



**Comune di
Borgo Valsugana**
(Provincia di Trento)



Certificazione ottenuta per i servizi
di asilo nido, biblioteca, ICI/IMUP

VARIANTE 01/2021

OGGETTO: Prima Variante 2021 – Variante non sostanziale al PRG ai sensi dell'art.54 comma 4 della l.p. n.15/2015 – Area perequativa C3-AT7.

Relazione tecnica-illustrativa

Il Responsabile
del Servizio Tecnico
arch. Flavio Carli
(documento firmato digitalmente)

1. PREMESSA

La disciplina urbanistica provinciale di cui alla legge 4 agosto 2015 n. 15, articolo 54 *“Effetti dei piani attuativi”* comma 4 prevede che: *“3. Al di fuori dei casi previsti dai commi 2 e 2 bis, decorso il termine decennale di efficacia del piano attuativo le aree incluse nei piani attuativi sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 metri cubi per ogni metro quadrato di lotto accorpato.”*

Il comma 4 del medesimo articolo prevede che: *“4. Entro dodici mesi dalla scadenza del termine previsto dal comma 1 il comune deve definire la nuova disciplina 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 o, se le opere previste dai commi 2 e 2 bis sono state realizzate in parte, mediante la predisposizione di un nuovo piano attuativo per il necessario assetto della parte rimasta inattuata. Non è necessario acquisire nuovamente il parere della CPC sulla qualità architettonica ai sensi dell'articolo 51, comma 1, se i contenuti del piano attuativo presentato sono uguali a quelli del piano scaduto, su cui la CPC ha già espresso il suo parere. In attesa della ripianificazione il comune può comunque autorizzare interventi in deroga al limite di densità fondiaria, secondo quanto previsto dal titolo IV, capo VI. La ridefinizione delle aree è atto obbligatorio.”*

Per tali motivi l'Amministrazione ha deciso di procedere con la ridefinizione dell'area perequativa C3-AT7 per cui il termine decennale del piano attuativo approvato con delibera del consiglio comunale n. 65 dd.11.11.2009 risulta scaduto.

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO

Ai sensi dell'art. 39 comma 2, lett.d) della LP. 15/2015, la presente variante è riconducibile alle varianti considerate urgenti o non sostanziali e segue la procedura delineata dall'art. 37 della legge urbanistica provinciale in forma semplificata, vale a dire con riduzione a metà dei termini procedurali e prescindendo dalle forme di pubblicità, senza pertanto la necessità di pubblicazione dell'avviso preliminare all'adozione della stessa.

3. PRIMA VARIANTE 2021

Le nuove previsioni inserite dal PRG2007 erano concentrate in 16 ambiti di trasformazione perequativa (zone C3-AT). Lo strumento della perequazione parziale è stato scelto in quanto funzionale all'ottenimento da parte del pubblico di aree da destinare a servizi e all'edilizia convenzionata.

La scelta di legare la realizzazione di molti dei servizi, in particolare parcheggi e potenziamenti viabilistici, all'attuazione delle aree di trasformazione perequativa ha certamente limitato l'efficacia delle previsioni inserite nel piano; dato che la maggior parte di tali aree non è stata realizzata, anche i servizi previsti, solo in parte destinati a servire i nuovi ambiti residenziali, non sono stati attuati.

In riferimento alla scheda C3-AT7 l'Amministrazione ritiene ancora attuali gli obiettivi e criteri dettati nella scheda vigente, in particolare la modifica della viabilità e l'area destinata a parcheggio pubblico.

A tal fine l'Amministrazione reputa di confermare la destinazione urbanistica e le relative regole di attuazione, essendo la previsione ancora attuale nella strategia complessiva dell'ambito urbano e necessarie per risolvere problematiche funzionali di viabilità e parcheggio.

Inoltre, con lo scopo di avere garanzia e puntualità di intervento, si è introdotto un vincolo temporale per la firma della convenzione e la conseguente attuazione del piano, che riduce in percentuale la capacità edificatoria in caso di ritardi nella cessione gratuita delle aree che, tra l'altro, devono soddisfare le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi previste dal Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

L'area perequativa C3-AT7 interessa le particelle fondiarie 2595/1-/2-/4-/5-/6-/7-/8-/9-/10.



4. LA RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Con l'entrata in vigore del d.P.P. 24 novembre 2009, n. 29/31/Leg, che modifica il d.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68 Leg. (disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10), integrandolo con le “*linee guida per l'autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale*” e le “*indicazioni metodologiche*” (queste ultime approvate con deliberazione della Giunta provinciale n. 349 di data 26 febbraio 2010), risulta completato il quadro normativo che disciplina l'obbligo di valutazione strategica dei piani territoriali di comunità e di rendicontazione urbanistica riferita ai piani regolatori generali e relative varianti.

Nel caso specifico la Variante, riferita alla procedura di cui al comma 5 dell'art. 45 della legge provinciale 15/2015, è riconducibile alla casistica prevista alla lettera a) del comma 8 dell'art. 3bis del d.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68 Leg. per la quale non sono richieste né la verifica di assoggettabilità, né la rendicontazione urbanistica. Infatti la presente variante non prevede la previsione di una nuova localizzazione o di una nuova realizzazione di interventi, ma conferma le attuali previsioni, i criteri e le regole già definite con l'approvazione del PRG vigente e non modifica effetti significativi ambientali; inoltre l'area interessata non risulta all'interno o in adiacenza ad alcuna zona di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici o classificata come sito di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica.

5. VERIFICA BENI DI USO CIVICO - Legge provinciale 14 giugno 2005, n. 6

In sede di predisposizione della variante è stata considerata la procedura per la “*pianificazione territoriale ed il mutamento di destinazione*” dei beni di uso civico ai sensi dell'art. 18 della L.P. 14 giugno 2005 n. 6 recante “*nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico*”, che dispone “*...se in sede di elaborazione degli strumenti urbanistici subordinati al piano urbanistico provinciale (PUP) e delle relative varianti, che non costituiscono un mero adeguamento normativo alla disciplina del PUP di natura obbligatoria, l'ente procedente intende mutare la destinazione in atto dei beni di uso civico, lo stesso ente, dopo aver verificato l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera meno onerose e penalizzanti per i beni gravati di uso civico, acquisisce il parere obbligatorio dell'amministrazione competente...*”.

In particolare si è verificato che le aree interessate dalla nuova disciplina urbanistica non rientrano tra i beni di uso civico.

6. VERIFICA DELLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

Il 2 ottobre 2020 è entrata in vigore la nuova Carta di Sintesi della pericolosità per l'intero territorio provinciale. Si è quindi provveduto ad eseguire una sovrapposizione della Carta di Sintesi geologica con l'area interessata dalla scheda C3-AT7 oggetto di variante.



Le particelle interessate ricadono in area *P1 – Aree con penalità trascurabile o assente*. Trattasi di aree dove, anche in funzione del grado di studio, non sono state individuate condizioni favorevoli all'insorgere di eventi pericolosi.

In tali aree, per gli interventi di trasformazione edilizia, il progettista incaricato, mediante la relazione geologica quando prevista dalle Norme tecniche per le Costruzioni o approfondimenti specifici, considera le eventuali misure precauzionali da adottare soprattutto per gli interventi che ricadono in prossimità di aree con livello di penalità maggiore.

Allegati: scheda C3-AT7 vigente, di raffronto, di variante

AREA DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA

Comparto tra Via Madonna mora e Via per Olle

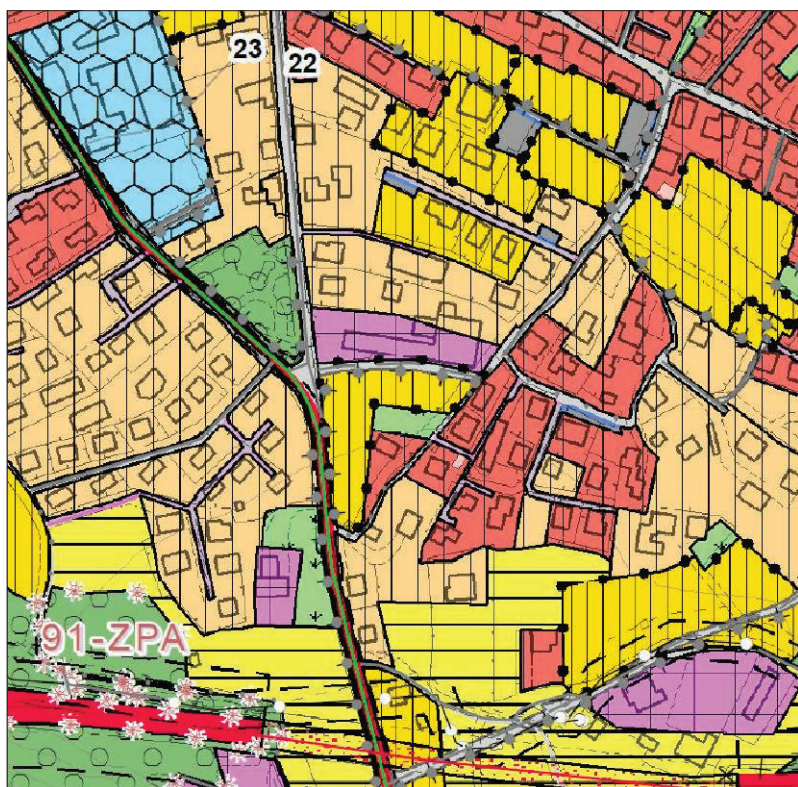
STATO VIGENTE

AT7

STATO DI FATTO E PREVISIONI URBANISTICHE



ESTRATTO FOTO AEREA



ESTRATTO PRG

CARATTERISTICHE URBANISTICHE ED AMBIENTALI

Il comparto si sviluppa alla confluenza fra Via Madonna Mora e via per Olle in una parte urbana da completare racchiusa fra aree edificate. L'area è pianeggiante ed è inserita in un contesto urbano di recente formazione con edilizia a bassa densità che caratterizza tutto il contesto Sud di Borgo.

L'area verrà a costituire il margine Sud della parte edificata del centro urbano.

L'area è libera ed è utilizzata attualmente per usi agricoli di vicinato.

L'area è lambita da tutte le principali reti urbane.

OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

L'elemento che caratterizza l'intervento è la razionalizzazione della viabilità con l'allargamento e la rettifica di Via Madonna Mora e la realizzazione di un nuovo passante Est-Ovest fra la stessa via Madonna Mora e Via per Olle. L'organizzazione della trasformazione urbana da anche l'opportunità di creare un parte destinata ead edilizia pubblica e/o convenzionata.

Si è prevista una organizzazione per edifici mono , bifamigliari o in linea (per la parte privata) ed in linea o a schiera (per la parte pubblica e/o convenzionata) La superficie edificabile è stata suddivisa in due comparti (AT7.1e AT7.2)

Il comparto AT7.1 è destinato ad edilizia residenziale a carattere privato. Il comparto AT7.2 è destinato ad edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata.

E' stato organizzata una nuova viabilità di penetrazione con un parcheggio di testa.

La densità medio-bassa del comparto garantisce una buona qualità ecologica (alta permeabilità e verde pubblico e privato).

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO E QUANTITA' URBANISTICO-EDILIZIE



REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie territoriale (St): 5200 mq
 Utilizzazione territoriale (Ut) : 0.45 mq/mq -
 Superficie utile netta (Sun): 2340 mq -
 Nel comparto AT7.2 l'indice u.t. può essere aumentato del 40%
 Numero piani (Np): 3 - Hmax fronte: 8,50 ml.

RIPARTIZIONE DEL COMPARTO

Superficie edificabile (Se):
 Se AT7.1= 63% St
 Aree pubbliche (Strade, parcheggio):
 22% St+Ed. pubblica e/o convenzionata
 Se AT7.2=15% St

NORMATIVA FUNZIONALE

Usi previsti: ART. 12.1 - C1°
 Usi regolati: ART. 66.7

INDICI ECOLOGICI E PAESAGGISTICI

Indice di permeabilità (Ip): > 50% Se
 > 50 % St
 Assetto paesaggistico vegetazionale (Apv):
 Verde a macchia ed alberi sparsi.
 Verde a filari lungo la viabilità.

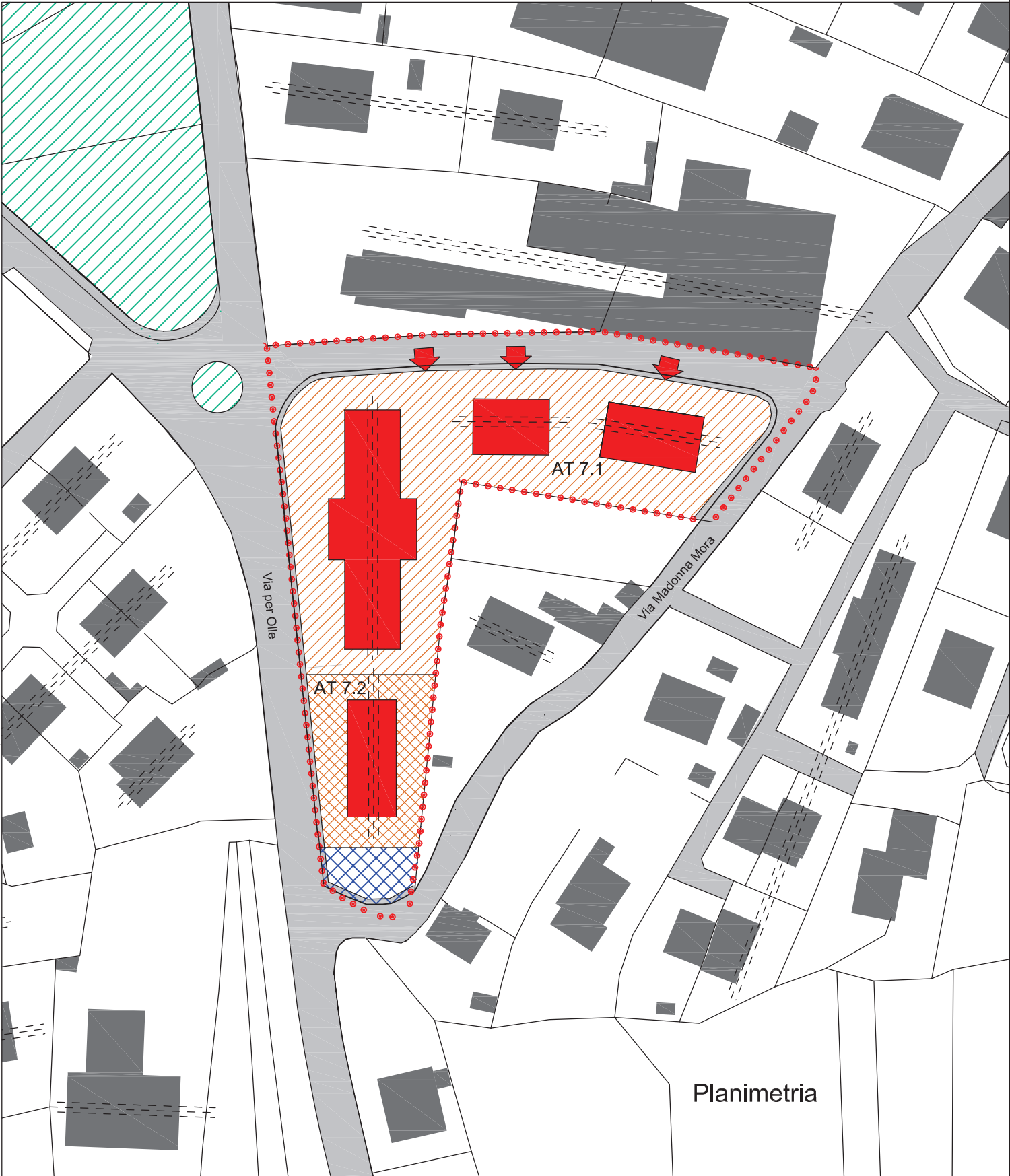
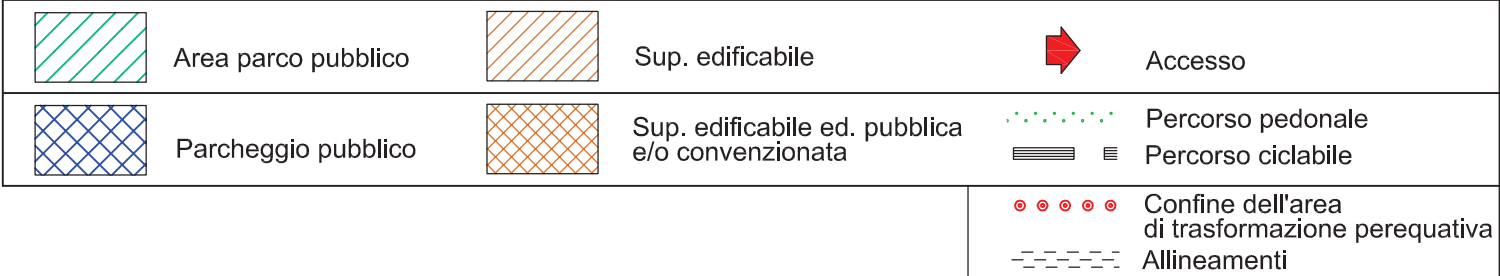
STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata
 nel rispetto dello schema di suddivisione del suolo,
 con schema di convenzione nel quale siano fissati
 i tempi e le modalità di cessione delle aree
 destinate ad interventi pubblici e/o di realizzazione
 degli interventi medesimi e della successiva
 cessione.

TERMINE PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Anni 5 dalla data di definitiva approvazione del PRG.

SCHEMA DI IMPIANTO URBANISTICO



AREA DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA

Comparto tra Via Madonna mora e Via per Olle

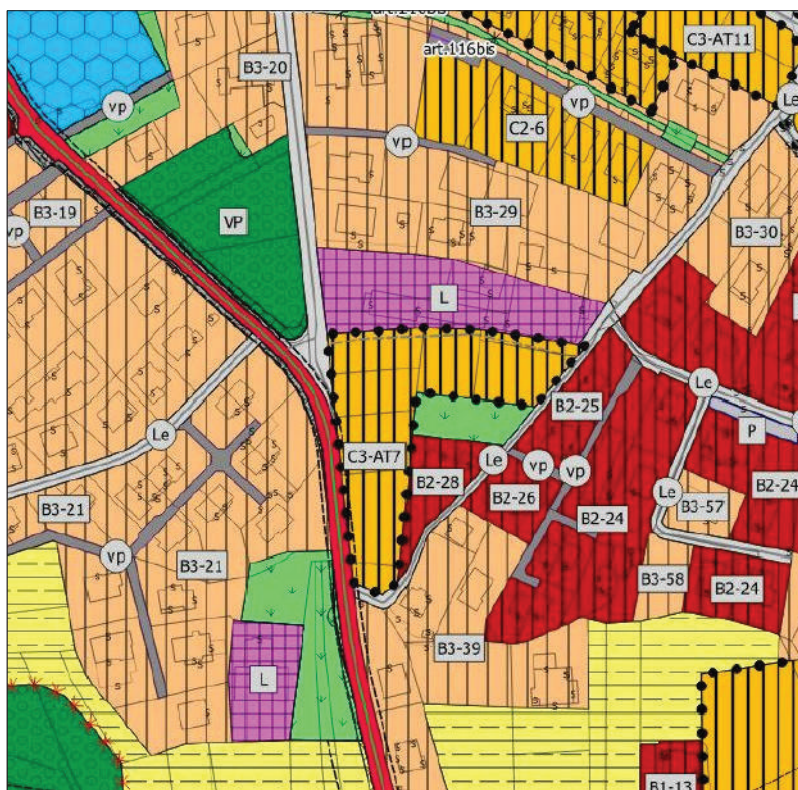
STATO DI RAFFRONTO

AT7

STATO DI FATTO E PREVISIONI URBANISTICHE



ESTRATTO FOTO AEREA



ESTRATTO PRG

CARATTERISTICHE URBANISTICHE ED AMBIENTALI

Il comparto si sviluppa alla confluenza fra Via Madonna Mora e via per Olle in una parte urbana da completare racchiusa fra aree edificate. L'area è pianeggiante ed è inserita in un contesto urbano di recente formazione con edilizia a bassa densità che caratterizza tutto il contesto Sud di Borgo.

L'area verrà a costituire il margine Sud della parte edificata del centro urbano.

L'area è libera ed è utilizzata attualmente per usi agricoli di vicinato.

L'area è lambita da tutte le principali reti urbane.

OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

L'elemento che caratterizza l'intervento è la razionalizzazione della viabilità con l'allargamento e la rettifica di Via Madonna Mora e la realizzazione di un nuovo passante Est-Ovest fra la stessa via Madonna Mora e Via per Olle. L'organizzazione della trasformazione urbana da anche l'opportunità di creare un parte destinata ad edilizia pubblica e/o convenzionata.

Si è prevista una organizzazione per edifici mono, bifamiliari o in linea (per la parte privata) ed in linea o a schiera (per la parte pubblica e/o convenzionata). La superficie edificabile è stata suddivisa in due comparti (AT7.1 e AT7.2).

Il comparto AT7.1 è destinato ad edilizia residenziale a carattere privato. Il comparto AT7.2 è destinato ad edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata.

E' stato organizzata una nuova viabilità di penetrazione con un parcheggio di testa.

La densità medio-bassa del comparto garantisce una buona qualità ecologica (alta permeabilità e verde pubblico e privato).

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO E QUANTITA' URBANISTICO-EDILIZIE



REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie territoriale (St): 5200 mq
 Utilizzazione territoriale (Ut) : 0.45 mq/mq -
 Superficie utile netta (Sun): 2340 mq -
 Nel comparto AT7.2 l'indice u.t. può essere aumentato del 40%
 Numero piani (Np): 3 - Hmax fronte: 8,50 ml.

RIPARTIZIONE DEL COMPARTO

~~Superficie edificabile (Se):~~
~~Se AT7.1= 63% St~~
~~Aree pubbliche (Strade, parcheggio):~~
~~22% St+Ed. pubblica e/o convenzionata~~
~~Se AT7.2=15% St~~
 [Se] AT7.1 (Edilizia privata) = 63% St
 [Se] AT7.2 (Ed. pubblica e/o convenzionata) = 15% St
 Aree pubbliche (Strade, parcheggio) = 22% St

NORMATIVA FUNZIONALE

Usi previsti: ART. 12.1 - C1°
 Usi regolati: ART. 66.7

INDICI ECOLOGICI E PAESAGGISTICI

Indice di permeabilità (Ip): > 50% Se
 > 50 % St
 Assetto paesaggistico vegetazionale (Apv):
 Verde a macchia ed alberi sparsi.
 Verde a filari lungo la viabilità.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE

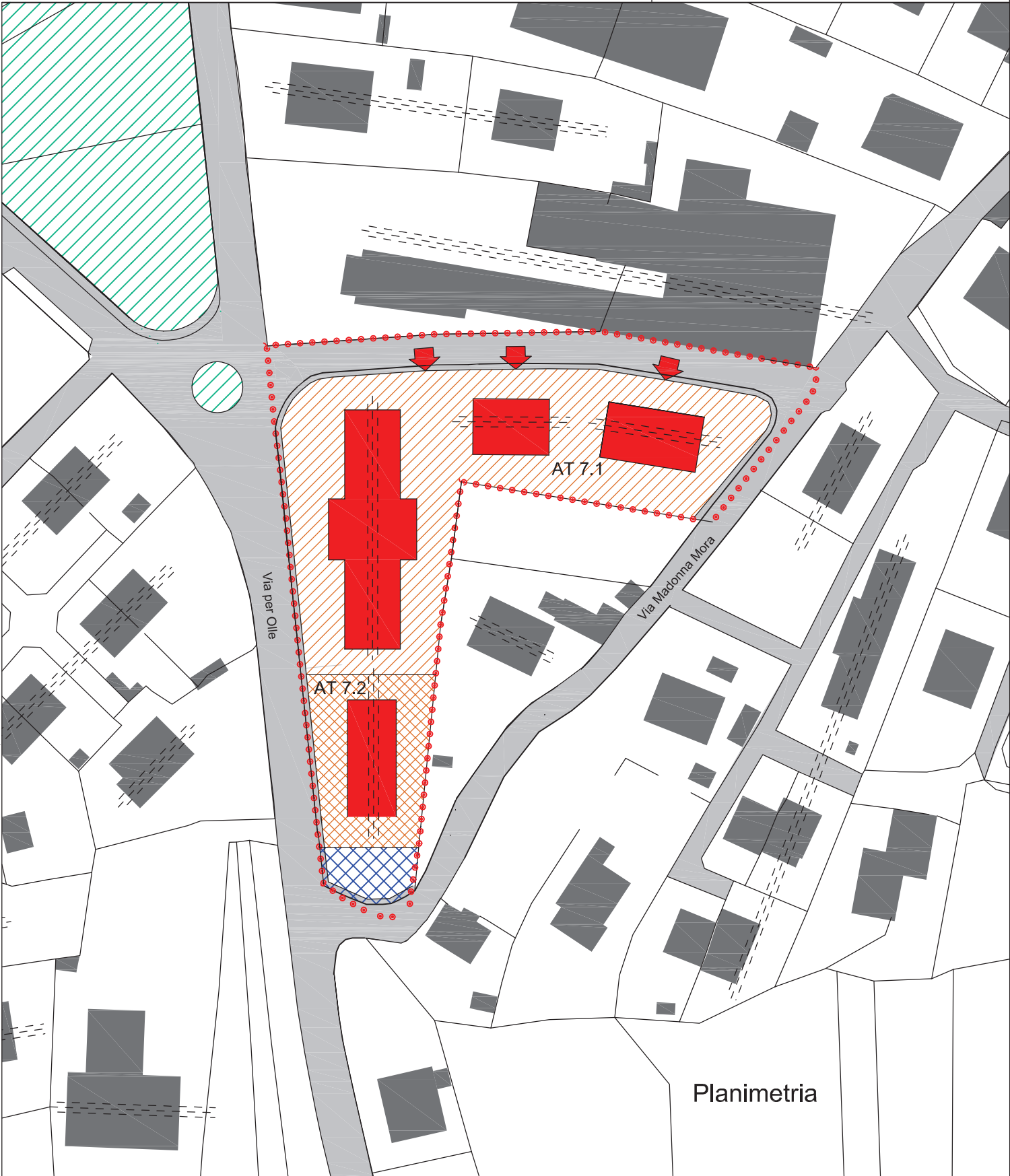
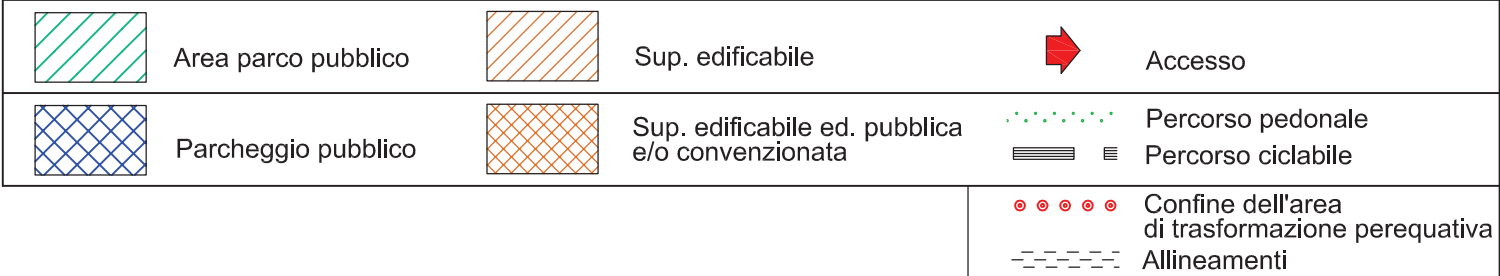
Piano attuativo di iniziativa privata
 nel rispetto dello schema di suddivisione del suolo, con schema di convenzione nel quale siano fissati i tempi e le modalità di cessione delle aree destinate ad interventi pubblici e/o di realizzazione degli interventi medesimi e della successiva cessione.

La convenzione dovrà essere firmata entro 12 mesi dall'approvazione della variante al PRG n. 01/2021 e implicherà la cessione immediata delle aree a titolo gratuito secondo le modalità previste nella convenzione stessa. Nel caso non venga firmata la convenzione entro tale termine, la potenzialità edificatoria del comparto AT7.1 verrà ridotta del 20%

TERMINE PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Anni 5 dalla data di definitiva approvazione del PRG.

SCHEMA DI IMPIANTO URBANISTICO



AREA DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA

Comparto tra Via Madonna mora e Via per Olle

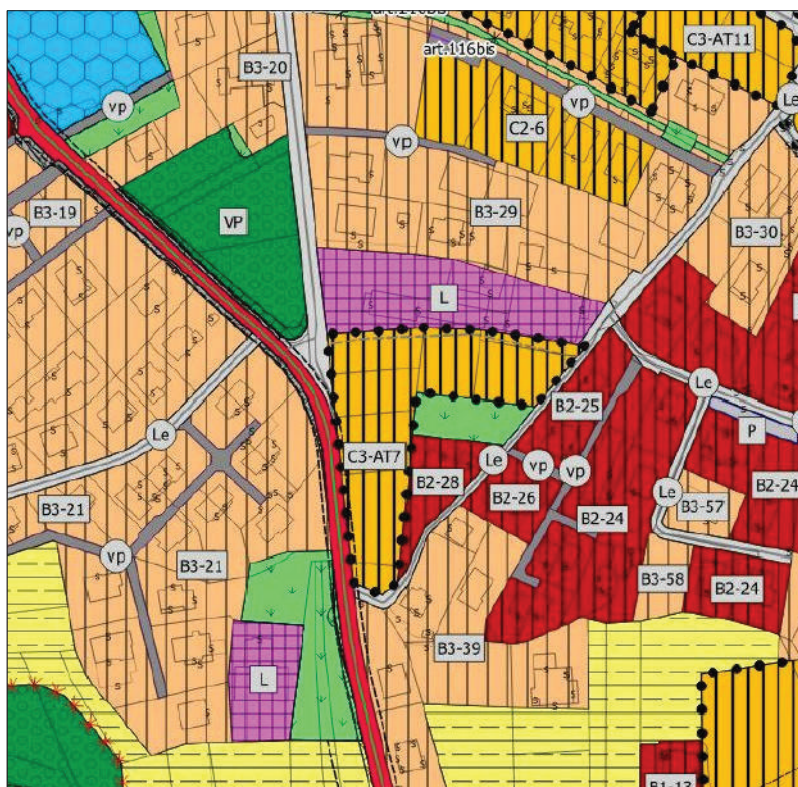
STATO DI VARIANTE

AT7

STATO DI FATTO E PREVISIONI URBANISTICHE



ESTRATTO FOTO AEREA



ESTRATTO PRG

CARATTERISTICHE URBANISTICHE ED AMBIENTALI

Il comparto si sviluppa alla confluenza fra Via Madonna Mora e via per Olle in una parte urbana da completare racchiusa fra aree edificate. L'area è pianeggiante ed è inserita in un contesto urbano di recente formazione con edilizia a bassa densità che caratterizza tutto il contesto Sud di Borgo.

L'area verrà a costituire il margine Sud della parte edificata del centro urbano.

L'area è libera ed è utilizzata attualmente per usi agricoli di vicinato.

L'area è lambita da tutte le principali reti urbane.

OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

L'elemento che caratterizza l'intervento è la razionalizzazione della viabilità con l'allargamento e la rettifica di Via Madonna Mora e la realizzazione di un nuovo passante Est-Ovest fra la stessa via Madonna Mora e Via per Olle. L'organizzazione della trasformazione urbana da anche l'opportunità di creare un parte destinata ad edilizia pubblica e/o convenzionata.

Si è prevista una organizzazione per edifici mono , bifamiliari o in linea (per la parte privata) ed in linea o a schiera (per la parte pubblica e/o convenzionata) La superficie edificabile è stata suddivisa in due comparti (AT7.1e AT7.2)

Il comparto AT7.1 è destinato ad edilizia residenziale a carattere privato. Il comparto AT7.2 è destinato ad edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata.

E' stato organizzata una nuova viabilità di penetrazione con un parcheggio di testa.

La densità medio-bassa del comparto garantisce una buona qualità ecologica (alta permeabilità e verde pubblico e privato).

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO E QUANTITA' URBANISTICO-EDILIZIE



REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie territoriale (St): 5200 mq

Utilizzazione territoriale (Ut) : 0.45 mq/mq -

Superficie utile netta (Sun): 2340 mq -

Nel comparto AT7.2 l'indice u.t.

può essere aumentato del 40%

Numero piani (Np): 3 - Hmax fronte: 8,50 ml.

RIPARTIZIONE DEL COMPARTO

[Se] AT7.1 (Edilizia privata) = 63% St

[Se] AT7.2 (Ed. pubblica e/o convenzionata) = 15% St

Aree pubbliche (Strade, parcheggio) = 22% St

NORMATIVA FUNZIONALE

Usi previsti: ART. 12.1 - C1°

Usi regolati: ART. 66.7

INDICI ECOLOGICI E PAESAGGISTICI

Indice di permeabilità (Ip): > 50% Se

> 50 % St

Assetto paesaggistico vegetazionale (Apv):

Verde a macchia ed alberi sparsi.

Verde a filari lungo la viabilità.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata

nel rispetto dello schema di suddivisione del suolo,

con schema di convenzione nel quale siano fissati

i tempi e le modalità di cessione delle aree

destinate ad interventi pubblici e/o di realizzazione

degli interventi medesimi e della successiva

cessione.

La convenzione dovrà essere firmata entro 12 mesi dall'approvazione della

variante al PRG n. 01/2021 e implicherà la cessione immediata delle aree a

titolo gratuito secondo le modalità previste nella convenzione stessa.

Nel caso non venga firmata la convenzione entro tale termine, la potenzialità edificatoria del comparto AT7.1 verrà ridotta del 20%

TERMINE PER LA PREDISPOSIZIONE

DEI PIANI ATTUATIVI

Anni 5 dalla data di definitiva approvazione del PRG.

SCHEMA DI IMPIANTO URBANISTICO

