



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



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

VARIANTE 01/2018

OGGETTO: Prima Variante 2018 al PRG non sostanziale – Ridefinizione vincoli preordinati all'espropriazione - art.48 della l.p. n.15/2015

Relazione con approfondimenti e verifiche richiesti con Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della P.A.T. n.41/2018

Adottato con delibera del Commissario ad acta
n. 01 di data 7 agosto 2018

Adozione definitiva con delibera del Commissario ad acta
n. di data

Delibera della Giunta provinciale

n. di data

Pubblicazione sul B.U.R.

n. di data

Il Responsabile
del Servizio Tecnico
arch. Flavio Carli

1. PREMESSA

Con deliberazione commissariale n. 01 del 7 agosto 2018 il Comune di Borgo Valsugana ha adottato la prima variante non sostanziale al PRG avente ad oggetto la ridefinizione dei vincoli preordinati all'esproprio.

In data 10 ottobre 2018 è stata acquisita al protocollo municipale nota del Servizio Urbanistica e tutela del Paesaggio – Ufficio per la pianificazione urbanistica e il paesaggio della Provincia Autonoma di Trento con allegato relativo parere.

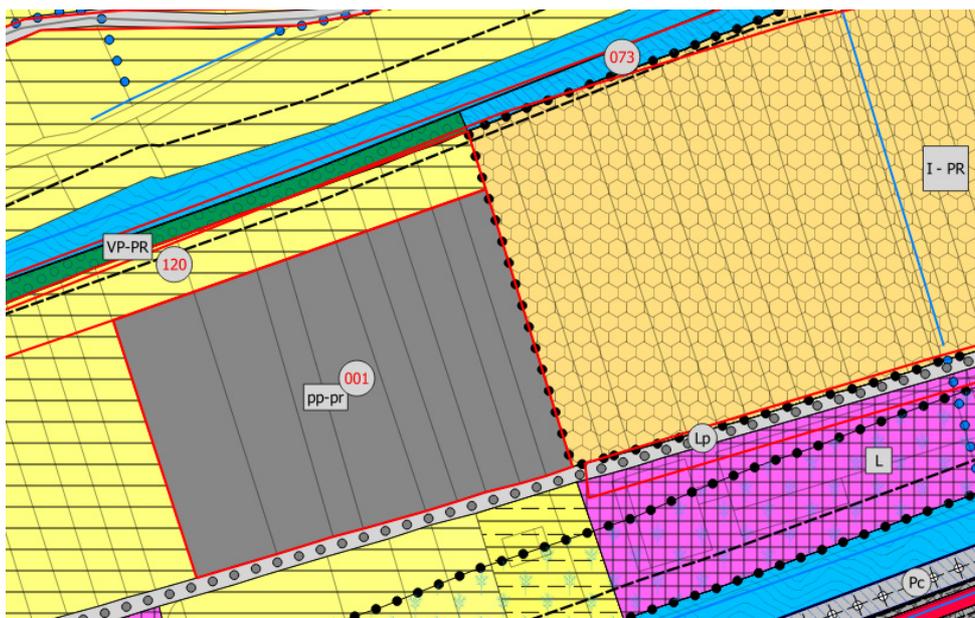
Con la presente relazione si vuole esaminare quanto richiesto con il succitato parere ed in particolare fornire gli approfondimenti richiesti relativamente agli aspetti urbanistico e paesaggistico.

2. APPROFONDIMENTI

Variante n. 1

Nella relazione allegata al progetto adottato in via preliminare è stato proposto di sostituire l'area a parcheggio pubblico in parcheggio privato di progetto.

La Variante 1 interessa le pp.ff.1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650/1-1650/2.



Con proprio parere, il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio della Provincia ritiene “*che tale previsione sia da verificare sulla base di esigenze di pubblico interesse ovvero subordinatamente a stipula di convenzione con l'Amministrazione. In alternativa sotto l'aspetto paesaggistico si ritiene opportuno la previsione di area agricola di rilevanza locale o le previsioni di piano alla data di apposizione del vincolo*”.

Approfondimenti Variante n.1

La destinazione di parcheggio pubblico nasce con l'idea di insediare in questa zona un'area fiera in società anche con la Provincia Autonoma di Trento.

A seguito di variante puntuale del PRG, le aree limitrofe a questo parcheggio sono diventate aree commerciali integrate ACI e GSV disciplinate dall'articolo 78.3 delle Norme tecniche di attuazione del PRG; ora l'intervento è quindi di interesse esclusivamente privato.

La realizzazione di queste strutture implicherà la necessità di una notevole quantità di parcheggi al fine di rispettare i parametri della legge provinciale che impone al privato investitore di soddisfare le quantità richieste.

Si ritiene che le aree attualmente individuate come parcheggi pubblici, di proprietà privata, saranno necessarie per il rispetto della superficie minima da destinare a parcheggi a servizio delle nuove aree commerciali.

Per tale motivo sembra opportuno individuare queste aree come parcheggi privati (art.32 delle NTA) intesi come spazi privati per la sosta degli autoveicoli per il rispetto della superficie minima a parcheggio prevista dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale d.P.P. 19 maggio 2017 n.8-61/Leg. e ss.mm..

Considerato inoltre che:

- il parcheggio si trova a notevole distanza dal centro storico;
 - nel caso specifico, non è possibile parlare di parcheggio di attestazione;
 - questa superficie non è necessaria a soddisfare i parametri di cui al D.M. 1444;
- non si ritiene vi sia pubblico interesse, vista anche la stretta connessione con le strutture private che verranno realizzate in adiacenza.

Un'eventuale destinazione ad area agricola di interesse locale ridurrebbe la possibilità di realizzare gli spazi a parcheggio necessari alla nuova attività prevista.

A completamento di quanto osservato nel parere del Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio della Provincia, si è integrato l'articolo 32 delle Norme di attuazione del PRG:

“32.3. Nelle tavole di piano sono indicate con apposita simbologia le zone destinate a parcheggi privati:

[pp] parcheggio privato esistente;

[pp-pr] parcheggio privato di progetto.

Queste aree dovranno essere destinate unicamente alla realizzazione di parcheggi per il soddisfacimento degli standard minimi richiesti dalla normativa provinciale vigente di attività situate nelle immediate vicinanze e/o per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali alle attività situate nelle immediate vicinanze.

32.4. Nelle aree di cui al punto precedente non è ammessa alcuna edificazione. Dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento paesaggistico sia per i materiali e l'illuminazione proposti, sia per il mascheramento anche vegetale che dovrà prioritariamente mitigare l'infrastruttura rispetto alle principali visuali.

32.5. Per i parcheggi privati all'interno del centro storico vale quanto disposto dall'articolo 31 delle Norme tecniche di attuazione del PRGIS.”

Conseguentemente è stato corretto l'elaborato cartografico “Tav. 0 – Legenda” rimandando all'articolo 32 anziché all'articolo 95 delle norme tecniche di attuazione del PRG.

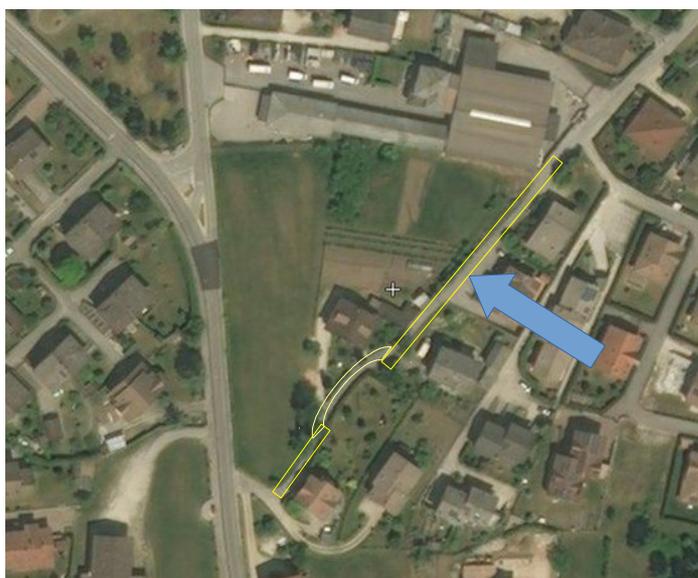
Variante n.25

La Variante n.25 prevede di sostituire la previsione di strada di potenziamento con strada esistente.



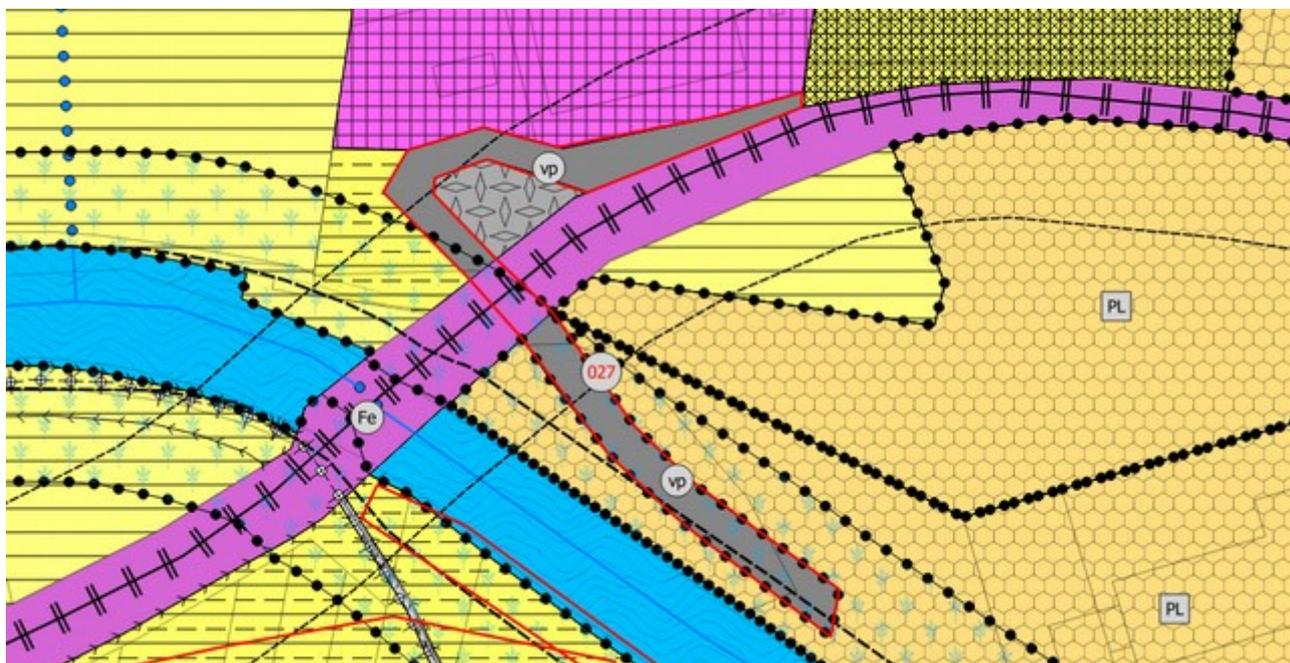
Con proprio parere, il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio della Provincia rileva che la variante “*riguarda un’area soggetta a piano attuativo*”.

Approfondimenti. La variante in questione si riferisce a strada pubblica esistente non ricompresa all’interno dell’area perequativa C3-AT7. La strada di progetto prevista all’interno dell’area perequativa C3-AT7 non è stata modificata, è stato infatti mantenuto lo shape F417_L.



Variante n.27

La previsione di strada di potenziamento è stata sostituita con strada privata in quanto tale. I lavori di lottizzazione sono terminati, la viabilità è di esclusiva proprietà e non è oggetto di cessione al Comune. Si ritiene pertanto di non reiterare il vincolo.



Con proprio parere, il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio della Provincia chiede di *“chiarire gli esiti di tale variante ovvero verificare l’eventuale necessità di mantenere pubblico il collegamento sulla base del piano attuativo approvato, come peraltro previsto dal PRG vigente”*.

Approfondimenti

La strada oggetto della presente variante, di proprietà privata, accede unicamente all’area commerciale esistente e recentemente ampliata (nell’ortofoto 2015 non risultano i lavori eseguiti). Nessuno dei piani attuativi approvati per quest’area prevedeva la cessione gratuita di questa strada, che di fatto è a servizio di una sola attività.

Durante i lavori di attuazione dell’area, la strada è stata sistemata e ampliata. Si ritiene che questa strada non abbia alcuna valenza pubblica e per questo motivo è stata tolta la previsione di potenziamento.



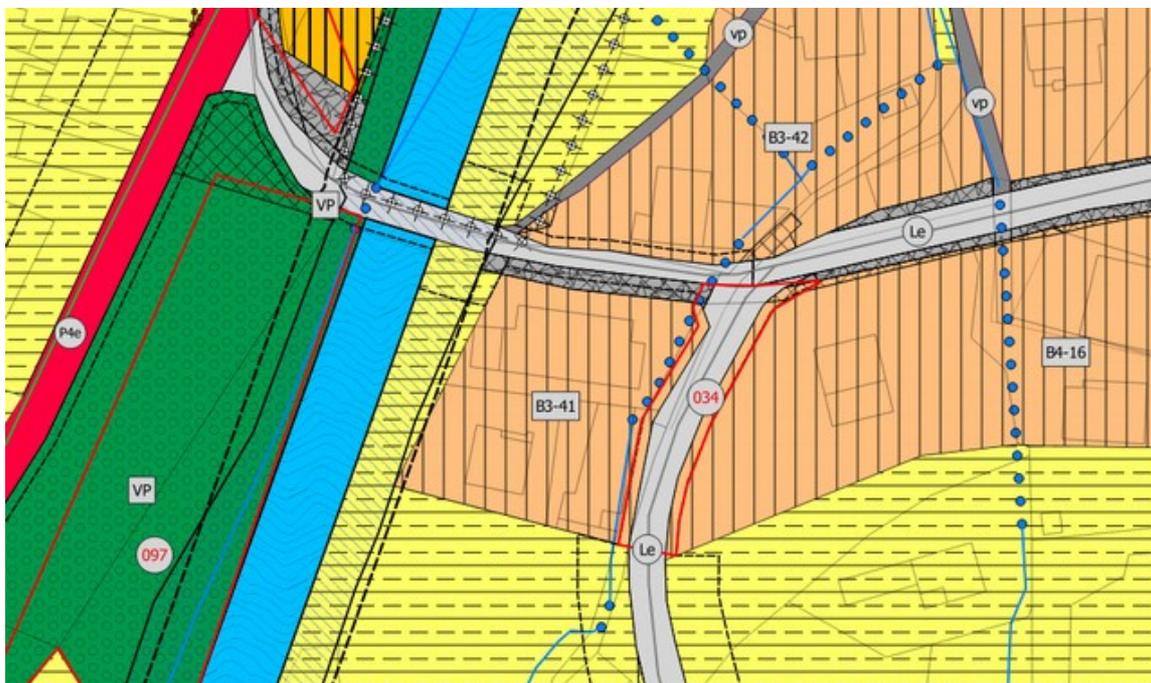
ortofoto 2015 da portale geocartografico della PAT



ortofoto 1994 da portale geocartografico della PAT

Variante n.34

In sede di adozione preliminare della presente variante si era proposto di modificare la previsione di strada di potenziamento di quarta categoria in strada esistente di quarta categoria.



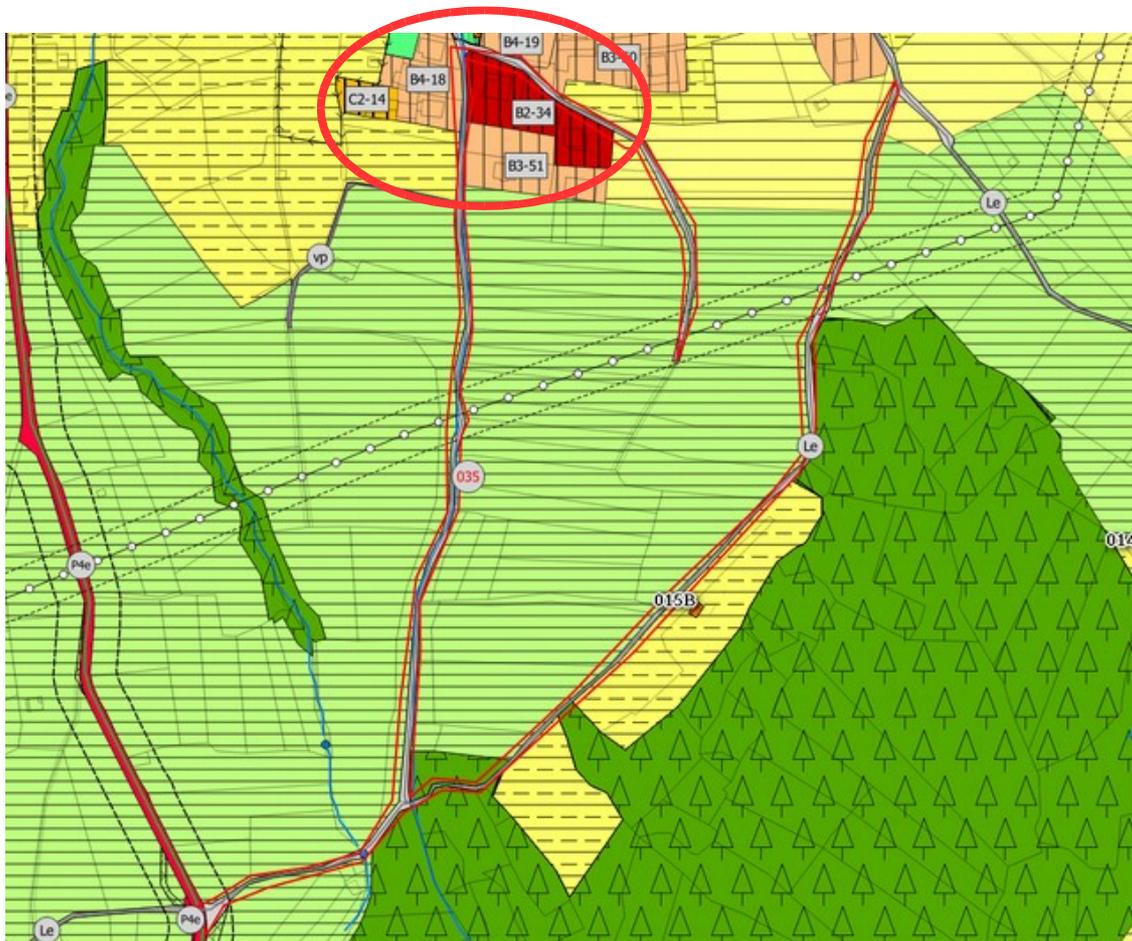
Con proprio parere, il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio della Provincia ha evidenziato che *“il PUP indica tale viabilità come locale”*.

Approfondimenti

Preso atto che il PUP vigente indica tale viabilità come locale, è stata modificata anche la categoria inserendo la destinazione di strada locale. Conseguentemente sono state adeguate le relative fasce di rispetto.

Variante 35

In sede di adozione preliminare della presente variante si era proposto di sostituire la previsione di strada di potenziamento con strada esistente.



Con proprio parere, il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio della Provincia chiede che venga *“approfondita l’eventuale possibilità di mantenere il potenziamento sul primo tratto a servizio delle abitazioni esistenti”*.

Approfondimenti

Nella valutazione generale è sembrato che il tratto iniziale, a servizio delle aree residenziali già edificate, fosse già dimensionato adeguatamente. Infatti la larghezza della strada in questa zona è pari in media a m 4.50, misura compatibile con le larghezze previste dalla Tabella A allegata alla deliberazione della Giunta provinciale n.890/2006 e successive modificazioni e integrazioni.

Superata la zona abitata la strada tende poi a restringersi, ma sembra comunque di dimensioni adeguate all’utilizzo agricolo dell’area.

Si riportano di seguito estratti dell'ortofoto 2015.



Variante 36

La previsione di strada di potenziamento è stata sostituita con strada esistente.



Con proprio parere, il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio della Provincia chiede che venga *“ulteriormente verificato se l’attuale viabilità risulti appropriata o meno all’ambito residenziale”*.

Approfondimenti

Dalla verifica delle strade oggetto di variante si è ritenuto che le stesse, trattandosi di strade di esclusivo accesso alle abitazioni e non di transito urbano, abbiano dimensione adeguata per la viabilità presente.

Nel “particolare 1” la strada di penetrazione misura in media m 5,00.

Nel “particolare 2” la larghezza media è di m 4,50.

Nel “particolare 3” la strada presenta una larghezza media di m 4,55.

In tutti e tre i casi le misure previste dalla Tabella A allegata alla deliberazione della Giunta provinciale n.890/2006 risultano rispettate.

Di seguito si riportano estratti delle ortofoto che riportano in dettaglio le aree interessate.



ortofoto 2015 dell'area interessata



particolare 1



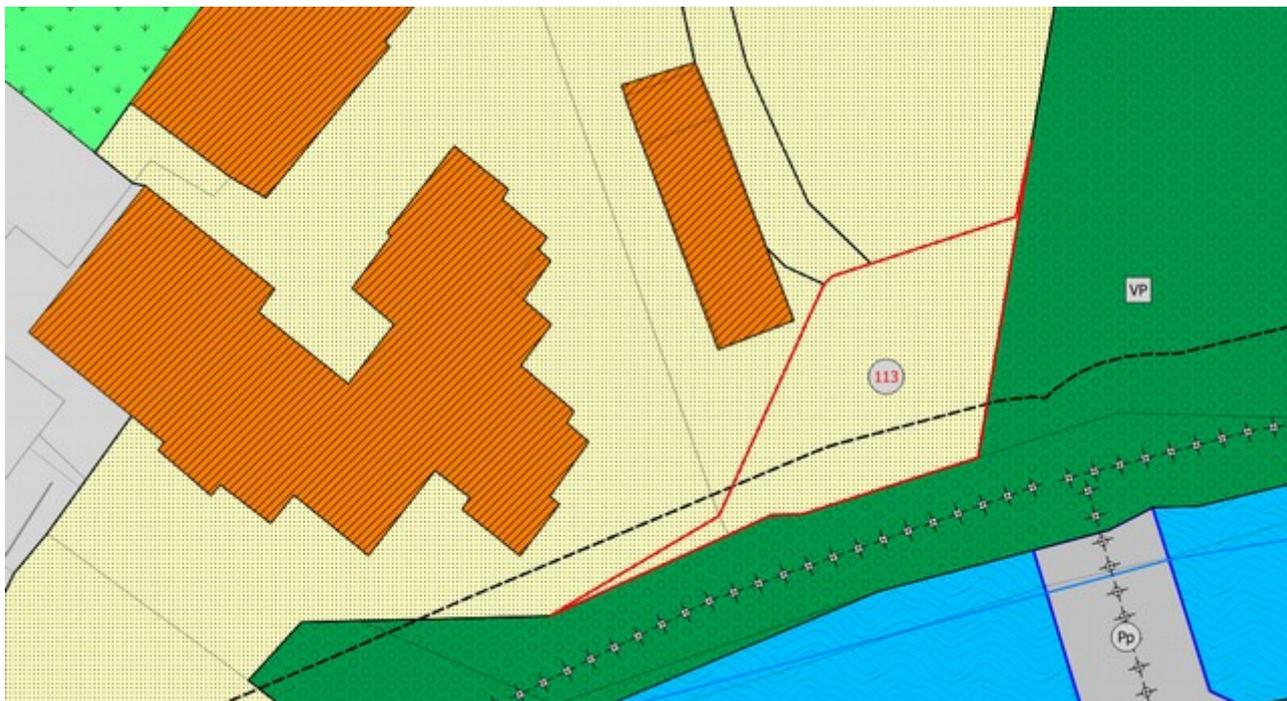
particolare 2



particolare 3

Variante n.113

La parte di parco pubblico identificata con la p.f.101/3 e la p.ed.1925 è stata modificata in spazi liberi del centro storico. L'area, completamente recintata e di pertinenza delle abitazioni esistenti, non è stata interessata dai lavori durante la realizzazione del parco della Pace; non si intende, pertanto, reiterare il vincolo.



Con proprio parere, il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio della Provincia evidenzia che *“gli spazi liberi in centro storico non trovano un corrispondente articolo nelle Norme di attuazione”*

Approfondimenti.

Gli spazi liberi del centro storico (A401_P) trovano riscontro nelle Norme del PRGIS vigente, adottato definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n.22 del 27.03.1995 ed approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n.2262 del 01.02.1996, agli articoli 32-34-35.

Estratto ortofoto



Variante n. 115

Nella variante adottata preliminarmente, la modifica n.115 prevedeva che l'area a destinazione parco pubblico di proprietà privata diventasse area agricola di interesse locale.



Con proprio parere, il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio della Provincia chiede chiarimenti in merito al “mantenimento a verde pubblico della strada in area agricola”.

Approfondimenti

La strada mantenuta a parco pubblico corrisponde ad una particella comunale sul quale insiste un percorso pedonale pubblico (sentiero Don Cesare).

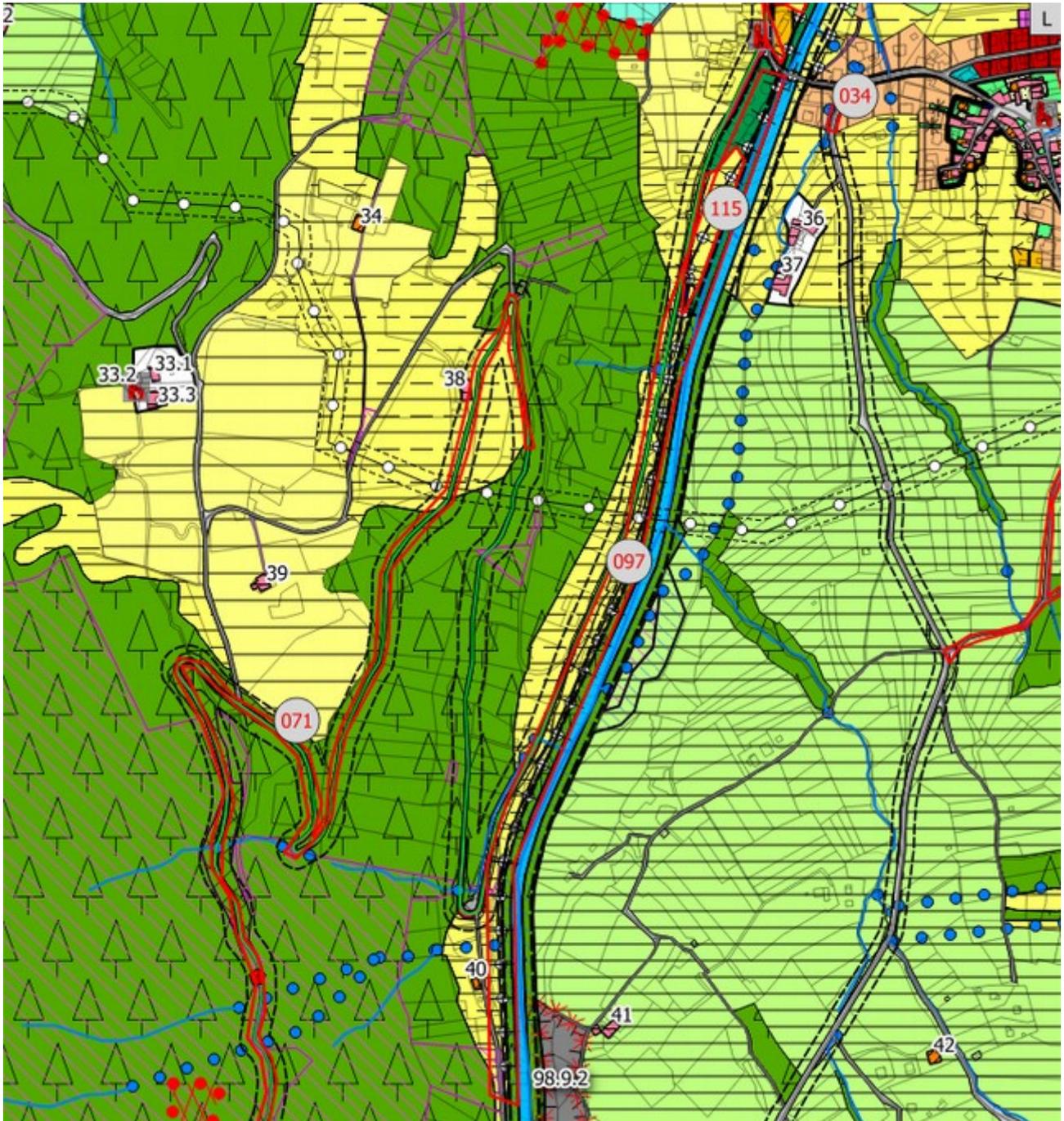
Per una migliore lettura della cartografia si propone la modifica in “percorso pedonale” (F447_P).

Si riporta di seguito la cartografia variata.



Dall'approfondimento di questa variante è stato rilevato un errore relativamente alla **variante n.97** (adozione preliminare).

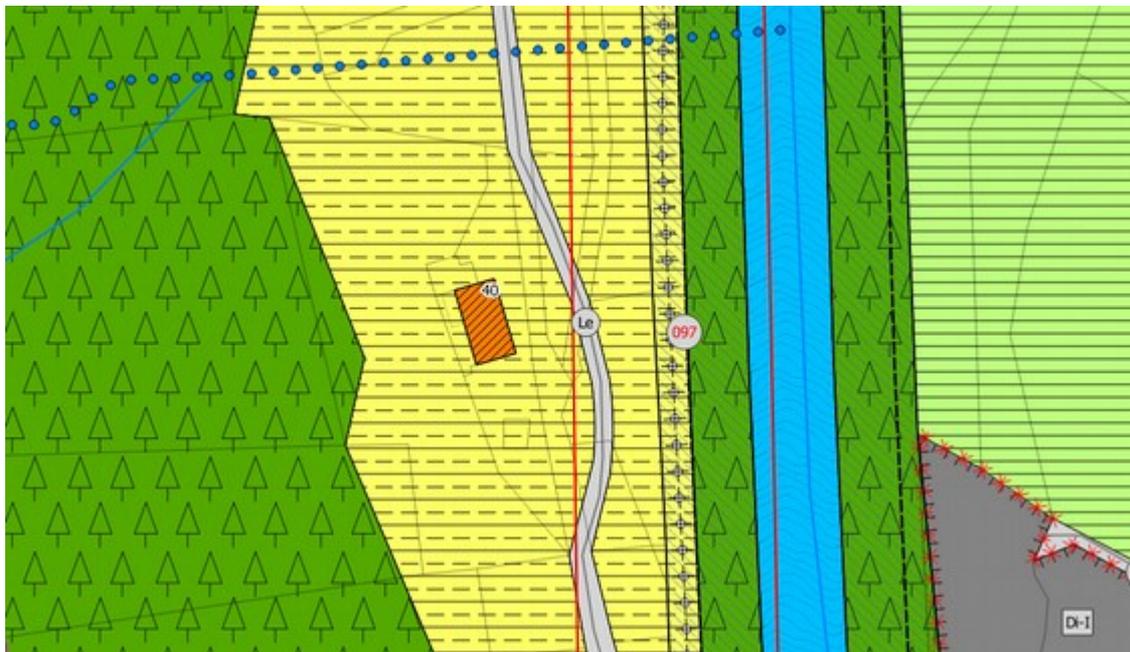
Con questa variante doveva essere variata la destinazione da pista ciclopedonale di progetto a pista ciclopedonale esistente adeguando l'andamento alla realtà (in questo tratto il sentiero Don Cesare è percorribile anche in bicicletta). Erroneamente è stata invece solamente cancellata la previsione senza reinserire il percorso esistente. Si provvede quindi a inserire l'indicazione dell'effettivo sentiero con lo shape F420_L.



Contestualmente si provvede a rettificare un errore materiale in corrispondenza della p.ed.652. Il Comune di Borgo Valsugana, nell'agosto del 2016, ha infatti permutato due particelle regolarizzando la proprietà della strada e la mappa catastale. Si modifica quindi l'andamento, facendo coincidere la viabilità con le particelle di proprietà comunale.



Estratto PRG vigente – Tav.6



Correzione errore materiale

Variante n.118

Con la variante n.118 la previsione a parco pubblico è stata cancellata prevedendo verde privato. L'area di fatto è inaccessibile dalla pubblica via, risulta di difficile realizzazione un parco ad uso pubblico. Inoltre, lungo il torrente Moggio (a poche centinaia di metri a ovest) esiste già un parco pubblico che è stato sviluppato in questi anni approfittando della posizione privilegiata lungo il ramo fluviale. Non si intende, pertanto, reiterare il vincolo.



Con proprio parere, il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio della Provincia evidenzia che *“in considerazione dell'estensione dell'area, risulta da verificare la sua individuazione come verde privato”*.

Approfondimenti

Le particelle interessate dalla presente variante (p.f.3340-3348-3358/2) sono di proprietà privata e vengono utilizzate come giardini di pertinenza delle abitazioni circostanti. Si ritiene pertanto congrua la destinazione a verde privato. In occasione di una variante generale e solo parallelamente ad una revisione complessiva della viabilità meccanica e pedonale potranno eventualmente emergere altre analisi e valutazioni specifiche.

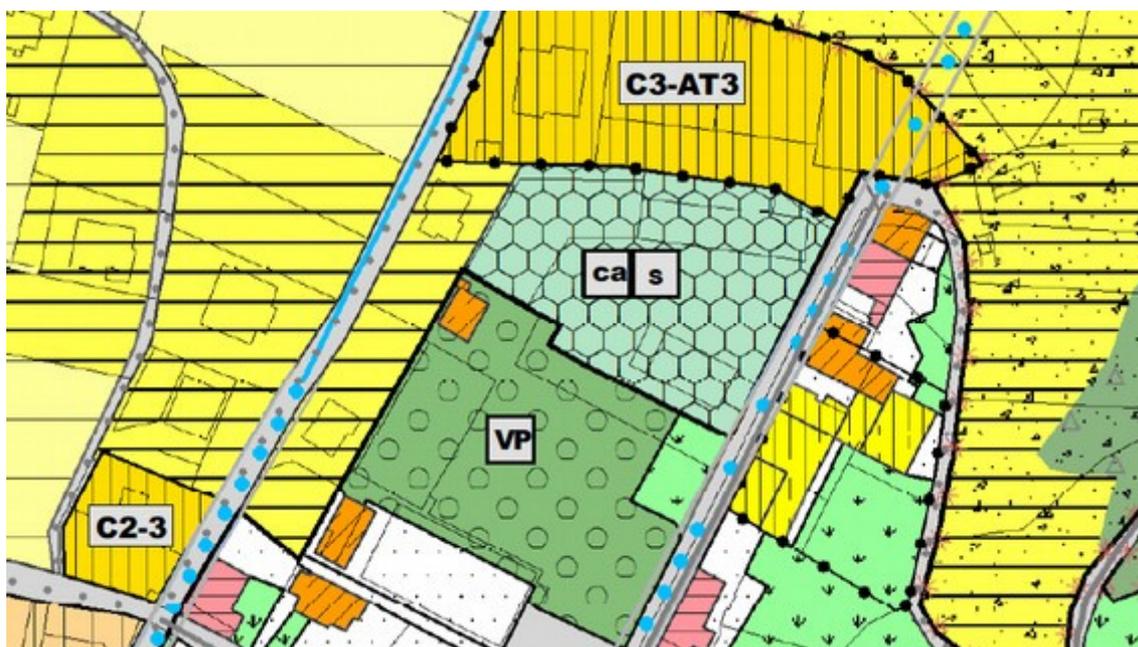


Variante n.127

In sede di adozione preliminare è stata tolta la previsione di area per attrezzature di livello locale civile-amministrativa e inserita la destinazione urbanistica D4 – zone commerciali esistenti e di completamento, confermando la destinazione esistente dell'area.



Estratto tavola di variante

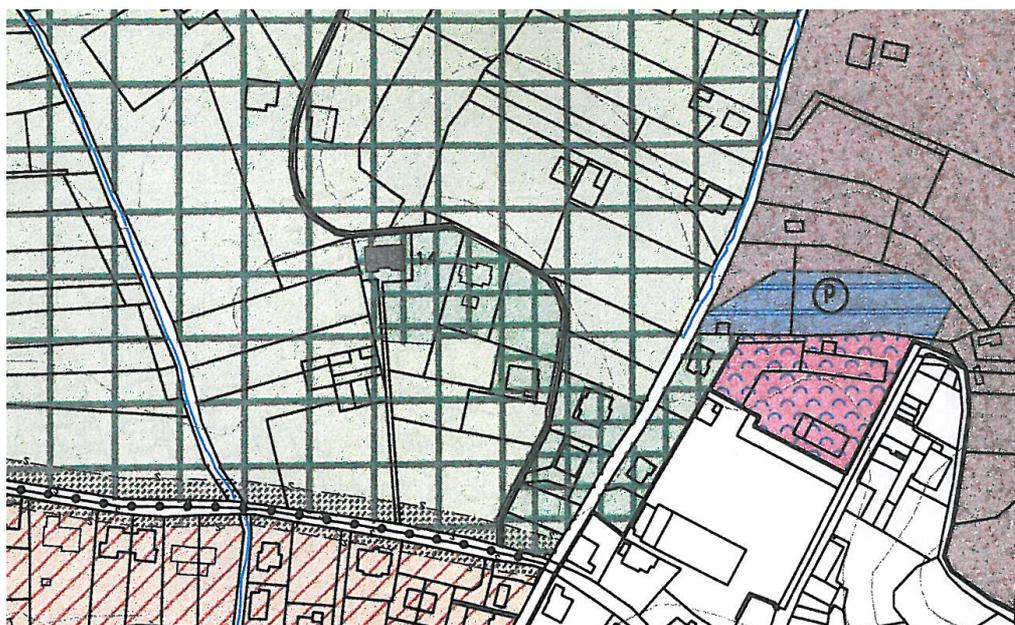


Estratto PRG vigente – Tav.3

Il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio della Provincia “considerata l’estensione dell’area e la posizione urbanisticamente strategica ai bordi del centro storico”, “richiede una valutazione maggiormente approfondita delle ricadute urbanistiche della nuova previsione.”

Approfondimenti

Nel PRG vigente fino al 14 agosto 2007, l’area in questione era individuata come “Area produttiva del settore terziario di interesse comprensoriale e locale – Aree esistenti ZTO “D6””. Al suo interno veniva esercitata un’attività commerciale, in particolare un emporio edile.



Successivamente, con l’entrata in vigore del nuovo PRG (15 agosto 2007) l’area è diventata “area per attrezzature di livello locale civile-amministrativa”.

La destinazione d’uso negli anni non è variata e tuttora è ivi presente un’attività commerciale.

Non avendo l’amministrazione comunale manifestato interesse in questi anni all’acquisizione di questa area, in attesa di uno specifico e più approfondito studio, è stato deciso di applicare una destinazione conforme all’attività attualmente insediata ed in particolare “D4-zone commerciali esistente e di completamento”.

In queste aree, ai sensi dell’art.74 delle Norme di attuazione del PRG, sono consentite le destinazioni d’uso di cui alla categoria C4°) funzioni commerciali dell’art.12 delle medesime norme con le modalità del Titolo III “Programmazione urbanistica del settore commerciale”, nonché attività di servizio con relativi magazzini e depositi.

Ai sensi dell’articolo 74.2 “all’interno di queste aree l’insediamento delle attività commerciali viene regolamentato dalla L.p. 30 luglio 2010, n.17 e ss.mm. con le modalità del Titolo III “Programmazione urbanistica del settore commerciale” “delle Norme di attuazione del PRG vigente.

Si ritiene che per poter procedere con un’eventuale altra destinazione sia necessaria una variante puntuale o la stipula di un eventuale accordo urbanistico con specifica motivazione in ordine all’interesse pubblico.

Relativamente alle “*ricadute urbanistiche della nuova previsione*” si ritiene che, confermando quanto attualmente esistente non vengano alterate le attuali dinamiche.



Estratto ortofoto 2015

Con riferimento a questa variante il privato proprietario ha presentato osservazione con nota prot. n.27848 del 21 settembre 2018, ritenendo che la destinazione assegnata sia “*incongrua*” e ricordando che le varie proposte da lui inviate “*non hanno avuto possibilità di riscontro o contraddittorio da parte dell’Amministrazione; esse riguardavano in sintesi la proposta di definizione di una zona residenziale mista di cui all’art. 58 del PRG*”.

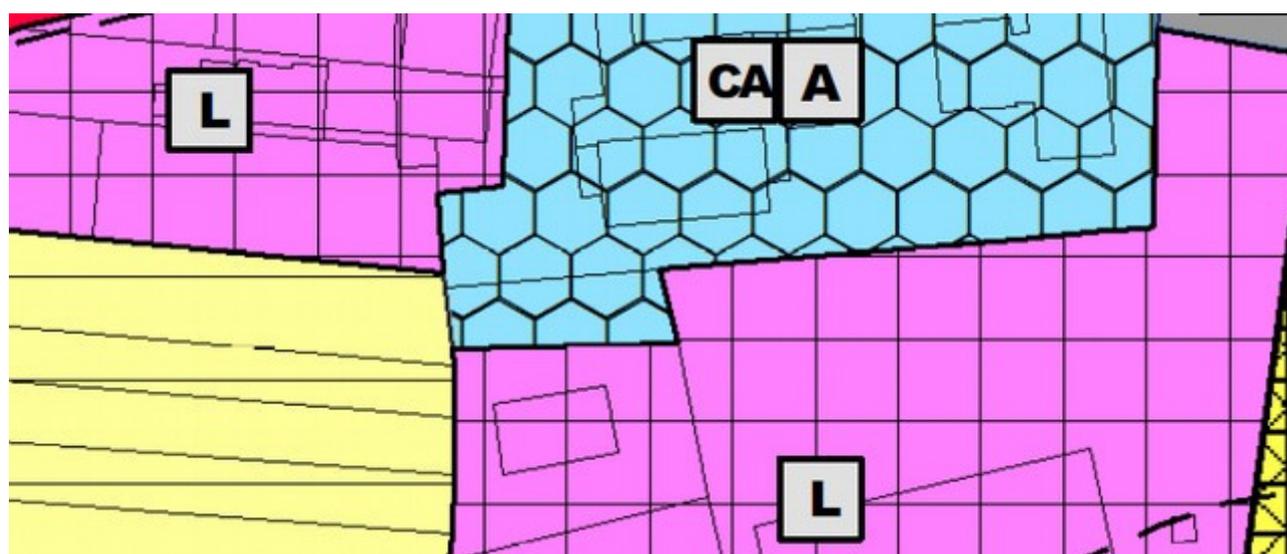
Nella delibera di adozione definitiva si è provveduto a rispondere ai sensi dell’art.37, comma 7 della l.p.15/2015.

Variante n. 131

La parte di area a destinazione F101 - area civile amministrativa insistente sulla p.ed.2340, è stata destinata a D104 – area produttiva.



I lavori di realizzazione della caserma dei carabinieri sono infatti terminati da anni e l'area utilizzata coincide con la p.ed. 2887. Non si intende, pertanto, reiterare il vincolo. La parte di p.ed. 2340 interessata risulta pertinenza dell'attività produttiva esistente, è stata quindi attribuita la destinazione in coerenza alla destinazione dell'area circostante.



Estratto PRG vigente – Tav.3

Con proprio parere, il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio della Provincia chiede di “verificare gli indici dell’area soggetta a riduzione ovvero dell’area destinata a civile amministrativa”.

Approfondimenti

Relativamente alla caserma dei Carabinieri insediata in questa area, si specifica che presso questo comune non è depositato alcun progetto in quanto opera dello Stato (Ministero della Difesa).

Da una verifica catastale gli indici risultano comunque abbondantemente rispettati. Infatti:

- il lotto di proprietà dello Stato (escludendo la porzione interessata dalla presente variante) risulta pari a 4.232,86 mq
- la superficie coperta dei due edifici risulta di circa 1.635,00mq
- il rapporto di copertura massimo previsto dal PRG è del 50%: $Rc50\%=2.116,43mq > 1.635,00mq$.



3. CONCLUSIONI

A seguito degli approfondimenti riportati al punto 2.) sono state apportate le seguenti modifiche agli elaborati adottati in via preliminare:

- modifica della Relazione tecnico-illustrativa aggiornando le varianti n.34, 97 e 115;
- modifica della cartografia;
- modifica dell'articolo 32 delle Norme di attuazione del PRG (Allegato 1);
- correzione di un errore materiale regolarizzando l'andamento di un tratto di viabilità.

ALLEGATO 1 – MODIFICA ART. 32 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



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



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

VARIANTE 01/2018

OGGETTO: Prima Variante 2018 al PRG non sostanziale – Ridefinizione vincoli preordinati all'espropriazione - art.48 della l.p. n.15/2015

Norme tecniche di attuazione

Con modifiche a seguito di parere n.41/2018 del Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio della PAT.

Adottato con delibera del Commissario ad acta

n. 1 di data 7 agosto 2018

Adozione definitiva con delibera del Commissario ad acta

n. di data

Delibera della Giunta provinciale

n. di data

Pubblicazione sul B.U.R.

n. di data

Il Responsabile
del Servizio Tecnico
arch. Flavio Carli

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Estratto norme aggiornate alla data del 20 dicembre 2017
a seguito dell'entrata in vigore della I variante 2017
e della II variante 2017.**

ART. 32

Dotazione di parcheggi privati

32.1. Al di fuori dei centri e dei nuclei di antico insediamento, le nuove costruzioni, gli ampliamenti degli edifici esistenti, il cambio di destinazione d'uso d'edifici o parti di edifici, devono essere dotati di spazi privati per la sosta degli autoveicoli, ai sensi dell'art. 60 della L.P. n.15/2015 e ss.mm. e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

32.2. Nell'ambito dei piani attuativi in aree ad uso prevalentemente residenziale dovranno prevedersi aree a parcheggio comune in ragione di 2 mq. per ogni 100 mc. di abitazioni e pertinenze ad esse collegate, oltre a quanto previsto al comma precedente.

32.3. Nelle tavole di piano sono indicate con apposita simbologia delle zone destinate a parcheggi privati:

[pp] parcheggio privato esistente;

[pp-pr] parcheggio privato di progetto.

Queste aree dovranno essere destinate unicamente alla realizzazione di parcheggi per il soddisfacimento degli standard minimi richiesti dalla normativa provinciale vigente di attività situate nelle immediate vicinanze e/o per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali alle attività situate nelle immediate vicinanze.

32.4. Nelle aree di cui al punto precedente non è ammessa alcuna edificazione. Dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento paesaggistico sia per i materiali e l'illuminazione proposti, sia per il mascheramento anche vegetale che dovrà prioritariamente mitigare l'infrastruttura rispetto alle principali visuali.

32.5. Per i parcheggi privati all'interno del centro storico vale quanto disposto dall'articolo 31 delle Norme tecniche di attuazione del PRGIS.