna e dell'accessibilità da e verso via alla Cesa Vecia".

Lo studio relativo all'ubicazione alternativa in via Ronco d'Andrea riporta quanto segue:

- "L'area, a oggi verde incolto, è moderatamente pendente e l'intervento prevede la realizzazione di 47 stalli per un importo di € 780.000,00 (circa 16.500,00 € a stallo). Il costo maggiore è dovuto alla zonizzazione dell'area, che comporta un valore unitario di esproprio più che doppio rispetto all'agricolo;
- si renderà necessario il rifacimento del muro di contenimento della strada provinciale nonché il completo abbattimento del muro a secco ultracentenario che accompagna via Ronco d'Andrea, al posto del quale dovranno essere realizzati tre accessi al parcheggio sulla predetta via;
- via Ronco d'Andrea è stretta e pendente: la presenza del parcheggio aumenterebbe drasticamente il traffico e, soprattutto, le immissioni sulla SP 85 in un'intersezione, a valle, da sempre non priva di pericoli. Per i pedoni, inoltre, sarà sempre necessario un attraversamento pedonale su Sp 85;
- l'area è circondata da abitazioni private e su di essa insiste già un parcheggio: si andrebbe a cingere addirittura un'abitazione fra due parcheggi;
- la viabilità interna di ogni sezione del parcheggio, sebbene dimensionata come da norme tecniche (larghezza area di interscambio di 6,0 m, stalli da 5,0x2,5 m) è a doppio senso e cieca verso la SP85. In questo modo risultano poco funzionali l'accesso e l'uscita da ogni sezione del parcheggio: essendo infatti via Ronco d'Andrea non dimensionata per sopportare tale quantità di traffico, si rischia di incorrere in situazioni di difficile gestione in prossimità dei varchi;
- il raccordo plani-altimetrico tra le sezioni del parcheggio e via Ronco d'Andrea richiede un'area elevata per raggiungere un profilo longitudinale adeguato al transito di qualsiasi tipo di autovettura. Si presume che per realizzare una configurazione idonea a garantire

una corretta accessibilità sia necessario eliminare gli stalli in adiacenza al nuovo muro di delimitazione, in quanto le manovre di parcheggio eseguite in prossimità dei varchi potrebbero risultare pericolose;

- *la configurazione del parcheggio con un'elevata pendenza data dalla morfologia del terreno esistente non garantisce la fruizione in sicurezza da parte di carrozzine e passeggini."*

In base alle valutazioni dei due studi di fattibilità la Circoscrizione di Sardagna, con deliberazione n. 7 d.d. 26.02.2024, ha ritenuto di approvare la proposta di realizzazione in via alla Cesa Vecia, in quanto ritenuta favorevole dal punto di vista del conto economico e del rapporto costi benefici, oltre che risultare decisamente più baricentrica rispetto alle funzioni presenti e previste sul territorio. La realizzazione del parcheggio in via alla Casa Vecia è stata preliminarmente approfondita dal Servizio Opere di Urbanizzazione con un elaborato grafico trasmesso al Servizio Urbanistica con nota prot. 82915 d.d. 11.03.2024. La variante consiste in ultima analisi nella riclassificazione dell'area individuata come ubicazione più idonea per la realizzazione del nuovo parcheggio pubblico da E1 - "Zone agricole di interesse primario" a G-P - "Zone destinate a servizi di quartiere – parcheggi pubblici e di uso pubblico". A questo parcheggio si aggiunge una seconda area a parcheggio posta più a sud (circa 200 metri), in corrispondenza della stazione di monte del nuovo impianto a fune per il collegamento-Trento Bondone, che mette a disposizione 20 posti auto, di cui uno per disabili, 5 posti moto e 9 posti bici. Entrambi i parcheggi inoltre potranno essere utilizzati come parcheggi di interscambio a servizio degli utenti della funivia Trento Sardagna, garantendo in tal modo un utilizzo continuativo nel corso dell'intera giornata.

Variante b_05 – Riclassificazione da zona B1 a zona F-AS in via Fogazzaro a Trento

La variante b_05 è finalizzata all'adeguamento cartografico relativo alla p.ed. 4332 C.C. Trento (Centro sportivo Manazzon), con l'estensione della destinazione F- AS "Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano-Attrezzature sportive ricreative" anche alla parte residua di particella sul lato est, attualmente avente destinazione B1 - "Zone edificate sature". La variante consiste pertanto in una presa d'atto dello stato dei luoghi, con conseguente adeguamento della cartografia di PRG.

Variante b_06 – Riclassificazione da zona D7. a zona F-AP e zona D7, presso l'area del cantiere comunale in Via Maccani. Individuazione di un nuovo percorso ciclopedonale, individuazione del nuovo Aim 78 e stralcio della relativa scheda dell'Allegato 4.1

La variante b_06 interessa un'area sita in via Maccani, ed è finalizzata a consentire l'ampliamento dell'adiacente cantiere comunale. Tale proposta scaturisce dal concluso di Giunta comunale n. 253 del 29 maggio 2023 con il quale si dava parere positivo all'ipotesi di riorganizzazione del compendio comunale di Via Maccani, interessato dall'esproprio per la realizzazione della Circonvallazione ferroviaria, preso atto dell'opportunità di acquisire un'area di proprietà privata posta sul lato nord della proprietà comunale (parte delle p.ed. 7231 e p.f. 211/5 C.C. Trento).

Il cantiere comunale è stato oggetto dell'esproprio di gran parte del piazzale produttivo sito a est del fabbricato, corrispondente a un'area di 1.353 mq già formalmente consegnata a Italferr S.p.A. per l'avvio del cantiere della Circonvallazione ferroviaria che prevede, in prossimità del compendio comunale, l'allargamento della sede ferroviaria e lo spostamento della Fossa Armanelli.

Nel corso della procedura di determinazione dell'indennità d'esproprio, il Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali del Comune ha evidenziato come su tale area venissero svolte attività primarie e non delocalizzabili, quali il deposito di attrezzature e macchinari per sgombero neve e le verifiche periodiche di gru e piattaforme di proprietà.

Inoltre in contiguità al piazzale oggetto di esproprio si colloca il reparto officina del Comune di Trento, dove confluiscono tutti i mezzi di comunali di servizio per l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria; tutti i mezzi in attesa di lavorazione sostavano sul piazzale in questione.

Concludendo, la perdita di detta superficie compromette la funzionalità, l'organizzazione e l'economia dell'attività dell'officina comunale.

D'intesa con Italferr, che ha condiviso tali considerazioni adeguando peraltro l'indennità di esproprio, si ritiene di dover dotare il Cantiere comunale di un'area sostitutiva di quella espropriata, individuata nella proprietà privata posta sul confine nord, prevedendo a tal scopo una modifica puntuale al PRG.

Dall'analisi tecnica della proposta di soluzione è emerso quanto segue. Oltre alla necessità di mantenere in funzione il cantiere comunale come allo stato precedente all'esproprio di RFI, recuperando la superficie espropriata di 1353 mq, si è ritenuto di cogliere l'occasione per un riordino funzionale dell'area necessaria per un funzionamento più efficace.

Oggi parte delle attività sono delocalizzate su un'area individuata dalla p.f. 930/1 e p.ed. 150/1 C.C. Gardolo a Roncafort, area con una superficie catastale di 2.469 mq avente destinazione urbanistica B3 – zone edificate di integrazione e completamento – attualmente utilizzata di fatto come deposito a servizio delle attività presenti nel cantiere comunale di via Maccani.

Unificare tali attività sarebbe sicuramente positivo dal punto di vista gestionale, ma vi sono sicuramente altri effetti positivi per l'Amministrazione comunale per l'aspetto patrimoniale.

Infatti, con lo spostamento delle attività attualmente presenti nell'area del deposito di Roncafort si potrà liberare un'area di mq. 2.469 edificabile, come detto sopra, avente destinazione urbanistica B3. Inoltre con l'acquisizione al patrimonio comunale dei 3.500 mq, l'area di via Maccani assume una forma geometrica regolare (attualmente la proprietà privata individuata dalla p.f. 211/5 si "incunea" all'interno dell'area pubblica) e questo può in futuro permettere un ridisegno dei volumi attualmente presenti sull'area, con l'obiettivo di portare all'interno dell'area di via Maccani altre funzioni che ora sono in affitto presso strutture private.

Questa operazione pertanto può contribuire ad un riordino generale anche delle aree attualmente utilizzate dai Servizi dell'Amministrazione comunale, ma non in proprietà.

In merito alle valutazioni riferite al mantenimento della previsione del percorso ciclopedonale Via Maccani – Via Franceschini, è evidente che la ferrovia oggi condiziona pesantemente il sistema di accessibilità del territorio in particolare nelle connessioni est-ovest e, soprattutto, per la mobilità pedonale e ciclabile. Questa condizione è stata recentemente affrontata dal Consiglio comunale in occasione delle valutazioni riguardo al progetto di circonvallazione ferroviaria, ma anche in occasione dell'approvazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile PUMS.

In entrambi i casi è stato evidenziato lo scavalco della ferrovia in corrispondenza di via Franceschini per il collegamento tra via Maccani e via del Brennero come una delle opportunità di ricucitura del territorio, ribadita anche con la DCC n. 27 del 23 febbraio 2022.

In seguito, con DCC n. 24 del 9 febbraio 2023, è stato approvato il PUMS, unitamente al Biciplan e Masterplan, nei quali viene nuovamente individuato il collegamento ciclabile e pedonale con via Franceschini, attraverso il superamento della ferrovia con un progetto di riqualificazione urbana: previsione comunque già individuata come corridoio verde già dal PRG 2003.

Si richiama che anche la Circostrizione Centro storico Piedicastello, con propria deliberazione n. 17 del 7 marzo 2022, ha confermato la necessità dell'opera. Il PRG oggi ne prevede la realizzazione mediante pianificazione attuativa, con progettazione e cessione a titolo gratuito delle aree necessarie per la sua realizzazione.

Con prot. n. 282001 del 15 luglio 2024, l'Ufficio Patrimonio ha comunicato che, a seguito degli incontri avvenuti con la proprietà dell'area, è stata confermata la disponibilità a definire la trattativa di compravendita di parte della p.f. 211/5 e della p.ed. 7231 C.C. Trento nella forma e consistenza di cui all'originaria proposta redatta dal Progetto Mobilità e rigenerazione urbana, escludendo la possibilità di eventuali ampliamenti di superficie o modifiche planimetriche.

La proposta di accordo prevede la cessione da parte dei privati di 3.500 mq a valore di mercato da definire, oltre alla cessione a titolo gratuito di 900 mq da destinare al futuro collegamento

ciclopedonale, già previsto nella scheda "tavola n. 8 - D7 - Trento, via Maccani - rotatoria" dall'Allegato 4.1 "Dati quantitativi riguardanti le zone C3, C4, C5, C6 e D7" alle norme tecniche di attuazione del PRG., a fronte della riclassificazione della parte privata rimanente dall'attuale D7. - "Zone terziarie e direzionali" subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera zona indicata dal PRG e redatto nel rispetto degli indici e delle prescrizioni contenute nelle schede costituenti l'Allegato 4.1, a D7 - "Zone terziarie e direzionali". La parte complessivamente ceduta dai privati viene riclassificata da D7. - "Zone terziarie e direzionali" subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera zona indicata dal PRG e redatto nel rispetto degli indici e delle prescrizioni contenute nelle schede costituenti l'Allegato 4.1, a F1-AP - "Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, attrezzature dell'amministrazione, dei servizi pubblici e di uso collettivo nonché dei servizi alle imprese di interesse pubblico" e viene mantenuta la previsione del collegamento ciclopedonale previsto nella scheda "tavola n. 8 - D7 - Trento, via Maccani - rotatoria" dall'allegato 4.1 "Dati quantitativi riguardanti le zone C3, C4, C5, C6 e D7" alle norme tecniche di attuazione PRG.

Contestualmente viene quindi stralciata la medesima scheda dell'Allegato 4.1 alle norme tecniche di attuazione PRG. Inoltre, considerato che la scheda stralciata conteneva una indicazione di valorizzazione della costruzione esistente, identificata catastalmente alla p.ed 3956 C.C. Trento, in quanto memoria della storia industriale della città, viene confermata la necessità di valorizzazione di questo manufatto industriale individuando il nuovo "Aim n. 78" e l'introduzione della relativa scheda nell'Allegato 2 alle norme tecniche di attuazione del PRG.

Variante b_07 – Riclassificazione da zona E1 a zona F2 e da zona F2 a zona E1 e B2 in via Maso Banal a Sopramonte

La variante n. b_07 deriva dalla richiesta di una società privata, pervenuta con nota prot. 264280 del 08 settembre 2023, per il cambio di destinazione urbanistica di due particelle (pp.ff. 1852/1 e 1852/2 in C.C. Sopramonte) da E1 - "Zone agricole di interesse primario" a F2 - "Zone destinate alla viabilità". La richiesta è finalizzata a dare accesso a delle aree edificabili (pp.ff. 1887, 1888, 1895/3 e 1896/1) ricadenti in B2 "zone edificate di integrazione e completamento", situata a Sopramonte in località Maso Banal, alle quale oggi è possibile accedere attraverso la particella p.f. 4266, una strada comunale non asfaltata.

Nelle varianti precedenti al PRG, l'assetto dell'area era differente: nella variante 2001 l'accesso all'area in questione era previsto da una viabilità principale posta a nord-ovest del lotto, poi con la variante opere pubbliche 2017 è stata stralciata una grande porzione di viabilità con la motivazione che *"si tratta dello stralcio di un tratto di viabilità a fondo cieco non strettamente necessario e molto complesso da realizzare in quanto posto su un significativo salto di quota e su pertinenze degli edifici limitrofi"* (var. 12_29_F2). La variante 2019 ha in seguito riclassificato l'intera p.f. 4266 da zona B2 a F2 viabilità, identificando di fatto l'unico accesso ai lotti in oggetto di proprietà della società richiedente (var. 12_9). Tale nuova configurazione, ad oggi vigente, consente l'accesso alle aree edificabili, di cui alla richiesta solo attraverso la viabilità insistente sulla p.f. 4266 C.C. Sopramonte che ha in alcuni tratti una larghezza di soli 2,5 metri.

Dagli elementi di analisi forniti della società proponente, risulta evidente la necessità di allargare tale viabilità e questa operazione risulta impossibile nel tratto centrale in quanto le proprietà confinanti non lo consentono. L'unica alternativa possibile è quella che viene proposta e che prevede la traslazione del tracciato stradale sulle p.f. 1852 e p.ed. 963 di proprietà della società proponente, che attualmente ricadono in E1 - "Zone agricole di interesse primario". Questa soluzione permetterà inoltre di allontanare la viabilità dagli edifici residenziali esistenti sulle pp.ed. 962 e 963 C.C. Sopramonte. La nuova proposta di viabilità prevede una sezione stradale massima di 7 m (compresi i muri di sostegno) che consente un agevole incrocio veicolare.

La società proponente si è detta disponibile a cedere gratuitamente al Comune di Trento la superficie individuata dalla nuova viabilità senza operare permuta e tutte le opere necessarie al potenziamento della viabilità e alla realizzazione dei sottoservizi saranno a carico della società

medesima. In sintesi la variante in oggetto prevede la riclassificazione da E1 - "Zone agricole di interesse primario" a F2 - "Zone destinate alla viabilità", e la parte di viabilità prevista attualmente dal PRG viene prolungata fino alla roggia esistente, al fine di assicurare l'accesso a lotti interclusi, d'intesa con la Circostrizione Bondone, che si è espressa in tal senso con deliberazione circoscrizionale n. 33 del 17 settembre 2024.

Sebbene la variante interessi aree che il PUP qualifica come "agricole di pregio", trattandosi di opere di infrastrutturazione del territorio, ai sensi del regolamento urbanistico edilizio provinciale, la stessa non è soggetta alla disciplina della compensazione di cui al comma 7 dell'articolo 38 delle norme di attuazione del PUP, così come previsto dall'articolo 46 di dette norme.

Variante b_08 – Riclassificazione da zona F2 e da zona F-TP in via Innsbruck a Gardolo

La variante b_08 riguarda il compendio di proprietà di Trentino Trasporti S.p.A. in via Innsbruck. Trentino Trasporti S.p.A è stata coinvolta nell'ambito dei fondi P.N.R.R. finanziati alla PAT e al comune di Trento per la transizione energetica del trasporto pubblico locale. Tale finanziamento si concretizza con l'acquisto di 9 + 7 autobus elettrici compresa la relativa infrastruttura di ricarica destinati alle linee suburbane e urbane del Comune di Trento.

Fra le opere previste vi è anche la realizzazione di una cabina di media tensione da realizzarsi presso la sede logistica di via Innsbruck a Trento per la ricarica overnight dei bus elettrici. A tale scopo, con nota prot. 157759 del 26 maggio 2023, Trentino Trasporti ha chiesto il cambio di destinazione urbanistica della p.f. 882/3 C.C. Gardolo, sulla quale andrà realizzata questa cabina di trasformazione, da zona F2 – "Zone destinate alla viabilità" a zona F1 – "Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico" con destinazione funzionale TP, coerentemente con la confinante p.ed. 1778 C.C. Gardolo sulla quale è collocato il sedime della sede della logistica di Trentino Trasporti. Tale progetto per bus elettrici risulta strategico per la città di Trento e prioritario per il TPL in ottica di transizione energetica. Attualmente il PRG prevede sulla p.f. 882/3 C.C. Gardolo la realizzazione di una viabilità che non sarebbe comunque funzionale né alla zona servizi dell'interporto - in quanto l'ingresso alla stessa avviene da nord, né a Trentino Trasporti che invece ha accesso alla sua proprietà da sud. Inoltre la viabilità prevista dal PRG vigente non potrebbe continuare verso sud in direzione dell'abitato di Roncafort per la presenza di un'area con destinazione F4 "zone destinare a verde di protezione e arredo", costituita da un tomo di terreno a separazione fra l'area residenziale di Roncafort e la zona interporto. La variante pertanto consiste nella riclassificazione della p.f. 882/3 da F2 – "Zone destinate alla viabilità" a F1 – "Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico" con destinazione funzionale TP, al fine di consentire la realizzazione degli interventi indicati in premessa.

Per coerenza nel disegno di piano e per il venir meno della previsione relativa alla viabilità attualmente prevista dal PRG, anche le p.f. pp.ff. 943/2 838/5 C.C. Gardolo, poste a sud della particella in oggetto, vengono riclassificate da da F2 – "Zone destinate alla viabilità" a F1 – "Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico" con destinazione funzionale TP.

Variante b_09 – Riclassificazione da zona D7, F4 e F2 a zona F-NOT (Area Enderle) in Tangenziale ovest, e da zona H2 a zona F-NOT (Area Gadotti) in via al Desert a Trento

La variante n. b_09 è inerente alle aree destinate ad ospitare il nuovo polo ospedaliero e universitario di Trento e deriva dalla richiesta dal Dipartimento Infrastrutture e Trasporti - UMST Patrimonio e Trasporti per l'apposizione della destinazione nuovo ospedale F NOT - "Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano - Nuovo ospedale del Trentino" sull'area di proprietà privata cosiddetta "ex magazzino società Gadotti Srl", contraddistinto con le pp.ed. 4676 e 4677, per l'acquisizione delle quali è stato comunicato il raggiungimento di un accordo di massima con la proprietà e le aree ubicate a ovest area sportiva Trentinello: p.f. 1633/4, 1633/10, 1633/36, p.ed. 7009 e parte delle p.f. 1638/9, 1650/4, p.ed. 6842. Tali porzioni risultano fin da subito essenziali per poter procedere con la procedura di affidamento dell'incarico per la progettazione del nuovo ospedale.

Nello specifico le aree identificate come "Ex Gadotti" vengono riclassificate da H2 - "Zone a verde privato" a F NOT - "Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano - Nuovo ospedale del Trentino", mentre le aree ubicate a ovest dell'area sportiva Trentinello verranno riclassificate da D7 - "Zone terziarie e direzionali", F2 - "Zone destinate alla viabilità" e F4 - "Zone destinate al verde di protezione e di arredo", a F NOT - "Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano - Nuovo ospedale del Trentino".

Variante b_10 – Riclassificazione da zona H2 a zona F2 in via al Desert a Trento

La variante n. b_10 riguarda un adeguamento cartografico in relazione allo stato di fatto di alcune particelle catastali situate in fregio a via al Desert. Con la nota prot. n. 300260 del 01 agosto 2024 il Dipartimento Infrastrutture e Trasporti - UMST Patrimonio e Trasporti ha infatti richiesto di correggere la destinazione urbanistica delle particelle pp.ff. 1652/4, 3094, 3095, 3096, 1651/2, in quanto sono di fatto ricomprese nella strada denominata via al Desert. Tali particelle vengono pertanto riclassificate da H2 "zone destinate a verde privato" a F2 "zone destinate alla viabilità".

Variante b_11 – Riclassificazione da zona F-AS, E1 e D2b a zona F-AP e da zona E1 a zona AS per la nuova struttura operativa della Protezione Civile in via Stella a Ravina

La variante b_11 deriva dalla necessità del Dipartimento Protezione Civile Foreste e Fauna della PAT di realizzare una nuova sede per strutture operative della Protezione Civile nell'area "ex Arcese" a Ravina, destinata prevalentemente alla federazione provinciale dei corpi dei vigili del fuoco volontari e al soccorso alpino e speleologico e ubicata nello specifico sulle pp.ed. 379, 380 e pp.ff. 852/1, 1033/1, 1001/5, 1028, 1242/2, 1243/1, 1243/2 nel C.C. di Ravina. L'area oggetto di variazione urbanistica copre un'area di circa 27.000 mq posta a sud dell'abitato di Ravina ed è sostanzialmente tagliata in due dalla fossa di Romagnano.

Le valutazioni e gli studi di approfondimento condotti in funzione del quadro esigenziale individuano nell'area Ovest la collocazione ideale per gli edifici destinati ad ospitare le sedi di strutture operative della protezione civile e relativi parcheggi, mentre l'area Est si presta alla realizzazione di un'area sportiva a carattere prevalentemente funzionale con relative strutture di servizio (ad esempio castello di manovra e spogliatoi), per le cui caratteristiche geometriche si rende necessaria l'intera superficie, da cui deriva la necessità di estendere la nuova zonizzazione anche all'area attualmente agricola. Sull'area inoltre insiste il vincolo costituito dal passaggio di 3 elettrodotti aerei, i cui vincoli dovranno essere tenuti in debita considerazione in fase di progetto.

Ad oggi l'area d'intervento è in gran parte classificata F1-AS - "Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, attrezzature sportive e ricreative", mentre la parte ubicata più a est è classificata E1 - "Zone agricole di interesse primario". La variante riclassifica la zona a ovest della fossa da F1-AS - "Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, attrezzature sportive e ricreative" e D2b - "Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale" a F1-AP - "Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, attrezzature dell'amministrazione, dei servizi pubblici e di uso collettivo nonché dei servizi alle imprese di interesse pubblico", da destinare agli edifici delle sedi di strutture operative, mentre la zona E1 - "Zone agricole di interesse primario" posta est della fossa di Romagnano viene riclassificata a F1-AS - "Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, attrezzature sportive e ricreative".

La scelta localizzativa è giustificata sulla base del fatto che l'area, compresa la zona E1 è già di proprietà della PAT e in parte è già classificata come F1-AS - "Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, attrezzature sportive e ricreative", inoltre, la localizzazione individuata, a sud dell'abitato di Ravina e nei pressi dell'uscita autostradale, consegue alla necessità del soddisfacimento di adeguati livelli di raggiungibilità e interconnessione di una sede di protezione civile a carattere strategico.

Sebbene la variante interessi aree che il PUP qualifica come "agricole di pregio", trattandosi di

opere di infrastrutturazione del territorio, ai sensi del regolamento urbanistico edilizio provinciale, la stessa non è soggetta alla disciplina della compensazione di cui al comma 7 dell'articolo 38 delle norme di attuazione del PUP, così come previsto dall'articolo 46 di dette norme.

Studi di compatibilità

Per le varianti che presentano delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità, è stato chiesto di predisporre lo studio di compatibilità, ai sensi del Capo IV delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale. In particolare è stato richiesto tale approfondimento con note del 17 giugno 2024: all'UMST - Patrimonio e trasporti con prot. 251243 per la variante relative all'area del nuovo polo ospedaliero a Trentino Trasporti con nota prot. 251246 per la riclassificazione a zona TP e al Dipartimento protezione civile, foreste e fauna con nota prot. 251251 per la nuova sede della protezione civile a Ravina.

Obiettivo 3 - Ripianificazione dell'area sottesa alla previsione di piano attuativo i cui termini risultano scaduti, come disposto dall'articolo 54 della l.p. n. 15/2015

Con la presente Variante 2024 si provvede a riassegnare una specifica destinazione urbanistica alle aree sottese alla previsione di una zona C3 "zona di espansione di nuovo impianto" in via 4 Novembre a Gardolo (PA111), per la quale risultano scaduti i termini di efficacia, secondo quanto disposto dall'articolo 54 della l.p. n. 15/2015. Tale proposta urbanistica è indicata nella cartografia di piano come **variante c_01**.

Nel merito si richiama che la previsione di zona C3, corrispondente a un'area di 2.910 mq situata tra via IV Novembre e via Pedrolli a Gardolo, ricadente sulle pp. ff. 4/1, 4/5 (parte), 4/6, 4/27 (parte) e p.ed. 875 (parte), è stata introdotta con la prima adozione della variante 2004 al PRG di Trento, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2000 del 01.02.2008, in luogo di una precedente area a servizi pubblici e di uso collettivo.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 57 del 9 maggio 2012 è stato approvato, ai sensi della l.p. n. 22/1991, il relativo piano di lottizzazione, che prevedeva una porzione a destinazione residenziale e di un'area destinata a parcheggio pubblico alberato. Tale delibera comprendeva uno "schema di convenzione" al quale non ha più fatto seguito la stipula del relativo atto. Di conseguenza, il piano non è stato attivato e le opere di urbanizzazione previste non sono state realizzate.

Ai sensi dell'articolo 121 "Disposizioni transitorie in materia di pianificazione e tutela del paesaggio" della l.p. n. 15/2015, comma 18, e dell'articolo 67 "Durata e effetti dei piani" della l.p. n. 22/1991, il "Piano di lottizzazione zone C3 in via 4 novembre a Gardolo (PA111)" risulta scaduto in data 9 maggio 2022. Di conseguenza, secondo quanto disposto dall'articolo 54 "Effetti dei piani attuativi" della l.p. n. 15/2015, decorso il termine decennale di efficacia del piano attuativo le aree incluse nel piano attuativo in oggetto sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 mc/mq di lotto accorpato. Il Comune, entro 12 mesi dalla data di scadenza in questione, è tenuto a ridefinire la nuova disciplina urbanistica delle aree interessate, mediante l'approvazione di una variante al PRG o mediante l'approvazione di un piano attuativo con effetto di adozione di variante al PRG.

Con la presente Variante 2024 al PRG si provvede quindi alla ripianificazione delle aree sottese al piano attuativo scaduto di cui sopra.

Nel merito si evidenzia che le previsioni sull'area in termini di dotazioni di attrezzature e servizi pubblici previste dalla pianificazione previgente, risultano attuali. Si ritiene quindi di riconfermare la destinazione urbanistica in essere alla scadenza dei termini di efficacia del piano di lottizzazione, e cioè la previsione di C3 – zona di espansione di nuovo impianto.

La possibile modifica delle destinazioni sull'area, provvedendo anche alla eventuale riclassificazione di parte di essa, potrà essere condotta con una prossima variante al PRG di tipo

sostanziale, alla luce di approfondimenti e di aggiornamenti a scala ampia che potrebbero portare a nuovi scenari urbanistici, o a fronte di nuovi elementi di valutazione che dovessero emergere in futuro.

Per l'area localizzata a Gardolo in via 4 novembre, con la variante puntuale c_01 si ripropone pertanto la destinazione C3 "zona di espansione di nuovo impianto", soggetta a piano attuativo, per il quale valgono le disposizioni di cui all'articolo 41 delle norme di attuazione del PRG, nonché i parametri urbanistici e la disciplina contenuti nella relativa scheda di cui all'Allegato 4.1 delle norme di attuazione, allegata alla documentazione di variante, che viene riconfermata.

Obiettivo 4 - Valutazione delle richieste di stralcio dell'edificabilità ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015 in coerenza con le dinamiche insediative vigenti.

Nel corso del 2023, sono pervenute cinque richieste di inedificabilità da parte di privati ai sensi dell'art. 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015.

Considerati i contenuti della presente variante, del PRG vigente e della pianificazione sovraordinata, nonché il quadro complessivo delle dinamiche insediative in corso sul territorio comunale di Trento e valutata la coerenza delle istanze pervenute con tali aspetti, si sono formulate le seguenti considerazioni in merito all'accoglimento o meno delle tre istanze pervenute.

– Richiesta di inedificabilità n. 1 – pp. ff. 393/1, 393/2, 338/15, 338/27, 394 e 397 CC Mattarello – ACCOLTA come variazione di tipo a): **variante a_22**

La richiesta, acquisita al protocollo n. 233256 in data 11/12/2023, interessa particelle fondiarie localizzate a Mattarello, tra Via della Cooperazione e la ferrovia del Brennero, comprese in un'area con destinazione TP-F – Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano - Attrezzature per il trasporto pubblico. Come anticipato al capitolo *Obiettivo 1 - Verifica dell'attualità delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico* della presente relazione, in seguito alla verifica dell'attualità delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici presenti sul territorio comunale, la destinazione dell'area è stata modificata in E2 – zona agricola di interesse secondario, in continuità con la destinazione vigente per le aree limitrofe e in coerenza con lo stato reale dei luoghi, d'intesa con il Servizio Progetto mobilità e rigenerazione urbana che ha definito non più attuale la previsione di attrezzature per il trasporto pubblico (variante a_22). Si evidenzia che con la modifica urbanistica a_22 viene data risposta all'istanza di cambio di destinazione limitatamente alle particelle comprese (per intero o in parte) dal PRG vigente in area TP-F – zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano - Attrezzature per il trasporto pubblico. Viene confermata l'attuale destinazione per le restanti particelle indicate nella domanda di cui al protocollo 233256, e per una limitata porzione delle pp. ff. 393, 394 e 397, ricadenti in F3 – zona destinata al sistema ferroviario. Posto che la modifica di destinazione delle particelle è contestuale a una variazione urbanistica più ampia, e diretta a dare risposta a un obiettivo specifico della presente variante, si ritiene che non sia necessario introdurre sulle particelle in esame il vincolo di edificabilità decennale di cui all'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015.

– Richiesta di inedificabilità n. 2 – pp. ff. 2068/5 e 2070/3 CC Sopramonte – NON ACCOLTA

La richiesta, acquisita al protocollo n. 430925 in data 11/12/2023, interessa due particelle fondiarie localizzate a Sopramonte, in fregio a Via di Bunaga, al limite meridionale dell'abitato.

In relazione a tale domanda, si ritiene che la richiesta di inedificabilità non sia accoglibile in quanto tale modifica comprometterebbe i programmi edilizi di terzi. L'area oggetto di richiesta è infatti classificata dal PRG vigente come C3: "zone di espansione di nuovo impianto". Per tali zone è prevista l'edificazione sulla base di una pianificazione attuativa estesa all'intera zona risultante dalla cartografia di PRG e nel rispetto degli indici e delle indicazioni fissate dal PRG stesso e dai suoi allegati. Essendo pertanto queste particelle parte di una zona che necessita una pianificazione d'insieme, non si ritiene ammissibile scorporarne una parte apponendo il vincolo di inedificabilità in quanto questo potrebbe interferire sulle prospettive future dell'intero lotto. Si

propone pertanto di non accogliere la richiesta di inedificabilità.

– Richiesta di inedificabilità n. 3 – p.f. 163/4 CC Villamontagna – NON ACCOLTA

La richiesta, acquisita al protocollo n. 439713 di data 18/12/2023, si configura come istanza di inedificabilità ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015, e interessa un'area la cui superficie è compresa per circa l'80% in E1 – zona agricola di interesse primario, e per la restante parte in AS-P-AR G – Zone destinate ai servizi di quartiere - attrezzature sportive e ricreative - Parcheggi pubblici o di uso pubblico - Attrezzature religiose (esclusi i conventi). La stralcio della porzione di area con destinazione a servizi di quartiere non può essere accolta, dal momento che le dinamiche insediative sull'ampio compendio vigente dovranno essere approfondite con una pianificazione complessiva, che tenga conto delle necessità dell'abitato di Villamontagna in termini di servizi pubblici e di dotazioni a parcheggio.

– Richiesta di inedificabilità n. 4 - pp.ff. 951/3, 952/3 e 968/8 C.C. Ravina – NON ACCOLTA

La richiesta, acquisita al protocollo n. 439880 in data 18/12/2023, interessa due particelle fondiarie localizzate a Ravina, in via Stella.

Le particelle sono comprese dal PRG vigente in un contesto prevalentemente edificato, con destinazione urbanistica D2a – “Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello provinciale” e pertanto, all'interno di esse, l'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano attuativo esteso all'intera zona ai sensi dell'articolo 46 comma 3 delle norme di attuazione.

Posto che la modifica della destinazione di un'area compresa in zona produttiva di livello provinciale comprometterebbe le possibilità pianificatorie complessive della zona, e che nelle competenze dei PRG non è peraltro compresa la possibilità di stralcio di aree produttive di livello provinciale, come disposto dall'articolo 33 delle norme di attuazione del PUP, per quanto riguarda la riclassificazione urbanistica dell'area si fa rinvio alla variante generale strategica in corso di predisposizione, in quanto rientra fra gli obiettivi della stessa.

Si ritiene pertanto di non accogliere l'istanza di inedificabilità.

– Richiesta di inedificabilità n. 5 - p.f. 1835 C.C. Cognola – ACCOLTA: **variante d_01**

La richiesta d'inedificabilità della p.f. 1835 C.C. Cognola, acquisita al protocollo n. 444566 del 20/12/2023, interessa un'area avente attuale destinazione B2 – “Zona edificata di integrazione e completamento”, posta in posizione perimetrale rispetto a tale zona, al confine con aree a destinazione agricola.

Considerati lo stato dei luoghi e la localizzazione della particella, si ritiene che tale istanza sia accoglibile. L'area pertanto potrà essere riclassificata in continuità con la destinazione urbanistica adiacente, ovvero zona E1 - "Zone agricole di interesse primario". In ogni caso essa sarà identificata come “aree inedificabili con vincolo decennale” secondo la legenda standard provinciale. Tale modifica è identificata cartograficamente con la sigla **d_01**.

Obiettivo 5 - Aggiornamento delle norme di attuazione in relazione ai contenuti della Variante 2024 al PRG e a esigenze dell'Amministrazione comunale

Come anticipato nei paragrafi precedenti, con la Variante 2024 al PRG si propongono alcune modifiche alle norme di attuazione. Le modifiche normative proposte corrispondono all'integrazione del vigente articolo 3, comma 4, per precisare la disciplina in tema di distanze nel caso di realizzazione di opere pubbliche, e all'introduzione del nuovo articolo 72bis, finalizzato ad assicurare la specifica disciplina al nuovo tematismo “H3 – zone per parcheggi privati”, introdotto con la presente Variante 2024.

Contestualmente, vengono aggiornati i richiami normativi a tali articoli presenti in via diffusa nel testo delle norme di attuazione.

Variante e_01 - Integrazione articolo 3 delle norme di attuazione del PRG

Con la presente variante, condividendo un'esigenza presentata dal Servizio Edilizia pubblica, viene proposta la riformulazione dell'articolo 3, comma 4.4, delle norme di attuazione, al fine di introdurre la possibilità di deroga alle distanze dal confine di zona, nel caso di costruzioni di manufatti su aree limitrofe a particelle di proprietà pubblica. In particolare, viene confermato quanto disposto dal vigente comma 4.4 che recita "per le costruzioni previste all'esterno delle zone F e G e per le costruzioni previste sia all'interno che all'esterno delle zone E, i perimetri di queste zone costituiscono confine ai fini del rispetto delle relative distanze; per queste costruzioni non sono ammesse distanze inferiori anche con il consenso del proprietario finitimo", ma viene introdotto un inciso che stabilisce che "tali disposizioni non si applicano alle opere pubbliche e ai perimetri fra le medesime aree omogenee".

Variante e_02 - Introduzione del nuovo articolo 72bis delle norme di attuazione del PRG

Come approfondito ai paragrafi precedenti, la verifica del sistema delle previsioni vigenti per attrezzature e servizi pubblici in funzione dell'attualità delle stesse ha portato alla ripianificazione di una serie di aree attualmente destinate a parcheggio di quartiere, introducendo per alcune di esse il nuovo tematismo H3 – zone destinate a parcheggi privati, introdotto nel PRG con la presente Variante 2024.

Le norme di attuazione del PRG sono state integrate con il nuovo articolo 72bis, finalizzato a precisare la disciplina urbanistica del nuovo tematismo H3 – aree per parcheggi privati. La nuova zonizzazione urbanistica conferma per tali aree, di proprietà privata, la destinazione attuale a parcheggio, assicurando la previsione di adeguate dotazioni territoriali e incentivando contestualmente l'iniziativa diretta da parte dei privati nell'attivazione degli interventi.

Si evidenzia che nell'elaborazione del testo dell'articolo è stata posta particolare attenzione agli aspetti progettuali, in direzione di assicurare la coerenza dell'organizzazione delle aree a parcheggio privato con istanze di mitigazione delle isole di calore, e in generale in coerenza con principi di qualità urbana condivisi con l'Ufficio Parche e giardini del Comune di Trento.

Si richiama infine che in sede di Consiglio comunale del 23 ottobre 2024 il comma 4 dell'articolo 72bis è stato integrato con la dicitura "In tutti i casi sono previste vasche di laminazione dimensionate in rapporto alle superfici rese impermeabili per favorire la laminazione delle acque meteoriche", facendo seguito all'accoglimento di un emendamento presentato.

3. Documentazione della Variante 2024

Le modifiche introdotte con la presente Variante 2024 sono riportate cartograficamente nei seguenti elaborati, che vengono aggiornati e integrati con le nuove previsioni urbanistiche e normative. Insieme alla presente Relazione illustrativa, tali elaborati costituiscono la documentazione di Variante 2024 al PRG.

- Norme di attuazione: integrazione del testo dell'articolo 3 e introduzione del nuovo articolo 72bis; aggiornamento dei riferimenti a tali articoli presenti in via generale nel testo normativo;

- Allegato 4.1 alle norme di attuazione - Dati quantitativi riguardanti le zone C3, C4, C5, C6 e D7: viene riproposta la scheda "Gardolo – via IV Novembre", relativa alla previsione di C3 – zona di espansione di nuovo impianto i cui termini risultano scaduti.

- Cartografia: le varianti puntuali elencate nel capitolo 2 della presente relazione, e riportate nel documento "Elaborati cartografici" compreso nella documentazione della presente Variante 2024, vengono recepite nella cartografia di PRG, aggiornando le tavole relative alla "Disciplina del suolo e degli edifici" in scala 1:5000.

4. Modifiche apportate a seguito dei pareri delle Circoscrizioni

Con nota prot. n. 320375 d.d. 23.08.2024 è stata inviata alle Circoscrizioni la richiesta di parere in merito alla Variante 2024, unitamente alla documentazione tecnica, mentre con nota prot. n. 320375 d.d. 23.08.2024 è stata inviata la richiesta di parere, unitamente alla documentazione tecnica, ai comuni convenzionati di Aldeno, Cimone e Garniga Terme, corrispondenti al Territorio della Val d'Adige.

Nella seguente tabella è riportato l'esito dei pareri espressi dalle circoscrizioni interessate. Dai comuni convenzionati non sono pervenuti pareri.

Dai pareri espressi dalle Circoscrizioni interessate emerge una sostanziale condivisione rispetto ai contenuti della Variante 2024. Come si evince dalla seguente tabella, sono pervenuti sia pareri favorevoli, sia osservazioni, sia pareri contrari ad alcune singole previsioni. In particolare i temi di maggior criticità riguardano l'introduzione delle zone H3 e la possibile riduzione delle aree verdi a seguito della non attivazione di zone per servizi non attivate - si veda il dettaglio in tabella.

Per quanto riguarda le controdeduzioni alle osservazioni pervenute si rinvia alla delibera di adozione preliminare della presente variante.

Tabella 1- Pareri espressi dalle Circoscrizioni.

Circoscrizione	Parere	Delibera Consiglio circoscrizionale	Osservazioni
1. Gardolo	Favorevole	n. 44 dd. 26.09.2024	-
2. Meano	Favorevole con osservazioni/favorevole/non favorevole	n. 27 dd. 10.10.2024	Parere favorevole allo stralcio dell'area a parcheggio pubblico di cui alla variante a_10, ma con la richiesta che il lotto sia destinato a zona agricola in continuità con le superfici limitrofe, anziché a H3 – zona per parcheggi privati, coerentemente con lo stato dei luoghi, con esigenze di tutela paesaggistica e con l'art. 18 della l.p. n. 15/2015 relativo alla limitazione del consumo del suolo; Parere favorevole alla variante a_11; Parere favorevole alla variante a_12; Parere non favorevole alla variante a_19: la circoscrizione ritiene indispensabile confermare la vigente previsione a parcheggio pubblico a servizio del centro storico di Meano, considerate le esigenze di dotazioni a parcheggio dell'abitato;
3. Bondone	Favorevole / favorevole con osservazioni / non favorevole	n. 33 dd. 17.09.2024	Parere favorevole alla variante a_27 Parere favorevole con osservazioni alla variante b_07: viene richiesto di prolungare la strada (p.f. 1881) fino alla roggia esistente; Parere non favorevole alla variante a_20: tale variazione contrasta con quanto indicato dalla deliberazione della circoscrizione n. 17 del 09.09.2022 relativo alla richiesta di intervento per la realizzazione di un parcheggio pubblico in tale area;
4. Sardagna	Favorevole	n. 26 dd. 03.10.2024	-
5. Ravina-Romagnano	Favorevole/favorevole con osservazioni	n. 22 dd. 30.09.2024	“In riferimento alla variante b_11: parere favorevole con la seguente osservazione: attivare la nascita di interlocuzioni serie e operative in merito alla possibilità di avere a disposizione degli spazi da lasciare ad uso della comunità e delle associazioni che già trovano negli spazi dell'area ex arcese

			luoghi di lavoro e magazzino. (...) Le destinazioni a verde e per la pratica dello sport quale destinazione d'uso reale e finale dell'area AS sarebbe bene che fossero spazi dove anche le associazioni sportive paesane e cittadine possano svolgere attività e/o saltuariamente a uso di altre realtà di interesse insediate e attive nella Circoscrizione. Si chiede contestualmente al Comune di Trento di farsi carico di queste istanze nei confronti della PAT.
6. Argentario	Favorevole/ favorevole con osservazioni	n. 37 dd. 25.009.2024	“Si ritiene opportuno inserire una eventuale zona di non edificabilità – fascia di rispetto - lungo la via Bassano al fine di consentire in un prossimo futuro di concretizzare o rendere più agevoli possibili interventi alla struttura ex Casa Serena”.
7. Povo	Favorevole	n. 47 dd. 26.09.2024	-
8. Mattarello	Favorevole/ favorevole con osservazioni	n. 29 dd. 08.10.2024	“-Parere favorevole alla variante a_13, proponendo che venga destinata a parcheggio sulle p.f. 1721/2 e p.f. 1750, non interessate direttamente dalle variazioni della presente Variante 2024; - parere favorevole alla variante a_22; - parere favorevole alla variante a_29, richiamando tuttavia come quest'area fosse finalizzata all'implementazione delle connessioni pubbliche tra il centro cittadino e l'abitato di Mattarello, pur prendendo atto che tale scenario non fosse stato tradotto in un progetto vero e proprio. Evidenziando le criticità in tema di mobilità pubblica riscontrabili nella Circoscrizione, viene sollecitata la condivisione di proposte di mobilità pubblica aggiornate alle recenti dinamiche territoriali che hanno coinvolto il territorio di Mattarello”
9. Villazzano	Favorevole con osservazioni	n. 36 dd. 10.09.2024	“In merito alla variante a_14 in Strada delle Tabarelle si chiede, nell'ambito della zonizzazione H3, di vincolare qualsiasi realizzazione ad un'indagine preventiva sulla richiesta e sostenibilità di un parcheggio pertinenziale. Nel caso di realizzazione di parcheggio a raso, in coerenza con le relative norme di attuazione, di autorizzare solamente con la massima quota di verde e di altre misure di mitigazione previste, ad esempio tramite permesso di costruire convenzionato, in quando la zona risulta già ampiamente urbanizzata. Per quanto riguarda le norme di attuazione, si chiede invece di modificare il blocco totale dell'attività commerciale dalla nuova previsione di area H3 (art. 72 bis), in quanto si può ipotizzare la realizzazione di un parcheggio e la successiva posa sull'area (superiore se interrato) di un “baracchino” bar, o anche la realizzazione di un parcheggio interrato con, al di sopra, piccoli servizi per la Comunità. In questa ipotesi, per evitare eccessi, va al contempo definito un limite alle superfici di questa eventuale edificazione. Sempre nello stesso art.72 bis, ove si definisce la “sistemazione a verde”, porre una deroga alla stessa qualora sia prevista la realizzazione di uno

			spazio-piazza pubblico sulla superficie soprastante di un parcheggio interrato, a disposizione della collettività.”
10. Oltrefersina	Favorevole	n. 40 dd. 19.09.2024	-
11. S.Giuseppe-S.Chiera	Favorevole con osservazioni	n. 37 dd. 10.09.2024	“Considerando l'analisi delle modifiche proposte al PRG, emerge la necessità di bilanciare con attenzione le esigenze di sviluppo urbano con la tutela degli spazi verdi. Pur riconoscendo l'importanza di adeguare le aree urbane alle necessità di espansione e modernizzazione, è essenziale preservare il patrimonio ambientale, soprattutto in un contesto di cambiamenti climatici sempre più evidenti. Le aree verdi non solo contribuiscono alla qualità della vita cittadina, ma svolgono anche un ruolo fondamentale nella mitigazione delle temperature e nel miglioramento della salute pubblica. È quindi auspicabile che gli interventi futuri considerino un approccio sostenibile, tutelando il verde urbano e favorendo soluzioni che bilancino crescita e sostenibilità. ”
12. Centro Storico-Piedicastello	Favorevole	n. 57 d.d. 23.09.2024	-

Nella predisposizione dei contenuti definitivi della Variante 2024 si è preso atto delle proposte e delle osservazioni formulate dalle Circoscrizioni, ritenute coerenti con gli obiettivi e l'impianto generale del piano, fornendo nella delibera di prima adozione specifiche argomentazioni nel merito. Si evidenziano in particolare le seguenti previsioni, che sono state ridefinite nella predisposizione definitiva della documentazione di variante in accoglimento di osservazioni pervenute dalle Circoscrizioni ritenute condivisibili.

Variante a_10 In accordo con l'osservazione pervenuta dalla Circoscrizione di Meano, si è condivisa la riclassificazione dell'area, attualmente compresa in zona G-P, come E1 – zona agricola di interesse primario (anziché H3 – zona per parcheggio privato), destinazione che appare coerente con lo stato dei luoghi, attualmente coltivati, con la necessità di tutelare sotto il profilo paesaggistico il fronte del centro storico di Vigo Meano, evitando l'infrastrutturazione di aree poste oltre la viabilità esistente in un contesto prettamente agricolo, e con i principi di limitazione dell'uso del suolo di cui all'articolo 18 della l.p. n. 15/2015.

Variante a_19 La proposta di variante viene stralciata, mantenendo in essere la previsione vigente di parcheggio pubblico all'interno del centro storico di Meano.

Variante a_20 La proposta di variante viene stralciata, confermando la previsione vigente di parcheggio pubblico.

Variante b_07 A seguito dell'osservazione pervenuta dalla Circoscrizione del Bondone relativamente alla variante b_07, si è ritenuto condivisibile quanto proposto: pertanto la rappresentazione cartografica della variante è stata aggiornata prolungando la nuova viabilità fino alla roggia presente ad ovest. Tutta la documentazione di variante è stata aggiornata di conseguenza e, in particolare, si segnala che la nuova V100 interessa una zona identificata dalla Carta di Sintesi della pericolosità come APP, ossia area con penalità da approfondire. Relativamente a ciò, i proponenti hanno integrato la loro richiesta allegando apposito studio di compatibilità, compreso nella documentazione di variante.

LE MODIFICHE INTRODOTTE IN ADOZIONE DEFINITIVA

LE MODIFICHE INTRODOTTE IN ADOZIONE DEFINITIVA

La documentazione relativa alla Variante 2024 adottata in prima istanza con deliberazione del consiglio comunale n. 112 del 23 ottobre 2024 è stata oggetto di pubblicazione, e depositata a disposizione del pubblico al fine della presentazione di osservazioni dal 13 novembre 2024 fino al 13 dicembre 2024, come disposto dall'articolo 37, comma 3, e dall'articolo 39, comma 3 della l.p. n. 15/2015.

Nel sopra indicato periodo di pubblicazione conseguente alla prima adozione della Variante sono pervenute n. 13 osservazioni e le stesse, come previsto dagli articoli 37 e 39 della Legge provinciale n. 15/2015, sono state messe a disposizione del pubblico per la durata di dieci giorni consecutivi dal giorno 20 dicembre al giorno 30 dicembre 2024 compreso, anche mediante pubblicazione sul sito internet del Comune delle planimetrie con l'indicazione della parte di territorio oggetto delle osservazioni. Alla suddetta pubblicazione ha fatto seguito un'ulteriore osservazione in relazione a una di quelle già acquisite.

Si evidenzia che il periodo di deposito della Variante 2024 ai sensi dell'articolo 39 è avvenuto contemporaneamente a parte del periodo di deposito degli atti della Variante tecnica 2023 -2024, adottata in prima istanza con deliberazione del commissario ad acta n. 1 del 28 ottobre 2024.

Posto che diverse istanze pervenute in forma di osservazione durante i sopra indicati periodi di deposito non erano riferite in maniera univoca a un procedimento o a un altro, si è deciso di tenere conto, in riferimento a ciascun procedimento, di tutte le osservazioni acquisite entro i relativi termini, dando riscontro a ciascuna osservazione ed eventualmente rinviandone la valutazione nell'ambito dell'iter di approvazione di ciascuna variante.

Delle 13 osservazioni pervenute, 2 sono state accolte "con precisazioni" e 11 non sono state accolte per i seguenti motivi: 5 in quanto non coerenti con gli obiettivi della variante; 2 perché inerenti temi da approfondire a livello di variante generale; 1 in quanto in parte non coerente con gli obiettivi della variante e in parte per motivazioni di ordine generale; 3 per motivazioni di ordine generale. Rispetto all'ulteriore osservazione pervenuta in relazione all'osservazione n. 8, si evidenzia che essa è stata accolta. Le considerazioni in merito alle osservazioni pervenute sono riportate nello specifico capitolo della presente relazione, nel quale sono riportate le controdeduzioni anche specifiche per ciascuna istanza.

Riguardo al verbale della Conferenza di servizi (di seguito "Parere PAT"), pervenuto in data 27 febbraio 2024, per le specifiche controdeduzioni ai temi rilevati si rimanda al documento "Osservazioni, sintesi parere P.A.T. e relative controdeduzioni", allegato alla delibera. Gli adeguamenti a tale parere che comportano modifiche al piano da introdurre in adozione definitiva, sono riscontrati nei passaggi seguenti.

In sintesi, tali adeguamenti riguardano principalmente:

- verifica della coerenza dei contenuti degli specifici documenti di piano e della relativa denominazione;
- richiesta di adeguamento normativo e cartografico in particolare approfondendo la documentazione di raffronto tra PRG vigente e progetto di piano;
- presentazione di approfondimenti, integrazioni e motivazioni a sostegno delle scelte pianificatorie perseguite;
- chiarimenti in merito ai contenuti urbanistici propri del PRG rispetto alle competenze assegnate al Comune di Trento dall'articolo 36 della l.p. n. 15/2105 in quanto assimilabili a un livello pianificatorio di Comunità di Valle.
- rinvio alla documentazione di VAS dei contenuti di rilevanza ambientale e dei contributi acquisiti nel processo di partecipazione (pareri delle Circoscrizioni).

La presente relazione ripropone i capitoli della relazione illustrativa della Variante 2024 adottata in prima istanza, riportando con testo in grassetto le integrazioni compiute in

adozione definitiva, in accoglimento di specifici passaggi del parere fornito dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della PAT in merito alla prima adozione del piano, le integrazioni richieste a supporto delle scelte pianificatorie condotte, e le argomentazioni relative a temi confermati in adozione definitiva del piano.

La documentazione di piano, integrata, modificata e aggiornata secondo le considerazioni riportate nello specifico documento allegato è stata condivisa con le Circoscrizioni ai sensi dell'articolo 28, comma 1, lettera a) del Regolamento del decentramento, richiedendo parere con nota prot. 87911 del 24.03.2025, e con i Comuni compresi nel Territorio della Valle dell'Adige per i temi di portata sovracomunale, ai sensi dell'articolo 36 della l.p. n. 15/2015, con nota prot. 89714 del 24.03.2025.

Premessa

L'iter di approvazione della presente Variante 2024 è stato avviato dall'Amministrazione comunale in ragione di alcune esigenze individuate dal Servizio Urbanistica, come esito della verifica dell'attualità del sistema delle aree per attrezzature e per servizi pubblici presenti sul territorio comunale, **e nella necessità di introdurre specifiche previsioni urbanistiche finalizzate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico, di livello locale e provinciale.**

La Variante 2024 è finalizzata infatti in primo luogo a verificare l'attualità delle dotazioni di servizi pubblici e di interesse pubblico, stralciando le aree ritenute non più attuali, e introducendo nuove previsioni urbanistiche per far fronte a nuove esigenze e indicazioni condivise dall'Amministrazione comunale.

In particolare, la verifica dell'attualità delle previsioni per attrezzature e servizi pubblici vigenti sul territorio comunale è stata condotta in relazione all'interferenza tra tali zone urbanistiche e particelle di proprietà privata, in riferimento alla disciplina urbanistica provinciale in materia di durata ed effetti dei vincoli preordinati all'espropriazione, di cui all'articolo 48 della l.p. n. 15/2015.

Il sistema delle aree per attrezzature e servizi viene poi integrato con nuove previsioni, che danno risposta a esigenze presentate da Servizi comunali, da Servizi e soggetti di livello provinciale, e a istanze di interesse pubblico pervenute da soggetti privati.

Si provvede a predisporre una specifica disciplina pianificatoria sul territorio in relazione alla scadenza dei termini relativi agli effetti dei piani attuativi, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, lett. d) e dell'articolo 48 della sopra citata l.p. n. 15/2015.

Vengono infine valutate le istanze di inedificabilità pervenute all'Amministrazione comunale ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015 nel corso del 2023.

Contestualmente a quanto sopra, si propone l'integrazione e la modifica delle norme di attuazione vigenti relativamente ai temi introdotti con la presente Variante 2024, e si procede con la valutazione delle richieste di stralcio dell'edificabilità pervenute al Servizio Urbanistica dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023.

Come approfondito nel prosieguo della presente relazione, i contenuti della Variante 2024 sono riconducibili pertanto ai seguenti obiettivi:

- a) verifica dell'attualità delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico;
- b) introduzione di nuove previsioni per servizi e attrezzature pubbliche;
- c) ripianificazione di aree sottese a previsioni di piani attuativi i cui termini risultano scaduti;
- d) valutazione di richieste di stralcio dell'edificabilità di aree destinate all'insediamento ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della Legge provinciale per il governo del territorio n. 15/2015;
- e) adeguamento e integrazione delle norme di attuazione relativamente alla disciplina dei temi inerenti i contenuti della presente Variante 2024 al PRG.

Le predette modifiche comportano il ricorso alla procedura semplificata di variante al PRG secondo quanto disposto dall'articolo 39, comma 2 della legge provinciale n. 15/2015, dal momento che si configurano come variazioni non sostanziali allo strumento urbanistico vigente.

Si richiama in ogni caso che, considerato che le modifiche urbanistiche introdotte fin dalla prima adozione interessano tematismi che costituiscono contenuti del PTC ai sensi dell'articolo 23, comma 2, lettera f) della L.p. n. 15/2015, come ad esempio il sistema delle aree agricole di pregio del PUP (varianti b_07 e b_11), e le dotazioni infrastrutturali di tipo sovralocale (variante b_09), la presente Variante 2024 al P.R.G. in oggetto va intesa anche

con valenza di PTC ai sensi dell'articolo 36 della L.p. n. 15/2015. Si evidenzia tuttavia che il presente piano urbanistico non si configura come vero e proprio piano stralcio di un PTC, ma che le variazioni riferibili a tale livello pianificatorio sono state necessariamente introdotte come singole modifiche urbanistiche puntuali, considerata la portata puntuale delle nuove previsioni e gli obiettivi della Variante 2024.

Individuando infatti nella Variante tecnica 2023-2024 al PRG di Trento, adottata in prima istanza con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 del 28.10.2024, la sede pianificatoria adeguata agli approfondimenti e ai ragionamenti propedeutici alla predisposizione di piani stralcio tematici del PTC, estesi all'intero territorio comunale e supportati dalle necessarie analisi, si evidenzia che con la presente Variante 2024 i tematismi con valenza di piano territoriale della comunità sono stati affrontati in maniera puntuale, limitatamente alle aree oggetto delle modifiche proposte, facendo in ogni caso riferimento alle competenze assegnate al Comune di Trento dall'articolo 36 della L.p. n. 15/2015.

Le due varianti hanno preso come base il PRG vigente e, seguendo ognuna i propri obiettivi, hanno impresso le destinazioni urbanistiche alle varie aree. Analizzando nel dettaglio le due varianti è emerso che nella maggior parte dei casi le modifiche introdotte dalla Variante 2024, una volta approvata dalla Giunta provinciale la Variante 2024, dovranno essere recepite integralmente in adozione definitiva dalla Variante tecnica 2023 – 2024 che attualmente ripropone le destinazioni del PRG vigente.

A scopo di chiarimento, si precisa che le varianti puntuali della Variante 2024 che interessano tematismi del PUP sono le seguenti:

a_25 aree agricole

b_04 aree agricole

b_07 aree agricole di pregio

b_11 aree agricole di pregio

b_09 dotazioni infrastrutturali di tipo sovralocale e viabilità principale di progetto.

Nella delibera di adozione definitiva viene dato conto del livello pianificatorio a cui le singole previsioni fanno riferimento.

In relazione a tale tema, con nota protocollo n. 320377 di data 23.08.2024, ai sensi del comma 2 dell'articolo 36 della L.p. n. 15/2015, è stato richiesto ai Comuni del Territorio Val d'Adige (Comuni di Aldeno, Cimone e Garniga Terme) di esprimere il parere di competenza. Nonostante entro i termini di legge nessuno dei Comuni abbia espresso parere, si è potuto procedere comunque all'adozione del PRG, ai sensi del sopra richiamato comma 2 dell'articolo 36 della L.p. n. 15/2015.

1 Obiettivi, strategie e azioni della variante

In coerenza con il processo di Valutazione Ambientale Strategica, che accompagna l'iter pianificatorio, e per fornire una visione chiara e il più possibile esaustiva dei contenuti della variante, si è adottata una classificazione gerarchica in obiettivi generali, strategie e azioni. In particolare, sulla base delle esigenze riscontrate e illustrate in premessa, sono stati individuati gli obiettivi generali a partire dai quali definire le strategie (obiettivi specifici) e quindi le azioni (obiettivi operativi). Tale impostazione risponde all'esigenza di rendere esplicite le "logiche" che governano le relazioni fra i problemi rilevati, gli obiettivi e le azioni da intraprendere, che dovranno essere tradotte cartograficamente.

Ai fini della valutazione dell'efficacia delle strategie e delle azioni di variante con particolare riguardo al soddisfacimento delle necessità di dotazioni di attrezzature e servizi, si precisa che, in assenza di un piano strutturale non contemplato dalla normativa urbanistica della PAT, o di un piano dei servizi necessario a definire la coerenza con il disegno della Città

pubblica, il riferimento fissato dall'art. 10 della L.P. 15/2015 continua ad essere il D.M. 1444/68 in relazione al quale sono stati verificati gli standard urbanistici. La dotazione territoriale di servizi e attrezzature essenziali ai sensi dell'art. 10 del RUEP sarà oggetto di dimensionamento nell'ambito della prossima Variante strategica per la quale è stato approvato il Documento degli obiettivi.

La VAS Valutazione ambientale strategica, allegata alla variante 2019 al PRG del Comune di Trento, riporta nella "Parte E – integrazioni al rapporto ambientale introdotte in esito alle modifiche richieste dalla P.A.T. in fase di approvazione con modifiche" contiene specifici capitoli e paragrafi riguardanti le dinamiche demografiche, l'analisi della situazione attuale, proiezioni della popolazione e delle famiglie, elementi per la determinazione del dimensionamento residenziale, determinazione del carico insediativo massimo, indirizzi e strategie per il Territorio Val d'Adige, determinazione delle aree di possibile trasformazione urbanistica e determinazione del fabbisogno abitativo.

Si rimanda alla futura variante strategica - di tipo sostanziale - un aggiornamento del dimensionamento anche attraverso la valutazione dell'andamento demografico ed entità del bacino di utenza, lo studio del raggio d'influenza delle singole attrezzature e la loro accessibilità tramite mezzi pubblici, oltre alla valorizzazione delle forme di concorso e di coordinamento fra comuni e la possibilità di utilizzare strutture private anche per funzioni collettive (art. 10 del RUEP).

Si rimanda al documentao di VAS per l'approfondimento relativo alle variazioni degli standard urbanistici.

Si stabilisce quindi la seguente correlazione tra gli obiettivi di piano e le tipologie di varianti puntuali introdotte per perseguire tali obiettivi.

Tabella 1 – Elenco problematiche rilevate.

PROBLEMA	DESCRIZIONE
a. Verifica dell'attualità delle previsioni di PRG per attrezzature e servizi pubblici	Alcune previsioni di PRG, che risultano non attuate e non più necessarie, ricadono in parte su particelle di proprietà privata
b. Adeguatezza delle dotazioni di attrezzature pubbliche di quartiere e di interesse urbano	La dotazione di attrezzature pubbliche di quartiere e di interesse urbano appare inadeguata, non coerente con quanto realizzato o non valorizzata.
c. Scadenza dei termini di validità di previsioni di piani attuativi	I termini di validità della previsione per il piano attuativo in Via IV Novembre a Gardolo risultano scaduti;
d. Richieste di stralcio di aree edificabili ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015	Si rende necessario dare riscontro alle richieste di stralcio dell'edificabilità presentate al Servizio Urbanistica nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2023 e il 31 dicembre 2023
e. Norme di attuazione da integrare e aggiornare in relazione ai contenuti della Variante 2024	È emersa l'esigenza di integrare le norme di attuazione per adeguare la disciplina di PRG ai contenuti della Variante 2024 e a esigenze segnalate dai Servizi comunali.

A partire dalle esigenze e dalle criticità sopra descritte si è proceduto a delineare il "quadro logico" della Variante 2024, ossia a definire gli obiettivi generali (Ob), le strategie (S) e le azioni operative (A) inerenti al percorso che si intende seguire per attuare gli obiettivi che l'Amministrazione comunale si è data. Pertanto, per ciascun obiettivo generale è stata individuata una o più strategie. Una volta definite le strategie si è quindi proceduto ad individuare i "mezzi" necessari ad attuarle, corrispondenti ad una serie di azioni, definite anche come obiettivi operativi.

Tabella 2 – Quadro logico della Variante 2024

OBIETTIVO GENERALE	STRATEGIA	AZIONE/VARIANTI
Ob1. Verifica dell'attualità delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici, in particolare ricadenti su particelle di proprietà privata	S1. Stralcio di previsioni o di porzioni di previsioni per attrezzature e servizi pubblici non attuate e ritenute non più strategiche, introducendo destinazioni coerenti con il regime proprietario e con lo stato reale dei luoghi	A1. Modifica della destinazione di zone a VP per verde pubblico o di uso collettivo (di quartiere o di interesse urbano), in zone a destinazione varia (H1 – zone destinate a servizi privati, H2 – zone destinate a verde privato, zone agricole, zone a bosco, zone residenziali). Varianti a_01, a_02, a_03, a_04, a_05, a_06, a_07, a_08, a_09.
		A2. Modifica della destinazione urbanistica di zone P destinate a servizi di quartiere/parcheggi pubblici o di uso pubblico in zona H3 – parcheggi privati. Varianti a_11, a_12, a_13, a_14, a_15, a_16, a_17, a_18.
		A3. Modifica della destinazione urbanistica di zone P o PR per parcheggi pubblici o di uso pubblico (esistenti o di progetto), di quartiere o di interesse urbano, in zone a destinazioni varie (zone agricole, zone per impianti tecnologici, viabilità, zone residenziali, zone terziarie e direzionali). Varianti a_10, a_21, a_22, a_23, a_24.
		A4. Modifica di zone destinate a servizi di quartiere o ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, con funzioni di tipo tecnologico, ricreativo, assistenziale, di uso collettivo in generale, o legate all'istruzione e ad attività pubbliche, culturali, religiose, in zone con destinazioni varie, in coerenza con la zonizzazione urbanistica delle aree limitrofe. Varianti a_25, a_26, a_27, a_28, a_29, a_30, a_31, a_32.
Ob2.1 Adeguamento cartografico della dotazione di attrezzature pubbliche di quartiere e di interesse urbano con quanto realizzato o con l'assetto proprietario	S2. Modifica di destinazioni funzionali per servizi e attrezzature pubbliche non più idonee	A5. Nuovo parcheggio scambiatore a Gardolo con riconfigurazione in accoglimento dell'osservazione prot. 470503 dd 12.12.2025. Variante b_01.
Ob2.2 Implementazione della dotazione di attrezzature pubbliche di quartiere e di interesse urbano	S3. Presa d'atto di situazioni consolidate o riguardanti opere pubbliche già realizzate o in corso di realizzazione	A6. Nuovo sottopasso in zona Spini. Variante b_02.
		A7. Ampliamento parcheggio e ampliamento zona G IB a Gardolo. Variante n. b_03.
		A8. Nuovo parcheggio a Sardagna. Variante b_04.
	S4. Nuove previsioni per servizi e attrezzature pubbliche	

		<p>A9. Presa d'atto con adeguamento cartografico del centro sportivo Manazzon. Variante b_05.</p> <p>A10. Ampliamento area a servizi per il cantiere comunale in via Maccani e collegamento ciclopedonale. Variante b_06.</p> <p>A11. Potenziamento della viabilità comunale a Sopramonte e individuazione nuovo perimetro permesso di costruire convenzionato PCC.4. Variante n. b_07.</p> <p>A12. Riclassificazione da F2 e F3 a TP di una zona a Gardolo in corrispondenza dell'area dell'interporto. Variante b_08.</p> <p>A13. Riclassificazione a NOT delle aree ex Gadotti e area a ovest del campo Trentinello, delle ulteriori aree indicate dal parere formulato dall'UMST Patrimonio e Trasporti, nonché della viabilità indicata dal parere fornito dall'Agenzia Provinciale per le Opere Pubbliche - Servizio Opere stradali e ferroviarie. Variante b_09.</p> <p>A14. Presa d'atto della viabilità lungo via al Desert. Variante b_10.</p> <p>A15. Nuovo centro per la protezione civile a Ravina. Variante b_11.</p>
Ob3. Ripianificazione dell'area sottesa alla previsione di piano attuativo i cui termini risultano scaduti, come disposto dall'articolo 54 della l.p. n. 15/2015	S5. Verifica dell'attualità della zonizzazione previgente per l'area sottesa alla previsione di piano attuativo C3 in via IV Novembre a Gardolo	A16. Ripianificazione della destinazione previgente per l'area sottesa alla zona C3 - piano attuativo in Via IV Novembre a Gardolo in accoglimento dell'osservazione prot. 471094 dd 13.12.2025. Variante c_01.
Ob4. Valutazione delle richieste di stralcio dell'edificabilità ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015 in coerenza con le dinamiche insediative vigenti.	S6. Accoglimento delle istanze coerenti con le dinamiche insediative del territorio di Trento e con i criteri dell'Amministrazione comunale.	A17. Modifica della destinazione dell'area corrispondente alla p.f. 1835 CC Cognola. da B2 – zona insediativa di completamento a E1 – zona agricola di interesse primario, accogliendo l'istanza acquisita al protocollo n. 444566 del 20.12.2023. Variante d_01
	S7. Non accoglimento delle istanze non coerenti con le dinamiche insediative del territorio di Trento e con i criteri dell'Amministrazione comunale.	A18. Conferma dell'attuale destinazione per le aree interessate dalle istanze di cui ai prot. n. 430925 del 11.12.2023 e n. 439880 del 18.12.2023
Ob5. Aggiornamento delle norme di	S8. Integrazione delle norme di	A19. Integrazione del testo di cui

attuazione in relazione ai contenuti della Variante 2024 al PRG e a esigenze dell'Amministrazione comunale	attuazione al fine di accogliere un'istanza del Servizio Edilizia pubblica	all'articolo 3 delle norme di attuazione per precisare la disciplina in materia di distanze dai confini di zona. Variante e_01
	S8. Definizione della disciplina relativa a nuovi tematismi introdotti con la Variante 2024.	A20. Introduzione del nuovo articolo 72bis relativo alle H3 – zone per parcheggi privati. Variante e_02

1.1 Consumo di suolo

Rispetto a quanto messo in evidenza nella tabella precedente, alcune specifiche azioni che mettono in atto le strategie oggetto della variante, incidono sul tema del consumo di suolo. Tenuto in considerazione quanto previsto dall'articolo 18 della L.p. n. 15/2015 relativo alla "limitazione del consumo di suolo", anche alla luce della valutazione delle possibili alternative esplicitate nel rapporto ambientale, si evidenzia che per quanto riguarda il bilancio tra nuove aree insediative e aree libere, le nuove previsioni urbanistiche di tipo pubblico, introdotte nell'obiettivo generale di consolidare e incrementare l'attrattività dei contesti urbani, promuovano il miglioramento del livello di qualità in relazione alle opere di urbanizzazione e alle dotazioni collettive.

L'individuazione di nuove superfici a destinazione insediativa è stata condotta, infatti, evidenziando l'assenza di soluzioni alternative.

Si richiama in sintesi che nel bilancio relativo al consumo di suolo, se da un lato è presente una riduzione necessariamente condotta per la localizzazione del parcheggio a Sardinia (rispetto alle aree agricole di cui all'articolo 37 delle norme di attuazione del PUP), per il nuovo tratto di viabilità a Sopramonte e per l'ampliamento del centro per la Protezione civile a Ravina (relative alle aree agricole di pregio del PUP, art. 38), dall'altra si evidenzia che diverse delle varianti introdotte riclassificano attuali destinazioni insediative in direzione di aree a destinazione agricola (stralcio dell'area TP a Mattarello, stralcio delle aree a parcheggio in via dei Fragari a Vigo Meano, stralcio dell'area AA in via Aeroporto a Gardolo, stralcio dell'area IP in via Lungo Avisio a Spini di Gardolo) o a bosco (stralcio della porzione dell'area IB-CC in via Doss Trento).

Va rilevato inoltre che il consumo di suolo, ovvero aree già impermeabilizzate, va considerato anche in base alla differenza fra stato reale dei luoghi, previsioni del PRG vigente e quanto introdotto con la variante. Rispetto a questo si rinvia alle verifiche effettuate nelle schede del rapporto ambientale.

2 Contenuti della Variante 2024

Approfondendo l'articolazione della Variante 2024 per obiettivi, strategie e azioni, si illustrano ai seguenti paragrafi gli specifici contenuti, e le modifiche urbanistiche introdotte al fine di soddisfarli.

2.1 Obiettivo 1 - Verifica dell'attualità delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico

Come anticipato in premessa, tra gli obiettivi sottesi alla Variante 2024 vi è la verifica in merito allo stato di realizzazione e all'attualità delle previsioni del PRG vigente relative al sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici, di quartiere o di interesse urbano, in particolare laddove tali previsioni interessino particelle di proprietà privata.

Tale obiettivo è posto in prioritaria relazione alla necessità di verificare l'opportunità di reiterazione dei vincoli generati da previsioni pubbliche su aree di proprietà privata, così

come disciplinato dall'articolo 48 della Legge provinciale per il Governo del territorio n. 15/2015.

A tal fine, è stato predisposto dal Servizio Urbanistica un progetto GIS con il quale sono state evidenziate le interferenze tra aree a destinazione pubblica e di interesse pubblico con particelle catastali di proprietà privata o mista a vario titolo. Rispetto al totale delle aree poste in evidenza, non ancora attuate, mediante un confronto con i Servizi comunali competenti si è provveduto a verificare quali previsioni mantenessero interesse ai fini urbanistici.

Tali valutazioni hanno portato all'individuazione di un totale di 32 poligoni, compresi in zone urbanistiche di tipo G (zone destinate ai servizi di quartiere) o di tipo F (zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano), per i quali la modifica della destinazione appare più urgente sia al fine di razionalizzare il sistema delle dotazioni generali pubbliche e di interesse pubblico presenti sul territorio comunale, sia al fine di assegnare a tali aree destinazioni urbanistiche che possano incentivare l'iniziativa privata nell'attuare gli interventi.

La verifica dell'attualità delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici ricadenti su proprietà privata, posta come obiettivo della presente Variante 2024, trova quindi risposta nello stralcio di previsioni o di porzioni di previsioni per attrezzature e servizi pubblici non attuate, ritenute non più strategiche, introducendo nuove destinazioni urbanistiche, coerenti con il regime proprietario e con lo stato reale dei luoghi.

Si evidenzia che in via generale le nuove destinazioni urbanistiche si configurano come estensione delle zonizzazioni limitrofe, o come presa d'atto di situazioni consolidate.

Rispetto a quanto evidenziato nel parere PAT, si specifica che per quanto riguarda il criterio di riclassificazione delle destinazioni urbanistiche come ampliamento di zonizzazioni limitrofe, si è percorsa tale scelta pianificatoria nei casi in cui il confine tra le zone urbanistiche poteva essere precisato in corrispondenza del limite delle particelle catastali, assicurando la coincidenza della destinazione urbanistica con il regime proprietario dei lotti, confermando il disegno insediativo complessivo, limitatamente a casi in cui lo stato dei luoghi risultasse compatibile con le previsioni del PRG.

Anche la "presa d'atto di situazioni consolidate" come ulteriore criterio di individuazione delle nuove destinazioni vuole escludere possibili ratifiche dell'utilizzo dei luoghi incongruo con la destinazione vigente, viene applicato nei casi in cui sulle aree siano presenti funzioni compatibili con la destinazione di zona, come ad esempio l'apparcamento di autoveicoli in zone a destinazione a parcheggio, o attività in atto come disposto dall'articolo 89 delle norme di attuazione del PRG vigente, in particolare legate alla coltivazione del fondo.

Le attività in essere sulle aree per attrezzature e servizi pubblici segnalate, se non già preesistenti all'apposizione del vincolo vigente, risultano in ogni caso in conformità a quanto previsto dall'art 8 del RUEP, che definisce gli interventi e le attività ammesse nelle aree assoggettate a vincoli espropriativi. Ciò non significa che la previsione del PRG vigente sia da considerare attuata: lo scopo della Variante 2024 è quello di non reiterare il vincolo preordinato all'esproprio impresso a queste aree come previsto dall'art. 48 della L.P. 15/2015.

Come riportato nei paragrafi precedenti, tali variazioni possono essere classificate nelle seguenti tipologie di "azione urbanistica".

Tipologia di variante / azione A1. Da zone VP per verde pubblico o di uso collettivo (di quartiere o di interesse urbano), in zone a destinazione varia (H1 – zone destinate a servizi privati, H2 – zone destinate a verde privato, zone agricole, zone a bosco, zone residenziali). Tali modifiche sono state condotte d'intesa con l'Ufficio Parchi e giardini, che si è espresso in merito all'opportunità o

meno di confermare le previsioni vigenti per aree a verde pubblico.

Lo stralcio di aree destinate a verde pubblico a favore di altre destinazioni coerenti con il regime proprietario e con lo stato dei luoghi, non compromette il progetto del verde della città pubblica. L'aggiornamento della verifica degli standard urbanistici sul territorio comunale ha tenuto conto in ogni caso della riduzione di superficie destinata a zone VP: l'esito di tale verifica è approfondito nel documento di VAS.

Sono comprese in tale fattispecie le seguenti modifiche puntuali:

Circoscrizione Argentario

Variante a_01: da G-VP a P. Si prende atto dell'area a parcheggio P - realizzata in prossimità di una filiale bancaria esistente in via per Cognola, che viene distinta rispetto all'area a verde pubblico presente a valle, su via dei Giardini, posta su una quota inferiore e dotata di accesso indipendente. **L'intervento di sistemazione dell'area ha comportato la realizzazione dei posti auto limitrofi l'edificio che ospita l'attività bancaria e dell'area a verde pubblico residuale. I posti auto sono accessibili da via per Cognola, e sono posti a una quota superiore rispetto al livello del verde pubblico, accessibile da via dei giardini ed esito di un progetto compiuto e definito. Il PRG viene quindi aggiornato, come condiviso con l'Ufficio Parchi e Giardini, precisando il confine di zona che individua il perimetro dell'area a verde pubblico rispetto all'area a parcheggio pubblico, il cui intervento di sistemazione è stato realizzato in conformità con l'articolo 69, comma 5 (che ammette la realizzazione di parcheggi dimensionati per la fruizione del verde pubblico). La**

Variante a_02: da VP a H2. Si provvede alla precisazione del limite di zona in corrispondenza del confine di proprietà, ampliando la destinazione limitrofa di H2 – zona destinata a servizi privati. L'area interessata presenta una superficie totale di 70,46 mq, e rappresenta una porzione limitata e non funzionale dell'area a verde pubblico limitrofa, che si estende per 4.142, 99 mq. **La modifica puntuale si configura come precisazione della destinazione di zona in coerenza con il limite delle particelle catastali, e quindi con il regime proprietario dell'area. Lo stralcio della porzione di verde pubblico, richiesta dall'Ufficio Parchi e Giardini, non compromette il disegno complessivo del parco delle Coste, già consolidato e definito, né le connessioni dello stesso con l'intorno. L'area, già a verde, non presenta edificazione, né interventi potenzialmente in contrasto con la destinazione vigente a verde pubblico.**

Variante a_03: da VP a B1: Viene precisato il limite della zona B1 – edificata satura, comprendendo le aree di pertinenza degli edifici esistenti, in base alla morfologia dei luoghi. L'area interessata dalla modifica è posta a quota inferiore alla limitrofa area a verde pubblico esistente su via al Vascon, rispetto alla quale risulta perimetrata da una recinzione. **La modifica puntuale si configura come precisazione della destinazione di zona in coerenza con il limite delle particelle catastali, e quindi con il regime proprietario dell'area. Lo stralcio della porzione di verde pubblico, condivisa con l'Ufficio Parchi e giardini del Comune, non compromette il disegno complessivo del giardino pubblico attrezzato, né le connessioni dello stesso con l'intorno, mantenendo in essere gli accessi esistenti dalla viabilità di quartiere. L'area non presenta edificazione, né interventi potenzialmente in contrasto con la destinazione vigente a verde pubblico.**

Variante a_04: da VP a F4: si assegna una destinazione urbanistica coerente con lo stato dei luoghi (verde di protezione e di arredo) a un'area posta in fregio al rio Saluga, priva di edificazione. **La modifica puntuale si configura come precisazione della destinazione di zona in coerenza con il limite delle particelle catastali, e quindi con il regime proprietario dell'area. Lo stralcio della porzione di verde pubblico viene condivisa con l'Ufficio Parchi e giardini del Comune, che evidenzia come un'eventuale intervento sull'area non appare fattibile nell'immediato.**

L'area non presenta edificazione, né interventi potenzialmente in contrasto con la destinazione vigente a verde pubblico.

Considerato che l'area oggetto della variante è occupata da vegetazione forestale, prima dell'eventuale modifica dello stato dei luoghi dovrà essere contattato il Servizio Foreste della PAT al fine dell'acquisizione dell'autorizzazione alla trasformazione di coltura, come disposto dalla L.p. n. 11/2007.

Circoscrizione Villazzano

Variante a_05: da VP a H2 – zone destinate a verde privato: l'area corrisponde alle pertinenze di un edificio esistente in via Dante Sartori, denominato Maso ex Bernardelli, classificato al n. 79 degli Aie - Aree, edifici e complessi isolati di interesse culturale, storico, artistico e documentario. Posto che tale lotto non risulta funzionale all'organizzazione del limitrofo Parco Gocciadoro, come ratificato dall'Ufficio Parchi e giardini.

La destinazione impressa si configura come proposta di riclassificazione dell'area corrispondente al giardino di pertinenza di un edificio storico, assegnando la destinazione H2. - verde privato, disciplinata dall'art. 72 delle norme tecniche di attuazione, ed esplicitamente declinata al comma 1 fra le aree “di particolare interesse paesaggistico per la presenza di alberature, prati e di verde in genere. In esse sono prescritti il mantenimento e la valorizzazione del verde arboreo e privato esistente.”

Il limitrofo compendio identificato dalla p.ed. 4 C.C. Villazzano è elencato al n. 79 nell'allegato 1 alle norme di attuazione riguardante gli Aie – Aree, edifici e complessi isolati di interesse culturale, storico, artistico e documentario. Si tratta del Maso ex Bernardelli, per il quale secondo il P.R.G. (art. 34) sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo.

Ciò comporta l'inapplicabilità degli interventi ammessi dal comma 2 del citato art. 72 consistenti nella ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento e ancor più, considerata l'assenza dell'apposito perimetro sulla cartografia di piano, l'inapplicabilità degli interventi ammessi dal comma 2 bis del medesimo articolo consistenti nella realizzazione di un nuovo edificio oltre a quello esistente.

Ciò assicura quindi, in considerazione dell'inedificabilità, la salvaguardia del verde esistente, senza alcuna trasformazione potenziale, considerato che le potenzialità espresse dall'articolo di riferimento non sono applicabili al caso in oggetto.

La nuova previsione non si qualifica dunque come spazio che amplia usi insediativi oltre il limite fisico già definito dall'arteria stradale, superato in via eccezionale dai due edifici esistenti come correttamente evidenziato dal parere PAT.

Si conferma quindi come la variazione puntuale, come ratificato dall'Ufficio Parchi e giardini e già riportato nella Relazione, prende atto che tale lotto non risulta funzionale all'organizzazione del limitrofo Parco Gocciadoro ma al contempo si premura di mantenere e valorizzare il verde arboreo e privato esistente.

Variante a_06: da VP a E4: l'area, di 43,78 mq, è posta in posizione perimetrale rispetto al Parco dei Bindesi. La modifica urbanistica si configura come precisazione del confine di zona sul limite della particella di proprietà, comprendendo l'area nella limitrofa destinazione E4 – zona a bosco. **La modifica puntuale si configura come precisazione della destinazione di zona in coerenza con il limite delle particelle catastali, e quindi con il regime proprietario dell'area. Lo stralcio della porzione di verde pubblico, condivisa con l'Ufficio parchi e giardini del Comune, non compromette il disegno complessivo del Parco, né le connessioni dello stesso con l'intorno. L'area non presenta edificazione, né interventi potenzialmente in contrasto con la destinazione vigente a verde pubblico.**

Variante a_07: da VP a H1. - zona destinata a servizi privati individuate con apposito perimetro: si prende atto dell'avvenuta vendita dell'area da parte del Comune, con la quale viene ratificata di fatto l'assenza di interesse al fine dell'organizzazione e della gestione della limitrofa area a verde pubblico. Si assegna destinazione H1. - zona destinata a servizi privati, nella fattispecie di tipo

inedificabile come disposto dall'articolo 71, comma 3 delle norme di attuazione, in analogia con le aree limitrofe che presentano analoghe caratteristiche.

La modifica puntuale si configura pertanto come precisazione della destinazione di zona in coerenza con il limite delle particelle catastali, e quindi con il regime proprietario dell'area. Lo stralcio della porzione di verde pubblico, a valle del Santuario della Madonna di Loreto, condivisa con l'Ufficio parchi e giardini del Comune, non compromette il disegno complessivo dell'area a verde esistente, già consolidato e concluso, né le connessioni dello stesso con l'intorno. L'area non presenta edificazione, né interventi potenzialmente in contrasto con la destinazione vigente a verde pubblico.

Come correttamente evidenziato nel parere di competenza del Servizio Geologico, riportato nel parere del Servizio Urbanistica PAT, l'areale in esame corrisponde ad un piccolo lembo di scarpata al di sotto di un edificio. Considerato che la modifica non permette di realizzare capacità edificatoria, in quanto compresa nell'apposito perimetro cartografico relativo ai "servizi privati - inedificabili", la variante viene valutata migliorativa sotto il profilo geologico.

A chiarimento di quanto sopra, si richiama l'articolo 71, comma 3 delle norme di attuazione: "nelle zone H1 individuate con apposito perimetro sulla cartografia di piano è consentita la realizzazione di servizi privati. Tali zone sono prive di capacità edificatoria".

Considerato poi che la variante è occupata da vegetazione forestale, prima dell'eventuale modifica dello stato dei luoghi dovrà essere contattato il Servizio Foreste della PAT al fine dell'acquisizione dell'autorizzazione alla trasformazione di coltura, come disposto dalla L.p. n. 11/2007.

Circoscrizione Oltrefersina

Variante a_08: da VP a E4 – area a bosco: l'area si colloca in posizione perimetrale rispetto al sistema di verde del Parco Gocciadoro, in fregio alla SP349. Come acquisito dall'Ufficio parchi e giardini, l'area non risulta funzionale alla zona a verde pubblico esistente. Preso atto dello stato reale dei luoghi, si assegna la destinazione ad area a bosco, in continuità con la zona limitrofa.

La modifica puntuale si configura pertanto come precisazione della destinazione di zona in coerenza con il limite delle particelle catastali, e quindi con il regime proprietario dell'area. Lo stralcio della porzione di verde pubblico, non compromette il disegno complessivo dell'area a verde esistente, né le connessioni dello stesso con l'intorno. L'area non presenta edificazione, né interventi potenzialmente in contrasto con la destinazione vigente a verde pubblico.

Variante a_09: da VP a H2 – zone destinate a verde privato: l'area si configura come uno sfrido, di superficie pari a circa 198 m², dell'area a verde pubblico che caratterizza il sito delle Torri di Madonna Bianca, collocato lungo il perimetro meridionale. Prendendo atto dell'avvenuta vendita della particella da parte del Comune, si assegna la destinazione di H2 di zona a verde privato in continuità con l'area limitrofa.

Rispetto alla modifica proposta con la prima adozione della Variante 2024, il Servizio Bacini montani rileva che essa ricade in corrispondenza della rete idrografica e in area a penalità APP della CSP (art. 18 delle norme di attuazione della CSP) e che pertanto, considerando la norma che disciplina l'area nel complesso, tale variante non è ammissibile in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18.03.2022.

Nel parere del Servizio Urbanistica della PAT vengono pertanto proposte al Comune due possibilità: il mantenimento della destinazione 'H2', subordinando l'ammissibilità della variante alla redazione di uno studio di compatibilità in fase di pianificazione secondo la normativa di riferimento; in alternativa, la modifica della destinazione urbanistica proposta in prima adozione, in direzione di una zonizzazione a verde privato inedificabile o simile, che non comporti un aggravio in termini di esposizione alla pericolosità idraulica rispetto al vigente.

Dal punto di vista urbanistico, il Servizio Urbanistica è intervenuto evidenziando alcuni aspetti:

- la seconda ipotesi pianificatoria sopra riportata è da ritenersi sconsigliabile, in ragione del fatto che comporterebbe introduzioni di “micro” segni grafici ed eccezioni, poco coerenti con la natura dello strumento urbanistico che definisce le zone in ragione del principio dell’omogeneità.

- la modifica proposta, seppur di ridotte dimensioni, determina una modifica urbanistica sostanziale entro il disegno del parco, facendo venir meno il collegamento esistente ad ovest con via Conci, e mutando così le relazioni urbane definite dal disegno pianificatorio dello strumento urbanistico in vigore.

A questo proposito si evidenzia quanto segue.

La destinazione impressa tramite l’ampliamento di 198 m² della zona adiacente ne riprende la destinazione urbanistica a H2 - destinata a verde privato, disciplinata dall’art. 72 delle norme tecniche di attuazione ed esplicitamente declinata al comma 1 fra le aree “di particolare interesse paesaggistico per la presenza di alberature, prati e di verde in genere. In esse sono prescritti il mantenimento e la valorizzazione del verde arboreo e privato esistente”.

L’adiacente compendio identificato dalla p.ed. 1389 e dalle pp. ff. 1228/3, 1229/6, 1233 C.C. Trento è elencato al n. 140 nell’allegato 1 alle norme del P.R.G. riguardante gli Aie – Aree, edifici e complessi isolati di interesse culturale, storico, artistico e documentario. Si tratta del Palazzotto Mancini, edificio riconosciuto e dichiarato di importante interesse storico-artistico ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, conseguentemente soggetto a tutti i vincoli e alle disposizioni di tutela di cui alla citata legge e per il quale secondo il P.R.G. (artt. 34 e 73) sono ammessi i soli interventi di manutenzione e restauro come previsto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio e soggetto alla medesima disciplina d’intervento degli edifici classificati nella sottozona A1 nell’ambito degli insediamenti storici.

Ciò significa l’inattuabilità degli interventi ammessi dal comma 2 del citato art. 72 consistenti nella ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento e ancor più, considerata l’assenza dello specifico perimetro sulla cartografia di piano, l’inapplicabilità degli interventi ammessi dal comma 2 bis del medesimo articolo, consistenti nella realizzazione di un nuovo edificio oltre a quello esistente.

Appare dunque evidente l’ottemperanza, già nella proposta introdotta in prima adozione, alla seconda fra le ipotesi indicate dal Servizio Urbanistica e cioè l’applicazione di “una zonizzazione riferita a verde privato inedificabile o simili che non comporti un aggravio in termini di esposizione alla pericolosità idraulica rispetto al vigente”, corrispondente alla destinazione H2 impressa in prima adozione. Ciò rende possibile innanzitutto, in considerazione dell’inedificabilità, salvaguardare il verde esistente, e parallelamente evita il ricorso all’introduzione di “micro” segni grafici ed eccezioni, poco coerenti con la natura dello strumento urbanistico, garantendo il ricordato principio dell’omogeneità.

Si precisa altresì, in merito a quanto evidenziato nel parere, che il collegamento all’interno del parco è garantito dal passaggio esistente ad ovest (con via Conci) e che non saranno mutate in alcun modo le relazioni urbane definite dallo strumento urbanistico in vigore. Il disegno urbanistico atteso è infatti proprio quello di salvaguardare il collegamento esistente, senza interferire con le immediate pertinenze dell’edificio tutelato.

Oltre a quanto rilevato, si fa presente che la Variante tecnica 2023-2024 adottata con deliberazione del commissario ad acta n. 1 del 28.10.2024 e attualmente in regime di salvaguardia, ha già assegnato alla p.f. 1229/4 interessata dalla presenza del Rio San Rocco la destinazione urbanistica di “corso d’acqua”, coerente con la presenza del rio segnalata dal Servizio Bacini montani.

Tipologia di variante / azione A2 - Da zone P destinate a servizi di quartiere/parcheggi pubblici o di uso pubblico in zona H3 – parcheggi privati.

Con la presente Variante 2024 viene introdotto nel PRG il nuovo tematismo H3 – zona per parcheggi privati, previsto dalla legenda standard provinciale di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1227/2016, che è stato assegnato ad alcune aree di proprietà privata, per le quali appare strategico mantenere in essere la destinazione a parcheggio già vigente, favorendo l'iniziativa privata nell'attuazione dell'intervento.

In relazione alle osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia in merito alla prima adozione della Variante 2024, si richiama che la verifica dell'attualità delle previsioni di tipo pubblico presenti del PRG vigente è riconducibile all'obiettivo generale di non reiterare il vincolo preordinato all'esproprio impresso ad aree per attrezzature e servizi pubblici come previsto dall'art. 48 della L.P. 15/2015. L'istruttoria effettuata, che ha portato alla raccolta del parere delle circoscrizioni e dei Servizi tecnici comunali competenti, ha dimostrato che tali aree non sono necessarie e adeguate come parcheggi pubblici anche alla luce della loro conformazione e posizione.

La scelta di introdurre il nuovo tematismo H3 combina tale obiettivo con esigenze puntuali derivanti da ragionamenti condotti dall'Amministrazione comunale in base all'analisi delle previsioni di aree a parcheggio presenti nel PRG vigente, la cui attuazione da parte pubblica non appare perseguibile. In particolare, tali approfondimenti sono stati condivisi con il Servizio Progetto mobilità e rigenerazione urbana che, in relazione al Piano urbano per la mobilità sostenibile, ha espresso in una propria nota del 28.02.2024 (prot. 69401) l'esigenza di introdurre la nuova zona H3 nella legenda di PRG e la specifica norma finalizzata a definire le modalità di attuazione degli interventi, per la realizzazione di parcheggi per i residenti "a raso ma anche interrati (senza limitazione di superficie)", con "parametri vincolanti per garantire la massima superficie permeabile possibile e la presenza di alberature d'alto fusto".

Si evidenzia che le aree interessate dalla modifica, le cui previsioni ad aree a parcheggio P non risultano attivate, ricadono prevalentemente nei sobborghi, dove la messa a disposizione di spazi per l'apparcamento dei veicoli appare come necessità prioritaria, come condiviso con il Servizio Progetto Mobilità e rigenerazione urbana. In particolare, le aree a parcheggio privato proposte nei sobborghi e in ambiti precisi del territorio comunale concorreranno alla riduzione della presenza di autovetture in sosta lungo la viabilità pubblica, assicurando un aumento della qualità degli spazi urbani. Al miglioramento della qualità degli spazi urbani contribuiranno anche gli interventi previsti sulle nuove H3, che dovranno rispondere a precisi criteri di inserimento ambientale e paesaggistico, favorendo la presenza di verde e di superfici permeabili.

L'istruttoria effettuata, che ha portato alla raccolta del parere delle Circoscrizioni e dei Servizi tecnici comunali competenti, ha dimostrato che le aree ora riclassificate come H3 non risultano adeguate come parcheggi pubblici, anche alla luce della loro conformazione e posizione.

Si precisa che nelle nuove aree H3, la realizzazione di strutture con posti auto extra standard in numero inferiore a 10 si configura come realizzazione di servizi di tipo privato, quindi svincolata da accordi con l'Amministrazione comunale.

Nei casi in cui la superficie disponibile permetterà di ricavare un numero di posti auto extra standard superiore a 10, il ricorso a una convenzione assicurerà il controllo pubblico sugli effetti che gli interventi di realizzazione di strutture di dimensioni rilevanti avranno sul contesto, in termini di flussi di traffico in zone con criticità legate alla viabilità, e di soddisfacimento di necessità puntuali in aree problematiche per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi.

Si richiama come l'attivazione dell'ultimo paragrafo del comma 3, che fa riferimento alla possibile convenzione per usi temporanei ecc., potrà concorrere al soddisfacimento degli standard ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lett. f) del RUEP.

Come approfondito nella documentazione di VAS, fino ad allora, la superficie delle aree comprese nelle nuove H3 non concorre al calcolo degli standard urbanistici sul territorio comunale.

Le riduzioni di zone a parcheggio introdotte con questa azione, rapportate anche ad altre varianti che riclassificano zone P in aumento o diminuzione, portano ad una riduzione degli standard a parcheggio a livello comunale pari a -1,59% rispetto allo standard garantito dal PRG vigente. Lo standard passa da 2,31 a 2,28 m²/ab, rimanendo comunque al di sotto del 2,5 m²/ab richiesto dallo standard urbanistico.

Si può valutare ammissibile questo lieve calo a fronte però di una concreta possibilità di attivare le aree in oggetto: la presa in carico da parte dei privati di queste opere consentirà, anche tramite convenzione e controllo del Comune, di dare risposta all'effettivo bisogno di posti auto. Viene inoltre ribadito che l'articolo delle norme di attuazione del PRG che regola le zone H3 richiede una particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesaggistico, favorendo la presenza di verde e di superfici permeabili. Si segnala poi la probabile migliore qualità degli spazi urbani poiché le vie pubbliche saranno parzialmente liberate dalle auto parcheggiate lungo strada.

Al fine di disciplinare le modalità di realizzazione degli interventi nelle H3 - zone destinate a parcheggi privati, che possono configurarsi sia come parcheggi a raso sia come parcheggi interrati, le norme di attuazione sono state integrate con il nuovo articolo 72bis, i cui contenuti sono illustrati nello specifico paragrafo della presente relazione. Si evidenzia che la nuova norma è stata elaborata ponendo particolare attenzione agli aspetti progettuali delle aree, che dovranno assicurare le necessarie dotazioni di verde e di superfici permeabili.

Prendendo positivamente atto delle considerazioni formulate dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio nel parere relativo alla prima adozione del piano, si confermano le modifiche riferite alla Tipologia di variante / azione A2 introdotte con la presente Variante 2024, finalizzate a individuare aree da destinare al nuovo tematismo H3 – zone per parcheggi privati in siti specifici del territorio comunale, che concorre a precisare proprio il disegno della città privata complementare a quello della città pubblica, individuando ambiti in cui, coerentemente con il regime proprietario delle aree, siano facilitati gli interventi di razionalizzazione dei luoghi, secondo criteri di inserimento paesaggistico e ambientale finalizzati ad assicurare la qualità degli spazi urbani. Il ruolo dell'Amministrazione comunale viene in ogni caso garantito nei casi in cui le caratteristiche delle aree in termini di superficie permettano la realizzazione di posti auto in un numero superiore a quello realisticamente destinato ai parcheggi di pertinenza.

La realizzazione di parcheggi privati, destinati in via preferenziale ai residenti delle aree limitrofe, contribuirà contestualmente a liberare le strade dalla presenza di veicoli. Gli spazi pubblici lungo la viabilità rimarranno in maniera più evidente a disposizione di fruitori temporanei delle attività presenti nel contesto.

Sono comprese in tale fattispecie le seguenti modifiche puntuali:

Circoscrizione Meano

Variante a_11: da G-P a H3 – zone destinate a parcheggi privati: l'area a parcheggio esistente, posta in via Coniugi Rosetti all'interno dell'abitato di Vigo Meano, in fregio al centro storico, viene riclassificata come H3 - zone destinate a parcheggi privati, limitatamente alla parte ricadente su proprietà privata, e confermata come G-P - zona a parcheggio pubblico o di uso pubblico di quartiere in corrispondenza dell'area a parcheggio già realizzata. **In questo caso, ritenendo esaurita l'azione pubblica sull'area, l'obiettivo è incentivare l'intervento dei privati sul lotto rimasto escluso dall'intervento già eseguito, implementando le dotazioni a parcheggio, considerate le ampie aree residenziali limitrofe.**

Variante a_12: da G-P a H3 – zone destinate a parcheggi privati: l'area a parcheggio esistente, posta al limite dell'abitato di Gazzadina, perimetrata dalla viabilità esistente (via Prà dell'Agnela), risulta già utilizzata con tale funzione, riservata agli utenti dell'attività di ristorazione limitrofa. L'assegnazione del nuovo tematismo H3 – zone destinate a parcheggi privati appare quindi coerente con lo stato reale dei luoghi. Contestualmente viene precisato cartograficamente il limite della viabilità pubblica, in corrispondenza della fermata delle autocorriere, assegnando a tale porzione la destinazione F2 – zone destinate alla viabilità.

Di fatto l'area oggetto di modifica all'oggi si configura come un'area libera, limitrofa al centro storico, rimasta di fatto esclusa dagli interventi pubblici di sistemazione della viabilità circostante. L'utilizzo dell'area da parte dei clienti dell'attività di ristorazione esistente, compatibile con la destinazione in essere, potrà essere strutturato in direzione di un intervento che assicuri una maggior qualità ambientale dei luoghi, e un miglior inserimento sotto il profilo paesaggistico.

Per quanto riguarda la sicurezza idrogeologica del territorio, si richiama che la variante ricade in area a penalità P2 per crolli rocciosi. Facendo rinvio a quanto disposto dall'articolo 17 delle norme di attuazione della CSP, si subordinano gli interventi sull'area agli esiti di una relazione di compatibilità asseverata da un tecnico abilitato.

Circoscrizione Mattarello

Variante a_13: da G-P a H3 – zone destinate a parcheggi privati: l'area interessata corrisponde alla porzione non ancora attivata della previsione a parcheggio di quartiere presente in fregio all'abitato di Valsorda, in prossimità della chiesa parrocchiale di San Valentino e del limitrofo cimitero. In corrispondenza della porzione di parcheggio già realizzata viene mantenuta la destinazione G-P di parcheggio pubblico di quartiere. **Anche in questo caso, ritenendo esaurita l'azione pubblica sull'area con il completamento dell'intervento eseguito, con la nuova previsione si persegue l'obiettivo di incentivare l'intervento dei privati sul lotto rimasto escluso dall'intervento già eseguito, implementando le dotazioni a parcheggio della frazione, considerata la prossimità al centro storico di Valsorda.**

Circoscrizione Villazzano

Variante a_14: da G-P a H3 – zone destinate a parcheggi privati: l'area, collocata all'intersezione di via Galassa con Strada delle Tabarelle e dotata di recinzione, è attualmente utilizzata per l'apparcamento di mezzi privati. L'assegnazione del nuovo tematismo H3 – zone destinate a parcheggi privati appare quindi coerente con lo stato reale dei luoghi.

Di fatto l'area oggetto di modifica all'oggi si configura come un'area libera, limitrofa ad ambiti urbani ad alta tensione insediativa, attualmente esclusa da interventi pubblici programmati di sistemazione e di utilizzo. L'utilizzo attuale dell'area da parte dei proprietari risulta compatibile con la destinazione in essere, ma l'individuazione come H3 potrà portare a un intervento che assicuri una maggior qualità ambientale dei luoghi e un miglior inserimento sotto il profilo paesaggistico. La superficie notevole dell'area, nel caso in cui realisticamente potrà accogliere un numero di parcheggi superiori a 10 unità rispetto a quanto richiesto dagli standard, assicurerà contestualmente la messa a disposizione dell'amministrazione di una parte dei posti auto, attualmente non presenti.

Circoscrizione Oltrefersina

Variante a_15: da G-P a H3 – zone destinate a parcheggi privati: si propone l'assegnazione della destinazione a parcheggi privati limitatamente alla porzione di area ricadente su proprietà privata; Tale destinazione assicura in ogni caso l'individuazione di una viabilità di accesso agli orti comunali da via Gramsci, come avviene già oggi.

Di fatto l'area oggetto di modifica all'oggi si configura come un'area libera, limitrofa ad ambiti residenziali, attualmente esclusa da interventi pubblici programmati di sistemazione e di utilizzo. L'utilizzo attuale dell'area da parte dei residenti risulta compatibile con la destinazione in essere, ma l'individuazione come H3 potrà incentivare un intervento che assicuri una maggior qualità ambientale dei luoghi e un miglior inserimento sotto il profilo

paesaggistico.

Rispetto a quanto evidenziato nel parere PAT in merito alla prima adozione della variante, appare necessario precisare che l'accesso agli orti urbani sarà garantito anche in fase di intervento, considerato che la p.f. 1093/11 corrispondente al tratto di viabilità esistente, coinvolta nel cambio di destinazione urbanistica, è di proprietà comunale. La viabilità di accesso agli orti, e agli edifici residenziali esistenti verrà pertanto confermata in corrispondenza di tale particella.

Circoscrizione Centro storico Piedicastello

Variante a_16: da G-P a H3 – zone destinate a parcheggi privati: l'area in questione, localizzata nel quartiere di Cristo Re in via Desiderio Reich, corrisponde a un lotto già utilizzato come parcheggio dai residenti della zona. L'assegnazione del nuovo tematismo H3 – zone destinate a parcheggi privati appare quindi coerente con lo stato reale dei luoghi e ratifica una funzione già in essere.

L'area oggetto di modifica all'oggi si configura come un'area libera, compresa in un contesto prevalentemente residenziale, attualmente esclusa da interventi pubblici programmati di sistemazione e di utilizzo. L'utilizzo attuale dell'area da parte dei residenti risulta compatibile con la destinazione in essere, ma l'individuazione come H3 potrà incentivare un intervento che assicuri una maggior qualità ambientale dei luoghi e un miglior inserimento sotto il profilo paesaggistico.

In relazione al tema della sicurezza idrogeologica del territorio, come segnalato dal Servizio Bacini Montani, l'area oggetto di modifica ricade in area a penalità P2 (e in pericolosità residua HR3), soggetta alla disciplina dei cui all'articolo 17 delle norme di attuazione della Carta di sintesi della pericolosità provinciale; la fase di progetto dovrà necessariamente essere supportata da studio di compatibilità redatto ai sensi del paragrafo 8.3 dell'Allegato C della delib. 1317 del 4 settembre 2020 come aggiornato dalla D.G.P. n. 379 del 18 marzo 2022. La prescrizione viene accolta integrando l'Allegato 7 alle NTA del PRG con l'inserimento di una nuova scheda relativa all'area oggetto di prescrizione, contenente la specifica prescrizione indicata dal Servizio Bacini Montani.

Variante a_17: da G-P a H3 – zone destinate a parcheggi privati: l'area, localizzata nel quartiere di Cristo Re in fregio a via Gino Pancheri, si configura come un lotto libero inserito in un contesto urbanizzato, privo di dotazioni a parcheggio strutturate come tali. L'assegnazione della destinazione di zona per parcheggi privati appare pertanto prioritaria al fine di assicurare tale funzione incentivandone l'attivazione.

L'area oggetto di modifica all'oggi si configura come un'area libera, compresa in un contesto residenziale, ed è attualmente esclusa da interventi pubblici programmati di sistemazione e di utilizzo. L'utilizzo attuale dell'area da parte dei residenti risulta compatibile con la destinazione in essere, ma l'individuazione come H3 potrà incentivare un intervento che assicuri una maggior qualità ambientale dei luoghi e un miglior inserimento sotto il profilo paesaggistico.

In relazione al tema della sicurezza idrogeologica del territorio, come segnalato dal Servizio Bacini Montani, l'area oggetto di modifica ricade in area a penalità P2 (e in pericolosità residua HR3), soggetta alla disciplina dei cui all'articolo 17 delle norme di attuazione della Carta di sintesi della pericolosità provinciale; la fase di progetto dovrà necessariamente essere supportata da studio di compatibilità redatto ai sensi ai sensi del paragrafo 8.3 dell'Allegato C della delib. 1317 del 4 settembre 2020 come aggiornato dalla D.G.P. n. 379 del 18 marzo 2022. La prescrizione viene accolta integrando l'Allegato 7 alle NTA del PRG con l'inserimento di una nuova scheda relativa all'area oggetto di prescrizione, contenente la specifica prescrizione indicata dal Servizio Bacini Montani.

Variante a_18 da G-P a H3 – zone destinate a parcheggi privati: si propone la presa d'atto della destinazione di un'area a Campotrentino, già utilizzata come parcheggio a disposizione di

un'attività commerciale, in via Antonio Detassis. L'assegnazione del nuovo tematismo H3 – zone destinate a parcheggi privati appare quindi coerente con lo stato reale dei luoghi, ratificando una funzione già in essere.

Di fatto l'area oggetto di modifica all'oggi si configura come un'area libera, limitrofa ad ambiti insediati a prevalente funzione terziaria, attualmente esclusa da interventi pubblici programmati di sistemazione e di utilizzo. L'utilizzo attuale dell'area da parte dei proprietari risulta compatibile con la destinazione in essere, ma l'individuazione come H3 potrà portare a un intervento che assicuri una maggior qualità ambientale dei luoghi e un miglior inserimento sotto il profilo paesaggistico.

Considerato che l'area oggetto di modifica, come segnalato dal Servizio Bacini Montani, ricade in area a penalità P2 (e in pericolosità residua HR3), soggetta alla disciplina dei cui all'articolo 17 delle norme di attuazione della Carta di sintesi della pericolosità provinciale, la fase di progetto dovrà necessariamente essere supportata da studio di compatibilità redatto ai sensi del paragrafo 8.3 dell'Allegato C della delib. 1317 del 4 settembre 2020 come aggiornato dalla D.G.P. n. 379 del 18 marzo 2022. La prescrizione viene accolta integrando l'Allegato 7 alle NTA del PRG con l'inserimento di una nuova scheda relativa all'area oggetto di prescrizione, contenente la specifica prescrizione indicata dal Servizio Bacini Montani.

Tipologia di variante / azione A3 - Da zone P o PR per parcheggi pubblici o di uso pubblico (esistenti o di progetto), di quartiere o di interesse urbano, in zone a destinazioni varie (IP - impianti tecnologici, F2 - viabilità, zone residenziali, zone terziarie e direzionali).

Anche in questa fattispecie, la proposta di nuova destinazione urbanistica non si configura come ratifica di interventi o di un utilizzo dei lotti impropri o non compatibili con la destinazione in essere, ma una riclassificazione delle aree al fine di non reiterare il vincolo impresso in relazione a previsioni non attuabili dall'Amministrazione comunale. Si è verificato in ogni caso che le aree oggetto di variante non presentano interventi incompatibili con la destinazione di PRG.

Sono comprese in tale fattispecie le seguenti modifiche puntuali:

Circoscrizione Meano

Variante a_10: da G-P a E1 – zone agricole di interesse primario. L'area è collocata in fregio al centro storico di Vigo Meano, lungo via dei Fragari, in continuità con superfici agricole di elevato valore paesaggistico e ambientale, e attualmente risulta coltivata. Prendendo atto delle considerazioni formulate dalla Circoscrizione di Meano, che ritiene le dotazioni a parcheggio già presenti nella frazione adeguate alle effettive necessità dei residenti, e considerato lo stato reale dei luoghi, si introduce sul lotto la destinazione E1 – zona agricola di interesse primario, in continuità con la zonizzazione limitrofa. Si evidenzia come, sotto il profilo paesaggistico, tale modifica contribuisca a definire in maniera netta il margine tra abitato e gli spazi coltivati circostanti, in corrispondenza della viabilità esistente.

Circoscrizione Argentario

Variante a_21: da F-P a F-IP – zona per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano/impianti tecnologici: si prende atto dell'intervento eseguito da Novareti sul lotto di pertinenza dell'impianto esistente in via alle Coste, che fa parte del sistema acquedottistico, assegnando una destinazione di zona in continuità con l'area F-IP già in essere sulle particelle limitrofe, dove è localizzato l'edificio principale. **L'intervento relativo alla sistemazione delle pertinenze dei manufatti tecnici è stato realizzato e concluso, escludendo la prospettiva di riconvertire l'area oggetto di modifica a parcheggio pubblico. La nuova previsione prende atto della sistemazione dei luoghi, che si pone comunque in coerenza con la destinazione di PRG vigente in quanto area libera destinata all'accesso ai manufatti esistenti.**

Circoscrizione Mattarello

Variante a_22: da F-P a F4 – zone destinate a verde di protezione e di arredo: l'area oggetto di modifica corrisponde a uno spazio di collegamento, prevalentemente a verde, tra la pista ciclabile e il parcheggio a servizio del CRM di Mattarello, che ha accesso veicolare da Via Gotarda. La destinazione assegnata, di zona destinata a verde di protezione e di arredo, ratifica lo stato reale dei luoghi prendendo atto dell'intervento eseguito.

Considerato che la realizzazione del parcheggio pubblico non ha interessato la particella privata, e che l'intervento sull'area è da ritenersi concluso, l'assegnazione della destinazione a F4 è finalizzata a non reiterare il vincolo presente sulla particella, assegnando una destinazione coerente con lo stato dei luoghi e, in prospettiva, con le decisioni in merito alla trasposizione della destinazione di zona proposta con la Variante tecnica 2023-2024 al PRG, in corso di approvazione.

Circoscrizione Centro storico – Piedicastello

Variante a_23: da G-P a B1 e a G-VP – L'area, localizzata nel quartiere di Cristo Re, corrisponde a uno spazio libero a cui si accede da via Umberto Moggioli. Si prende atto dell'utilizzo reale dell'area, che corrisponde in parte alla viabilità di accesso all'area a verde pubblico VP (Giardini Massimiliano d'Asburgo), e che in parte è già utilizzata come pertinenza dell'edificio esistente limitrofo, compreso in B1.

L'area oggetto di modifica all'oggi si configura come un'area libera, compresa in un contesto residenziale, ed è attualmente esclusa da interventi pubblici programmati di sistemazione e di utilizzo. La fruizione attuale dell'area di proprietà privata da parte dei residenti risulta compatibile con la destinazione in essere a parcheggio, così come risultano leciti gli interventi di sistemazione dell'area, che si configura come diretta pertinenza dell'edificio esistente. Si evidenzia altresì che all'interno del perimetro di zona della limitrofa area a verde pubblico è stato realizzato un parcheggio, così come ammesso dall'articolo 69, comma 5 delle norme di attuazione.

Rispetto alle destinazioni assegnate, si precisa che la porzione indicata come VP corrisponde a un accesso ai Giardini Massimiliano d'Asburgo che deve essere mantenuto in essere, confermando il disegno attuale dell'area a verde. Per quanto riguarda l'estensione della destinazione B1 alla particella di proprietà privata corrispondente alle pertinenze dell'edificio esistente, ciò non implica possibilità edificatorie, posto che nelle aree edificate sature gli unici interventi ammessi dall'articolo 37 delle norme di attuazione sono relativi a interventi su edifici esistenti all'interno della zona, e che sul lotto interessato dalla variante puntuale non sono presenti manufatti.

Sotto il profilo della sicurezza idrogeologica del territorio, come segnalato dal Servizio Bacini Montani, l'area oggetto di modifica ricade in area a penalità P2 (e in pericolosità residua HR3), soggetta alla disciplina dei cui all'articolo 17 delle norme di attuazione della Carta di sintesi della pericolosità provinciale; qualsiasi intervento in fase di progetto dovrà necessariamente essere supportato da uno studio di compatibilità redatto ai sensi ai sensi del paragrafo 8.3 dell'Allegato C della delib. 1317 del 4 settembre 2020 come aggiornato dalla D.G.P. n. 379 del 18 marzo 2022. La prescrizione viene accolta integrando l'Allegato 7 alle NTA del PRG con l'inserimento di una nuova scheda relativa all'area oggetto di prescrizione, contenente la specifica prescrizione indicata dal Servizio Bacini Montani.

Variante a_24: da G-P a D7 – zone terziarie e direzionali: si propone di estendere la destinazione a D7 – zone terziarie e direzionali assegnata ai lotti limitrofi a un'area di superficie pari a 15,80 mq posta in posizione perimetrale rispetto a una previsione di area a parcheggio, che viene confermata. Tale modifica si configura come precisazione del limite di zona attestandolo sul perimetro delle particelle di proprietà.

Allo stato attuale la particella di proprietà privata per la quale si propone il cambio di destinazione corrisponde a un'area libera, che risulta esclusa dall'intervento di realizzazione del parcheggio pubblico esistente, rispetto al quale è separata anche mediante una recinzione. Tale lotto si configura a tutti gli effetti come pertinenza dell'edificio esistente sulla p.f. 370/2, e permette l'accesso diretto alla p.ed. 371/11. La proposta di includere l'area nella destinazione D7 appare quindi come una presa d'atto della

sistemazione dei luoghi a valle degli interventi eseguiti, in conformità con le destinazioni di PRG.

Sotto il profilo della sicurezza idrogeologica del territorio, considerato che l'area oggetto di modifica ricade in area a penalità P2 (e in pericolosità residua HR3), soggetta alla disciplina dei cui all'articolo 17 delle norme di attuazione della Carta di sintesi della pericolosità provinciale, la fase di progetto dovrà necessariamente essere supportata da studio di compatibilità redatto ai sensi del paragrafo 8.3 dell'Allegato C della delib. 1317 del 4 settembre 2020 come aggiornato dalla D.G.P. n. 379 del 18 marzo 2022. La prescrizione viene accolta integrando l'Allegato 7 alle NTA del PRG con l'inserimento di una nuova scheda relativa all'area oggetto di prescrizione, contenente la specifica prescrizione indicata dal Servizio Bacini Montani.

Tipologia di variante / azione A4 - Da zone F destinate a servizi di quartiere o ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, con funzioni di tipo tecnologico, ricreativo, assistenziale, di uso collettivo in generale, o legate all'istruzione e ad attività pubbliche, culturali, religiose, in zone con destinazioni varie, in coerenza con la zonizzazione urbanistica delle aree limitrofe.

Anche nel merito di questo gruppo di varianti, il principio di riclassificazione delle aree segue i criteri di individuazione della nuova destinazione urbanistica non come ratifica di interventi o di un utilizzo dei lotti impropri o non compatibili con la destinazione in essere, ma come volontà di non reiterare il vincolo impresso in relazione a previsioni non attuabili dall'Amministrazione comunale. Si è verificato in ogni caso che le aree oggetto di variante non presentano interventi incompatibili con la destinazione di PRG.

Sono comprese in tale fattispecie le seguenti modifiche puntuali:

Circoscrizione Gardolo

Variante a_25: da G-AA – zona destinata a servizi di quartiere, di tipo assistenziale, a E1 – zona agricola di interesse primario. L'area interessata era originariamente destinata alla localizzazione di spazi residenziali dedicati a soggetti deboli. Prendendo atto della mancata attualità di tale previsione, considerato lo stato dei luoghi e la localizzazione in posizione centrale rispetto al sistema di zone agricole di interesse primario di fondovalle, si attribuisce all'area la destinazione E1 in continuità con queste ultime.

Rispetto alle osservazioni formulate nel parere PAT, si precisa che con la Variante tecnica 2023-2024 adottata in prima istanza, la destinazione impressa all'area è coerente con quella assegnata dal PRG vigente, e cioè “servizi di livello locale – AS assistenziale”. La destinazione agricola assegnata all'area con la presente Variante 2024 sarà precisata e aggiornata in fase di recepimento del piano, una volta approvato dalla Giunta provinciale, in sede di adozione definitiva della Variante tecnica 2023-2024. Si rinvia pertanto a tale fase l'adeguamento delle previsioni sull'area al Piano urbanistico provinciale.

Variante a_26: da F-IP – zona per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano per impianti tecnologici a E3 – zona agricola di particolare tutela. Si prende atto dello stato reale dei luoghi, che corrispondono a un lotto coltivato a vigneto, e della nota trasmessa da Dolomiti energia con la quale viene dichiarata l'assenza di interesse al mantenimento in essere della destinazione vigente come zona per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano per impianti tecnologici. Si propone la destinazione E3 – zona agricola di particolare tutela, in continuità con la zonizzazione delle aree limitrofe e con lo stato reale dei luoghi. **Attualmente, l'area è coltivata a vigneto ed è priva di costruzioni. Anche in questo caso, pertanto, la scelta di non reiterare il vincolo sull'area trova corrispondenza sia con gli scenari in atto, che escludono l'attuazione di interventi sul lotto legati all'attività limitrofa (Dolomiti energia), sia con la funzione in essere sul sito. Considerata la delicatezza ambientale dell'area di variante, interessata dall'area di rispetto idrogeologico dei pozzi, si ritiene di confermare la**

destinazione urbanistica assegnata dalla Variante 2024 in conformità alle altre aree limitrofe, interessate anch'esse dal medesimo vincolo, tenuto conto anche di quanto previsto dalla normativa della Carta delle Risorse Idriche, come segnalato anche dall'osservazione del Servizio Geologico sulla medesima area.

Circoscrizione Bondone

Variante a_27: da G-IB - zona destinata a servizi di quartiere, per istruzione di base, a H2 – zona destinata a verde privato. L'area corrisponde a un ambito recintato, con accesso da via delle Are a Sopramonte, posto a una quota nettamente superiore al quello del compendio scolastico limitrofo, rispetto al quale risulta del tutto indipendente. Posto quindi che tale area non è funzionale alla previsione di aree per l'istruzione di base, e considerato lo stato dei luoghi, si propone la destinazione come H2 – zone destinate a verde privato.

L'area oggetto di variante risulta del tutto estranea alla destinazione pubblica limitrofa, considerata la morfologia del sito, che esclude a priori che l'ambito possa essere utilizzato in funzione dell'edificio scolastico o come pertinenza dello stesso, e preso atto che non è prevista attuazione di interventi sull'area da parte dell'Amministrazione comunale, motivo per cui si sceglie di evitare l'iterazione del vincolo.

L'assegnazione della destinazione a verde privato esclude in ogni caso l'introduzione di capacità edificatorie sull'area, considerato che la norma ammette ampliamento esclusivamente di edifici esistenti, non presenti sul lotto.

Circoscrizione Povo

Variante a_28: da F-IU – zona per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, per istruzione universitaria e istituti di ricerca, a E1 – zona agricola di interesse primario: la modifica si configura come precisazione, in corrispondenza del limite della particella di proprietà, del confine di zona dell'area F-IU, assegnando all'area di proprietà privata, che presente 35,68 mq di superficie, destinazione urbanistica in continuità con le aree agricole limitrofe di tipo E1.

L'assegnazione della destinazione di zona di tipo agricolo è motivata dalla presa d'atto che il disegno insediativo della zona universitaria appare concluso, e che la modifica del perimetro di zona rispetto al regime proprietario dei lotti anticipa i criteri di ridisegno seguiti con la Variante tecnica 2023-2024 in corso di approvazione. L'urgenza di introdurre tale modifica con il presente piano risponde alla scelta di non reiterare vincoli rispetto a previsioni che non si considerano attuabili a breve termine.

Circoscrizione Mattarello

Variante a_29: da F-TP – zona per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano per il trasporto pubblico, a E2 – zona agricola di interesse secondario: accogliendo l'istanza pervenuta dai proprietari dell'area, che richiedevano lo stralcio della previsione in essere in quanto di difficile attuazione, d'intesa con il Servizio Progetto mobilità e rigenerazione urbana che con nota di competenza ha definito non più attuale la previsione di attrezzature per il trasporto pubblico, si comprende l'area un E2 – zone agricole di interesse primario, in continuità con la destinazione vigente per le aree limitrofe e in coerenza con lo stato reale dei luoghi. Si evidenzia che tale modifica urbanistica **interessa le pp.ff. 393/1, 393/2, 338/15, 338/27, 394 e 397 CC Mattarello, oggetto della** richiesta di inedificabilità presentata dai proprietari ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015, e acquisita al prot. n. 233256 di data 8 agosto 2023, **trattata** al paragrafo specifico della presente relazione: *Obiettivo 4 - Valutazione delle richieste di stralcio dell'edificabilità ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015 in coerenza con le dinamiche insediative vigenti.*

I ragionamenti rispetto alla previsione dell'area F-TP risalgono a interlocuzioni avviate nel corso dell'anno 2023 con la proprietà dei lotti. Con nota del 26.07.2023 (prot. 220470) in tale occasione il Servizio Progetto mobilità e rigenerazione urbana, pur individuando un potenziale interesse connesso alla previsione di un nuovo sistema di trasporto pubblico,

sull'asse nord-sud del territorio comunale, riteneva di prevederne un eventuale utilizzo in un orizzonte temporale medio-lungo. In un'ottica generale infatti i ragionamenti sullo sviluppo delle cerniere di mobilità risultano al momento più avanzati nella parte nord della città, anche in considerazione dei maggiori afflussi di traffico in ingresso in città che provengono da nord (33%), rispetto a quelli che provengono da sud (27%). Per gli aspetti di dettaglio sulla cerniera di mobilità a nord della città si rimanda ai contenuti della variante b_01.

Considerate inoltre le penalità che gravano sull'area (rientra in area a penalità alta e in ambito fluviale di interesse idraulico della Carta provinciale di sintesi della pericolosità e in zona C del Piano di rischio dell'aeroporto, oltre a essere condizionata dalle fasce di rispetto ferroviarie e stradali) si ritiene che un eventuale utilizzo dell'area dovrebbe essere verificato con uno studio specifico, che al momento non è in programma. Le penalità richiamate sono garanzia della sostanziale impossibilità di trasformazione dell'area, anche nella prospettiva di stralcio della previsione di area per servizi pubblici, che potrà eventualmente essere riconsiderata a seguito di tutti gli approfondimenti progettuali, di cui attualmente non si dispone. Nell'assenza di condizioni per confermare la previsione urbanistica, la posizione dell'Amministrazione comunale si era orientata quindi allo stralcio della stessa.

Nel merito si richiama altresì come la possibilità di attivare le previsioni urbanistiche sull'area su iniziativa privata, prevista dall'articolo 65 delle norme di attuazione, non fosse ritenuta possibile dai proprietari dell'area, orientanti a proseguire l'attività di coltivazione già condotta.

La richiesta di inedificabilità relativa alle particelle sopra indicate, pervenuta in data 11.12.2023 (nota protocollo n. 233256), ha confermato l'urgenza, per l'Amministrazione comunale, di valutare una nuova destinazione all'intera area F-TP in cui esse sono comprese, in un ragionamento complessivo che ha coinvolto nuovamente il Servizio Progetto mobilità e rigenerazione urbana anche in relazione alle altre aree interessate dalla localizzazione delle "cerniere di mobilità" del Piano Urbano della mobilità sostenibile, ovvero dei parcheggi scambiatori attrezzati, sotto il profilo dell'attualità della previsione e della fattibilità degli interventi. Confermando in via generale il mantenimento di altre previsioni diffuse sul territorio comunale, per quanto riguarda l'area di Mattarello il Servizio Progetto mobilità e rigenerazione urbana con nota del 28 febbraio 2024 (prot. 69401) ha confermato il parere precedente, confermando come l'incertezza dell'attivazione della previsione F-TP facesse propendere per lo stralcio dell'area.

Considerato pertanto che la richiesta di inedificabilità sopra richiamata interessa particelle oggetto di una ripianificazione più ampia, già presente nelle scelte urbanistiche dell'Amministrazione comunale relative al sistema delle connessioni pubbliche, essa non viene accolta, come specificato nel capitolo specifico della presente relazione.

Per quanto riguarda la proposta di destinazione a E2 – area agricola di interesse secondario, tale scelta deriva dalla considerazione dello stato dei luoghi, attualmente coltivati, privi di edificazione, e pertanto in una situazione di compatibilità con la destinazione vigente, anche in riferimento all'articolo 89 delle norme di attuazione del PRG vigente, in particolare legate all'attività di coltivazione del fondo.

Si prende atto di quanto evidenziato nel parere PAT in merito alla prima adozione della Variante 2024 sotto il profilo della sicurezza idrogeologica. La variante, seppur migliorativa in termini dell'esposizione alla pericolosità alluvionale rispetto alle previsioni vigenti, risulta compresa in penalità P4 e P3 quale ambito fluviale di interesse idraulico, di cui agli articoli 14, 15m e 16 delle norme di attuazione della CSP. La documentazione della Variante 2024 - in particolare l'Allegato 7 - è stata pertanto corredata da una valutazione preventiva. Si rimanda invece ad una eventuale fase progettuale la redazione dello studio di compatibilità

qualora risultasse necessario.

Sotto il profilo della sicurezza idrogeologica del territorio l'area oggetto di modifica ricade in area a penalità P4, P3 e in ambito fluviale di interesse idraulico, disciplinata pertanto dagli articoli 14, 15, e 16 della Carta di sintesi della pericolosità provinciale.

Il parere del Servizio Bacini Montani prende atto della variante, migliorativa in termini dell'esposizione alla pericolosità alluvionale, ma rileva comunque la criticità dell'area individuata a penalità P4, P3 e quale ambito fluviale di interesse idraulico, disciplinata pertanto dagli artt. 14, 15 e 16 delle N.d.A. della CSP. La documentazione della variante viene integrata con il nuovo documento "Analisi dell'area "variante a_29" sotto il profilo della sicurezza idrogeologica del territorio". Tale analisi ribadisce che *"la variante Pericolosità Alluvionale torrentizia proposta comporta una diminuzione del carico insediativo soggetto a pericolo e dell'esposizione di beni al rischio, si evidenzia che la variante non rientra in ambito fluviale idraulico, per cui non è soggetta alle norme di Attuazione del PGUAP. Si sottolinea tuttavia che qualsiasi progetto che possa interessare l'area dovrà essere realizzato in osservanza del Capo IV delle norme di attuazione del PUP (Carta di Sintesi della pericolosità), verificando l'ammissibilità degli interventi e realizzando idoneo Studio di compatibilità, ove prescritto. Si rimanda pertanto agli artt. 15, 16 e 18 delle Norme di attuazione del PUP per la definizione delle attività vietate, delle possibili deroghe e degli interventi ammissibili, e al par. 5 dell'allegato C della DGP 379 del 18 marzo 2022 "Interventi esclusi dall'applicazione del capo IV delle norme di attuazione del PUP."."*

Viene quindi integrato l'Allegato 7 alle NTA del PRG con l'inserimento di una nuova scheda "Aree interessate da studi di compatibilità" con i dati del nuovo documento presentato.

Circoscrizione San Giuseppe – Santa Chiara

Variante a_30: da G-Acc-AR – zona destinata a servizi di quartiere, per attrezzature religiose, nella città consolidata a Acc – spazio libero nella città consolidata: si prende atto che l'area corrisponde a un tratto di viabilità interna a un ambito insediato su via del Travai, oggetto di recente intervento edilizio. Si assegna pertanto la destinazione coerente con lo stato reale dei luoghi. Viene contestualmente aggiornata la tavola cartografica relativa alla città consolidata, evidenziando per l'area oggetto di variante lo specifico cartiglio "ai" – area inedificata.

La perimetrazione della zona per servizi G- AR intendeva identificare il compendio allora occupato dall'Oratorio della Parrocchia di S. Vigilio, conosciuto come "Oratorio del Duomo". Nella zona servizi era stata ricompresa anche la strada retrostante, una proprietà fra gli edifici limitrofi che da accesso oltre che all'edificio di proprietà della Parrocchia anche ad altre proprietà private. L'intervento descritto nella relazione, conforme alla previsione del PRG, ha riguardato proprio l'edificio dell'ex Oratorio, e non ha utilizzato indici urbanistici derivanti da questa porzione di area per servizi. Si ricorda che nelle aree per servizi esistenti nella zona Città consolidata non è possibile l'utilizzo dell'indice. Sono ammessi solo gli interventi previsti per i singoli edifici. In questo caso per l'edificio esistente la destinazione è quella di "sottozona Acc2b" per la quale sono ammessi interventi fino alla demolizione con ricostruzione. La Variante 2024 ha inteso correggere il perimetro della zona per servizi religiosi riducendola a quella effettivamente attivata, ed è motivato dalla necessità di non reiterare un vincolo espropriativo per il quale nessuno dei soggetti interessati ha dimostrato interesse. Lo stralcio del vincolo espropriativo sulla particella ha comunque confermato la destinazione a "sottozona Acc-ai – area inedificata entro la città consolidata" già vigente, in conformità con lo stato dei luoghi. Per le motivazioni sopra descritte la riduzione della zona servizi non ha comportato effetti sullo standard dei servizi.

Variante a_31: da F-AA - zona per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, di tipo assistenziale, a H1 – zona per servizi privati: la modifica si configura come precisazione del limite della zona AA per attrezzature di tipo assistenziale, su cui insiste la RSA "Angeli custodi",

attestandolo sul confine della particella di proprietà. L'area oggetto di modifica, di superficie pari a 49,28 mq, risulta priva di collegamento rispetto al compendio assistenziale limitrofo, e posta a una quota differente, tale da precludere in ogni caso l'utilizzo della stessa in funzione della RSA.

La scelta di non reiterare il vincolo sull'area coincide pertanto con l'assegnazione di una destinazione coerente con le caratteristiche dell'area, scorporandola dall'ambito della RSA.

Circoscrizione Centro storico Piedicastello

Variante a_32: da G-IB-CC – zona destinata a servizi di quartiere, per istruzione di base e centro civico, culturale e ricreativo, a E6 – zona a bosco: l'area corrisponde a un ambito boscato posto ai piedi del Doss Trento, posto sul retro della Scuola dell'infanzia di Piedicastello. La destinazione proposta a zona a bosco prende atto dello stato reale dei luoghi, nonché delle caratteristiche del sito, della prossimità con la ZSC - IT3120052 "Doss Trento", e l'interferenza con aree P3 della carta di sintesi della pericolosità, che rendono difficilmente attuabile un intervento sul lotto.

L'area corrisponde a un lotto indipendente rispetto all'ambito scolastico. Considerato che l'area risulta vincolata anche sotto il profilo della sicurezza idrogeologica del territorio, e che quindi sul lotto non potranno in futuro realizzarsi interventi edilizi funzionali alla scuola, la destinazione a bosco va incontro sia all'esigenza di non reiterare il vincolo sull'area, sia all'esigenza di attribuire una destinazione coerente con lo stato dei luoghi.

2.2 Obiettivo 2 - Nuove previsioni per servizi e attrezzature pubbliche

La verifica delle dotazioni territoriali relative alle aree per attrezzature e servizi è stata condotta accogliendo contributi ed esigenze pervenuti dai Servizi comunali, da soggetti provinciali, e da soggetti privati, provvedendo da un lato all'adeguamento cartografico di tale sistema, in coerenza con interventi realizzati o con l'assetto proprietario aggiornato (Obiettivo 2.1), e dall'altra implementando le dotazioni di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano e le zone destinate ai servizi di quartiere con nuove previsioni (Obiettivo 2.2).

Variante b_01 - Riclassificazione da zona H1 a zona F-TP e F2 in via Alto Adige a Trento (ridefinizione in adozione definitiva)

La variante b_01 dà risposta alla previsione del Piano urbano della mobilità sostenibile - PUMS di attivare una linea di autobus elettrici ad alta frequenza e ad alta capacità sulla tratta di collegamento tra Lavis e Trento centro, che necessita della realizzazione di corsie stradali dedicate per garantire velocità commerciale e rispetto degli orari.

Questa previsione comporta la riduzione da 4 a 2 delle attuali corsie utilizzate dai veicoli privati, con una conseguente potenziale saturazione della capacità stradale e correlati fenomeni di intasamenti.

Di conseguenza, a questa nuova linea di trasporto pubblico viene affiancata la creazione di adeguati parcheggi scambiatori, o di "cerniere di mobilità" come definite dal PUMS, dove lasciare l'auto privata per scambiare con il mezzo di trasporto pubblico, riducendo il traffico veicolare in ingresso in città. Queste nuove zone saranno classificate con la destinazione urbanistica di F-TP "Attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano - attrezzature per il trasporto pubblico".

Nello specifico la variante b_01 consiste nel cambio di destinazione urbanistica di un'area di circa 7.900 mq situata a nord ovest rispetto alla rotatoria Bermax, tra via Alto Adige e la nuova bretella di collegamento con sottopasso stradale della S.S. 12 con loc. Spini di Gardolo.

L'area, oggi classificata H1 – "Zone destinate ai servizi privati", viene in gran parte riclassificata in F1-TP - "Attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, attrezzature per il trasporto

pubblico" e in minima parte a sud est come F2 "Zone destinate alla viabilità, quale presa d'atto della viabilità esistente". Il progetto preliminare prevede 230 posti auto, di cui 5 riservati ai disabili, aree verdi per mitigare gli effetti delle isole di calore, nonché spazi riservati a moto e biciclette: l'area è infatti raggiungibile anche attraverso le piste ciclabili esistenti.

Rispetto alle osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio nel parere di competenza in merito alla prima adozione della presente Variante 2024, si chiarisce quanto segue.

La conformazione dell'area deriva dall'individuazione di un'area non classificata agricola dal PRG vigente e idonea alla realizzazione di un parcheggio di interscambio, che potrà intercettare sia i flussi di traffico provenienti dal casello di Trento nord, dalla direttrice del traffico che percorre via Alto Adige verso la città e dalla zona di Meano/Albiano e che si prevede che possa contenere più di 200 posti auto, con possibilità di futuri ampliamenti. A tale proposito è opportuno richiamare le analisi relative ai flussi veicolari contenute nel P.U.M.S. le quali indicano che, su un totale di 100.000 veicoli giornalieri in ingresso in città, il 33% proviene da zone poste a nord del territorio comunale.

Per quanto riguarda le connessioni con l'intorno, l'area a parcheggio avrà un ingresso/uscita veicolare posto su via Alto Adige e un secondo accesso (solo in ingresso) dalla bretella di collegamento tra la rotatoria Bermax e Spini. L'area sarà inoltre raggiungibile a piedi e in bicicletta dal centro abitato di Gardolo, attraverso il percorso ciclopedonale esistente che da via Sant'Anna porta a via delle Palazzine e da Spini attraverso il percorso ciclopedonale previsto dal progetto del "Collegamento con sottopasso stradale tra la S.S. 12 e loc. Spini di Gardolo e sottopasso pedonale per via Palazzine" (variante b_02). L'area sarà inoltre ubicata in prossimità di una nuova fermata del trasporto pubblico su via Alto Adige, collegata con idonei punti di attraversamento della strada.

Nel corso dei 30 giorni di deposito della variante per la presentazione delle osservazioni è pervenuta l'osservazione n. 470503 di data 12/12/2024 con la quale viene chiesta la riconfigurazione della zona H1 sottesa alle pp. ff. 144/1, 144/2, 145/2, 147/1 e alla p.ed. 609 in C.C. Gardolo al fine di consentire il mantenimento della proprietà e della destinazione d'uso di parte della p.f. 147/1 per la realizzazione di un impianto di autolavaggio, con lo spostamento dell'accesso carrabile previsto sulla nuova bretella di collegamento con Spini in modo da creare un percorso interno a senso unico con accesso all'area di autolavaggio e uscita su via Alto Adige o in alternativa la realizzazione di un accesso diretto dal parcheggio all'area di autolavaggio.

La proposta di riconfigurazione oggetto dell'osservazione consiste sostanzialmente nell'estendere la zona TP su parte della p.f. 145/5, per una fascia di circa 20 m verso l'edificio contraddistinto dalla p.ed. 609 di proprietà dei proponenti, a fronte del mantenimento a zona H1 di parte della p.f. 147/1, prospiciente alla viabilità principale, nello specifico verso via Alto Adige e verso la rotonda "Bermax", al fine di realizzare un autolavaggio.

L'area a parcheggio così riconfigurata avrà una dimensione pari a circa 7.430 mq (a fronte dei precedenti 7.900 mq) con un numero complessivo di 237 posti auto (7 posti auto in più rispetto alla precedente ipotesi), 5 posti disabili, 20 posti moto e 50 mq a disposizione per stalli bici. Riguardo invece alla proposta di prevedere nel progetto della cerniera di mobilità lo spostamento dell'accesso carrabile previsto sulla nuova bretella di collegamento con Spini in modo da creare un percorso interno a senso unico con accesso all'area di autolavaggio e uscita su via Alto Adige o in alternativa la realizzazione di un accesso diretto dal parcheggio all'area di autolavaggio, si ritiene allo stato attuale di mantenere l'attuale posizione di accesso al parcheggio mantenendo gli accessi alle due aree indipendenti e la viabilità separata, precisando tuttavia che maggiori valutazioni saranno effettuate in fase di progettazione.

In base alle valutazioni esperite a seguito dell'osservazione in oggetto, si rileva pertanto che la proposta non va ad alterare in maniera significativa la previsione che rimane attuabile, ad anzi consente di realizzare un numero maggiore di posti auto. Il parcheggio, seppur riconfigurato non viene penalizzato dalla riconfigurazione delle destinazioni urbanistiche inoltre, quanto proposto, va ad implementare le possibili funzioni a servizio dei fruitori del parcheggio.

Variante b_02 – Recepimento del progetto approvato per il nuovo sottopasso in località Spini/Bermax

Rispetto alle osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio nel parere di competenza in merito alla prima adozione della presente Variante 2024, si chiarisce quanto segue.

La variante b_02 consiste nell'adeguamento cartografico di una previsione già presente nel PRG vigente, secondo il progetto "Collegamento con sottopasso stradale tra la S.S. 12 e loc. Spini di Gardolo e sottopasso pedonale per via Palazzine" elaborato dalla Provincia, e approvato in conferenza dei Servizi in data 25 maggio 2023.

Come è noto, l'accesso est alla zona industriale di Spini di Gardolo è attualmente penalizzato dalla presenza di un passaggio a livello della Ferrovia Trento-Malè (FTM) e da un'intersezione semaforizzata fra via di Spini e via Alto Adige (SS12 dell'Abetone e del Brennero), che causano nelle ore di punta lunghe attese per tutti gli automobilisti in entrata e in uscita dall'area produttiva.

Inoltre, la ferrovia FTM presenta un altro passaggio a livello in corrispondenza di via Palazzine. Per aumentare la sicurezza dell'utenza nell'attraversamento della ferrovia si evidenzia l'esigenza di eliminare anche questo passaggio a livello. È quindi evidente la necessità di realizzare una viabilità alternativa a quella esistente che consenta di accedere alla zona produttiva in modo sicuro (eliminando i passaggi a livello) e rapido (eliminando le intersezioni a raso semaforizzate).

Il progetto del nuovo sottopasso intende quindi risolvere le problematiche relative all'accesso all'area produttiva, eliminando gli elementi critici che ostacolano il flusso veicolare in via di Spini.

L'opera prevede la realizzazione di un nuovo tracciato stradale che, a partire dalla rotonda esistente sulla SS12 dell'Abetone e del Brennero, tra via Bolzano e via Alto Adige, adegua il tratto iniziale di via Palazzine, corre parallelamente alla ferrovia e quindi la supera con un idoneo sottopasso stradale, collegandosi alla zona produttiva, per poi immettersi in una nuova rotonda, costruita fra via di Spini, via Kufstein e via dell'Ora del Garda.

Approssimativamente a metà del tratto stradale parallelo alla ferrovia si innesta una bretella a senso unico che consente di immettersi su via Alto Adige in direzione sud. Questo nuovo percorso consentirà ai proprietari degli edifici che si affacciano su via Alto Adige, provenendo da sud, di accedere alle loro abitazioni percorrendo la nuova viabilità evitando di dover arrivare fino alla rotonda di Lavis per invertire il senso di marcia, abbreviando di molto i tempi di percorrenza.

Contestualmente è prevista l'eliminazione dell'attuale passaggio a livello in via Palazzine, realizzando un sottopasso ciclo-pedonale. Vengono poi rimandati a una futura progettazione la realizzazione del sottopasso ciclo-pedonale in via di Spini e la sistemazione della zona limitrofa.

In sintesi, la variante n. b_02 è finalizzata ad adeguare cartograficamente la previsione "Collegamento con sottopasso stradale tra la S.S. 12 e loc. Spini di Gardolo e sottopasso pedonale per via Palazzine", già presente nella cartografia di PRG, rispetto al progetto definitivo elaborato dalla Provincia, come previsto peraltro dalla deliberazione Consiglio comunale n.13 dd. 30.01.2024 n. 13.

Con tale provvedimento il Consiglio comunale ha infatti deliberato "*di prendere atto che l'approvazione del progetto definitivo dell'opera da parte della Conferenza di Servizi costituisce, in caso di non conformità, variante al Piano Regolatore Generale vigente*" esprimendo "*parere favorevole all'approvazione del progetto definitivo, anche per le parti non conformi al vigente*

P.R.G., relativo all'opera S-953 "Collegamento con sottopasso stradale tra la S.S. 12 e loc. Spini di Gardolo e sottopasso pedonale per via Palazzine", costituito dagli elaborati così come depositati agli atti comunali al prot. n. 135138 e n. 135153 di data 8 maggio 2023 e al prot. n. 140014 di data 11 maggio 2023 da parte della Provincia autonoma di Trento - Dipartimento Infrastrutture, nonché di "munire la Dirigente del Servizio Edilizia privata e SUAP del potere di rappresentanza ad esprimere definitivamente e in modo univoco e vincolante la posizione dell'Amministrazione comunale in seno alla Conferenza di Servizi che verrà convocata ai sensi dell'art. 5 della L.p. 8 settembre 1997 n. 13".

Si richiama che il progetto definitivo elaborato dalla Provincia era stato sottoposto all'accertamento della conformità urbanistica delle opere ai sensi dell'art. 5 della L.p. 8 settembre 1997 n. 13 (nota prot. n. 317215 di data 16 novembre 2022) e che, in sede di Conferenza di Servizi tenutasi in data 25 maggio 2023, il Comune aveva confermato la non conformità dell'opera rispetto alla previsioni del Piano Regolatore Generale rilevando quanto segue:

"- la realizzazione della rotatoria tra via Spini, via Kufstein e via dell'Ora del Garda si pone in contrasto con l'art 45 D1a "Zone produttive del settore secondario esistenti di completamento di livello provinciale" delle N.T.A. del P.R.G per la parte al di fuori della fascia di rispetto stradale in quanto tale opera di infrastrutturazione del territorio, necessita di specifica previsione ai sensi del combinato disposto dell'art. 79 della L.P. 15/2015 e art. 11 comma 2 del D.P.P. 8-61/leg dd 19/5/2017 e s.m.i.;

- la realizzazione della bretella di immissione in S.S. 12 si pone in contrasto con l'art. 58 E1 "Zone agricole di interesse primario" delle N.T.A del PRG e con l'art. 71 H1 "Zone destinate a servizi privati" delle N.T.A del PRG per la parte al di fuori della fascia di rispetto stradale, in quanto tale opera di infrastrutturazione del territorio necessita di specifica previsione ai sensi del combinato disposto dell'art. 79 della L.P. 15/2015 e art. 11 comma 2 del D.P.P. 8-61/leg dd 19/5/2017 e s.m.i.;

- la realizzazione del sottopasso ciclopedonale sud (via Palazzine) in progetto si pone in contrasto con con l'art 58 E1 "Zone agricole di interesse primario" per la parte al di fuori della fascia di rispetto stradale in quanto tale opera di infrastrutturazione del territorio necessita di specifica previsione ai sensi del combinato disposto dell'art. 79 della L.P. 15/2015, art. 11 comma 2 del D.P.P. 8-61/leg dd 19/5/2017 e s.m.i. e art. 4 comma 6 della LP 12/2010;

-la deviazione della roggia denominata Rio Barberino si pone in contrasto con l'art. 58 E1 "Zone agricole di interesse primario" delle N.T.A del PRG, con l'art. 66 F2 "Zone destinate alla viabilità" delle N.T.A del PRG e con l'art. 71 H1 "Zone destinate a servizi privati" delle N.T.A del PRG".

Rispetto alla previsione urbanistica vigente il progetto definitivo presenta in sintesi: la traslazione della rotatoria nella zona di Spini, l'inserimento di una nuova bretella di collegamento con gli edifici prospettanti su via Alto Adige, la realizzazione di un sottopasso ciclopedonale al posto dell'attuale passaggio a livello in via Palazzine e la deviazione della roggia denominata rio Barberino.

Per il dettaglio delle variazioni tra le destinazioni urbanistiche vigenti e quelle introdotte con l'adeguamento cartografico in esame si rinvia all'allegato degli elaborati grafici di variante, aggiornato ad aprile 2025.

In relazione alle varianti b_01 e b_02, si sottolinea che queste varianti, pur avendo una diversa natura nell'ambito della Variante 2024, concorrono nell'insieme a dare risposte a criticità viabilistiche e di traffico che afferiscono agli ingressi in città e all'accessibilità della zona industriale di Spini. Il posizionamento della cerniera di mobilità di cui alla variante b_01 risulta, infatti, strategico in relazione alla variante b_02. La cerniera di mobilità prevista dalla variante b_01, infatti potrà intercettare il traffico proveniente dai comuni della Piana Rotaliana attraverso la S.S. del Brennero, ma al contempo, grazie al nuovo sottopasso Spini/Bermax, potrà assorbire anche parte dei flussi di traffico che provengono dal casello di Trento nord e offrire un punto di interscambio con il trasporto pubblico per i flussi di traffico provenienti da entrambe le direttrici, oltre a intercettare i flussi proveniente dalla zona di Meano e di Albiano.

Variante b_03 – Riclassificazione da zona H2 a zona G-P in via Aeroporto a Gardolo e riclassificazione da zona F2 (come in prima adozione) a zona G-P e G-IB in adozione definitiva

La variante n. b_03 si rende necessaria per consentire l'ampliamento del parcheggio esistente in via Aeroporto a Gardolo e la contestuale realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale al complesso delle scuole di via S. Anna.

Nello specifico il numero dei posti auto passerà dagli attuali 29 ai previsti 55, di cui 3 destinati a utenti con disabilità. L'incremento di 26 stalli è stato valutato dal Servizio Opere di urbanizzazione primaria del Comune di Trento, d'intesa con la Circoscrizione di Gardolo. Anche l'opera relativa al collegamento ciclo-pedonale fra il parcheggio di via Aeroporto e la Scuola Elementare di S. Anna, si configura come istanza della Circoscrizione e inserita fra le priorità di bilancio 2024 (delibera della Circoscrizione di Gardolo n. 31 di data 06.06.2024).

La proposta condivisa con la Circoscrizione e con i rappresentanti della Scuola prevede di togliere tutti i 20 posti auto esistenti all'interno della Scuola, e di riqualificare tale area, che a intervento realizzato non corrisponderà più a un "retro edilizio", ma che assumerà ruolo di accesso importante al plesso scolastico, adeguato arredo a verde.

L'aumento del numero di parcheggi previsti nel parcheggio pubblico andrebbe quindi a compensare il numero di parcheggi persi all'interno della Scuola.

In relazione alla presenza del complesso scolastico, il progetto del collegamento ciclo pedonale potrà essere arricchito e sviluppato, congiuntamente al Servizio Progetto Mobilità e rigenerazione urbana del Comune di Trento, per quanto attiene agli aspetti di competenza nell'ambito delle iniziative di urbanistica tattica in essere, così da garantire un passaggio più gradevole e più vivibile da parte di studenti e cittadini.

La variante b_03, proposta al fine di dare attuazione allo scenario di riconfigurazione urbana sopra riportato, prevede quindi la riclassificazione di una fascia di circa 10 metri di un'area attualmente classificata H2 - "Zone destinate a verde privato" a F2 - "Zone destinate alla viabilità". Analogamente, al fine di ampliare il parcheggio, si prevede la riclassificazione di parte di un'area attualmente classificata H2 - "Zone destinate a verde privato" in G-P - "Zone destinate a servizi di quartiere – parcheggi pubblici e di uso pubblico".

In relazione al parere formulato dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in merito alla prima adozione della Variante 2024, vengono accolte le considerazioni relative alla riclassificazione a zona F2 del tratto di collegamento tra il parcheggio e l'ingresso della scuola S. Anna. Il nuovo collegamento non intende innestarsi su via Brennero anche a causa della notevole differenza di quota esistente. Pertanto, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione formulata nel parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, viene estesa la destinazione a parcheggio pubblico fino a comprendere il tratto di nuova viabilità a nord del parcheggio e riclassificato il tratto riservato al collegamento pedo-ciclabile tra il parcheggio e il complesso scolastico come zona G destinata ai servizi di quartiere con destinazione funzionale IB – istruzione di base. Tale destinazione appare coerente con la realizzazione del nuovo percorso di collegamento che diventerà pertinenza del complesso scolastico. La nuova destinazione consentirà infatti alla scuola di precludere l'accesso al percorso negli orari di chiusura della scuola, garantendo in questo modo la sicurezza degli studenti e prevenendo possibili fenomeni di degrado. A tal fine in quest'area saranno sperimentate anche iniziative di urbanistica tattica.

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici, si rileva la presenza di un ambito elementare di paesaggio - "*aree rurali*" in corrispondenza dell'area interessata. Solo una minima parte dell'ambito rurale del paesaggio è interessata dall'area di variante e pertanto è possibile comunque garantire una buona estensione di area libera evidenziata dalla cartografia. Di fatto inoltre, lo stato dei luoghi evidenzia che l'area interessata dalla variante viene oggi destinata a funzioni ben diverse dalla ruralità, risultando anche in gran parte già pavimentata.

E' evidente, alla luce della rappresentazione della Carta del paesaggio del PUP, che l'aspetto rurale delle zone limitrofe è frammentato e, proprio lungo via Bolzano, corrispondente a piccoli ritagli di aree libere che risultano comunque inserite in un contesto insediato (rientrano in questa fattispecie ad esempio il parco di Melta e le aree verdi di risulta delle infrastrutture viarie).

Variante b_04 – Riclassificazione da zona E1 a zona G-P in via della Cesa Vecia a Sardagna

La variante n. b_04 è finalizzata alla realizzazione di un parcheggio pubblico a Sardagna in modo da sopperire alla scarsità di parcheggi disponibili nel sobborgo. Il parcheggio proposto è un parcheggio a servizio dell'abitato di Sardagna e va a sostituire di fatto il parcheggio provvisorio nell'area della discarica della società Sativa e inoltre si pone l'obiettivo di togliere parcheggi non regolari presenti soprattutto all'interno del centro storico del sobborgo.

Il centro abitato di Sardagna presenta attualmente una carenza di standard a parcheggio secondo quanto previsto dal dal D.M. 1444/68. Infatti, a fronte di uno standard richiesto di 2.5 mq di parcheggio per abitante, il centro abitato di Sardagna presenta una dotazione di 0.39 mq per abitante, pari al 15,19% del totale richiesto, che evidenzia un deficit di 2,11 mq per abitante. La nuova previsione persegue l'incremento della dotazione di parcheggi a standard attraverso la previsione di una nuova area a parcheggio a servizio dell'abitato di Sardagna e non del Grande Impianto che sarà dotato di un proprio parcheggio, configurandosi come una previsione di rango locale ai sensi dell'articolo 37 comma 8 delle norme tecniche di attuazione del PUP.

Nell'ambito delle valutazioni sulle possibili localizzazioni di una nuova area a parcheggio a servizio dell'abitato, sono state esaminate tre alternative: una in via Ronco d'Andrea, una via alla Ca e una una via Césa Vecia.

In primo luogo è stata analizzata la distanza delle tre ipotesi localizzative dal centro dell'abitato con le seguenti evidenze: l'area di via Ronco d'Andrea dista 243 m dal centro, l'area di via alla Cà dista 290 m dal centro, mentre via Césa Vécia dista 157 metri dal centro. Le aree di via alla Ca e via Ronco d'Andrea risultano caratterizzate da acclività consistente e collegati viabilisticamente al centro attraverso strade che presentano diversi punti con sezione ridotta e comunque prive di marciapiedi.

L'area ubicata in via Césa Vécia, si presenta pianeggiante ed è collegata al centro del sobborgo mediante una strada a doppio senso di marcia con marciapiede continuo che presenta una lieve pendenza. L'area è inoltre raggiungibile agevolmente dalla viabilità provinciale (S.P. 85) che conduce al sobborgo di Sardagna, attraverso via Dei Caduti di Sardagna, una viabilità a doppio senso di marcia dotata di marciapiede lungo tutto il suo sviluppo. La scelta localizzativa più idonea e quindi risultata quella ubicata in via Césa Vécia. A tale proposito è opportuno evidenziare che, esaminate le caratteristiche orografiche e insediative del sobborgo di Sardagna, eventuali altre ipotesi localizzative non avrebbero caratteristiche dissimili da quelle delle tre aree esaminate, in quanto eventuali aree alternative poste nella parte occidentale sarebbero comunque caratterizzate da viabilità non idonea, eccessiva distanza dal centro e acclività, mentre eventuali aree nella parte occidentale ricadrebbero su terreni agricoli e comunque con caratteristiche non migliori di quella oggetto della variante b_04.

L'area oggetto della variante è costituita da un'area agricola, classificata dal PRG vigente "E1 - Zone agricole di interesse primario" che si incunea tra due ambiti insediativi del sobborgo, classificati dalla Carta del Paesaggio del PUP come "aree urbanizzate recenti". L'ambito in cui si inserisce l'area oggetto della variante b_04 appare già modificato in maniera sostanziale, dalle scelte pianificatorie del passato, e pertanto l'area stessa risulta snaturata rispetto all'insieme costituito da aree agricole che circondano lungo i margini posti a ovest e a sud il nucleo storico di Sardagna. Infatti, se l'ambito di recente

urbanizzazione posto a ovest dell'area di variante, è scaturito dalla fisiologica espansione del centro abitato; l'ambito a est della stessa ha costituito una vera frattura dell'unitarietà del sistema delle aree agricole di Sardagna.

La futura area a parcheggio si configura come un elemento di parziale ricucitura tra i due ambiti già urbanizzati, e pertanto la scelta pianificatoria non va a compromettere l'equilibrio territoriale tradizionale nella misura in cui non altera la compattezza del centro abitato ma la ridefinisce. Allo stesso modo, la nuova destinazione a parcheggio non compromette l'integrità e la continuità del sistema delle aree agricole, non prefigurando l'inserimento di un elemento che va a frammentare la continuità del paesaggio rurale; bensì con una progettazione particolarmente attenta potrà inserirsi opportunamente nel contesto. A tale proposito si richiama deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 23.10.24 avente ad oggetto *“Indirizzi per la progettazione dell'area in via Césa Vécia a Sardagna, con l'obiettivo di ridurre il più possibile il consumo di suolo verde e di minimizzare l'impatto ambientale e paesaggistico”*. La progettazione dovrà quindi prevedere un parcheggio molto alberato, anche con aree piantumate a verde e in sostanza privo di elementi strutturali tipo muri di sostegno o altro. Potranno inoltre essere valutati ulteriori elementi per la mitigazione dell'impatto paesaggistico della pavimentazione quali: grigliati in calcestruzzo inerbiti, i cubetti con fughe larghe inerbite, i masselli porosi e i masselli o cubetti a fughe strette, facendo in modo che il parcheggio si inserisca in maniera meno impattante possibile rispetto all'ambiente prevalentemente agricolo in cui è localizzato.

Per quanto attiene alle vedute, preme evidenziare che l'area in oggetto si attesta a una quota inferiore rispetto agli ambiti circostanti e pertanto, poiché la variante non è finalizzata ad introdurre nuovi volumi, non andrà a danneggiare in nessuna direzione le attuali vedute, ancor più in considerazione degli accorgimenti progettuali sopra elencati. Si evidenzia peraltro che l'area oggetto della variante e gli ambiti agricoli e circostanti non rientra nelle aree di tutela ambientale della carta delle tutele paesistiche del PUP e non interessa i sistemi complessi del paesaggio della Carta del Paesaggio del PUP.

La scelta della localizzazione finale dell'area interessata dalla variante è basata inoltre sulle considerazioni contenute in due studi di fattibilità che hanno preso in considerazione le localizzazioni in via Ronco d'Andrea e in Via alla Cesa Vecia. In merito all'ipotesi di localizzazione in via alla Cesa Vecia lo studio riporta le seguenti valutazioni:

- *“L'area, ad oggi verde incolto, è pianeggiante e già attenzionata nella scorsa legislatura come posizione valida per l'opera. La proposta prevede 57 stalli per un costo di € 600.000,00 (circa € 10500,00 a stallo), comprensiva di costi di esproprio e realizzazione;*
- *la viabilità è già adeguata alla fruizione del parcheggio, dato l'ampliamento di via Cesa Vecia realizzato nel 2020 e, inoltre, l'intersezione con via ai Caduti di Sardagna fa sì che il carico ulteriore di traffico che si genererà nell'area non interesserà in alcun modo l'insediamento storico del sobborgo caratterizzato da vie strette e tortuose;*
- *utilizzando come punto centrale la chiesa di Sardagna, la distanza dalla stessa è di circa 200 metri lineari, senza alcun attraversamento pedonale e già accompagnata per gran parte da marciapiede. Gli stalli potranno peraltro servire quale parcheggio a beneficio di vari servizi pubblici posti nelle vicinanze (scuola primaria, scuola dell'infanzia, con futuro sviluppo del “Progetto 0-6”, parco giochi, area sportiva, sede circoscrizionale, caserma dei Vigili del Fuoco volontari e numerosi spazi e sedi di associazioni) e, in ottica di pianificazione futura, da parcheggio di attestamento per la nuova fermata della funivia. Ciò potrà evitare la realizzazione di un ampio parcheggio immediatamente adiacente alla nuova fermata, con risparmio di risorse e spazi;*
- *il numero di stalli rende completamente indipendente il sobborgo da scenari relativi al parcheggio “Sativa”, di proprietà privata, in zona ex cava, anche tenuto conto dei mezzi che non trovano parcheggio in stalli idonei, e si presenta come possibile soluzione adeguata in caso di eventi che comportino un maggiore afflusso di persone nel paese.*
- *la morfologia dell'area individuata si presenta completamente pianeggiante sia per quanto*

riguarda la viabilità interna che gli stalli per le autovetture. In questo modo è garantita la piena accessibilità e fruizione dell'opera anche a carrozzine e passeggini, senza alcun disagio;

- la presenza di varchi di ingresso e di uscita indipendenti e di una percorrenza interna a senso unico garantiscono una gestione semplificata e meno pericolosa della viabilità interna e dell'accessibilità da e verso via alla Cesa Vecia."*

Lo studio relativo all'ubicazione alternativa in via Ronco d'Andrea riporta quanto segue:

- "L'area, a oggi verde incolto, è moderatamente pendente e l'intervento prevede la realizzazione di 47 stalli per un importo di € 780.000,00 (circa 16.500,00 € a stallo). Il costo maggiore è dovuto alla zonizzazione dell'area, che comporta un valore unitario di esproprio più che doppio rispetto all'agricolo;*
- si renderà necessario il rifacimento del muro di contenimento della strada provinciale nonché il completo abbattimento del muro a secco ultracentenario che accompagna via Ronco d'Andrea, al posto del quale dovranno essere realizzati tre accessi al parcheggio sulla predetta via;*
- via Ronco d'Andrea è stretta e pendente: la presenza del parcheggio aumenterebbe drasticamente il traffico e, soprattutto, le immissioni sulla SP 85 in un'intersezione, a valle, da sempre non priva di pericoli. Per i pedoni, inoltre, sarà sempre necessario un attraversamento pedonale su Sp 85;*
- l'area è circondata da abitazioni private e su di essa insiste già un parcheggio: si andrebbe a cingere addirittura un'abitazione fra due parcheggi;*
- la viabilità interna di ogni sezione del parcheggio, sebbene dimensionata come da norme tecniche (larghezza area di interscambio di 6,0 m, stalli da 5,0x2,5 m) è a doppio senso e cieca verso la SP85. In questo modo risultano poco funzionali l'accesso e l'uscita da ogni sezione del parcheggio: essendo infatti via Ronco d'Andrea non dimensionata per sopportare tale quantità di traffico, si rischia di incorrere in situazioni di difficile gestione in prossimità dei varchi;*
- il raccordo plani-altimetrico tra le sezioni del parcheggio e via Ronco d'Andrea richiede un'area elevata per raggiungere un profilo longitudinale adeguato al transito di qualsiasi tipo di autovettura. Si presume che per realizzare una configurazione idonea a garantire una corretta accessibilità sia necessario eliminare gli stalli in adiacenza al nuovo muro di delimitazione, in quanto le manovre di parcheggio eseguite in prossimità dei varchi potrebbero risultare pericolose;*
- la configurazione del parcheggio con un'elevata pendenza data dalla morfologia del terreno esistente non garantisce la fruizione in sicurezza da parte di carrozzine e passeggini."*

La Circostrizione di Sardagna, con deliberazione n. 7 d.d. 26.02.2024, ha ritenuto di approvare la proposta di realizzazione in via alla Cesa Vecia, in quanto ritenuta favorevole dal punto di vista del conto economico e del rapporto costi benefici, oltre che risultare decisamente più baricentrica rispetto alle funzioni presenti e previste sul territorio.

La realizzazione del parcheggio in via alla Casa Vecia è stata preliminarmente approfondita dal Servizio Opere di Urbanizzazione con un elaborato grafico trasmesso al Servizio Urbanistica con nota prot. 82915 d.d. 11.03.2024. La variante consiste in ultima analisi nella riclassificazione dell'area individuata come ubicazione più idonea per la realizzazione del nuovo parcheggio pubblico da E1 - "Zone agricole di interesse primario" a G-P - "Zone destinate a servizi di quartiere – parcheggi pubblici e di uso pubblico".

In fase di prima adozione, con deliberazione n. 26 di data 03.10.2024, il Consiglio circoscrizionale di Sardagna, ha espresso il parere favorevole, senza osservazioni, sulla Variante 2024 al PRG di tipo non sostanziale. In fase di adozione definitiva, con deliberazione n. 7 d.d. 31.03.2025, il Consiglio circoscrizionale di Sardagna, ha confermato il

parere favorevole, senza osservazioni, sulla Variante 2024 al PRG di tipo non sostanziale.

Variante b_05 – Riclassificazione da zona B1 a zona F-AS in via Fogazzaro a Trento

La variante b_05 è finalizzata all'adeguamento cartografico relativo alla p.ed. 4332 C.C. Trento (Centro sportivo Manazzon), con l'estensione della destinazione F- AS "Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano-Attrezzature sportive ricreative" anche alla parte residua di particella sul lato est, attualmente avente destinazione B1 - "Zone edificate sature". La variante consiste pertanto in una presa d'atto dello stato dei luoghi, con conseguente adeguamento della cartografia di PRG.

Variante b_06 – Riclassificazione da zona D7. a zona F-AP e zona D7, presso l'area del cantiere comunale in Via Maccani. Individuazione di un nuovo percorso ciclopedonale, individuazione del nuovo Aim 78 e stralcio della relativa scheda dell'Allegato 4.1 e ridefinizione in adozione definitiva

La variante b_06 interessa un'area sita in via Maccani, ed è finalizzata a consentire l'ampliamento dell'adiacente cantiere comunale. Tale proposta scaturisce dal concluso di Giunta comunale n. 253 del 29 maggio 2023 con il quale si dava parere positivo all'ipotesi di riorganizzazione del compendio comunale di Via Maccani, interessato dall'esproprio per la realizzazione della Circonvallazione ferroviaria, preso atto dell'opportunità di acquisire un'area di proprietà privata posta sul lato nord della proprietà comunale (parte delle p.ed. 7231 e p.f. 211/5 C.C. Trento).

Il cantiere comunale è stato oggetto dell'esproprio di gran parte del piazzale produttivo sito a est del fabbricato, corrispondente a un'area di 1.353 mq già formalmente consegnata a Italferr S.p.A. per l'avvio del cantiere della Circonvallazione ferroviaria che prevede, in prossimità del compendio comunale, l'allargamento della sede ferroviaria e lo spostamento della Fossa Armanelli.

Nel corso della procedura di determinazione dell'indennità d'esproprio, il Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali del Comune ha evidenziato come su tale area venissero svolte attività primarie e non delocalizzabili, quali il deposito di attrezzature e macchinari per sgombero neve e le verifiche periodiche di gru e piattaforme di proprietà.

Inoltre in contiguità al piazzale oggetto di esproprio si colloca il reparto officina del Comune di Trento, dove confluiscono tutti i mezzi di comunali di servizio per l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria; tutti i mezzi in attesa di lavorazione sostavano sul piazzale in questione. Concludendo, la perdita di detta superficie compromette la funzionalità, l'organizzazione e l'economia dell'attività dell'officina comunale.

D'intesa con Italferr, che ha condiviso tali considerazioni adeguando peraltro l'indennità di esproprio, si ritiene di dover dotare il Cantiere comunale di un'area sostitutiva di quella espropriata, individuata nella proprietà privata posta sul confine nord, prevedendo a tal scopo una modifica puntuale al PRG.

Dall'analisi tecnica della proposta di soluzione è emerso quanto segue. Oltre alla necessità di mantenere in funzione il cantiere comunale come allo stato precedente all'esproprio di RFI, recuperando la superficie espropriata di 1353 mq, si è ritenuto di cogliere l'occasione per un riordino funzionale dell'area necessaria per un funzionamento più efficace.

Oggi parte delle attività sono delocalizzate su un'area individuata dalla p.f. 930/1 e p.ed. 150/1 C.C. Gardolo a Roncafort, area con una superficie catastale di 2.469 mq avente destinazione urbanistica B3 – zone edificate di integrazione e completamento – attualmente utilizzata di fatto come deposito a servizio delle attività presenti nel cantiere comunale di via Maccani.

Unificare tali attività sarebbe sicuramente positivo dal punto di vista gestionale, ma vi sono sicuramente altri effetti positivi per l'Amministrazione comunale per l'aspetto patrimoniale.

Infatti, con lo spostamento delle attività attualmente presenti nell'area del deposito di Roncafort si potrà liberare un'area di mq. 2.469 edificabile, come detto sopra, avente destinazione urbanistica B3. Inoltre con l'acquisizione al patrimonio comunale dei 3.500 mq, l'area di via Maccani assume una forma geometrica regolare (attualmente la proprietà privata individuata dalla p.f. 211/5 si "incunea" all'interno dell'area pubblica) e questo può in futuro permettere un ridisegno dei volumi attualmente presenti sull'area, con l'obiettivo di portare all'interno dell'area di via Maccani altre funzioni che ora sono in affitto presso strutture private.

Questa operazione pertanto può contribuire ad un riordino generale anche delle aree attualmente utilizzate dai Servizi dell'Amministrazione comunale, ma non in proprietà.

In merito alle valutazioni riferite al mantenimento della previsione del percorso ciclopedonale Via Maccani – Via Franceschini, è evidente che la ferrovia oggi condiziona pesantemente il sistema di accessibilità del territorio in particolare nelle connessioni est-ovest e, soprattutto, per la mobilità pedonale e ciclabile. Questa condizione è stata recentemente affrontata dal Consiglio comunale in occasione delle valutazioni riguardo al progetto di circonvallazione ferroviaria, ma anche in occasione dell'approvazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile PUMS.

In entrambi i casi è stato evidenziato lo scavalco della ferrovia in corrispondenza di via Franceschini per il collegamento tra via Maccani e via del Brennero come una delle opportunità di ricucitura del territorio, ribadita anche con la DCC n. 27 del 23 febbraio 2022.

In seguito, con DCC n. 24 del 9 febbraio 2023, è stato approvato il PUMS, unitamente al Biciplan e Masterplan, nei quali viene nuovamente individuato il collegamento ciclabile e pedonale con via Franceschini, attraverso il superamento della ferrovia con un progetto di riqualificazione urbana: previsione comunque già individuata come corridoio verde già dal PRG 2003.

Si richiama che anche la Circoscrizione Centro storico Piedicastello, con propria deliberazione n. 17 del 7 marzo 2022, ha confermato la necessità dell'opera. Il PRG oggi ne prevede la realizzazione mediante pianificazione attuativa, con progettazione e cessione a titolo gratuito delle aree necessarie per la sua realizzazione.

Con prot. n. 282001 del 15 luglio 2024, l'Ufficio Patrimonio ha comunicato che, a seguito degli incontri avvenuti con la proprietà dell'area, è stata confermata la disponibilità a definire la trattativa di compravendita di parte della p.f. 211/5 e della p.ed. 7231 C.C. Trento nella forma e consistenza di cui all'originaria proposta redatta dal Progetto Mobilità e rigenerazione urbana, escludendo la possibilità di eventuali ampliamenti di superficie o modifiche planimetriche.

La proposta di accordo prevede la cessione da parte dei privati di 3.500 mq a valore di mercato da definire, oltre alla cessione a titolo gratuito di 900 mq da destinare al futuro collegamento ciclopedonale, già previsto nella scheda "tavola n. 8 - D7 - Trento, via Maccani - rotatoria" dall'Allegato 4.1 "Dati quantitativi riguardanti le zone C3, C4, C5, C6 e D7" alle norme tecniche di attuazione del PRG, a fronte della riclassificazione della parte privata rimanente dall'attuale D7. - "Zone terziarie e direzionali" subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera zona indicata dal PRG e redatto nel rispetto degli indici e delle prescrizioni contenute nelle schede costituenti l'Allegato 4.1, a D7 - "Zone terziarie e direzionali". La parte complessivamente ceduta dai privati viene riclassificata da D7. - "Zone terziarie e direzionali" subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera zona indicata dal PRG e redatto nel rispetto degli indici e delle prescrizioni contenute nelle schede costituenti l'Allegato 4.1, a F1-AP - "Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, attrezzature dell'amministrazione, dei servizi pubblici e di uso collettivo nonché dei servizi alle imprese di interesse pubblico" e viene mantenuta la previsione del collegamento ciclopedonale previsto nella scheda "tavola n. 8 - D7 - Trento, via

Maccani - rotatoria” dall'allegato 4.1 “Dati quantitativi riguardanti le zone C3, C4, C5, C6 e D7” alle norme tecniche di attuazione PRG.

Contestualmente viene quindi stralciata la medesima scheda dell'Allegato 4.1 alle norme tecniche di attuazione PRG. Inoltre, considerato che la scheda stralciata conteneva una indicazione di valorizzazione della costruzione esistente, identificata catastalmente alla p.ed 3956 C.C. Trento, in quanto memoria della storia industriale della città, viene confermata la necessità di valorizzazione di questo manufatto industriale individuando il nuovo “Aim n. 78” e l'introduzione della relativa scheda nell'Allegato 2 alle norme tecniche di attuazione del PRG.

Rispetto alle osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio nel parere di competenza in merito alla prima adozione della presente Variante 2024, si chiarisce quanto segue.

La proposta di variante b_06 non va a riconfigurare il perimetro della scheda dell'allegato 4.1 SRN.2 “Progetto di realizzazione dell'asse ferroviario Verona – Monaco, “Quadruplicamento della linea ferroviaria Verona – Fortezza – Verona, Linea di accesso Sud alla Galleria di base del Brennero” - Lotto 3A: Circonvallazione di Trento” - Aree con specifico riferimento normativo di cui all'articolo 42 nonies. Il progetto della circonvallazione ferroviaria ha ridotto l'area attualmente occupata dal cantiere comunale. Si è reso quindi necessario ampliare la zona F1 per per attrezzature pubbliche e d'uso pubblico - AP verso nord, per continuare a garantire la funzionalità del cantiere comunale. A tal fine l'Amministrazione comunale ha acquistato parte della zona D7 soggetta a pianificazione attuativa individuata subito a nord dello stesso. Nell'ambito della compravendita si è concordata la cessione gratuita al Comune delle aree per la realizzazione della pista ciclabile, dando così attuazione a uno degli obblighi previsti dalla scheda dell'allegato 4.1 per il piano attuativo; pertanto, anche in ragione delle ridotte dimensioni dell'area rimasta ai privati, la previsione di piano attuativo non è risultata più attuale. L'area dei privati è stata quindi riclassificata come zona D7 ad intervento diretto mentre la parte acquisita dal Comune è stata ricompresa nella zona F1 – AP.

La scheda “Trento, via Maccani – rotatoria” relativa alla zona D7 con perimetro dell'Allegato 4.1, stralciata con la presente Variante 2024, conteneva anche la seguente prescrizione. “Andranno valutate azioni di valorizzazione della costruzione esistente, individuata catastalmente come la p.ed. 3956 C.C. Trento, in quanto memoria storica della storia industriale della città”. Si tratta infatti di un pregevole e ben conservato esempio di calcara industriale per la produzione di calce viva e carburo di calcio. Per conservare il valore storico e di testimonianza del manufatto e mantenere fede alla prescrizione contenuta nella scheda stralciata, la Variante 2024 ha inserito tale manufatto nell'elenco contenuto nell'allegato 2 alle norme tecniche di attuazione, come “Aim 78 – Manufatto industriale – via Maccani – Trento”.

Di seguito si riassume brevemente la storia di tale manufatto. Dalla Cava Tapparelli a Melta, si scavavano materiali per costruzioni edili, riempimenti e strade. Il materiale cavato permetteva l'uso per la produzione di calce anidra (calce viva), che veniva prodotta nello stabilimento costruito nel 1941 dalla Ditta F.Ili Galtarossa in via Maccani, destinato alla produzione di abrasivi artificiali e ferroleghie. La calce viva, se fusa assieme a carbone in forno a 2000° serve a produrre carburo di calcio. Con quest'ultimo si produceva acetilene, gas usato per la saldature ossiacetilenica, importante anche l'uso per la produzione di calciocianammide, un fertilizzante che la F.Ili Galtarossa produceva.

Il carburo di calcio poteva essere usato anche per le lampade dei minatori e degli speleologi. La calcara dello ex stabilimento Galtarossa è tutt'ora esistente presso l'ex stabilimento Galtarossa di via Maccani (in prossimità del comando e sede della Polizia urbana). Da “A Nord di Trento - Bimestrale di cultura, politica, attualità” N. 48, anno XXIX,

maggio 2018. “La cava e la frana di Melta” di Alberto Mattedi e Claudio Nardelli.

Variante b_07 – Riclassificazione da zona E1 e zona B2 a zona F2 e da zona F2 a zona E1 in via Maso Banal a Sopramonte. Ridefinizione e nuova area PCC.4 in adozione definitiva

La variante n. b_07 deriva dalla richiesta di una società privata, pervenuta con nota prot. 264280 del 08 settembre 2023, per il cambio di destinazione urbanistica di due particelle (pp.ff. 1852/1 e 1852/2 in C.C. Sopramonte) da E1 - "Zone agricole di interesse primario" a F2 - "Zone destinate alla viabilità". La richiesta è finalizzata a dare accesso a delle aree edificabili (pp.ff. 1887, 1888, 1895/3 e 1896/1) ricadenti in B2 "zone edificate di integrazione e completamento", situate a Sopramonte in località Maso Banal, alle quali oggi è possibile accedere attraverso la particella p.f. 4266, una strada comunale non asfaltata.

Nelle varianti precedenti al PRG, l'assetto dell'area era differente: nella variante 2001 l'accesso all'area in questione era previsto da una viabilità principale posta a nord-ovest del lotto, poi con la variante opere pubbliche 2017 è stata stralciata una grande porzione di viabilità con la motivazione che *“si tratta dello stralcio di un tratto di viabilità a fondo cieco non strettamente necessario e molto complesso da realizzare in quanto posto su un significativo salto di quota e su pertinenze degli edifici limitrofi”*. La variante 2019 ha in seguito riclassificato l'intera p.f. 4266 da zona B2 a F2 viabilità, identificando di fatto l'unico accesso ai lotti in oggetto di proprietà della società richiedente. Tale nuova configurazione, ad oggi vigente, consente l'accesso alle aree edificabili, di cui alla richiesta solo attraverso la viabilità insistente sulla p.f. 4266 C.C. Sopramonte che ha in alcuni tratti una larghezza di soli 2,5 metri.

Dagli elementi di analisi forniti della società proponente, risulta evidente la necessità di allargare tale viabilità e questa operazione risulta impossibile nel tratto centrale in quanto le proprietà confinanti non lo consentono. L'unica alternativa possibile è quella che viene proposta e che prevede la traslazione del tracciato stradale sulle p.f. 1852 e p.ed. 963 di proprietà della società proponente, che attualmente ricadono in E1 - “Zone agricole di interesse primario”. Questa soluzione permetterà inoltre di allontanare la viabilità dagli edifici residenziali esistenti sulle pp.edd. 962 e 963 C.C. Sopramonte. La nuova proposta di viabilità prevede una sezione stradale massima di 7 m (compresi i muri di sostegno) che consente un agevole incrocio veicolare.

La società proponente si è detta disponibile a cedere gratuitamente al Comune di Trento la superficie individuata dalla nuova viabilità senza operare permuta e tutte le opere necessarie al potenziamento della viabilità e alla realizzazione dei sottoservizi saranno a carico della società medesima. In sintesi la variante in oggetto prevede la riclassificazione da E1 - “Zone agricole di interesse primario” a F2 - "Zone destinate alla viabilità", e la parte di viabilità prevista attualmente dal PRG viene prolungata fino alla roggia esistente, al fine di assicurare l'accesso a lotti interclusi, d'intesa con la Circoscrizione Bondone, che si è espressa in tal senso con deliberazione circoscrizionale n. 33 del 17 settembre 2024.

Sebbene la variante interessi aree che il PUP qualifica come “agricole di pregio”, trattandosi di opere di infrastrutturazione del territorio, ai sensi del regolamento urbanistico edilizio provinciale, la stessa non è soggetta alla disciplina della compensazione **del suolo trasformato sensi dell’art. 38 comma 8 delle norme di attuazione del PUP, in quanto si configura come opera di infrastrutturazione ai sensi dell’art. 46 delle medesime norme.**

Rispetto alle osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio nel parere di competenza in merito alla prima adozione della presente Variante 2024, si chiarisce quanto segue.

La variante puntuale b_07 prevede la traslazione e l'allargamento di una previsione già presente nel PRG vigente e finalizzata anche a dare accesso a lotti già edificabili. Con deliberazione n. 33 del 17 settembre 2024, la Circoscrizione Bondone ha espresso parere

favorevole e ha richiesto il prolungamento della previsione viabilistica di variante fino alla roggia esistente. La variante quindi non introduce una previsione completamente nuova, bensì accoglie la proposta di realizzazione e cessione gratuita della viabilità formulata da parte della società privata proponente, anche al fine di evitare onerose procedure espropriative per la realizzazione della viabilità prevista dal PRG vigente.

La p.f. 4266 C.C. Sopramonte è una strada pubblica, prevista dal PRG vigente come zona F2 (viabilità) per la quasi totalità della particella, tranne gli ultimi 25 metri con destinazione B2, verso la p.f. 1881 che individua una roggia di proprietà della PAT - ramo acque. La roggia già oggi è attraversata da un ponticello esistente e la strada prosegue, non più di proprietà comunale ma di proprietà privata e dà accesso a vari fondi agricoli presenti in zona.

È evidente che fino alla roggia, la p.f. 4266 C.C. Sopramonte è una strada pubblica che dà accesso alle aree con destinazione B2 a valle ma anche ai fondi agricoli. Tale viabilità, quella individuata dalla p.f. 4266 C.C. Sopramonte, non riveste pertanto la caratteristica di strada privata, dando accesso a numerose proprietà prima e oltre la roggia.

Nel corso degli anni i lotti edificabili interessati dalla viabilità in oggetto sono stati collegati alla viabilità principale attraverso previsioni diverse soluzioni viabilistiche rivelatesi nel tempo inidonee: la variante 2001 prevedeva l'accesso ai lotti, già allora edificabili, con una viabilità posta a nord dei lotti stessi. La variante per opere pubbliche 2017 stralciava tale previsione con la seguente motivazione: *“Si tratta dello stralcio di un tratto di viabilità a fondo cieco non strettamente necessario e molto complesso da realizzare in quanto posto su un significativo salto di quota e su pertinenze degli edifici limitrofi”*. Il PRG vigente ha introdotto una previsione di viabilità che lambisce il lato sud dei lotti già edificati e dei lotti edificabili. Con la proposta oggetto delle variante b_07, la viabilità viene di fatto allontanata dalle abitazioni esistenti, migliorando il comfort acustico e ambientale rispetto alla viabilità prevista dal PRG vigente.

Si evidenzia inoltre che l'allargamento della viabilità non riguarda solamente il tratto finale della p.f. 4266 ma, a seguito di quanto introdotto in sede di adozione definitiva, anche il segmento immediatamente a valle, in corrispondenza delle pp.ff. 4493 e 1854/3 che verranno anch'esse cedute gratuitamente al Comune di Trento

Si sottolinea inoltre che la previsione urbanistica relativa alla viabilità in oggetto, come detto già presente nel PRG vigente, seppur in posizione diversa e di diversa sezione, non si configura come mera opera pubblica, ma come opera di infrastrutturazione del territorio cioè *“a servizio degli insediamenti”*.

Infatti, oltre a servire vari fondi agricoli presenti in zona, la stessa serve non un singolo lotto ma un'area sulla quale potranno essere edificati più edifici. Le opere di infrastrutturazione del territorio necessitano di specifica previsione urbanistica, ai sensi del combinato disposto tra l'art. 11, comma 1, lett. b) e comma 2 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale (D.P.P. 19/05/2017 n. 8-61/Leg.). La modifica introdotta con la variante b_07 determina sì una riduzione delle aree agricole che insistono nel territorio del Comune di Trento, tuttavia, come evidenziato nello specifico paragrafo della relazione della Variante 2024, benché la variante b_07 interessi aree che il PUP qualifica come agricole di pregio, la riduzione delle stesse è ammessa ai sensi dell'art. 38 comma 6 del PUP per opere, attrezzature e servizi pubblici di livello locale. Inoltre, trattandosi di opere di infrastrutturazione del territorio ai sensi del Regolamento urbanistico edilizio provinciale, la stessa non è soggetta alla disciplina della compensazione del suolo trasformato ai sensi dell'art. 38 comma 8 delle norme di attuazione del PUP in quanto si configura come opera di infrastrutturazione ai sensi dell'art. 46 delle medesime norme. Inoltre si specifica che le opere di infrastrutturazione del territorio sono definite dall'articolo 12 del RUEP come *“strade a servizio degli insediamenti”*. Dal punto di vista paesaggistico si ritiene che la modifica, viste le dimensioni limitate, non vada ad alterare in maniera significativa il sistema delle aree agricole di pregio in cui si inserisce e non ne comprometta l'integrità e la continuità in quanto si inserisce in modo puntuale e limitato, senza generare

frammentazioni significative del territorio rurale circostante.

La realizzazione della strada da parte della società privata sarà attuata ai sensi del comma 1 dell'art. 84 della della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm.ii., che disciplina il permesso di costruire convenzionato. Pertanto l'impegno della società proponente di realizzare e cedere gratuitamente un tratto di viabilità pubblica, peraltro presente nella cartografia del PRG dal 2001, rappresenta un vantaggio in termini patrimoniali per il Comune.

A questo scopo viene introdotta in sede di adozione definitiva un'apposita scheda denominata PCC.4 e inserita nell'allegato 4.3 alle Norme tecniche di attuazione. Tale scheda individua l'area con un apposita delimitazione, la assoggetta a permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 84 della L.p. 15/2015 esteso all'intera area e specifica che gli indici, corrispondenti a quelli delle zone B2, si applicano alle sole aree classificate zona B2 e sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 38 delle N.T.A. La scheda prevede inoltre che il permesso di costruire convenzionato dovrà prevedere la cessione al Comune dell'area ricadente in zona F2 – viabilità, la realizzazione della viabilità comprensiva dei sottoservizi e dell'illuminazione pubblica da concordarsi con i competenti Servizi comunali e la sistemazione della stradina esistente fino al ponticello esistente sulla roggia.

A tal fine, in accoglimento del suggerimento proposto, per definire meglio la qualifica di tale opera stradale la strada sarà realizzata nell'ambito dell'obbligo di permesso di costruire convenzionato a cui l'area viene assoggettata, in considerazione del fatto che le superfici delle aree non consentono l'apposizione del vincolo di piano di lottizzazione.

Eventuali tracciati alternativi sono stati considerati e valutati non praticabili. In particolare la soluzione posta a nord dei lotti già edificati e dei lotti edificabili, non sarebbe realizzabile a causa della morfologia del territorio che presenta una forte pendenza est-ovest e per la presenza di aree edificate con le relative pertinenze eventualmente da espropriare. L'accesso alternativo da valle, parallelo al rio, non risulta praticabile per ragioni analoghe, ovvero le eccessive pendenze che presenterebbe e la necessità di prevedere espropri lungo tutto il tracciato. Tale soluzione ricadrebbe inoltre interamente in area APP della Carta di Sintesi della Pericolosità. La soluzione oggetto della variante b_07 evita quindi il sacrificio di aree private che comporterebbero invece le soluzioni alternative, compresa quella prevista dal PRG vigente. A tale proposito si riporta quanto controdedito nell'ambito della variante 2019 all'osservazione n. 174 prot. n. 272183 di data 25/10/2019, che richiedeva la riclassificazione delle pf 1852/1, 1852/2 C.C. Sopramonte da E1 agricolo a H2 – verde privato per realizzare strada di accesso alle aree già edificabili ma non raggiungibili (p.f. pf 1853, 1854/1): *“...la destinazione H2 – verde privato non è funzionale alla realizzazione di una nuova strada. Nella prospettiva di rendere accessibili le proprietà già classificate B2 – residenziali ma non raggiungibili, si riclassifica la p.f. 4266 che corrisponde a una stradina ed è già di proprietà pubblica come F2 – viabilità che, contando anche sulle fasce di rispetto potrà essere realizzata con sezioni adeguate per l'accessibilità alle aree già destinate a residenza.”* Nello specifico l'allargamento della tratto di viabilità individuato dal PRG vigente ricadrebbe su aree private poste ai lati della p.f. 4266, costituite anche da un giardino privato di pertinenza di un edificio residenziale, con il conseguente sacrificio imposto al privato che, se espropriato, avrebbe la perdita di parte della pertinenza verde dell'abitazione.

Sotto il profilo della sicurezza idrogeologica del territorio l'area oggetto di modifica, in particolare il prolungamento del tratto di strada fino alla roggia richiesto dalla Circoscrizione, al fine di migliorare l'accesso ai fondi ubicati oltre alla roggia esistente tramite un ponticello esistente, ricade in area a penalità APP della Carta di sintesi della pericolosità provinciale. Il parere del Servizio Bacini Montani ha rilevato che il documento, allegato in fase di prima adozione, “Studio di compatibilità allargamento strada comunale p.f. 4266 su p.f. 1852/2 in C.C. Sopramonte” a firma del dott. forestale Sandro Castelli non si configura quale studio di compatibilità non essendo presente in esso nessuno degli

argomenti che uno studio di compatibilità deve affrontare e sviluppare e ritiene che il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione. In accoglimento della richiesta del Servizio Bacini Montani, si è provveduto a richiedere al soggetto proponente, con nota prot. n. 65146 d.d. 03/03/2025, lo studio di compatibilità richiesto e si è provveduto a integrare l'Allegato 7 alle NTA del PRG con l'inserimento di una nuova scheda relativa all'area oggetto di prescrizione, individuando il nuovo studio di compatibilità.

Il nuovo studio compatibilità, che sarà comunque valutato dal Servizio Bacini Montani, ritiene che la variante b_07 risulti compatibile con prescrizioni (ai sensi delle normative) rispetto al pericolo atteso, descrivendo i seguenti interventi di mitigazione e opere difensive: *"Valutando la possibilità che si manifesti un evento di esondazione descritto al predente punto c), si può premunirsi per facilitare il rientro delle portate in alveo, mediante la realizzazione di una canaletta con griglia da posizionare sull'ultimo tratto, lato a monte, della progettata strada privata, come da figura n. 19 qui di seguito riportata. Anche le pendenze del piano della sottostante strada privata, compresa l'adiacente area parcheggio, potranno essere convenientemente conformate in maniera da raccogliere e far defluire l'acqua di scorrimento verso l'alveo incanalato."*

L'introduzione del nuovo perimetro relativo al PCC4 interessa altre aree già destinate a zona B2 dal PRG vigente, soggette a penalità APP, non indagate dallo studio di compatibilità s_10, dato che il perimetro PCC4 si configura solo come vincolo urbanistico finalizzato a definire modalità attuative dell'intervento che non comporta aggravii sotto il profilo della pericolosità idrogeologica del territorio.

In sede di prima adozione, con deliberazione n. 33 del 17 settembre 2024, la Circostrizione Bondone ha espresso parere favorevole alla Variante 2024 al PRG di tipo non sostanziale. In sede di adozione definitiva, con deliberazione n. 11 del 31 marzo 2025, la Circostrizione Bondone ha confermato il parere favorevole alla variante Variante 2024 al PRG di tipo non sostanziale.

Variante b_08 – Riclassificazione da zona F2 a zona F-TP in via Innsbruck a Gardolo e riclassificazione da zona F2 a zona F3 in adozione definitiva

La variante b_08 riguarda il compendio di proprietà di Trentino Trasporti S.p.A. in via Innsbruck. Trentino Trasporti S.p.A è stata coinvolta nell'ambito dei fondi P.N.R.R. finanziati alla PAT e al comune di Trento per la transizione energetica del trasporto pubblico locale. Tale finanziamento si concretizza con l'acquisto di 9 + 7 autobus elettrici compresa la relativa infrastruttura di ricarica destinati alle linee suburbane e urbane del Comune di Trento.

Fra le opere previste vi è anche la realizzazione di una cabina di media tensione da realizzarsi presso la sede logistica di via Innsbruck a Trento per la ricarica overnight dei bus elettrici. A tale scopo, con nota prot. 157759 del 26 maggio 2023, Trentino Trasporti ha chiesto il cambio di destinazione urbanistica della p.f. 882/3 C.C. Gardolo, sulla quale andrà realizzata questa cabina di trasformazione, da zona F2 – “Zone destinate alla viabilità” a zona F1 – “Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico” con destinazione funzionale TP, coerentemente con la confinante p.ed. 1778 C.C. Gardolo sulla quale è collocato il sedime della sede della logistica di Trentino Trasporti. Tale progetto per bus elettrici risulta strategico per la città di Trento e prioritario per il TPL in ottica di transizione energetica. Attualmente il PRG prevede sulla p.f. 882/3 C.C. Gardolo la realizzazione di una viabilità che non sarebbe comunque funzionale né alla zona servizi dell'interporto - in quanto l'ingresso alla stessa avviene da nord, né a Trentino Trasporti che invece ha accesso alla sua proprietà da sud. Inoltre la viabilità prevista dal PRG vigente non potrebbe continuare verso sud in direzione dell'abitato di Roncafort per la presenza di un'area con destinazione F4 "zone destinare a verde di protezione e arredo", costituita da un tomo di terreno a separazione fra l'area residenziale di Roncafort e la zona interporto. La variante pertanto consiste

nella riclassificazione della p.f. 882/3 da F2 – “Zone destinate alla viabilità” a F1 – “Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico” con destinazione funzionale TP, al fine di consentire la realizzazione degli interventi indicati in premessa.

Per coerenza nel disegno di piano e per il venir meno della previsione relativa alla viabilità attualmente prevista dal PRG, anche le p.f. pp.ff. 943/2 838/5 C.C. Gardolo, poste a sud della particella in oggetto, vengono riclassificate da da F2 – “Zone destinate alla viabilità” a F1 – “Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico” con destinazione funzionale TP.

Rispetto alle osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio nel parere di competenza in merito alla prima adozione della presente Variante 2024, si chiarisce quanto segue.

La scelta pianificatoria che ha inizialmente mantenuto il tratto di viabilità ubicato a nord, è stata valutata sulla base della diversa proprietà e diverso utilizzo rispetto al tratto oggetto della richiesta di variante.

Accogliendo l’osservazione si è proceduto a ripianificare l’intero tratto di viabilità attualmente previsto dal PRG, anche in considerazione della non attualità della previsione di una viabilità pubblica per un tratto stradale che ha perso le sue originarie caratteristiche di collegamento col sistema viario esistente posto a sud e che ora costituisce esclusivamente l’accesso allo Scalo ferroviario dell’Interporto delimitato da un cancello. Tale viabilità, peraltro, non è più funzionale a dare accesso all’area occupata da Trentino Trasporti in quanto l’accesso a tale area avviene lungo il lato sud della stessa. Pertanto il tratto a nord della viabilità prevista dal PRG vigente è stato riclassificato come zona F3.

Sotto il profilo della sicurezza idrogeologica del territorio parte dell’area oggetto di modifica ricade in area APP, soggetta alla disciplina dei cui all’articolo 17 delle norme di attuazione della Carta di sintesi della pericolosità provinciale, pertanto, con nota prot. n. 251246 d.d. 17.06.2024, è stato richiesto a Trentino Trasporti Spa lo studio di compatibilità. Al capitolo 3 - "Dichiarazione di compatibilità idraulica" dello studio viene riportato quanto segue: "Si ritiene che la modifica al PRG del comune di Trento per il passaggio della p. f. 882/3 da “F2 – zone destinate alla viabilità” a “F – TP zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico” sia compatibile, considerando:

- *la natura della variante che regolarizza di fatto una situazione esistente in cui la particella di studio non è adibita a viabilità ma a parcheggio e ricarica dei mezzi;*
- *la vulnerabilità dei beni che possono essere presenti nella particella: autobus, corriere e stazioni di ricarica;*
- *la tempistica e l’intensità del fenomeno di fuoriuscita del flusso dai pozzetti non sono tali da causare danni a cose o persone presenti nell’area.*

Si consiglia tuttavia di:

- *collocare gli elementi vulnerabili al flusso (es elementi elettrici delle stazioni di ricarica) ad un’altezza non inferiore a 0.2 m;*
- *porre attenzione al tracciato della Fossa in caso di pianificazione di interventi nell’area."*

Sulla base di tale studio, la proposta di variante è stata integrata con la modifica anche dell’Allegato 7 alle NTA del PRG con l’inserimento di una nuova scheda relativa all’area oggetto, contenente la seguente prescrizione del Servizio Bacini Montani: “le indicazioni esposte al Cap. 3 dello studio (poste quale ‘consiglio’) debbano essere fatte proprie ed applicate dal gestore dell’area per eventuali interventi in fase progettuale (non intese quindi come indicazioni, ma come prescrizioni)”.

Variante b_09 – Riclassificazione da zona D7, F4 e F2 a zona F-NOT (aree a ovest dell’area sportiva Trentinello) e da zona H2 a zona F-NOT (ex Gadotti). In adozione definitiva, riclassificazione da H2 a F-NOT delle aree tra la Protonterapia e l’ex Gadotti e di compendio

residenziale in via al Desert e inserimento viabilità per il nuovo ospedale nella zona di Ravina.

La variante n. b_09 è inerente alle aree destinate ad ospitare il nuovo polo ospedaliero e universitario di Trento e deriva dalla richiesta dal Dipartimento Infrastrutture e Trasporti - UMST Patrimonio e Trasporti per l'apposizione della destinazione nuovo ospedale F-NOT - "Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano - Nuovo ospedale del Trentino" sull'area di proprietà privata cosiddetta "ex magazzino società Gadotti Srl", e le aree ubicate a ovest area sportiva Trentinello. Tali compendi risultano fin da subito essenziali per poter procedere con la procedura di affidamento dell'incarico per la progettazione del nuovo ospedale.

Le aree identificate come "Ex Gadotti" vengono riclassificate da H2 - "Zone a verde privato" a F-NOT - "Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano - Nuovo ospedale del Trentino", mentre le aree ubicate a ovest dell'area sportiva Trentinello verranno riclassificate da D7 - "Zone terziarie e direzionali", F2 - "Zone destinate alla viabilità" e F4 - "Zone destinate al verde di protezione e di arredo", a F-NOT - "Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano - Nuovo ospedale del Trentino".

Rispetto alle osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio nel parere di competenza in merito alla prima adozione della presente Variante 2024, si chiarisce quanto segue.

La variante 2001 al PRG di Trento, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2808 del 23 ottobre 2003 aveva localizzato l'area per il NOT Nuovo Ospedale del Trentino, nell'area all'epoca occupata dal complesso delle caserme Bresciani, Pezzoli e Chiesa in località al Desert e posta in corrispondenza della confluenza del fiume Adige con il torrente Fersina, è stata introdotta con Come riportato nella relazione della variante 2001, *“L'area è stata valutata positivamente in più occasioni, in quanto a localizzazione e dimensione, da parte di diversi organismi chiamati a tale compito. La collocazione adiacente alla città garantisce una buona integrazione tra la funzione ospedaliera e le attività urbane e serve da vicino un ampio bacino d'utenza. E' garantita inoltre una buona accessibilità sia dalla viabilità di livello superiore che, eventualmente, dalla linea ferroviaria opportunamente adattata al servizio locale. L'area consente la realizzazione di un organismo sviluppato secondo il modello funzionale e insediativo proposto dall'apposita Commissione ministeriale.”.*

La cartografia del PUP riporta la previsione dell'ospedale di progetto, ricomprendendo le aree delle caserme nelle aree funzionali per attrezzature di livello provinciale, facenti parte del sistema insediativo e reti infrastrutturali del PUP. Le aree su cui la presente variante intende proporre l'estensione della zona "F1 NOT - Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano - Nuovo ospedale del Trentino", sono caratterizzate da una disomogeneità e incongruenza urbanistica sia tra le aree stesse sia con la prossimità di una funzione di rango provinciale come quella del nuovo ospedale. All'interno di queste aree troviamo infatti comparti terziari e direzionali e artigianali dismessi, affiancati da zone sportive compresse in aree di risulta e aree occupate da edifici residenziali. In tal senso, è del tutto evidente il disordine urbanistico che si è venuto a creare nel corso degli anni. Dal punto di vista dimensionale, l'evolversi della struttura ospedaliera in struttura dedicata anche alla formazione universitaria e la permanenza ad uso militare delle aree poste nell'estremità nord, tra la ferrovia e via al Desert, costituiscono gli elementi che ha portato alla necessità di individuazione nuove aree di espansione per il futuro ospedale. La soluzione di ampliamento dell'area proposta è già individuata come scenario dal Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) del Nuovo Polo Ospedaliero e Universitario del Trentino, approvato con determinazione del Commissario Straordinario Polo Ospedaliero Trento n. 9488 del 3 settembre 2024.

Come rileva il DIP *“la forma del lotto non è regolare ed è condizionata dai seguenti*

elementi:

- **presenza di confini naturali quali il torrente Fersina e il fiume Adige;**
- **presenza di edifici ad uso sanitario da integrare nel Polo ospedaliero, quali la Protonterapia e l'hospice pediatrico;**
- **presenza di edifici privati quali le palazzine in località Pezcoller e gli edifici tra l'ex magazzino Gadotti Srl" e la Protonterapia;"**

Secondo quanto riportato nel DIP, l'infrastruttura viaria esistente risulta inoltre da integrare con i seguenti interventi:

"- la ricollocazione di via al Desert;

- l'adeguamento con interro della tangenziale, la realizzazione di nuova viabilità sul lato "via Fersina" al fine di creare un anello viario attorno al nuovo ospedale.

L'area destinata al nuovo Polo ospedaliero e prevista dal DIP comprende le seguenti aree:

- **il comparto ex-militare costituito dalle ex caserme militari "Pezzoli", "Bresciani" e parte delle caserme militari "Chiesa";**
- **parte dell'attuale via al Desert e l'area sportiva "Trentinello", attualmente di proprietà del comune di Trento;**
- **alcune aree private da acquisire tra cui l'area dell'"ex magazzino Gadotti Srl";**
- **l'area "ex Enderle" da acquisire dalla società Patrimonio del Trentino Spa."**

Dal punto di vista viabilistico l'attuale viabilità nella zona di via al Desert è articolata su tre nodi fondamentali: (1) la rotatoria di via Jedin, (2) la rotatoria all'altezza del Ponte per Ravina e (3) la rotatoria nell'intersezione tra via Jedin, via al Desert e via Ghiaie. La via Jedin e la via al Desert assolvono la funzione di collegamento tra la tangenziale S.S. 12 e la città. La via al Desert attualmente divide l'area ove prevista la costruzione del Polo ospedaliero.

Si evidenzia che il PRG del comune di Trento prevede la realizzazione di una nuova viabilità che consentirà di connettere via Fersina con la rotatoria di Via Jedin (lato Est). Tale viabilità è fondamentale per migliorare lo smaltimento del traffico, per connettere la zona polo ospedaliero alla zona del Polo didattico che verrà realizzato a sud del torrente Fersina, nonché per chiudere l'anello viario attorno all'ospedale come auspicato.

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici le aree di espansione del nuovo Polo ospedaliero vengono classificate dalla Carta del Paesaggio del PUP, che identifica gli ambiti elementari del paesaggio, in parte in "aree urbanizzate recenti" e in parte in "aree rurali", Riguardo a queste ultime preme evidenziare che si tratta di aree occupate da verde destinato ad attività sportive, da verde che fronteggia rispettivamente la tangenziale e via Jedin, da attività artigianali dismesse e da edifici residenziali di recente edificazione. L'insieme di tali elementi denotano l'avvenuta perdita dell'identità e del carattere tradizionali del sistema rurale che caratterizzava in passato questo comparto della città. L'identificazione del carattere rurale definito dalla Carta del paesaggio del PUP, non appare dunque significativa al fine di salvaguardare l'assetto paesaggistico dell'intera area che peraltro è già classificata dalla Carta del Paesaggio del PUP come "aree urbanizzate recenti" anche in coerenza con il tessuto urbano che si è sviluppato ad est della ferrovia. Ciò non significa, tuttavia, che la progettazione del nuovo Polo ospedaliero possa trascurare una forte attenzione agli aspetti paesaggistici, anche in considerazione della presenza di due elementi che caratterizzano fortemente il paesaggio dell'ambito in cui sarà inserita la nuova struttura: il torrente Fersina e il fiume Adige, le cui sponde rientrano in base alla Carta del Paesaggio del PUP nei "sistemi complessi di paesaggio" quali elementi "di interesse fluviale".

In questa ottica il DIP prevede già la necessità di ottimale inserimento paesaggistico ottimale del Polo ospedaliero, richiedendo che la progettazione prenda avvio **"da un'attenta lettura e analisi del contesto, anche con riferimento alle componenti insediative, infrastrutturali e ambientali. Il Polo dovrà risultare permeabile al territorio favorendo un**

ricucitura con il contesto urbano, extraurbano e il centro della città. Le sistemazioni a verde dovranno avere un ruolo centrale anche per sostenere una continuità ecologica con l'asse verde che corre lungo il fiume Adige e il torrente Fersina, con particolare riguardo alla confluenza tra gli stessi; al riguardo la progettazione deve tenere conto delle indicazioni riguardanti la valorizzazione del torrente Fersina.". Tali spetti sono finalizzati a ottenere un risultato ottimale per quello che di fatto diventerà un nuovo landmark all'interno del paesaggio del fondovalle cittadino.

Il procedimento di estensione della destinazione urbanistica F-NOT, oggetto della variante b_09 in prima adozione, prende avvio a seguito della nota di data 10/06/2024 con la quale il Commissario Straordinario Polo Ospedaliero Trento ha richiesto al Dirigente Generale UMST Patrimonio e Trasporti di estendere nell'immediato il vincolo di destinazione urbanistica ospedaliera alle particelle che costituiscono l'area denominata "ex magazzino Gadotti" (pp.edd. 4676, 4677) e le particelle a ovest dell'area sportiva Trentinello (p.f. 1633/4, 1633/10, 1633/36 p.ed. 7009 e parte delle p.f. 1638/9, 1650/4, p.ed. 6842); e con successiva nota di data 01/08/2024 con la quale il Dirigente Generale UMST Patrimonio e Trasporti ha richiesto al Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Trento di estendere il vincolo di destinazione urbanistica ospedale secondo quanto indicato nella sopracitata nota del 10/06/2024;

In adozione definitiva, facendo seguito alla convocazione della conferenza dei servizi relativa all'adozione preliminare della variante al PRG di Trento e con riferimento alle aree destinate al collocamento del Polo Ospedaliero ed Universitario di Trento, per le quali è stata richiesta l'apposizione del nuovo vincolo di destinazione urbanistica, con nota prot. n. 47674 d.d 17/02/2025 il dirigente Dirigente Generale UMST Patrimonio e Trasporti conferma l'espressione di parere positivo all'adozione secondo la rappresentazione cartografica allegata alla nota medesima. Recependo quanto richiesto il vincolo F-NOT è stato esteso alle aree indicate nella planimetria allegata alla nota medesima e che ricomprendono le aree ubicate tra l'area "Ex Gadotti" e la Protonterapia e un compendio residenziale posto lungo via al Desert.

In merito alle progettualità viabilistiche in atto a supporto del nuovo Polo ospedaliero si è inoltre provveduto a recepire il parere del Servizio Servizio Opere Stradali e Ferroviarie della Provincia, rilasciato in sede di conferenza di pianificazione, che ha richiesto il recepimento nel PRG dell'opera S-602 "messa in sicurezza della S.S.12 – viabilità nuovo ospedale a Ravina" di cui la U.F.1 riguarda la "realizzazione del sottopasso e del nuovo svincolo (rotatoria) per Ravina e il nuovo Polo ospedaliero e universitario", introducendo una ulteriore modifica urbanistica che interessa tematismi che costituiscono contenuto del PTC. Nello specifico rispetto a quanto indicato dal PUP, il recepimento del progetto ha ricollocato più a sud la viabilità sopra descritta. Si è inoltre proceduto a inserire nell'area con destinazione F1 – NOT una fascia di rispetto stradale di 5 metri a partire dal limite della carreggiata della nuova tangenziale. Tale distanza è stata definita, in base alle indicazioni del Commissario straordinario viabilità nuovo ospedale - ravina (s-602), ai sensi del comma 1 dell'articolo 5 "Fasce di rispetto nei piani subordinati al PUP" delle "Determinazioni in ordine alle dimensioni delle strade ed alle distanze di rispetto stradali e dei tracciati ferroviari di progetto".

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2, lettera f) della L.p. n. 15/2015, la variante ha dunque valore di PTC e di conseguenza modifica i seguenti tematismi del Piano Urbanistico Provinciale (PUP): dotazioni infrastrutturali di tipo sovralocale e viabilità principale di progetto.

La Carta di Sintesi della Pericolosità oggi vigente classifica le aree inserite in prima adozione come aree d'interesse con pericolosità P3 (media) per fenomeni alluvionali fluviali collegati alle aree soggette a potenziali esondazioni del fiume Adige. Le conclusioni dello studio dello studio di compatibilità allegato in prima adozione riportava le seguenti

conclusioni:"In base alle risultanze descritte nei capitoli precedenti, si evidenziano le seguenti considerazioni, le quali si basano su dati, informazioni, calcoli ed assunzioni che per natura portano ad una formulazione semplificata ed incerta dei fenomeni analizzati:

- Le simulazioni condotte evidenziano un potenziale rischio allagamento da fenomeni alluvionali, che grava anche sulle aree oggetto di variante. La configurazione attuale del territorio, ed in particolare dei muri di protezione posti lungo l'argine sinistro del canale Adigetto, che fungono da barriera alle esondazioni per rigurgito del fiume Adige, pur mitigandoli non costituiscono presidio in grado di inibire completamente i fenomeni di alluvionamento della città;**
- Le nuove aree inserite dalla variante nel contesto del nuovo polo ospedaliero dovranno quindi posizionarsi ad una quota di attestamento tale da garantire la sicurezza idraulica delle strutture che saranno progettate nel prossimo futuro e delle pertinenze;**
- Nello scenario standard (scabrezza Adige $K_s=33$ m^{1/3}/s), ovvero con l'adozione di parametri in linea con quelli adottati nella redazione della Carta del Pericolo, la quota del pelo libero raggiunge i 191.68 m slm, di pochi centimetri sopra le quote attese nel precedente studio focalizzato sulla zona dell'Hospice pediatrico;**
- Nello scenario peggiore (scabrezza Adige $K_s=30$ m^{1/3}/s), volto a considerare una condizione prudenziale in seno a tutte le incertezze che gravano sull'analisi, la quota del pelo libero in corrispondenza delle aree d'interesse supera di pochi centimetri i 192 m slm, ovvero poche decine di centimetri sopra le quote attese nello scenario standard;**
- Lo scenario 3, con condizioni di scabrezza dell'alveo dell'Adige meno conservative (scabrezza Adige $K_s=37$ m^{1/3}/s), pur rilevando profili di esondazione per Tr 200 anni, mostra tiranti attesi fuori rete molto più contenuti;**
- Le aree di variante si inseriscono in un areale caratterizzato dalla presenza della Protonterapia e saranno funzionali alla futura realizzazione del nuovo polo ospedaliero. Al riguardo, si evidenzia che con determina n. 195106 del 20/07/2010 il Servizio Bacini Montani esprimeva parere sul procedimento di VIA/SCREENING per dette opere, imponendo una quota di riferimento pari a 192.5 m smm."**

In relazione alle osservazioni del Servizio Bacini Montani sulla variante b_09, si evidenzia che il PRG vigente contiene già un allegato (Allegato 7 alle norme tecniche di attuazione) che permette di mettere in evidenza la presenza di prescrizioni in materia di sicurezza del territorio e studi compatibilità. Pertanto anziché individuare uno specifico riferimento normativo come indicato nell'osservazione, si è accolta la prescrizione e si è provveduto a integrare l'Allegato 7 alle NTA del PRG con l'inserimento di una nuova scheda "Aree interessate da studi di compatibilità" con i dati del nuovo Studio presentato e con l'inserimento di una nuova scheda "Aree interessate da prescrizioni in materia di sicurezza del territorio", contenente la specifica prescrizione indicata dal Servizio Bacini Montani che interessano le aree oggetto dello studio di compatibilità già valutato.

In relazione all'ampliamento delle aree con destinazione F1_NOT, lo studio di compatibilità allegato in prima adozione è stato integrato con lo "STUDIO DI COMPATIBILITA' PER VARIANTE P.R.G. 2024 (ai sensi dell'art.16 L.P. n.5/2008 e ss.mm.) INTEGRAZIONE N.2" per le aree comprese tra: via Jedin, via Desert, Protonterapia, edifici loc. Pezcoller e tangenziale, che dichiara "Con una prima integrazione allo studio, datata 04/03/2025, lo studio è stato dichiarato estendibile dallo scrivente alle seguenti particelle: Catasto adattato: pp.ed. 6013, 2720, 2642, 2449/1, 2449/2 e pp.ff. 1643/1, 1643/2, 1642, 1641/13, 1640/7, 1644/2, 2496 Catasto reale: pp.ed. 2720, 2642, 2449/1, 2449/2 e pp.ff. 1642, 1640/7, 1641/13, 1643/1. Ciò premesso, gli esiti dello studio di compatibilità unitamente alle prescrizioni ivi riportate, sono da intendersi valide anche per le particelle posizionate a nord dell'area ex-Gadotti, in quanto di superficie modesta rispetto all'intero areale del POUT, nonché posizionate nelle immediate adiacenze rispetto alle particelle analizzate in precedenza. In particolare, le particelle per le quali si ritiene estendibile la validità dello studio di compatibilità idraulica sono le seguenti: Catasto adattato: pp.ed. .2448 e .5587

Catasto reale: p.ed. .2448.”

Variante b_10 – Riclassificazione da zona H2 a zona F2 in via al Desert a Trento

La variante n. b_10 riguarda un adeguamento cartografico in relazione allo stato di fatto di alcune particelle catastali situate in fregio a via al Desert. Con la nota prot. n. 300260 del 01 agosto 2024 il Dipartimento Infrastrutture e Trasporti - UMST Patrimonio e Trasporti ha infatti richiesto di correggere la destinazione urbanistica delle particelle pp.ff. 1652/4, 3094, 3095, 3096, 1651/2, in quanto sono di fatto ricomprese nella strada denominata via al Desert. Tali particelle vengono pertanto riclassificate da H2 “zone destinate a verde privato” a F2 “zone destinate alla viabilità”.

Variante b_11 – Riclassificazione da zona F-AS, E1 e D2b a zona F-AP e da zona E1 a zona AS per la nuova struttura operativa della Protezione Civile in via Stella a Ravina

La variante b_11 deriva dalla necessità del Dipartimento Protezione Civile Foreste e Fauna della PAT di realizzare una nuova sede per strutture operative della Protezione Civile nell'area "ex Arcese" a Ravina, destinata prevalentemente alla federazione provinciale dei corpi dei vigili del fuoco volontari e al soccorso alpino e speleologico e ubicata nello specifico sulle pp.ed. 379, 380 e pp.ff. 852/1, 1033/1, 1001/5, 1028, 1242/2, 1243/1, 1243/2 nel C.C. di Ravina. L'area oggetto di variazione urbanistica copre un'area di circa 27.000 mq posta a sud dell'abitato di Ravina ed è sostanzialmente tagliata in due dalla fossa di Romagnano.

Le valutazioni e gli studi di approfondimento condotti in funzione del quadro esigenziale individuano nell'area Ovest la collocazione ideale per gli edifici destinati ad ospitare le sedi di strutture operative della protezione civile e relativi parcheggi, mentre l'area Est si presta alla realizzazione di un'area sportiva a carattere prevalentemente funzionale con relative strutture di servizio (ad esempio castello di manovra e spogliatoi), per le cui caratteristiche geometriche si rende necessaria l'intera superficie, da cui deriva la necessità di estendere la nuova zonizzazione anche all'area attualmente agricola. Sull'area inoltre insiste il vincolo costituito dal passaggio di 3 elettrodotti aerei, i cui vincoli dovranno essere tenuti in debita considerazione in fase di progetto.

Ad oggi l'area d'intervento è in gran parte classificata F1-AS - “Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, attrezzature sportive e ricreative”, mentre la parte ubicata più a est è classificata E1 - “Zone agricole di interesse primario”. La variante riclassifica la zona a ovest della fossa da F1-AS - “Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, attrezzature sportive e ricreative” e D2b - “Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale” a F1-AP - “Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, attrezzature dell'amministrazione, dei servizi pubblici e di uso collettivo nonché dei servizi alle imprese di interesse pubblico”, da destinare agli edifici delle sedi di strutture operative, mentre la zona E1 - “Zone agricole di interesse primario” posta est della fossa di Romagnano viene riclassificata a F1-AS - “Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, attrezzature sportive e ricreative”.

La scelta localizzativa è giustificata sulla base del fatto che l'area, compresa la zona E1 è già di proprietà della PAT e in parte è già classificata come F1-AS - “Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, attrezzature sportive e ricreative”, inoltre, la localizzazione individuata, a sud dell'abitato di Ravina e nei pressi dell'uscita autostradale, consegue alla necessità del soddisfacimento di adeguati livelli di raggiungibilità e interconnessione di una sede di protezione civile a carattere strategico.

Sebbene la variante interessi aree che il PUP qualifica come “agricole di pregio”, trattandosi di opere di infrastrutturazione del territorio, ai sensi del regolamento urbanistico edilizio provinciale, la stessa non è soggetta alla disciplina della compensazione di cui al comma 8 dell'articolo 38 delle norme di attuazione del PUP, così come previsto dall'articolo 46 di dette norme.

Rispetto alle osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio nel

parere di competenza in merito alla prima adozione della presente Variante 2024, si chiarisce quanto segue.

A seguito del parere del servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia, il Servizio Urbanistica del Comune di Trento, con nota prot. 65023 d.d. 03.03.2025 a cui era allegato il summenzionato parere ha chiesto elementi di riscontro al Servizio protezione civile, foreste e fauna. Quest'ultimo con nota prot. 74467 d.d. 11.03.2025 ha fornito i seguenti elementi: *“L'area può essere trattata ai sensi dell'art. 38 comma 6 lettera b) "1) opere, attrezzature e servizi pubblici di livello locale”, rientrando quindi nell'ambito del Piano Regolatore Generale. In merito alle analisi da esporre nella VAS, ai sensi all'art. 38 comma 7 lettera a), queste possono svilupparsi in relazione alle alternative a partire dal mero ampliamento di una zona già destinata e dal necessario, per una sede di protezione civile, posizionamento strategico, dato in questo caso dalla prossimità all'uscita autostradale e alla S.P. n. 90 “Destra Adige”. In fine, per quanto concerne la compensazione, l'opera può essere considerata come di infrastrutturazione del territorio in quanto manufatto di presidio civile per la sicurezza del territorio ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera e) del RUEP.”*. Dagli elementi forniti viene chiarita la natura dell'opera introdotta con la presente variante b_11, quale opera di infrastrutturazione del territorio e la sua non delocalizzabilità. Tali aspetti costituiscono l'elemento che consente di motivare la riduzione delle aree agricole di pregio ai sensi dall'art. 38 comma 6 del PUP che norma la realizzazione di opere, attrezzature e servizi pubblici di livello locale. Per le opere che si configurano come opere di infrastrutturazione ai sensi dell'art. 46 della norme tecniche di attuazione del PUP, la compensazione del suolo trasformato sensi dell'art. 38 comma 8 delle medesime norme non è dovuta.

La porzione più ad est, pur rientrando fra le aree agricole di pregio del PUP, ha perso attualmente gli elementi che caratterizzano tali aree, ai sensi dell'art. 38 delle NTA del PUP, ovvero *“presenza di produzioni tipiche nonché da un particolare rilievo paesaggistico, la cui tutela territoriale assume un ruolo strategico sia sotto il profilo economico-produttivo che paesaggistico- ambientale.”* Tale area presenta un limitato valore in termini produttivi e paesaggistici anche visto il suo utilizzo come piazzale per il deposito di materiali. Pertanto si ritiene coerente il suo stralzo dal sistema delle aree agricole di pregio, ai fini della nuova destinazione a zona AS. La variante b_11 è inoltre valutata secondo i seguenti profili paesaggistici. L.A 1 *Equilibrio urbanistico* evidenzia, seppur non direttamente interessato da indicazioni strategiche di *limite o fronte di pregio*, la necessità di pianificare secondo il rispetto dell'equilibrio esistente. L.A 3 *Sostenibilità ambientale* richiede invece di limitare il consumo di nuovo territorio recuperando e riqualificando l'esistente: la collocazione del centro insiste su un'area già precedentemente destinata all'edificazione quale zona per servizi a destinazione sportiva AS e solo in minima parte ampliata. Preme inoltre evidenziare che la scelta di questo luogo da parte dei servizi provinciali competenti è frutto di analisi legate alle attività che andranno insediate, quali ad esempio la centrale della Protezione civile che trova in questa posizione una collocazione baricentrica rispetto ai possibili interventi da svolgere sul territorio. Infine, l'*armonia paesaggistica* L.A 4 vuole valorizzare l'omogeneità dei paesaggi, cosa che in questo caso non sembra rispettata. Si ritiene però che sia possibile ovviare ad un non corretto inserimento, tramite una progettazione del centro di Protezione civile ben approfondito che indaghi quale siano le caratteristiche necessarie affinché vi sia un armonioso dialogo fra il costruito e l'intorno. Fondamentale è quindi la relazione e il rapporto che si verrà a creare rispetto alle aree rurali limitrofe, come definito anche dalla linea guida L.B 1 *Equilibrio territoriale* che mira a valorizzare la positiva alternanza fra costruito e non. Indagando poi L.B 2 *Continuità* e L.B 3 *Integrità*, si rileva una parziale coerenza: è evidente che la riclassificazione prevista da questa variante insiste comunque su una zona già precedentemente destinata all'edificazione e che quindi era già prevista la possibilità di inserirsi all'interno del contesto agricolo. Ancora una volta, e come rilevato anche per L.B 4 *Armonia paesaggistica*, sarà compito della fase progettuale trovare la soluzione ottimale di integrazione e di dialogo con

l'intorno, caratterizzando in modo positivo il contesto.

Sotto il profilo della sicurezza idrogeologica del territorio l'area oggetto di modifica ricade in area a penalità P2 e in minima parte in area a penalità P3 della CSP, nonché in ambito fluviale di interesse idraulico, ed è soggetta pertanto alla disciplina degli artt. 16, 17 e 14 delle N.d.A. della Carta di sintesi della pericolosità provinciale. Il Servizio Bacini Montani ritiene che l'estratto cartografico dovrà rappresentare uno specifico riferimento normativo relativo alla variante in oggetto – che rinvii a specifico comma nelle norme di attuazione - con un rimando allo studio di compatibilità e in particolar modo alle misure di mitigazione in esso indicate. In relazione a quanto richiesto si segnala che il PRG vigente contiene già un allegato (Allegato 7 alle norme tecniche di attuazione) che permette di dimostrare in evidenza la presenza di prescrizioni in materia di sicurezza del territorio e studi di compatibilità. Pertanto anziché individuare uno specifico riferimento normativo come indicato nell'osservazione, si accoglie la prescrizione e si provvede a integrare l'Allegato 7 alle NTA del PRG con l'inserimento di una nuova scheda "Aree interessate da prescrizioni in materia di sicurezza del territorio", contenente la specifica prescrizione indicata dal Servizio Bacini Montani.

La variante b_11 è inoltre valutata secondo i seguenti profili paesaggistici. L.A 1 *Equilibrio urbanistico* evidenzia, seppur non direttamente interessato da indicazioni strategiche di *limite o fronte di pregio*, la necessità di pianificare secondo il rispetto dell'equilibrio esistente. L.A 3 *Sostenibilità ambientale* richiede invece di limitare il consumo di nuovo territorio recuperando e riqualificando l'esistente: la collocazione del centro insiste su un'area già precedentemente destinata all'edificazione quale zona per servizi a destinazione sportiva AS e solo in minima parte ampliata. Preme inoltre evidenziare che la scelta di questo luogo da parte dei servizi provinciali competenti è frutto di analisi legate alle attività che andranno insediate, quali ad esempio la centrale della Protezione civile che trova in questa posizione una collocazione baricentrica rispetto ai possibili interventi da svolgere sul territorio. Infine, l'*armonia paesaggistica* L.A 4 vuole valorizzare l'omogeneità dei paesaggi, cosa che in questo caso non sembra rispettata. Si ritiene però che sia possibile avviare ad un non corretto inserimento, tramite una progettazione del centro di Protezione civile ben approfondito che indaghi quale siano le caratteristiche necessarie affinché vi sia un armonioso dialogo fra il costruito e l'intorno. Fondamentale è quindi la relazione e il rapporto che si verrà a creare rispetto alle aree rurali limitrofe, come definito anche dalla linea guida L.B 1 *Equilibrio territoriale* che mira a valorizzare la positiva alternanza fra costruito e non. Indagando poi L.B 2 *Continuità* e L.B 3 *Integrità*, si rileva una parziale coerenza: è evidente che la riclassificazione prevista da questa variante insiste comunque su una zona già precedentemente destinata all'edificazione e che quindi era già prevista la possibilità di inserirsi all'interno del contesto agricolo. Ancora una volta, e come rilevato anche per L.B 4 *Armonia paesaggistica*, sarà compito della fase progettuale trovare la soluzione ottimale di integrazione e di dialogo con l'intorno, caratterizzando in modo positivo il contesto.

2.3 Obiettivo 3 - Ripianificazione dell'area sottesa alla previsione di piano attuativo i cui termini risultano scaduti, come disposto dall'articolo 54 della l.p. n. 15/2015. Zona C3 in via IV Novembre a Gardolo e ridefinizione in adozione definitiva

Con la presente Variante 2024 si provvede a riassegnare una specifica destinazione urbanistica alle aree sottese alla previsione di una zona C3 "zona di espansione di nuovo impianto" in via 4 Novembre a Gardolo (PA111), per la quale risultano scaduti i termini di efficacia, secondo quanto disposto dall'articolo 54 della l.p. n. 15/2015. Tale proposta urbanistica è indicata nella cartografia di piano come **variante c_01**.

Nel merito si richiama che la previsione di zona C3, corrispondente a un'area di **2861** mq situata tra via IV Novembre e via Pedrolli a Gardolo, ricadente sulle pp.ff. 4/1, 4/5 (parte), 4/6, 4/27 (parte) e p.ed. 875 (parte), è stata introdotta con la prima adozione della variante 2004 al PRG di Trento, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2000 del 01.02.2008, in luogo di una precedente area a servizi pubblici e di uso collettivo.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 57 del 9 maggio 2012 è stato approvato, ai sensi della l.p. n. 22/1991, il relativo piano di lottizzazione, che prevedeva una porzione a destinazione residenziale e di un'area destinata a parcheggio pubblico alberato. Tale delibera comprendeva uno "schema di convenzione" al quale non ha più fatto seguito la stipula del relativo atto. Di conseguenza, il piano non è stato attivato e le opere di urbanizzazione previste non sono state realizzate.

Ai sensi dell'articolo 121 "Disposizioni transitorie in materia di pianificazione e tutela del paesaggio" della l.p. n. 15/2015, comma 18, e dell'articolo 67 "Durata e effetti dei piani" della l.p. n. 22/1991, il "Piano di lottizzazione zone C3 in via 4 novembre a Gardolo (PA111)" risulta scaduto in data 9 maggio 2022. Di conseguenza, secondo quanto disposto dall'articolo 54 "Effetti dei piani attuativi" della l.p. n. 15/2015, decorso il termine decennale di efficacia del piano attuativo le aree incluse nel piano attuativo in oggetto sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 mc/mq di lotto accorpato. Il Comune, entro 12 mesi dalla data di scadenza in questione, è tenuto a ridefinire la nuova disciplina urbanistica delle aree interessate, mediante l'approvazione di una variante al PRG o mediante l'approvazione di un piano attuativo con effetto di adozione di variante al PRG.

Con la presente Variante 2024 al PRG si provvede quindi alla ripianificazione delle aree sottese al piano attuativo scaduto di cui sopra.

Nel merito si evidenzia che le previsioni sull'area in termini di dotazioni di attrezzature e servizi pubblici previste dalla pianificazione previgente, risultano attuali. Si ritiene quindi di riconfermare la destinazione urbanistica in essere alla scadenza dei termini di efficacia del piano di lottizzazione, e cioè la previsione di C3 – zona di espansione di nuovo impianto.

La possibile modifica delle destinazioni sull'area, provvedendo anche alla eventuale riclassificazione di parte di essa, potrà essere condotta con una prossima variante al PRG di tipo sostanziale, alla luce di approfondimenti e di aggiornamenti a scala ampia che potrebbero portare a nuovi scenari urbanistici, o a fronte di nuovi elementi di valutazione che dovessero emergere in futuro.

Per l'area localizzata a Gardolo in via 4 novembre, con la variante puntuale c_01 si ripropone pertanto la destinazione C3 "zona di espansione di nuovo impianto", soggetta a piano attuativo, per il quale valgono le disposizioni di cui all'articolo 41 delle norme di attuazione del PRG.

A seguito dell'accoglimento dell'osservazione protocollo n. 471094 di data 13/12/2024, i parametri urbanistici e la disciplina contenuti nella relativa scheda di cui all'Allegato 4.1 delle norme di attuazione, allegata alla documentazione di variante, vengono modificati - rispetto alla prima adozione- con un incremento della Superficie utile netta di 120 m² e della Superficie per servizi di 250 m², per una Sun totale pari a 1200 m² e Ss totale pari a 1100 m². Questo allo scopo di consentire una più razionale progettazione e una maggiore organizzazione funzionale del futuro parcheggio previsto.

L'incremento della Sun consiste sostanzialmente nell'aumento della capacità edificatoria fino a raggiungere quanto previsto dal piano attuativo a suo tempo approvato, il quale contemplava i meccanismi premiali relativi all'efficientamento energetico. Non solo, considerando il solo lotto che sarà effettivamente edificato e valutando quindi la reale contestualizzazione dell'intervento, la proposta contenuta nell'osservazione appare intermedia fra le quantità previste dal PRG ed esistenti nelle immediate vicinanze sui lotti

adiacenti e su quelli sull'altro lato di via 4 novembre, conseguentemente garantisce un sostanziale equilibrio con l'intorno.

Rispetto alle osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia in merito alla prima adozione della variante, si evidenzia quanto segue, richiamando in parte quanto già riportato nella relazione illustrativa adottata in prima istanza.

La variante puntuale c_01 di cui all'obiettivo 3 - "Ripianificazione dell'area sottesa alla previsione di piano attuativo i cui termini risultano scaduti" come disposto dall'articolo 54 della l.p. n. 15/2015, ripropone quanto già previsto della variante 2004 al PRG di Trento, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2000 del 01.02.2008, in luogo di una precedente area a servizi pubblici e di uso collettivo.

Si tratta di una zona C3, corrispondente a un'area di 2.861 m² situata tra via IV Novembre e via Pedrolli a Gardolo, per la quale, con deliberazione del Consiglio comunale n. 57 del 9 maggio 2012 è stato approvato il relativo piano di lottizzazione, che prevedeva una porzione a destinazione residenziale e un'area destinata a parcheggio pubblico alberato. Tale delibera comprendeva uno "schema di convenzione" al quale non ha più fatto seguito la stipulazione del relativo atto. Di conseguenza, il piano non è stato attivato e le opere di urbanizzazione previste non sono state realizzate.

Ai sensi dell'articolo 121 "Disposizioni transitorie in materia di pianificazione e tutela del paesaggio" della l.p. n. 15/2015, comma 18, e dell'articolo 67 "Durata e effetti dei piani" della l.p. n. 22/1991, il "Piano di lottizzazione zone C3 in via 4 novembre a Gardolo (PA111)" risulta scaduto in data 9 maggio 2022. Di conseguenza, secondo quanto disposto dall'articolo 54 "Effetti dei piani attuativi" della l.p. n. 15/2015, decorso il termine decennale di efficacia del piano attuativo le aree incluse nel piano attuativo in oggetto sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 mc/mq di lotto accorpato. Il Comune, entro 12 mesi dalla data di scadenza in questione, è tenuto a ridefinire la nuova disciplina urbanistica delle aree interessate, mediante l'approvazione di una variante al PRG o mediante l'approvazione di un piano attuativo con effetto di adozione di variante al PRG.

Con la Variante 2024 al PRG si è provveduto alla ripianificazione delle aree sottese al piano attuativo scaduto, evidenziando che le previsioni sull'area in termini di dotazioni di attrezzature e servizi pubblici previste dalla pianificazione previgente, risultano attuali. Si è quindi ritenuto di riconfermare la destinazione urbanistica in essere alla scadenza dei termini di efficacia del piano di lottizzazione, e cioè la previsione di C3 – zona di espansione di nuovo impianto, nonché i parametri urbanistici e la disciplina contenuti nella relativa scheda di cui all'Allegato 4.1 delle norme di attuazione.

Per quanto concerne la dotazione di standard urbanistici, il confronto col Servizio Opere di Urbanizzazione Primaria e gli approfondimenti richiesti dal parere del Servizio Urbanistica della Provincia hanno portato alla conferma della necessità di dotare di un parcheggio pubblico la zona di Gardolo interessata dalla previsione. Infatti, a fronte di uno standard parcheggi pari a 2,5 m²/abitante previsto dal Decreto Interministeriale 1444/68, oggi il territorio relativo alla Circostrizione di Gardolo può contare su 1,74 m²/abitante, risulta pertanto soddisfatto poco più del 69 % (con una differenza di 0,76 m²/abitante). Seppur in misura limitata e puntuale, considerata la portata della presente Variante 2024, la realizzazione del parcheggio potrà contribuire all'incremento della dotazione di parcheggi previsti dagli standard.

Il parere della PAT richiede inoltre di sostenere la reintroduzione della previsione urbanistica di tale zona residenziale e del conseguente obbligo di piano attuativo attraverso il dimensionamento residenziale, in assenza della cui verifica la proposta mancherebbe

“degli elementi necessari per essere valutata con favore”.

A tale proposito va ricordato che la previsione urbanistica della Variante 2004 fu confermata dagli strumenti pianificatori successivi alla sua introduzione, fra i quali la Variante di adeguamento al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 1503 del 4 ottobre 2019. Con riferimento alle schede contenute negli allegati 4.1 e 4.2 relativi alle zone subordinate a pianificazione attuativa, che non vennero modificate, tale Variante introdusse in calce al documento delle norme tecniche di attuazione del PRG una tabella, espressamente richiamata nelle norme, di conversione di altezze e indici. Le altezze e gli indici contenuti nella tabella sostituiscono i corrispondenti parametri contenuti nelle predette schede.

Successivamente la Variante 2019, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 182 del 12 febbraio 2021 (a piano attuativo vigente) aggiornò i parametri (indici e altezze) secondo l'impostazione assunta con la Variante di adeguamento al Regolamento urbanistico edilizio provinciale e conseguentemente stralciò la citata tabella di conversione. Fra gli elaborati di tale Variante vi è la VAS Valutazione ambientale strategica, la quale nella “Parte E – integrazioni al rapporto ambientale introdotte in esito alle modifiche richieste dalla P.A.T. in fase di approvazione con modifiche” contiene specifici capitoli e paragrafi riguardanti le dinamiche demografiche, l'analisi della situazione attuale, proiezioni della popolazione e delle famiglie, elementi per la determinazione del dimensionamento residenziale, determinazione del carico insediativo massimo, indirizzi e strategie per il Territorio Val d'Adige, determinazione delle aree di possibile trasformazione urbanistica e determinazione del fabbisogno abitativo.

La Variante 2024 in oggetto non si configura certo come una nuova previsione ma come la conferma di una previsione (nel frattempo scaduta) la quale a suo tempo, corredata dalle necessarie valutazioni, era stata regolarmente approvata.

Vista la necessità palesata dalla PAT di redigere il dimensionamento residenziale relativo ai 1080 m² di Sun previsti dalla prima adozione, si procede con la predisposizione dello stesso relativamente ai 1200 m² di Sun conseguenti all'accoglimento dell'osservazione.

I dati Istat mostrano un trend demografico del Comune di Trento in crescita, che fa ipotizzare al 2040 un numero di abitanti pari a 126.882. Questo dato è fondamentale per la definizione del fabbisogno abitativo, analisi attualmente in corso per la prossima Variante strategica, della quale nello scorso novembre il Consiglio comunale, con Deliberazione n.123 del 22 novembre 2024, ha votato il Documento degli obiettivi denominato “Sviluppiamo la qualità del nostro territorio - Percorso, Obiettivi e Strategie della variante al Piano Regolatore Generale”.

Tale analisi naturalmente tiene conto anche delle potenzialità edificatorie inesprese dello strumento urbanistico vigente, fra le quali in primis quelle relative alle molte zone soggette a pianificazione attuativa ferme da molti anni.

Il citato documento degli obiettivi esplicita la necessità di *“un ragionamento e una verifica capillari sull'attualità di queste previsioni, sulle ragioni che ne hanno impedito l'attuazione, sull'opportunità di ripianificare queste aree studiando e introducendo le modifiche che, accertata l'entità del fabbisogno abitativo, ne agevolino lo sviluppo attraverso la semplificazione, il ridimensionamento e diverse impostazioni progettuali: più in generale, un adeguamento delle previsioni alle mutate condizioni. Nelle eventuali ipotesi di ripianificazione andrà costruito un quadro di coerenza generale a garanzia di scelte che dovranno palesare la loro congruenza, procedendo con analisi che tengano conto delle diverse specificità (fondovalle o collina, zona di espansione o di trasformazione, rete infrastrutturale, dotazione di servizi pubblici, relazioni col contesto, ecc...).*

Andranno valutate sotto più punti di vista le singole situazioni all'interno di un ragionamento complessivo esteso all'intero territorio comunale, tenendo presenti le

aspettative dei proprietari dei terreni e accanto a queste -nel caso di piani attuativi- quelle della comunità che attende i servizi pubblici correlati alla loro attuazione, rivolgendo però al contempo una particolare attenzione ai temi ambientali e paesaggistici e fissando alcuni punti fermi.

Fra questi la scelta preferenziale della pianificazione attuativa in alternativa agli interventi diretti: le eventuali ripianificazioni, anche qualora consistenti in ridimensionamenti, dovranno imprimere destinazioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di idonee opere di urbanizzazione al servizio delle nuove residenze e della comunità.

Laddove non sussistano le condizioni urbanistiche, infrastrutturali, paesaggistiche o ambientali per confermare o ridimensionare le scelte del passato, va considerata la possibilità di stralciare le previsioni non più attuali, prendendo atto che la valorizzazione del territorio agricolo può essere più preziosa di un'espansione edilizia e affrontando con consapevolezza e argomentazioni solide gli eventuali contenziosi che ne deriverebbero."

La presente Variante 2024 interviene quindi tenendo presente un orizzonte temporale limitato, considerato che l'Amministrazione ha già dato avvio all'iter di formazione di una Variante generale non a caso denominata "Strategica" che investirà compiutamente, fra gli altri, i temi legati al fabbisogno abitativo e al dimensionamento residenziale.

In particolare la circoscrizione di Gardolo è una fra quelle dove c'è la maggiore concentrazione di queste aree inespresse e che richiede più approfondimenti. Si tratta in molti casi di previsioni risalenti addirittura alla Variante dell'89 che allo stato attuale, malgrado i ripetuti tentativi di agevolarne l'attivazione, non mostrano incoraggianti segnali.

L'analisi dell'edificabilità residua residenziale ad attuazione diretta evidenzia un dato relativo al territorio della Circoscrizione di Gardolo pari a 11.046 m², quantità innegabilmente importante. Si tratta di aree per le quali però non è possibile prevedere la certezza del loro prossimo sviluppo e che, quindi, ancora per molti anni potrebbero non contribuire al soddisfacimento del fabbisogno abitativo di cui le analisi mostrano la necessità.

Gardolo inoltre è la Circoscrizione col più basso reddito imponibile medio singolo e familiare del Comune di Trento, presenta oggi dei valori immobiliari sensibilmente più bassi che in altri quartieri della città e conseguentemente il suo mercato è più accessibile e quindi in grado di contribuire, seppur in minima parte, nel dare risposte al fabbisogno abitativo della città di Trento.

Pertanto, a fronte di un andamento demografico crescente anche a livello di Circoscrizione (+ 1,9% nel decennio 2014/2024) e di un incremento del numero di famiglie sul territorio comunale (+ 5,4% nel decennio 2014/2024), l'Amministrazione ha ritenuto di valutare attentamente la riproposizione di una zona per la quale invece un'attivazione c'era stata (portando fino all'approvazione del relativo piano di lottizzazione) e solo eventi legati all'assetto della società promotrice ne hanno impedito l'attuazione. Si tratta di una zona di dimensioni ridotte, in un centro urbano di fondovalle, in un contesto prossimo ai servizi dove però vi è l'urgente necessità di un parcheggio pubblico, con una potenzialità edificatoria complessiva (conseguente all'accoglimento dell'osservazione) di 1200 m², che, assumendo 40 m² per abitante è pari a un incremento di 30 abitanti. Nel merito di tale calcolo si richiama quanto previsto dalla D.G.P. 23 giugno 2006, n. 1281, secondo la quale l'alloggio ordinario consiste in 120 m³ per componente familiare (alloggio vero e proprio) per un coefficiente che varia da 1,5 a 2,5 per tenere conto dei volumi accessori (vano scala, garage, soffitta, ecc.). In questo caso si sono convenzionalmente divisi i 120 m³ per 3 m di altezza (40 m²) senza l'uso di ulteriori coefficienti.

Si tratta evidentemente di una piccola quota del dimensionamento residenziale corrispondente al fabbisogno abitativo emerso, la quale potrà dare risposta

contemporaneamente alla realizzazione di un contenuto numero di alloggi e di un parcheggio pubblico del quale le analisi degli standard (e la Circoscrizione competente) evidenziano la necessità.

2.4 Obiettivo 4 - Valutazione delle richieste di stralcio dell'edificabilità ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015 in coerenza con le dinamiche insediative vigenti.

Nel corso del 2023, sono pervenute cinque richieste di inedificabilità da parte di privati ai sensi dell'art. 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015.

Considerati i contenuti della presente variante, del PRG vigente e della pianificazione sovraordinata, nonché il quadro complessivo delle dinamiche insediative in corso sul territorio comunale di Trento e valutata la coerenza delle istanze pervenute con tali aspetti, si sono formulate le seguenti considerazioni in merito all'accoglimento o meno delle tre istanze pervenute.

– Richiesta di inedificabilità n. 1 – pp.ff. 393/1, 393/2, 338/15, 338/27, 394 e 397 CC Mattarello – **NON ACCOLTA in quanto le particelle sono comprese nella variazione di tipo a): variante a_29 all'interno di un ambito più esteso.**

La richiesta, acquisita al protocollo n. 233256 in data 11/12/2023, interessa particelle fondiarie localizzate a Mattarello, tra Via della Cooperazione e la ferrovia del Brennero, comprese in un'area con destinazione TP-F – Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano - Attrezzature per il trasporto pubblico. Come anticipato al capitolo *Obiettivo 1 - Verifica dell'attualità delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico* della presente relazione, in seguito alla verifica dell'attualità delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici presenti sul territorio comunale, la destinazione dell'area è stata modificata in E2 – zona agricola di interesse secondario, in continuità con la destinazione vigente per le aree limitrofe e in coerenza con lo stato reale dei luoghi, d'intesa con il Servizio Progetto mobilità e rigenerazione urbana che ha definito non più attuale la previsione di attrezzature per il trasporto pubblico (variante a_22). Si evidenzia che con la modifica urbanistica a_22 viene data risposta all'istanza di cambio di destinazione limitatamente alle particelle comprese (per intero o in parte) dal PRG vigente in area TP-F – zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano - Attrezzature per il trasporto pubblico. Viene confermata l'attuale destinazione per le restanti particelle indicate nella domanda di cui al protocollo 233256, e per una limitata porzione delle pp.ff. 393, 394 e 397, ricadenti in F3 – zona destinata al sistema ferroviario. Posto che la modifica di destinazione delle particelle è contestuale a una variazione urbanistica più ampia, e diretta a dare risposta a un obiettivo specifico della presente variante, si ritiene che **l'istanza presentata ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015 non sia accoglibile.**

– Richiesta di inedificabilità n. 2 – pp.ff. 2068/5 e 2070/3 CC Sopramonte – NON ACCOLTA

La richiesta, acquisita al protocollo n. 430925 in data 11/12/2023, interessa due particelle fondiarie localizzate a Sopramonte, in fregio a Via di Bunaga, al limite meridionale dell'abitato.

In relazione a tale domanda, si ritiene che la richiesta di inedificabilità non sia accoglibile in quanto tale modifica comprometterebbe i programmi edilizi di terzi. L'area oggetto di richiesta è infatti classificata dal PRG vigente come C3: "zone di espansione di nuovo impianto". Per tali zone è prevista l'edificazione sulla base di una pianificazione attuativa estesa all'intera zona risultante dalla cartografia di PRG e nel rispetto degli indici e delle indicazioni fissate dal PRG stesso e dai suoi allegati. Essendo pertanto queste particelle parte di una zona che necessita una pianificazione d'insieme, non si ritiene ammissibile scorporarne una parte apponendo il vincolo di inedificabilità in quanto questo potrebbe interferire sulle prospettive future dell'intero lotto. Si propone pertanto di non accogliere la richiesta di inedificabilità **rinvio un'eventuale ripianificazione dell'intero ambito C3 alla variante strategica della quale nello scorso novembre il Consiglio comunale, con Deliberazione n. 123 del 22 novembre 2024, ha votato il Documento degli obiettivi denominato "Sviluppiamo la qualità del nostro territorio - Percorso, Obiettivi e Strategie della variante al Piano Regolatore Generale". Il citato**

documento degli obiettivi esplicita la necessità di *“un ragionamento e una verifica capillari sull’attualità di queste previsioni, sulle ragioni che ne hanno impedito l’attuazione, sull’opportunità di ripianificare queste aree studiando e introducendo le modifiche che, accertata l’entità del fabbisogno abitativo, ne agevolino lo sviluppo attraverso la semplificazione, il ridimensionamento e diverse impostazioni progettuali: più in generale, un adeguamento delle previsioni alle mutate condizioni. Nelle eventuali ipotesi di ripianificazione andrà costruito un quadro di coerenza generale a garanzia di scelte che dovranno palesare la loro congruenza, procedendo con analisi che tengano conto delle diverse specificità (fondovalle o collina, zona di espansione o di trasformazione, rete infrastrutturale, dotazione di servizi pubblici, relazioni col contesto, ecc...).*

– Richiesta di inedificabilità n. 3 – p.f. 163/4 CC Villamontagna – NON ACCOLTA

La richiesta, acquisita al protocollo n. 439713 di data 18/12/2023, si configura come istanza di inedificabilità ai sensi dell’articolo 45, comma 4, della l.p. n. 15/2015, e interessa un’area la cui superficie è compresa per circa l’80% in E1 – zona agricola di interesse primario, e per la restante parte in AS-P-AR G – Zone destinate ai servizi di quartiere - attrezzature sportive e ricreative - Parcheggi pubblici o di uso pubblico - Attrezzature religiose (esclusi i conventi). La stralcio della porzione di area con destinazione a servizi di quartiere non può essere accolta, dal momento che le dinamiche insediative sull’ampio compendio vigente dovranno essere approfondite con una pianificazione complessiva, che tenga conto delle necessità dell’abitato di Villamontagna in termini di servizi pubblici e di dotazioni a parcheggio. Considerato che tale scenario presuppone anch’esso l’approfondimento delle dinamiche insediative di cui sopra, che potrà essere esaminato nell’ambito della prossima Variante strategica al PRG, in particolare con rimando all’obiettivo n. 8 “Verifica dell’attualità delle previsioni delle zone per servizi non attivate tenuto conto dei nuovi bisogni” del Documento degli obiettivi con deliberazione del consiglio comunale n. 123 del 22 novembre 2024, ai sensi dell’articolo 37, comma 1, della L.p. 15/2015 e alle specifiche strategie: n. 8A “Mappatura delle previsioni vigenti per le aree per attrezzature e servizi pubblici” e n. 8B “Verificare sulla base degli standard le previsioni non più attuali e procedere alla loro riclassificazione”.

– Richiesta di inedificabilità n. 4 - pp.ff. 951/3, 952/3 e 968/8 C.C. Ravina – NON ACCOLTA

La richiesta, acquisita al protocollo n. 439880 in data 18/12/2023, interessa due particelle fondiarie localizzate a Ravina, in via Stella.

Le particelle sono comprese dal PRG vigente in un contesto prevalentemente edificato, con destinazione urbanistica D2a – “Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello provinciale” e pertanto, all’interno di esse, l’edificazione è subordinata all’esistenza di un piano attuativo esteso all’intera zona ai sensi dell’articolo 46 comma 3 delle norme di attuazione.

Un’eventuale riclassificazione delle particelle oggetto dell’osservazione non può essere concepita senza nel contempo interessare tutte le restanti particelle individuate come “lotto privato già edificato” dal citato Piano attuativo, considerato che l’infrastrutturazione realizzata dalla Provincia Autonoma di Trento ha comportato di fatto una separazione del lotto dalla restante area produttiva. Un’eventuale inedificabilità impressa alle sole tre particelle oggetto della richiesta di inedificabilità porterebbe alla previsione di un’isola triangolare di poco più di 400 m² priva di qualsiasi logica urbanistica. Per quanto riguarda la riclassificazione urbanistica dell’area si fa rinvio alla variante generale strategica in corso di predisposizione, in quanto rientra fra gli obiettivi della stessa. Il Documento degli obiettivi della variante strategica, approvato nello scorso novembre, contiene specifici riferimenti proprio alla necessità di condurre approfondimenti riguardanti le zone per attività produttive, in particolare la strategia 7A - *“Mappatura delle zone produttive finalizzata a dare attuazione all’obiettivo di limitare del consumo di suolo privilegiando la riclassificazione delle aree produttive esistenti”*. Sarà nell’ambito di tali analisi e ragionamenti estesi all’intero territorio comunale che potranno essere pensate eventuali ridefinizioni delle zone produttive improntate alla necessaria coerenza delle diverse scelte.

Si ritiene pertanto di non accogliere l’istanza di inedificabilità.

– Richiesta di inedificabilità n. 5 - p.f. 1835 C.C. Cognola – ACCOLTA: **variante d_01**

La richiesta d'inedificabilità della p.f. 1835 C.C. Cognola, acquisita al protocollo n. 444566 del 20/12/2023, interessa un'area avente attuale destinazione B2 – “Zona edificata di integrazione e completamento”, posta in posizione perimetrale rispetto a tale zona, al confine con aree a destinazione agricola.

Considerati lo stato dei luoghi e la localizzazione della particella, si ritiene che tale istanza sia accoglibile. L'area pertanto potrà essere riclassificata in continuità con la destinazione urbanistica adiacente, ovvero zona E1 - "Zone agricole di interesse primario". In ogni caso essa sarà identificata come “aree inedificabili con vincolo decennale” secondo la legenda standard provinciale. Tale modifica è identificata cartograficamente con la sigla **d_01**.

In risposta alle osservazioni del Servizio Urbanistica contenute nel Parere di competenza si precisa che l'area interessata dalla variante è parte della p.f 1835 in C.C. Cognola che identifica un tratto di viabilità rurale che storicamente - è presente anche nel catasto storico - dava accesso al nucleo storico di Zell e alle aree agricole circostanti. Gli edifici a cui la strada da accesso sono anch'essi di origine storica e per gli interventi eseguiti su di essi non è stato necessario identificare il lotto edificatorio. Non sono state riscontrate pratiche edilizie che hanno coinvolto la particella oggetto della variante d_01. La nuova destinazione a zona agricola di interesse primario è stata assegnata in coerenza con la destinazione omogenea delle aree circostanti. Si segnala che il PRG vigente non contempla la destinazione a viabilità privata.

2.5 Obiettivo 5 - Aggiornamento delle norme di attuazione in relazione ai contenuti della Variante 2024 al PRG e a esigenze dell'Amministrazione comunale

Come anticipato nei paragrafi precedenti, con la Variante 2024 al PRG si propongono alcune modifiche alle norme di attuazione. Le modifiche normative proposte corrispondono all'integrazione del vigente articolo 3, comma 4, per precisare la disciplina in tema di distanze nel caso di realizzazione di opere pubbliche, e all'introduzione del nuovo articolo 72bis, finalizzato ad assicurare la specifica disciplina al nuovo tematismo “H3 – zone per parcheggi privati”, introdotto con la presente Variante 2024.

Contestualmente, vengono aggiornati i richiami normativi a tali articoli presenti in via diffusa nel testo delle norme di attuazione.

Variante e_01 - Integrazione articolo 3 delle norme di attuazione del PRG

Con la presente variante, condividendo un'esigenza presentata dal Servizio Edilizia pubblica, viene proposta la riformulazione dell'articolo 3, comma 4.4, delle norme di attuazione, al fine di introdurre la possibilità di deroga alle distanze dal confine di zona, nel caso di costruzioni di manufatti su aree limitrofe a particelle di proprietà pubblica. In particolare, viene confermato quanto disposto dal vigente comma 4.4 che recita "per le costruzioni previste all'esterno delle zone F e G e per le costruzioni previste sia all'interno che all'esterno delle zone E, i perimetri di queste zone costituiscono confine ai fini del rispetto delle relative distanze; per queste costruzioni non sono ammesse distanze inferiori anche con il consenso del proprietario finitimo", ma viene introdotto un inciso che stabilisce che "tali disposizioni non si applicano alle opere pubbliche e ai perimetri fra le medesime aree omogenee".

Condividendo le osservazioni formulate nel parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della PAT la norma è stata modificata integrando quanto introdotto in adozione preliminare al comma 4.4 nel modo seguente “Tali disposizioni non si applicano alle costruzioni previste all'interno delle zone F, e G e ai perimetri fra le zone omogenee comprese nei raggruppamenti “Aree per servizi e attrezzature” e “Aree a destinazione agricola, a bosco, a pascolo e improduttive”, come elencate all'art. 30 delle presenti

norme”.

Variante e_02 - Introduzione del nuovo articolo 72bis delle norme di attuazione del PRG

Come approfondito ai paragrafi precedenti, la verifica del sistema delle previsioni vigenti per attrezzature e servizi pubblici in funzione dell'attualità delle stesse ha portato alla ripianificazione di una serie di aree attualmente destinate a parcheggio di quartiere, introducendo per alcune di esse il nuovo tematismo H3 – zone destinate a parcheggi privati, introdotto nel PRG con la presente Variante 2024.

Le norme di attuazione del PRG sono state integrate con il nuovo articolo 72bis, finalizzato a precisare la disciplina urbanistica del nuovo tematismo H3 – aree per parcheggi privati. La nuova zonizzazione urbanistica conferma per tali aree, di proprietà privata, la destinazione attuale a parcheggio, assicurando la previsione di adeguate dotazioni territoriali e incentivando contestualmente l'iniziativa diretta da parte dei privati nell'attivazione degli interventi.

Si evidenzia che nell'elaborazione del testo dell'articolo è stata posta particolare attenzione agli aspetti progettuali, in direzione di assicurare la coerenza dell'organizzazione delle aree a parcheggio privato con istanze di mitigazione delle isole di calore, e in generale in coerenza con principi di qualità urbana condivisi con l'Ufficio Parche e giardini del Comune di Trento.

Si richiama infine che in sede di Consiglio comunale del 23 ottobre 2024 il comma 4 dell'articolo 72bis è stato integrato con la dicitura "In tutti i casi sono previste vasche di laminazione dimensionate in rapporto alle superfici rese impermeabili per favorire la laminazione delle acque meteoriche", facendo seguito all'accoglimento di un emendamento presentato.

Richiamando quanto già precisato ai paragrafi precedenti, si precisa che nelle nuove aree H3, la realizzazione di strutture con posti auto extra standard in numero inferiore a 10 si configura come realizzazione di servizi di tipo privato, quindi svincolata da accordi con l'Amministrazione comunale.

Nei casi in cui la superficie disponibile permetterà di ricavare un numero di posti auto extra standard superiore a 10, il ricorso a una convenzione assicurerà il controllo pubblico sugli effetti che gli interventi di realizzazione di strutture di dimensioni rilevanti avranno sul contesto, in termini di flussi di traffico in zone con criticità legate alla viabilità, e di soddisfacimento di necessità puntuali in aree problematiche per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi.

Si richiama come l'attivazione dell'ultimo paragrafo del comma 3, che fa riferimento alla possibile convenzione per usi temporanei ecc., potrà concorrere al soddisfacimento degli standard ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lett. f) del RUEP.

Come approfondito nella documentazione di VAS, fino ad allora, la superficie delle aree comprese nelle nuove H3 non concorre al calcolo degli standard urbanistici sul territorio comunale.

3. Documentazione della Variante 2024

Le modifiche **al PRG vigente** introdotte con la presente Variante 2024 sono riportate cartograficamente **in prima adozione** nei seguenti elaborati, che vengono aggiornati e integrati con le nuove previsioni urbanistiche e normative. Insieme alla presente Relazione illustrativa, tali elaborati costituiscono la documentazione di Variante 2024 al PRG.

- Norme di attuazione: integrazione del testo dell'articolo 3 e introduzione del nuovo articolo 72bis; aggiornamento dei riferimenti a tali articoli presenti in via generale nel testo normativo;

- Allegato 4.1 alle norme di attuazione - Dati quantitativi riguardanti le zone C3, C4, C5, C6 e D7: viene riproposta la scheda "Gardolo – via IV Novembre", relativa alla previsione di C3 – zona di espansione di nuovo impianto i cui termini risultano scaduti.

- Cartografia: le varianti puntuali elencate nel capitolo 2 della presente relazione, e riportate nel documento "Elaborati cartografici" compreso nella documentazione della presente Variante 2024, vengono recepite nella cartografia di PRG, aggiornando le tavole relative alla "Disciplina del suolo e degli edifici" in scala 1:5000.

Al fine dell'adozione definitiva del piano, in accoglimento dei contenuti del parere formulato dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della PAT, di osservazioni pervenute nel periodo di deposito della variante, e dell'osservazione formulata in relazione a una prima osservazione presentata, gli elaborati della Variante 2024 sono stati ulteriormente aggiornati e modificati, e sono stati integrati da nuovi documenti allegati alla Variante 2024 adottata in via definitiva. L'elenco completo e aggiornato dei documenti che costituiscono la Variante 2024 è riportato nell'allegato 2 della deliberazione di adozione definitiva.

- **Relazione illustrativa: documento integrato e modificato in adozione definitiva, in accoglimento delle indicazioni e delle osservazioni acquisite e del parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della PAT.**

- **Elaborati grafici: estratti cartografici del PRG vigente, affiancati agli estratti cartografici del progetto di piano modificato in seconda adozione.**

- **Elaborati grafici – raffronto: documento introdotto in adozione definitiva che riporta gli estratti cartografici del PRG vigente, le varianti inserite in prima adozione (shape V100 di colore rosso), le varianti inserite in adozione definitiva (shape V100 di colore verde) e le varianti inserite in prima adozione e modificate in adozione definitiva (shape V100 di colore rosa).**

- **Legenda tavole cartografiche – vigente: nuovo documento introdotto in adozione definitiva, corrispondente alla legenda relativa al PRG vigente.**

- **Legenda tavole cartografiche – variante: nuovo documento introdotto in adozione definitiva, che corrisponde alla legenda completa, integrata con il tematismo H3 – zone destinate a parcheggi privati.**

- **Legenda tavole cartografiche – raffronto: estratto della legenda, relativo alle aree H, in cui si evidenzia l'inserimento del tematismo H3 – zone destinate a parcheggi privati - documento non modificato in adozione definitiva.**

- **Norme tecniche di attuazione – testo coordinato vigente: nuovo documento introdotto in adozione definitiva, corrispondente al testo delle norme di attuazione relativo al PRG vigente.**

- **Norme tecniche di attuazione – testo coordinato variante: nuovo documento introdotto in adozione definitiva, corrispondente al testo delle norme di attuazione completo, integrato con le modifiche introdotte con l'adozione definitiva della Variante 2024.**

- **Norme tecniche di attuazione – testo raffrontato dei soli articoli modificati in adozione definitiva: documento che riporta e illustra le integrazioni e le modifiche alle norme di attuazione introdotte con la Variante 2024 - documento integrato e modificato in adozione definitiva, in accoglimento delle indicazioni e delle osservazioni acquisite e del parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della PAT.**

- **Norme tecniche di attuazione: Allegato n. 2 Aim – Beni sottoposti agli artt. 10, 12, e 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio a carattere puntuale e manufatti di interesse storico (art. 35) – vigente: nuovo documento introdotto in adozione definitiva, corrispondente all'allegato 2 completo, relativo al PRG vigente.**

- **Norme tecniche di attuazione: Allegato n. 2 Aim – Beni sottoposti agli artt. 10, 12, e 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio a carattere puntuale e manufatti di interesse storico (art. 35) – variante: nuovo documento introdotto in adozione definitiva, corrispondente all'allegato 2 completo, integrato con il nuovo Aim 78 "Manufatto**

industriale" in via Maccani, inserito con la Variante 2024.

- Norme tecniche di attuazione: Allegato n. 2 Aim – Beni sottoposti agli artt. 10, 12, e 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio a carattere puntuale e manufatti di interesse storico (art. 35) – raffronto: estratto dell'allegato 2 con riportato il nuovo Aim 78 "Manufatto industriale" in via Maccani, introdotto con la Variante 2024 – documento non modificato in adozione definitiva.

- Norme tecniche di attuazione: Allegato N. 4.1 - Dati quantitativi riguardanti le zone C3, C4, C5, C6 e D7 – vigente: nuovo documento introdotto in adozione definitiva, corrispondente all'allegato 4.1 completo, relativo al PRG vigente.

- Norme tecniche di attuazione: Allegato N. 4.1 - Dati quantitativi riguardanti le zone C3, C4, C5, C6 e D7 – variante: nuovo documento introdotto in adozione definitiva, corrispondente all'allegato 4.1 completo, privo della scheda della zona D7 in via Maccani, e comprensivo della scheda della zona C3 a Gardolo, aggiornata con la Variante 2024.

- Norme tecniche di attuazione: Allegato N. 4.1 - Dati quantitativi riguardanti le zone C3, C4, C5, C6 e D7 – raffronto: estratto dell'allegato 4.1, in cui si mettono in evidenza lo stralcio della scheda relativa alla zona D7 in via Maccani, e la modifica della scheda relativa alla zona C3 a Gardolo, a cui ha provveduto la Variante 2024 – documento integrato e modificato in adozione definitiva, in accoglimento delle indicazioni e delle osservazioni acquisite e del parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della PAT.

- Norme tecniche di attuazione: Allegato N. 4.3 - Dati quantitativi riguardanti aree disciplinate da disposizioni particolari – vigente: nuovo documento introdotto in adozione definitiva, corrispondente all'allegato 4.3 completo, relativo al PRG vigente.

- Norme tecniche di attuazione: Allegato N. 4.3 - Dati quantitativi riguardanti aree disciplinate da disposizioni particolari - variante: nuovo documento introdotto in adozione definitiva, corrispondente all'allegato 4.3 completo, integrato con la nuova scheda PCC4 – permesso di costruire convenzionato in via al Maso Banal a Sopramonte, introdotta nell'adozione definitiva della Variante 2024 accogliendo l'indicazione presente nel parere PAT.

- Norme tecniche di attuazione: Allegato N. 4.3 - Dati quantitativi riguardanti aree disciplinate da disposizioni particolari – raffronto: nuovo documento introdotto in adozione definitiva, corrispondente all'estratto dell'allegato 4.3, relativo alla nuova scheda PCC4 – permesso di costruire convenzionato in via al Maso Banal a Sopramonte, introdotta nell'adozione definitiva della Variante 2024 accogliendo l'indicazione presente nel parere PAT.

- Norme tecniche di attuazione: Allegato N. 7 Elenco degli studi di compatibilità, delle valutazioni di incidenza e altre prescrizioni per specifiche aree in materia di sicurezza del territorio e tutela dell'ambiente – vigente: nuovo documento introdotto in adozione definitiva, corrispondente all'allegato 7 completo, relativo al PRG vigente.

- Norme tecniche di attuazione: Allegato N. 7 Elenco degli studi di compatibilità, delle valutazioni di incidenza e altre prescrizioni per specifiche aree in materia di sicurezza del territorio e tutela dell'ambiente – variante: nuovo documento introdotto in adozione definitiva, corrispondente all'allegato 7 completo, integrato con gli studi di compatibilità, con l'analisi del profilo idrogeologico e con le prescrizioni introdotte nel PRG sulla base delle indicazioni fornite nel parere PAT.

Norme tecniche di attuazione: Allegato N. 7 Elenco degli studi di compatibilità, delle valutazioni di incidenza e altre prescrizioni per specifiche aree in materia di sicurezza del territorio e tutela dell'ambiente – raffronto: estratto dell'allegato 7, relativo agli studi di compatibilità, all'analisi del profilo idrogeologico e alle prescrizioni introdotte nel PRG sulla base delle indicazioni fornite nel parere PAT – documento integrato e modificato in adozione definitiva, in accoglimento delle indicazioni e delle osservazioni acquisite e del parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della PAT.

- **Valutazione ambientale strategica – Rapporto ambientale:** documento modificato e integrato in riferimento ai nuovi contenuti della Variante 2024 adottata in via definitiva, tenendo conto anche delle osservazioni accolte, e del parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della PAT.
- **s07_Studio di compatibilità variante b_08:** documento “Verifica della compatibilità idraulica in relazione alla richiesta di modifica al PRG che prevede il passaggio della p. f. 882/3 C.C. Gardolo da “F2 – zone destinate alla viabilità” a “F – TP zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico” – documento confermato in adozione definitiva, ma privo della copertina.
- **s08_Studio di compatibilità variante b_09-10:** documento “Studio di compatibilità per variante PRG 2024 per le aree comprese tra: via Jedin, via Desert, Protonterapia, edifici loc. Pezcoller e tangenziale” – documento confermato in adozione definitiva, ma privo della copertina.
- **s08_Studio di compatibilità variante b_09-10 (integrazione):** documento “Studio di compatibilità per variante PRG 2024 per le aree comprese tra: via Jedin, via Desert, Protonterapia, edifici loc. Pezcoller e tangenziale - integrazione n. 2” – nuovo documento introdotto in adozione definitiva.
- **s09_Studio di compatibilità variante b_11:** documento “Relazione di compatibilità per la variante urbanistica dell’area individuata dalle pp.ed. 379 e 380 e dalle pp.ff. 852/1, 1033/1, 1001/5, 1028, 1242/2, 1243/1 e 1243/2 C.C. di Ravina” – documento confermato in adozione definitiva, ma privo della copertina.
- **s10_Studio di compatibilità variante b_07:** documento “Studio di compatibilità idraulica - progetto allargamento strada comunale p.f. 4266 su p.f. 1852/2 in C.C. Sopramonte” – nuovo documento introdotto in adozione definitiva.
- **s11_Studio di compatibilità variante a_29:** documento “Analisi dell’area “Variante a_29” sotto il profilo della sicurezza idrogeologica del territorio. Riclassificazione da zona F-TP a zona E2 in Via della Cooperazione a Mattarello” – nuovo documento introdotto in adozione definitiva.
- **Verifica delle interferenze con le disposizioni della carta di sintesi della pericolosità:** documento modificato e integrato in riferimento ai nuovi contenuti della Variante 2024 adottata in via definitiva, tenendo conto anche delle osservazioni accolte, e del parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della PAT.

4. Standard urbanistici

Il calcolo degli standard è stato eseguito nel rispetto del DM 1444/68 visto che la variante 2024 si caratterizza come non sostanziale; quanto richiesto dal RUEP è riferito invece ad un processo di formazione di uno strumento di pianificazione di tipo sostanziale.

In particolare, nel rapporto ambientale sono stati valutati i raggruppamenti per tipologie di attrezzature definiti dal DM 1444/68 sia in termini comunali sia a livello di singola Circoscrizione (art. 10 c. 1 lettera c del RUEP). In alcuni casi specifici si è ritenuto opportuno analizzare anche il singolo nucleo abitato, per un approfondimento più specifico rispetto allo stato dei luoghi.

In riferimento all’esito degli approfondimenti riportanti nella documentazione di VAS integrata, per quanto riguarda il soddisfacimento degli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444 del 1968 e dell’articolo 10 del RUEP, rispetto agli standard urbanistici previsti dal PRG

vigente e PRG Variante 2024, si può notare la presenza di variazioni percentuali negative (spazi pubblici attrezzati, parcheggi, istruzione superiore e parco urbano o territoriale) che, essendo caratterizzate da valori molto bassi (sempre sotto all'1,6%), non vanno a incidere in modo sostanziale sulla dotazione già in essere. A fronte di questa riduzione la Variante 2024 presenta un incremento dei parcheggi collegati a due previsioni: i parcheggi previsti all'interno delle varianti c_01 e la b_01. Quest'ultima prevede un parcheggio di 237 posti auto che ha l'obiettivo di intercettare una parte del flusso di traffico proveniente dal casello di Trento nord, dalla direttrice del traffico che percorre via Alto Adige verso la città e dalla zona di Meano/Albiano. Le auto che usufruiranno di tale parcheggio non graveranno, almeno in parte, sui parcheggi pubblici realizzati in aree G P presenti in varie parti della città destinati ai residenti e calcolati come standard urbanistici, ma spesso utilizzati anche dai pendolari. Contestualmente si evidenzia che la variante tecnica 2023-2024 ha riclassificato gli ambiti soggetti a piano attuativo secondo le effettive funzioni realizzate, tra le quali le aree a parcheggio.

In particolare, si evidenzia che la diminuzione degli standard a parcheggio è riconducibile all'azione A2. di riclassificazione delle aree a parcheggio in zona H3. Si rimanda quindi al paragrafo "tipologia di variante / azione A2" per gli specifici approfondimenti relativi alla scelta pianificatoria.

I valori di variazione percentuale positivi risultano invece essere in aumento, come istruzione, interesse comune con un +7,07% e attrezzature ospedaliere con +15,36%.

5. Esito degli studi di compatibilità e delle analisi condotte in relazione alla tutela idrogeologica del territorio.

Per le varianti che presentano delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità, sono stati riportati gli esiti nei paragrafi delle rispettive varianti gli esiti degli studi di compatibilità, le osservazioni del Servizio Bacini montani ed è stato conseguenteente aggiornato l'allegato n. 7 alle NTA del PRG.