



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



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

VARIANTE 02/2021

OGGETTO: Seconda Variante 2021 – Variante non sostanziale al PRG ai sensi dell'art.49 comma 4 della l.p. n.15/2015 – Area perequativa C3-AT3.

Relazione tecnica-illustrativa

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

1. PREMESSA

Con delibera del Consiglio comunale n.16 del 24 marzo 2015 è stato approvato il Piano attuativo relativo alle pp.ff.340/1-340/2-341-336/4 e pp.ed.1882-1420-1442-1443-1421-1485-1486 C.C. Borgo il relativo schema di convenzione. La Convenzione Rep.n.1067 di data 7 luglio 2015 è stata registrata a Borgo Valsugana il 7 luglio 2015 al n.19 Serie 1.

Con delibera del consiglio comunale n.11 del 29 febbraio 2016 è stata approvata la prima variante al succitato piano attuativo relativo all'area perequativa C3-AT3.

Nel frattempo:

- con Concessione edilizia n.19543/2015 dd.15 marzo 2016 sono state autorizzate le *“Opere di urbanizzazione dell'area di trasformazione perequativa C3-AT3 pp.ff. 340/1 - 340/2 - 341 - 336/7 e pp.ed. 1882 - 1420 - 1442 - 1485 - 1486 - 1443 - 1421 site in Via del Mercato”*;

- con concessione edilizia n.19863/2016 del 30 marzo 2016, è stata autorizzata la costruzione di un edificio residenziale sul lotto 4, vincolandone l'efficacia alla sostituzione del collegamento dell'acquedotto comunale tra via del Mercato e via primo Boale;

- è stata presentata SCIA n.19991 dd.31/05/2016 per *“Progetto di realizzazione piazzale comune e sottoservizi - Ambito 1 - nell'Area Perequata AT3 pp.ff. 340/1, 341, 340/2 site in Via Mercato”*.

Successivamente, con delibera del consiglio comunale n.69 di data 30 novembre 2016 è stata approvata la seconda variante al piano attuativo C3-AT3 a seguito delle mutate condizioni di realizzazione delle reti tecnologiche.

Con delibera del consiglio comunale n. 6 del 14 marzo 2017 è stata rettificata la delibera n.69 del 30 novembre 2016 e approvato lo schema integrativo alla convenzione urbanistica n.1067 di rep. Del 7 luglio 2015, che annullava lo schema approvato con deliberazione consiliare n.69 del 30 novembre 2016.

Con delibera del consiglio comunale n.16 di data 14 marzo 2017 è stata approvata la terza variante al piano attuativo C3-AT3 che non modificava la convenzione urbanistica n.1067 di repertorio di data 7 luglio 2015 e dello schema integrativo approvato con delibera del Consiglio comunale n.6 della medesima data

In data 4 maggio 2017 è stata sottoscritto l'atto n.1096 di Rep. integrativo alla convenzione urbanistica n.1067 di Rep., registrato a Borgo Valsugana il 9 maggio 2017 al n.5 Serie 1.

In data 24 ottobre 2017 è stata presentata SCIA n.20786 per *“Predisposizione riempimenti per i lotti 1 - 2 - 3 - Ambito 1 - Area Perequata AT3 - pp.ff. 340/1 - 341 - 340/2 site in Via Mercato”*.

A seguito di frazionamenti eseguiti sulle particelle ricomprese all'interno dell'area perequativa le particelle interessate hanno cambiato denominazione. L'area C3-AT3 ricomprende ora le seguenti particelle:

- p.ed.3147 (ex p.f.340/1) e p.f. 340/2 (sulla quale insiste diritto di superficie a favore della p.ed.2826 C.C.Borgo non interessata dal piano di lottizzazione), pp.ff. 341/1-341/2-341/3-341/4 (ex p.f. 341), p.f. 341/5 (ex parte della p.f.341 e parte della p.ed.1882) in C.C. Borgo;

- pp.ed. 1420-1421-1442-1443-1485-1486 e p.f. 336/7, in C.C. Borgo.

In data 24 luglio 2020 è stata acquisita al protocollo municipale n.17842/2020 domanda di approvazione della quarta variante al piano attuativo relativo all'area perequativa C3-AT3 da parte della Società CASTEL TELVANA s.r.l..

L'approvazione di questa variante al Piano attuativo C3-AT3, richiede la modifica delle previsioni del Piano Regolatore Generale vigente ai sensi dell'art.49 comma 4 della L.p. 15/2015, configurando una variante al Piano Regolatore Generale che rientra nelle fattispecie di variante considerate non sostanziali ai sensi dell'art.39 comma 2 lett.j) della medesima legge.

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO

Ai sensi dell'art. 39 comma 2, lett.j) 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 procedimentali e prescindendo dalle forme di pubblicità, senza pertanto la necessità di pubblicazione dell'avviso preliminare all'adozione della stessa.

3. SECONDA VARIANTE 2021 AL PRG

Con la quarta Variante al Piano Attuativo C3-AT3, approvato con delibera del consiglio comunale n.16 di data 24 marzo 2015, i richiedenti propongono di modificare i lotti dell'Ambito 1, riducendoli da quattro a tre, prevedendo la costruzione di due palazzine a tre piani, anziché di tre edifici bifamiliari a due piani. A tal fine viene prevista la possibilità di spostamento sull'Ambito 1 di parte del volume realizzabile nell'Ambito 2, ambito ricompreso nel perimetro del centro storico. Conseguentemente nell'Ambito 2 verrà costruito un unico edificio, anziché due, con annesso parcheggio pubblico oggetto di cessione gratuita al comune.

Con questa variante vengono inoltre richieste delle correzioni ai perimetri dell'area perequativa ai sensi dell'articolo 49 della l.p.15/2015 e modificati i contenuti della convenzione urbanistica Rep. n.1067 del 7 luglio 2015, così come modificata con atto integrativo n.1096 di Rep. del 4 maggio 2017.

Di fatto la Variante n.02/2021 al Piano Regolatore Generale è tesa a:

1. recepire le variazioni della scheda C3-AT3;
2. ridefinire il perimetro dell'area perequativa.

Punto 1.

Vengono modificate la pagine 2 e 3 della scheda C3-AT3.

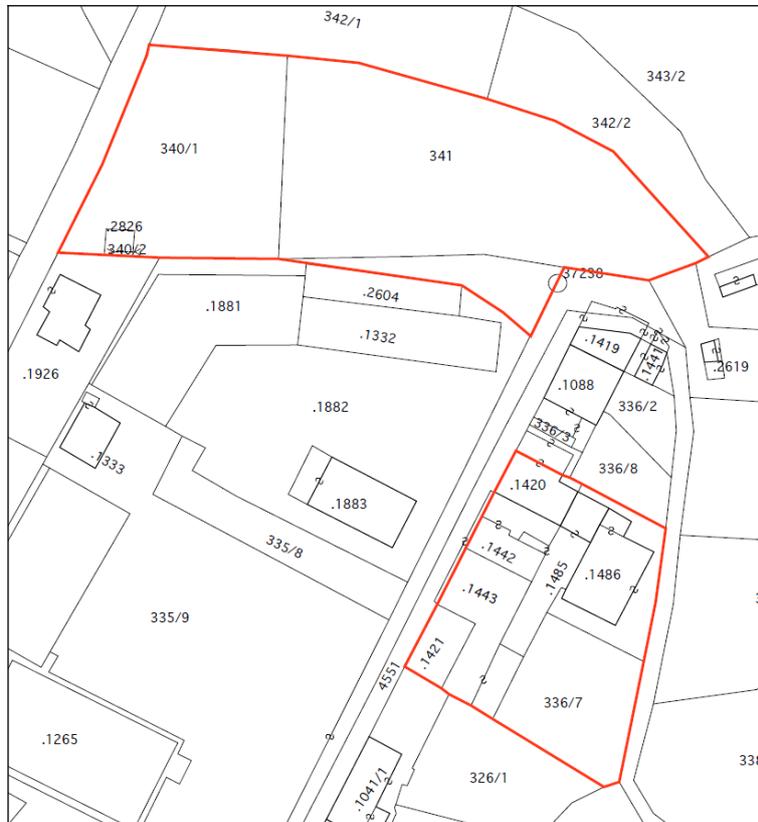
A pagina 2 cambiano le "regole di trasformazione":

- per l'Ambito 1 viene aumentato di 1 il numero di piani e di 2 m l'altezza del fronte;
- per l'Ambito 2:
 - viene corretto il punto 3, specificando che il parcheggio non è più previsto al piano terra del nuovo edificio, ma a bordo strada e che la superficie di 540mq ricomprende anche la realizzazione di un'isola ecologica;
 - viene modificato il punto 4 riportando il volume vuoto per pieno (VPP) calcolato ai sensi delle schede del centro storico vigenti e riportato negli elaborati approvati con delibera del consiglio comunale n.16 di data 24 marzo 2015. Considerato che il Piano attuativo è stato approvato prima dell'obbligo di adeguamento alla normativa provinciale, anche a seguito di approvazione del nuovo Piano del centro storico, questo valore non cambierà;
 - viene aggiunto il punto 5 che consente lo spostamento massimo di volume dall'Ambito 2 all'Ambito 1;
 - viene eliminato il paragrafo "Termine per la predisposizione dei piani attuativi" in quanto il Piano è già stato approvato e la convenzione firmata.

A pagina 3 viene rivisto lo "*schema di impianto urbanistico*" in base alle nuove variazioni.

Punto 2.

Variante 1. Con variante del P.R.G. del 2013 è stato definito il perimetro dell'area perequativa C3-AT3 in base alle particelle catastali, ricomprendendo parte della p.ed. 1882.

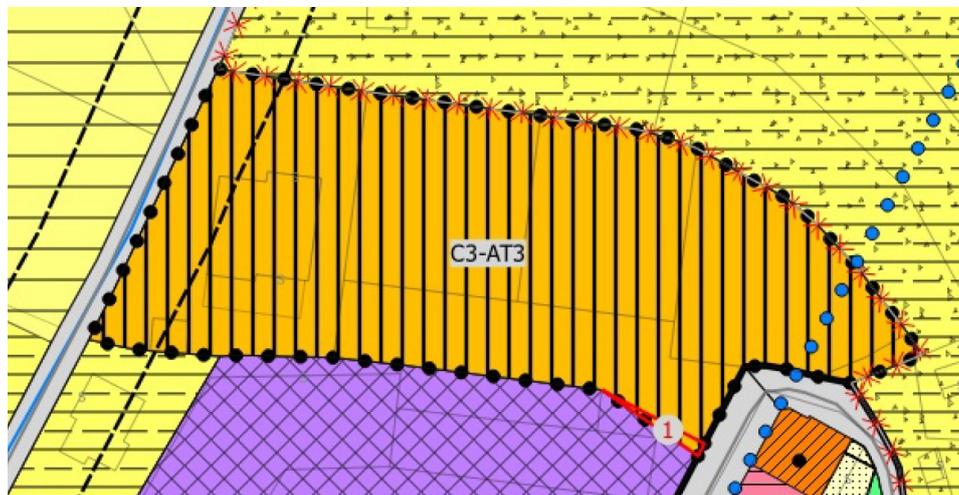


Successivamente al frazionamento della p.ed. 1882, divenuta in parte p.f. 341/5, si è creato un discostamento fra P.R.G. e mappa catastale.

Di fatto la p.f. 341/5 è completamente ricompresa nel perimetro del piano di lottizzazione.



Con questa variante si provvede a sistemare questo refuso e a ricomprendere interamente la p.f.341/5 all'interno dell'Ambito 1.



Estratto PRG di variante

Variante 2. Nella relazione illustrativa della quarta variante al Piano attuativo C3-AT3, il progettista evidenzia che nell'Ambito 2, il confine a nord rappresentato graficamente sulla mappa tra la p.ed. 1420 e la p.f. 336/8 non risulta essere corretto.

Tale scostamento è stato sistemato con la Prima Variante 2020 a seguito di adeguamento alla nuova mappa catastale.



Estratto PRG Prima Variante 2020

Sempre nell'Ambito 2, sul confine ad est tra la strada e l'area d'intervento, a seguito di frazionamento redatto nell'anno 2016 sono state create due nuove particelle (la p.f. 336/9 e la 4930) per una rettifica del sedime della sede stradale.

I nuovi proprietari della p.f.336/9 e della p.f.4930 chiedono che queste particelle vengano escluse dal perimetro del Piano attuativo ai sensi dell'articolo 49 comma 3 della l.p.15/2015. Ritenendo che l'esclusione delle succitate particelle non incida sul proseguo del Piano attuativo, si è inserita questa modifica come Variante 2.



Estratto PRG di variante

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-AT3 oggetto di variante.



L'Ambito 1 ricade in area P2 – Aree con penalità basse – Art.17.

L'Ambito 2 in area P1 – Aree con penalità trascurabile o assente – Art.18.

In allegato alla domanda di variante al Piano attuativo è presente la “*Relazione di compatibilità della pericolosità (L.p.27 maggio 2008, n.5 - D.G.P. n.1317 dd.04/09/2020)*” redatta dal geologo Marco Cavalieri .

7. ALLEGATI

La presente Variante si compone inoltre dei seguenti elaborati:

- Elaborati cartografici di raffronto (Tav.1r-2r-3r-11r);
- Elaborati cartografici di variante (Tav. 1-2-3-11).

Appendice: scheda C3-AT3 di raffronto e di variante

AREA DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA

Comparto tra Via del mercato e Via I°Boale

AT3

STATO DI FATTO E PREVISIONI URBANISTICHE



ESTRATTO FOTO AEREA



ESTRATTO PRG

CARATTERISTICHE URBANISTICHE ED AMBIENTALI

L'ambito 1 è delimitato a Sud dal parco urbano, ad Est da Via del Mercato e ad Ovest da Via I° Boale. Si tratta di un'area sul quale insistono alcuni fabbricati commerciali che necessita di riqualificazione urbanistica a conclusione della fascia sottocollinare a Nord del centro urbano. Il contesto, in considerazione del fatto che si tratta di un margine urbano, vede, a valle, il parco urbano ed i tennis pubblici circondati da edilizia residenziale di bassa densità. A monte del comparto il contesto paesaggistico ed ambientale è quello dello spazio agricolo aperto. Il comparto si sviluppa pertanto in contesto collinare con declivio poco accentuato a pendenza regolare.

Nell'ambito 2, posizionato di fronte al parco pubblico ed ai tennis, si trovano degli edifici ad uso artigianale abbandonati, oramai inglobati nel tessuto urbano cittadino e riconosciuti come relitti e incongrui all'edificio circostante.

I due ambiti sono entrambi serviti dalla rete dell'acquedotto e delle acque nere.

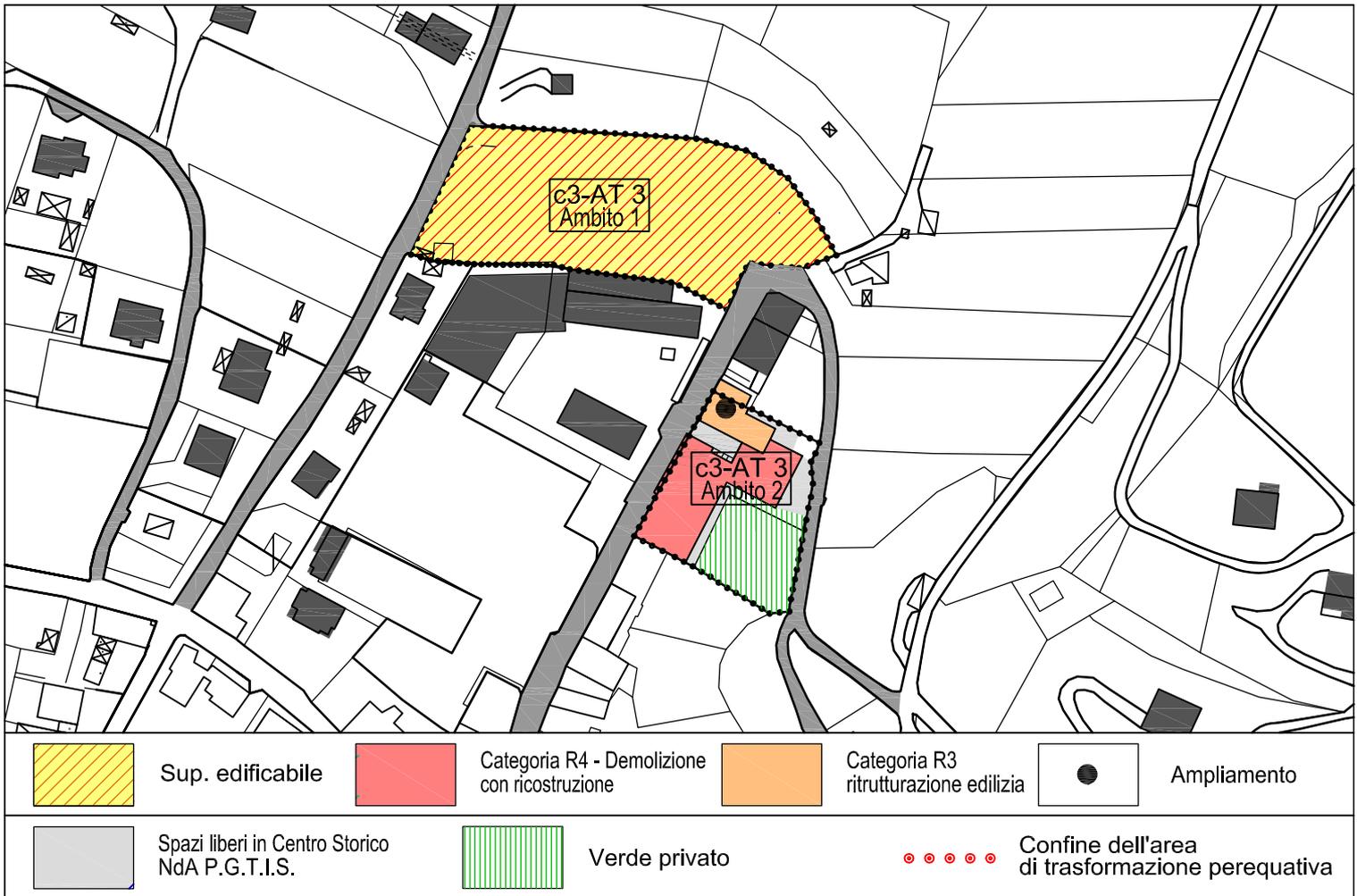
OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

Si tratta di prevedere il recupero urbano di due ambiti creando contemporaneamente uno sviluppo urbano a coronamento marginale dell'abitato caratterizzato da un'edilizia a bassa densità e una riqualificazione di un'area dismessa inglobata nel centro storico.

La bassa densità dell'ambito 1 garantisce una buona qualità ecologica (alta permeabilità e verde pubblico e privato) permettendo di concludere questo brano d'abitato che ne completa le qualità paesaggistiche ed ambientali.

Viene inoltre prevista, a fronte strada, la realizzazione di un parcheggio pubblico all'interno dell'ambito 2 a servizio del parco urbano esistente.

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO E QUANTITA' URBANISTICO-EDILIZIE



REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

AMBITO 1

Superficie territoriale (St): 4298 mq
 Utilizzazione territoriale (Ut) : 0.2336 mq/mq -
 Superficie utile netta (Sun): ~~St x Ut = 1004 mq -~~
 Numero piani (Np): ~~2-3~~ - Hmax fronte: ~~7,50 ml.~~ **9,50 ml.**
~~Superficie edificabile (Se): 23.36% St~~

AMBITO 2

- 1 - Dovranno essere mantenute le previsioni urbanistiche attualmente vigenti:
 - Scheda A34 - Demolizione con ricostruzione
 - Scheda A35 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento
- 2 - La tipologia del nuovo edificato dovrà mantenersi sul fronte strada
- 3 - Al piano terra, bordo strada, dovrà essere realizzato e ceduto un parcheggio pubblico di almeno 540mq. **comprensivo di isola ecologica.**
- ~~4 - I nuovi volumi non potranno essere superiori a quelli attualmente concessi dal PRG, aumentati del solo volume del parcheggio pubblico ceduto al comune.~~
- 4 - Volume V.P.P. massimo realizzabile: 5.358,96 mc**
- 5 - Potrà essere utilizzato nell'Ambito 1 massimo il 38% del Volume V.P.P. della Ambito 2.**

NORMATIVA FUNZIONALE

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

INDICI ECOLOGICI E PAESAGGISTICI

AMBITO 1

Indice di permeabilità (Ip): > 50% Se
 > 50 % St

Assetto paesaggistico vegetazionale (Apv):
 Verde a macchia ed alberi sparsi.

AMBITO 2

Indice di permeabilità (Ip): vigenti previsioni del PRG

STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata con schema di convenzione nel quale siano fissati i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi pubblici e di cessione delle aree ad essi destinate.

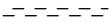
~~TERMINE PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PIANI ATTUATIVI~~

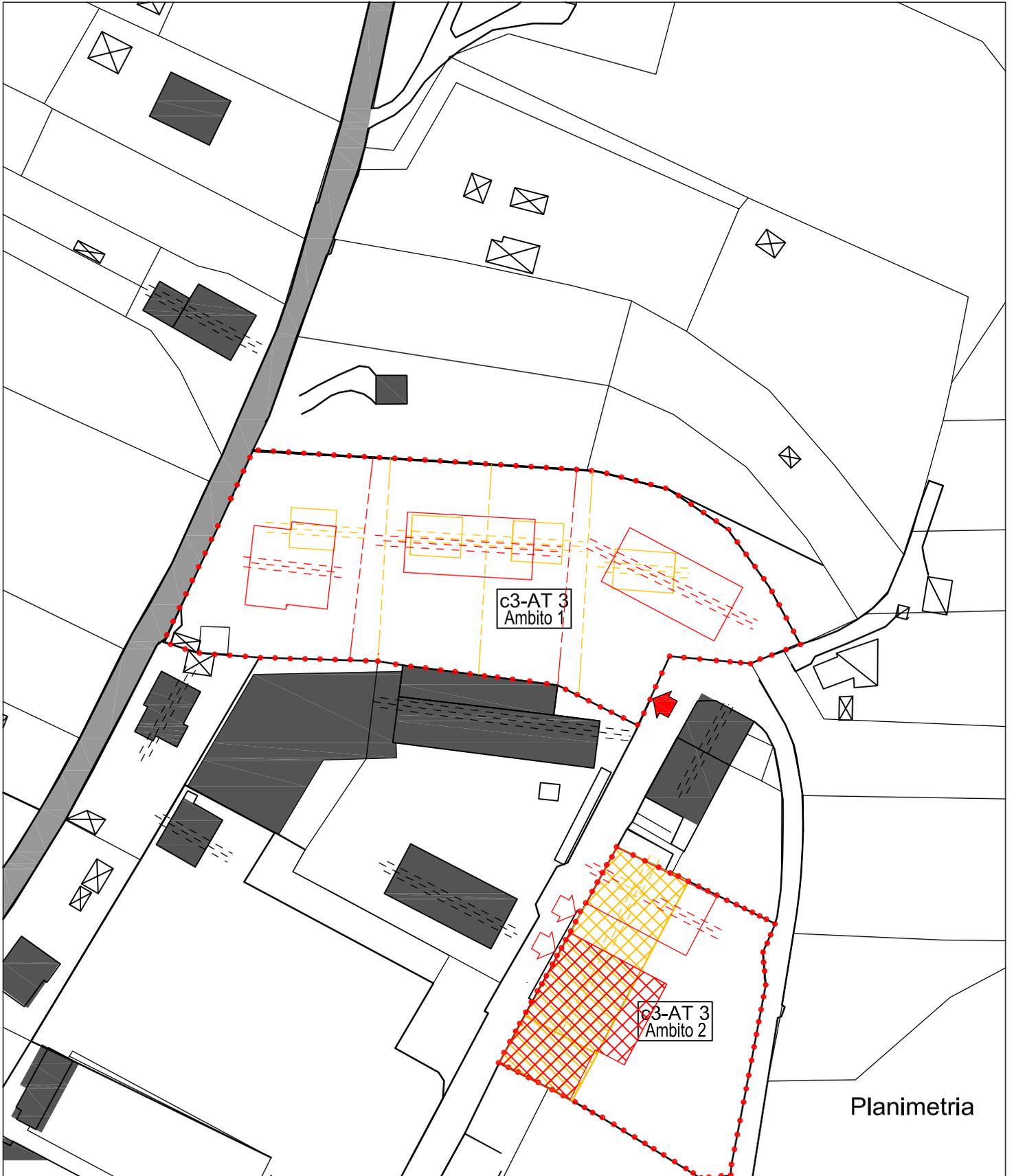
~~Anni 5 dalla data di definitiva approvazione della 1ª Variante 2013;~~

~~Gli ambiti dovranno essere attivati contemporaneamente o, in alternativa, dovrà essere attivato prima l'ambito 2.~~

~~Per quanto non espressamente citato nella presente scheda si rimanda alla Relazione Tecnico Illustrativa della 1ª Variante 2013.~~

SCHEMA DI IMPIANTO URBANISTICO

	Area parco parcheggio pubblico		Sup. edificabile		Accesso
	Edificato esistente		Edificato di progetto		Confine dell'area di trasformazione perequativa
					Allineamenti



AREA DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA

Comparto tra Via del mercato e Via I°Boale

AT3

STATO DI FATTO E PREVISIONI URBANISTICHE



ESTRATTO FOTO AEREA



ESTRATTO PRG

CARATTERISTICHE URBANISTICHE ED AMBIENTALI

L'ambito 1 è delimitato a Sud dal parco urbano, ad Est da Via del Mercato e ad Ovest da Via I° Boale. Si tratta di un'area sul quale insistono alcuni fabbricati commerciali che necessita di riqualificazione urbanistica a conclusione della fascia sottocollinare a Nord del centro urbano. Il contesto, in considerazione del fatto che si tratta di un margine urbano, vede, a valle, il parco urbano ed i tennis pubblici circondati da edilizia residenziale di bassa densità. A monte del comparto il contesto paesaggistico ed ambientale è quello dello spazio agricolo aperto. Il comparto si sviluppa pertanto in contesto collinare con declivio poco accentuato a pendenza regolare.

Nell'ambito 2, posizionato di fronte al parco pubblico ed ai tennis, si trovano degli edifici ad uso artigianale abbandonati, oramai inglobati nel tessuto urbano cittadino e riconosciuti come relitti e incongrui all'edificio circostante.

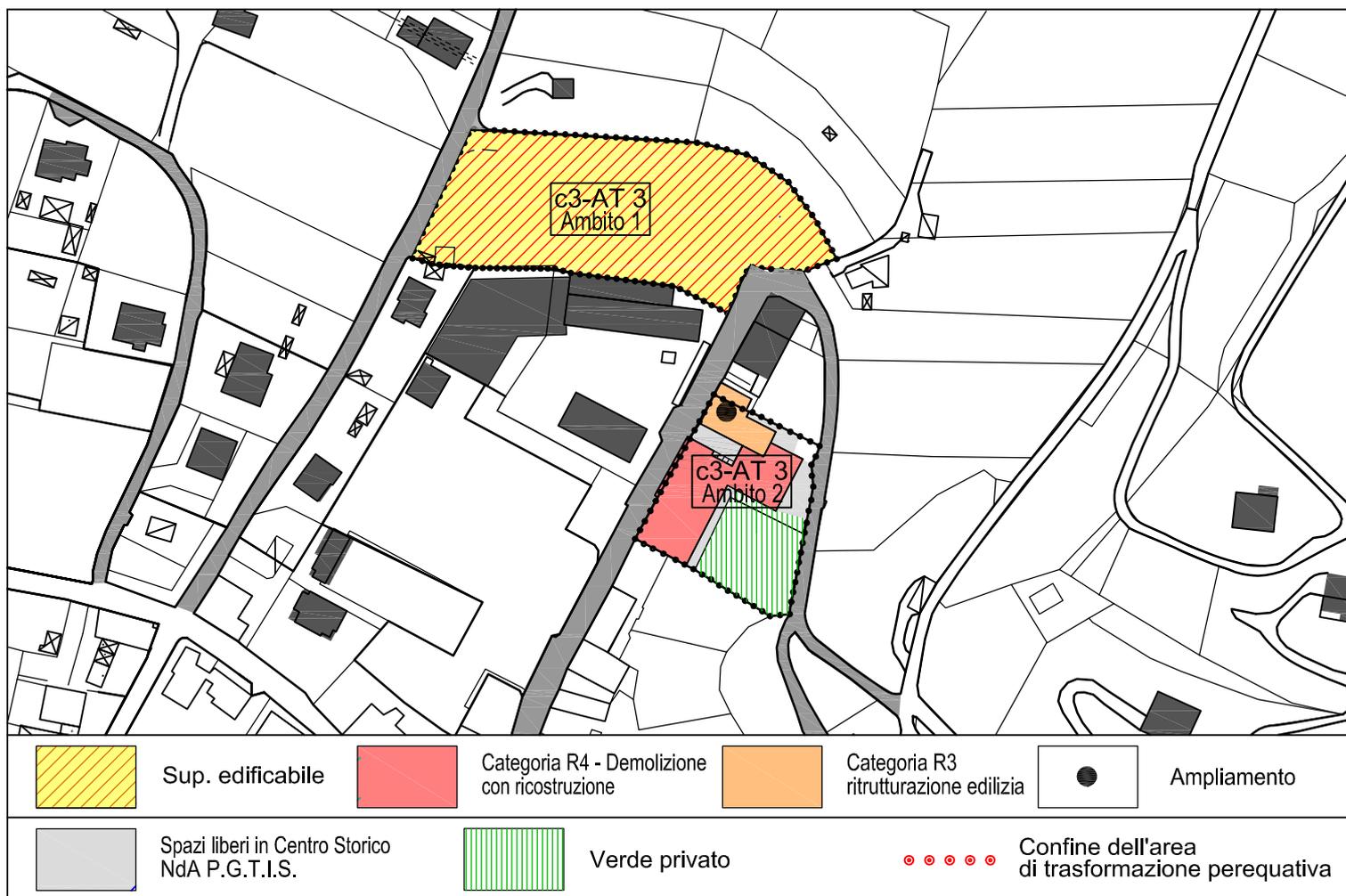
I due ambiti sono entrambi serviti dalla rete dell'acquedotto e delle acque nere.

OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

Si tratta di prevedere il recupero urbano di due ambiti creando contemporaneamente uno sviluppo urbano a coronamento marginale dell'abitato caratterizzato da un'edilizia a bassa densità e una riqualificazione di un'area dismessa inglobata nel centro storico. La bassa densità dell'ambito 1 garantisce una buona qualità ecologica (alta permeabilità e verde pubblico e privato) permettendo di concludere questo brano d'abitato che ne completa le qualità paesaggistiche ed ambientali.

Viene inoltre prevista, a fronte strada, la realizzazione di un parcheggio pubblico all'interno dell'ambito 2 a servizio del parco urbano esistente.

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO E QUANTITA' URBANISTICO-EDILIZIE



REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

AMBITO 1

Superficie territoriale (St): 4298 mq
 Utilizzazione territoriale (Ut) : 0.2336 mq/mq -
 Superficie utile netta (Sun): St x Ut = 1004 mq -
 Numero piani (Np): 3 - Hmax fronte: 9,50 ml.

AMBITO 2

- 1 - Dovranno essere mantenute le previsioni urbanistiche attualmente vigenti:
 - Scheda A34 - Demolizione con ricostruzione
 - Scheda A35 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento
- 2 - La tipologia del nuovo edificato dovrà mantenersi sul fronte strada
- 3 - A bordo strada dovrà essere realizzato e ceduto un parcheggio pubblico di almeno 540mq comprensivo di isola ecologica.
- 4 - Volume V.P.P. massimo realizzabile: 5.358,96 mc
- 5 - Potrà essere utilizzato nell'Ambito 1 massimo il 38% del Volume V.P.P. della Ambito 2.

INDICI ECOLOGICI E PAESAGGISTICI

AMBITO 1

Indice di permeabilità (Ip): > 50% Se
 > 50 % St

Assetto paesaggistico vegetazionale (Apv):
 Verde a macchia ed alberi sparsi.

AMBITO 2

Indice di permeabilità (Ip): vigenti previsioni del PRG

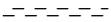
STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata con schema di convenzione nel quale siano fissati i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi pubblici e di cessione delle aree ad essi destinate.

NORMATIVA FUNZIONALE

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

SCHEMA DI IMPIANTO URBANISTICO

	Area parcheggio pubblico		Sup. edificabile		Accesso
	Edificato esistente		Edificato di progetto		Confine dell'area di trasformazione perequativa
					Allineamenti

