



COMUNE DI MEZZOCORONA

Comunità Rotaliana-Königsberg
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE

(L.P. 04 AGOSTO 2015 n.15)

VARIANTE 3 - 2024

CONSEQUENTE ALL'ADOZIONE DI PIANI ATTUATIVI AI SENSI
DELL'ART. 49 c.4 DELLA L.P. 15/2015 E DELL'ART. 6 c.1 DEL RUEP

RELAZIONE ILLUSTRATIVA UNIFICATA DEFINITIVA ADOZIONE

Il Consiglio Comunale	Il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio
DELIBERA DI ADOZIONE PRELIMINARE N.28 dd. 30/09/2024 DELIBERA DI DEFINITIVA ADOZIONE N. ____dd. _____	PARERE art. 39 c.2 L.P. 15/2015 N. 2/25 dd. 03/02/2025 - Prat. N. 3114
Il Tecnico	La Giunta Provinciale
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TRENTO ANDREA BOSONI Ingegnere Civile e Ambientale Iscritto n.3710 d'albo - Sezione A degli Ingegneri	



COMUNE DI MEZZOCORONA

Provincia Autonoma di Trento

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 3 - 2024

**(CONSEQUENTE ALL'ADOZIONE DI PIANI
ATTUATIVI AI SENSI DELL'ART. 49 comma 4
DELLA L.P. 15/2015 E DELL'ART. 6 comma 1 DEL
RUEP)**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA UNIFICATA

ADOZIONE PRELIMINARE + **ADOZIONE DEFINITIVA**

MARZO 2025

Sommario

ADOZIONE PRELIMINARE	4
1. Premessa.....	4
2. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 3- 2024	11
3. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE 2024	11
4. MODIFICHE CARTOGRAFICHE PUNTUALI	12
5. VERIFICA DI INTERFERENZA CON LA CSP (CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA').....	12
6. ADEGUAMENTO NORMATIVO	16
7. DOCUMENTAZIONE FINALE DELLA VARIANTE 2024.....	22
PARTE SECONDA - ADOZIONE DEFINITIVA	24
8. PREMESSE	24
9. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO L'ADOZIONE PRELIMINARE	25
10. Autovalutazione ai sensi dell'art. 20 della l.p. 15/2015	25
11. Elaborati cartografici di piano	25
12. Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico.....	26
13. Norma di attuazione modificata	26
14. DOCUMENTAZIONE ADOZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE 3-2024	33

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PARTE PRIMA

ADOZIONE PRELIMINARE

1. Premessa

Il Comune di Mezzocorona è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 677 dd. 17 maggio 2019 in adeguamento alla L.P. 4 agosto 2015 n. 15 “Legge provinciale per il governo del territorio” nonché al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (RUEP). Tale pianificazione aveva fatto séguito al medesimo adeguamento apportato al Piano Regolatore Generale Insediamenti Storici (PRG-IS) che era stato approvato dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2155 dd. 23 novembre 2018. In particolare il necessario aggiornamento dei due strumenti urbanistici comunali rispetto alle disposizioni del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, aveva richiesto una generale verifica normativa e aveva comportato una rilettura dei contenuti regolamentari e in particolare la trasformazione degli indici urbanistici nelle zone insediative rispetto alle disposizioni immediatamente cogenti del Regolamento provinciale e rispetto ai parametri edificatori, con particolare riferimento alle definizioni di:

- superficie utile netta (SUN)
- superficie utile lorda (SUL)
- indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)
- indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
- volume urbanistico (Vt)
- volume fuori terra (Vft)

Il PRG vigente di Mezzocorona, entrato in vigore il 24 maggio 2019, è da ritenersi dunque a tutti gli effetti adeguato alla L.P.15/2015 e al Regolamento urbanistico edilizio provinciale, Il PRG è stato poi aggiornato con delibera consiliare n.24 del 14.06.2022 (Variante PRG PL2 seconda adozione).

L'Amministrazione comunale intende ora procedere ad ulteriore aggiornamento del PRG con la presente Variante 3 - 2024, conseguente all'adozione di un piano attuativo, ai sensi dell'art. 49, comma 4 della L.P. 4 agosto 2015, n.15 e ai sensi dell'art. 6, comma 1 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Tali norme provinciali, che determinano le disposizioni generali relative ai piani attuativi, recitano testualmente: Art. 49 (L.P. 15/2015)

Disposizioni generali

1. Gli strumenti attuativi della pianificazione specificano e sviluppano le previsioni degli strumenti urbanistici di carattere generale.
2. La formazione di un piano attuativo è obbligatoria nei casi previsti dal PRG ai sensi dell'articolo 24 e, per i piani di lottizzazione, in presenza delle condizioni previste dall'articolo 50, comma 5. In questi casi, fino all'approvazione del piano attuativo sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumento di volume, compreso il cambio di uso, quando è previsto nell'ambito delle predette categorie di intervento. È ammessa inoltre la demolizione degli edifici esistenti inclusi nei predetti piani e destinati dal PRG a demolizione o a ristrutturazione edilizia.
3. Il piano attuativo può apportare lievi modificazioni ai perimetri delle zone individuate dal PRG per rispettare i confini catastali o per regolarizzare aree, di ridotte dimensioni e di collocazione periferica, che, per la loro conformazione, non sono suscettibili di razionale utilizzazione a fini edificatori, se i proprietari delle aree escluse dai piani attuativi in ragione della ripermimetrazione dichiarano espressamente di non avere interesse ad aderire al piano attuativo.
4. Al di fuori dei casi previsti dal comma 3, se il piano attuativo o il relativo piano guida, previsto dall'articolo 50, comma 7, o il comparto edificatorio disciplinato dall'articolo 53 richiedono delle modifiche alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione degli interventi, la deliberazione comunale che approva il piano attuativo o il piano guida costituisce provvedimento di adozione di una variante al PRG. A tal fine si applica la procedura di approvazione delle varianti non sostanziali al PRG.

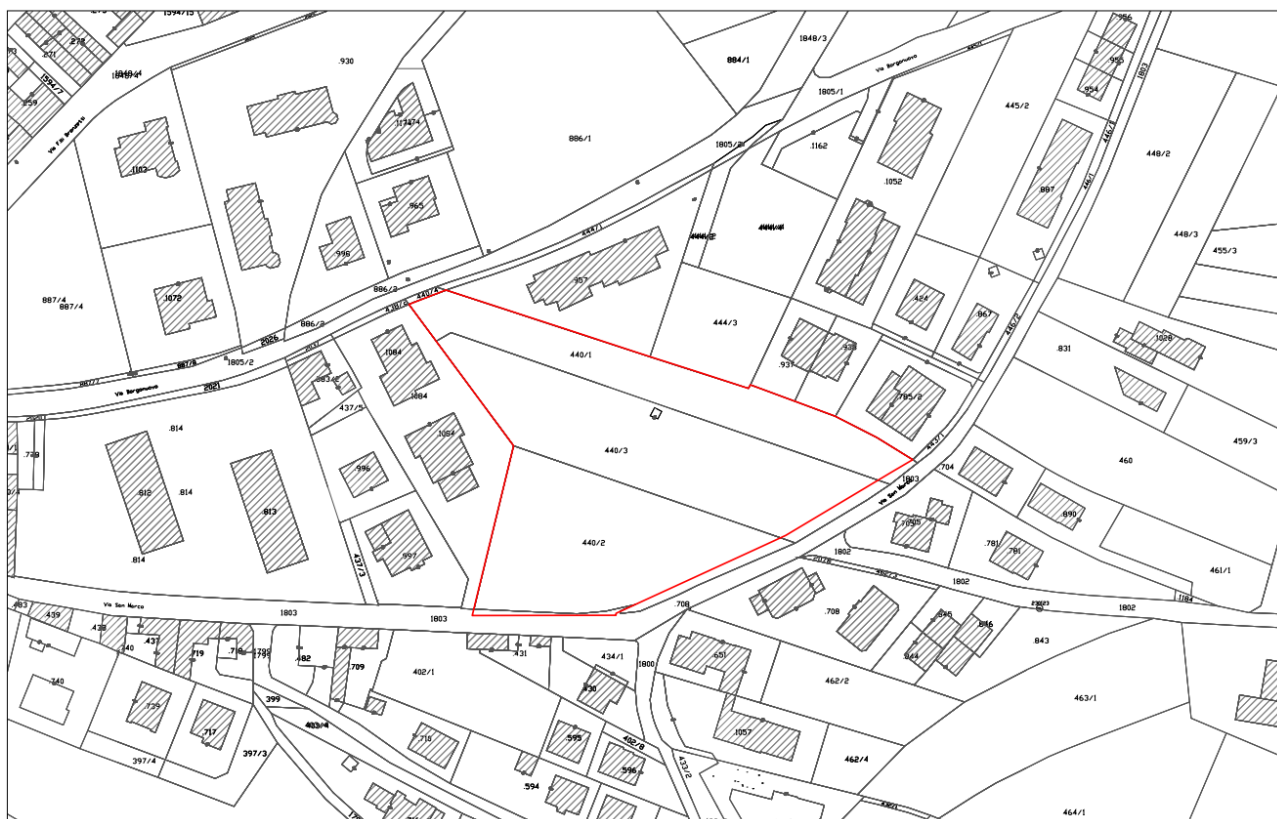
Art. 6 (RUEP)

Specificazioni sull'approvazione dei piani attuativi e durata degli strumenti urbanistici

1. Quando il piano attuativo o il relativo piano guida richiedono una modifica delle previsioni di PRG, il comune, ai sensi dell'articolo 49, comma 4 della legge provinciale, adotta il piano attuativo o il piano guida e la relativa variante al PRG secondo la procedura disciplinata dall'articolo 39, comma 3, della medesima legge. Il deposito del piano presso gli uffici comunali effettuato ai sensi del medesimo articolo della legge provinciale assolve anche alle finalità del deposito dei piani attuativi previsto dall'articolo 51, comma 3, della medesima legge.

2. Decorso il termine di deposito previsto dal comma 1, il comune approva il piano attuativo o il piano guida, valutando le eventuali osservazioni pervenute, e detta approvazione costituisce adozione in via definitiva della variante al PRG. L'efficacia della approvazione del piano attuativo o del piano guida decorre dal giorno successivo a quello della pubblicazione, nel Bollettino ufficiale della Regione, della deliberazione della Giunta provinciale che approva la variante al PRG connessa al piano medesimo ai sensi dell'articolo 38 della legge provinciale.

La presente variante 2024 al PRG del Comune di Mezzocorona, si lega alla contestuale adozione (approvazione con modifiche al vigente PRG) del piano attuativo PL3 Via Borgonuovo – Via San Marco che interessa le pp.ffa. 440/1 – 440/2 – 440/3 nel C.C. di Mezzocorona.



Essa rappresenta una variante non sostanziale allo strumento urbanistico comunale, perciò soggetta ad approvazione con la procedura semplificata disciplinata dal comma 3, dell'art. 39 della L.P. 4 agosto 2015, n.15:

Art. 39 (Legge Urbanistica)

Varianti al PRG

1. Le varianti al PRG sono adottate con il procedimento che regola la formazione del piano o con la procedura semplificata disciplinata dal comma 3, nei casi previsti dal comma 2.

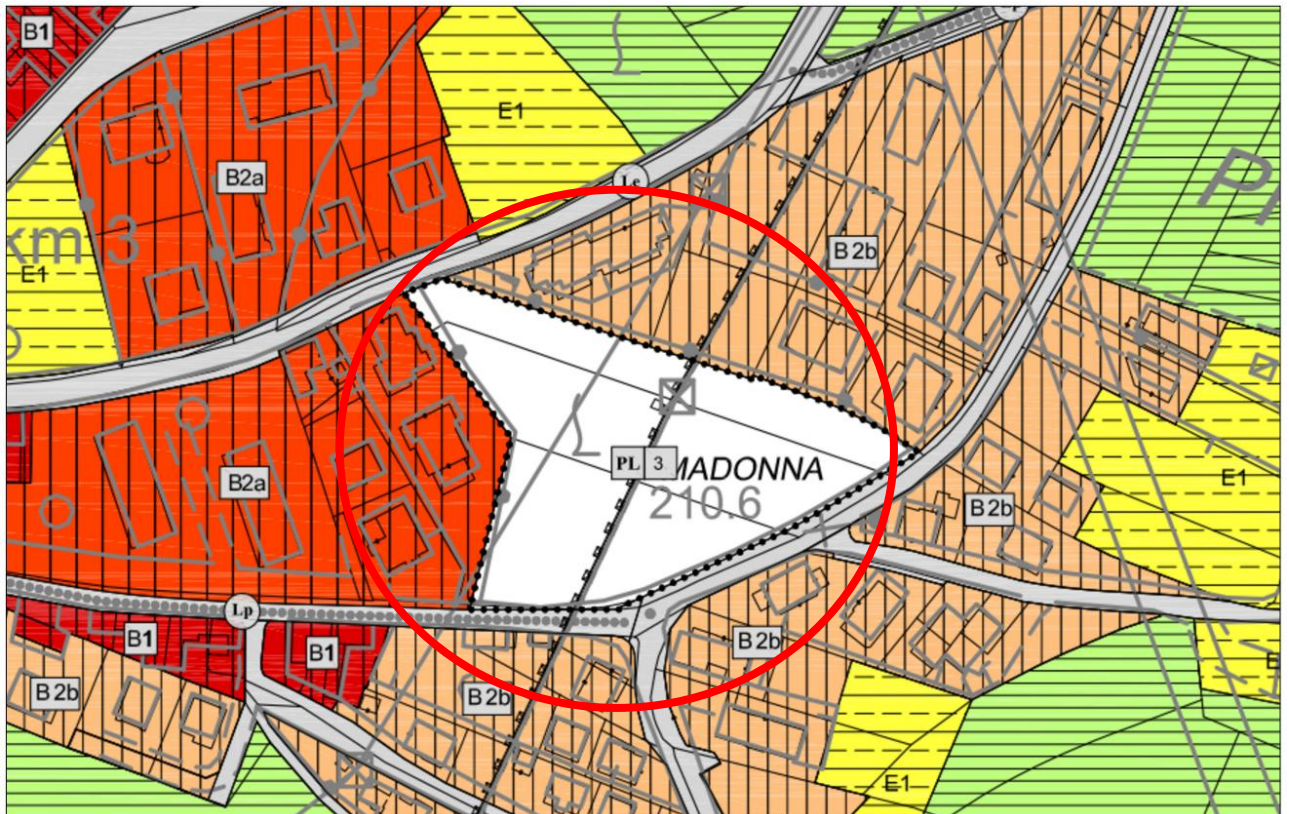
2. Le seguenti tipologie di variante al PRG sono considerate urgenti o non sostanziali:

- a. le varianti adottate in caso di motivata urgenza;*
- b. le varianti per opere pubbliche;*
- c. le varianti conseguenti alle sentenze di annullamento di provvedimenti aventi a oggetto specifiche previsioni urbanistiche;*
- d. le varianti che contengono la nuova disciplina a seguito della scadenza dei termini indicati negli articoli 45, relativo agli effetti degli strumenti urbanistici, 48, relativo ai vincoli preordinati all'espropriazione, e 54, relativo agli effetti dei piani attuativi;*
- e. le varianti imposte dagli obblighi di adeguamento derivanti dal vigente ordinamento;*
- f. le varianti previste dall'articolo 27, commi 4 e 6, relativi alla compensazione per vincoli sopravvenuti;*
- g. le varianti relative a specifiche previsioni corredate da accordi urbanistici;*
- h. le varianti previste dal titolo V, capo I, sezione II, relativa alla riqualificazione urbana ed edilizia;*
- i. le varianti conseguenti a patti territoriali;*
- j. le varianti conseguenti all'adozione di piani attuativi ai sensi dell'articolo 49, comma 4;***
- k. le varianti necessarie per disporre l'inedificabilità delle aree destinate all'insediamento, nei casi previsti dall'articolo 45, comma 4.*

3. Per le varianti indicate nel comma 2 si applicano le disposizioni per la formazione del piano, con la riduzione a metà dei termini previsti dall'articolo 37, e si prescinde dalle forme di pubblicità previste dall'articolo 37, comma 1. La struttura provinciale competente in materia di urbanistica valuta l'esigenza di indire la conferenza di pianificazione prevista dall'articolo 37, in relazione all'importanza e alla complessità della variante. Se è indetta la conferenza si applicano i termini indicati nell'articolo 37, commi 5 e 6, e nell'articolo 38. Se non indice la conferenza, la struttura si esprime sulla variante con proprio parere entro quarantacinque giorni dalla data di ricevimento della proposta di variante. Se non sono pervenute osservazioni e se il parere unico conclusivo della conferenza di pianificazione o il parere del servizio non contengono prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo o altri rilievi, si prescinde dall'adozione definitiva prevista dall'articolo 37, comma 8.

4. Nella deliberazione di adozione delle varianti ai PRG sono espressamente indicate le motivazioni circa l'esistenza di una delle condizioni previste dal comma 2.

Nel PRG vigente il PIANO ATTUATIVO PL3 (area residenziale in Via Borgonuovo – Via San Marco) prevede un Piano di lottizzazione, la definizione degli ambiti di intervento e la realizzazione, da parte dei lottizzanti, delle opere di urbanizzazione funzionali allo sviluppo dell'area (parcheggio e area a verde pubblico):



Estratto PRG vigente – Tavola 2 – Variante sistema insediativo e infrastrutturale insediamenti principali



Ortofoto

Lo schema funzionale e i contenuti progettuali di tale previsione urbanistica sono invece riportati nell'Allegato A delle vigenti Norme di attuazione:

(P.L. n.3 – Via Borgonuovo – Via San Marco Piano guida approvato con delibera consiliare n.26 del 26.06.2008)

Le norme di attuazione del piano regolatore attualmente in vigore individuano l'area come soggetta a piano attuativo (Allegato "A" – PL3), con i parametri da rispettare indicati nella sottostante tabella:

• Area da cedere gratuitamente al Comune per verde pubblico VP e pubblici parcheggi PP	20% della superficie territoriale St
• Densità fondiaria If	2,5 m ³ /m ²
• Rapporto di copertura Rc	35% della Sf
• Superficie drenante minima Sd	30% di Sf-Sc ⁽¹⁷⁾
• Distanza minima dai confini Dc	5 m
• Altezza massima H	10,50 m
• Parcheggi pertinenziali P	Vedi art. 11 NTA

⁽¹⁷⁾ Salvo intervenire con provvedimenti tecnici alternativi per assicurare un'adeguata raccolta e dispersione delle acque bianche meteoriche nel terreno (vedi prospetto 1 in appendice alle NTA, parametro sd)

Il piano regolatore vigente propone inoltre uno schema planivolumetrico orientativo che ubica le nuove volumetrie lungo Via S. Marco e lungo Via Borgonuovo mantenendo una distanza di m. 10 dalla catenaria dell'elettrodotto.

Con affaccio su Via S. Marco è prevista una zona da destinare a verde pubblico VP e a parcheggi pubblici PP.

Di seguito viene proposto lo schema planivolumetrico, peraltro non vincolante in fase di progettazione, eccezion fatta per le aree da destinare a verde pubblico e a parcheggi pubblici le quali devono avere necessariamente accesso da Via San Marco



Scheda PL3 – le configurazioni e le disposizioni degli edifici, nonché le aree VP e PP sono orientative

Il piano guida PL3 Via Borgonuovo – Via San Marco approvato con delibera consiliare n.26 del 26.06.2008, individua 3 ambiti denominati A,B,C nonché la zona a destinazione pubblica considerando il vincolo stabilito dai 2 elettrodotti, la previsione di interramento di una delle 2 linee e la necessità di individuare la zona VP+PP, nella misura del 20% della superficie territoriale del PL3, in fregio a Via San Marco. Essa individua la viabilità che da Via San Marco permetterà l'accesso ai parcheggi di superficie e l'accesso interrato, l'ingombro massimo degli edifici, l'altezza massima, gli assi di orientamento e la tipologia edilizia secondo quanto prescritto in allegato A e allegato D delle N.T.A..

Il nuovo piano PL3, con funzione di variante, ridistribuisce il posizionamento delle aree destinate a verde pubblico e parcheggi, le quali si svilupperanno principalmente sull'asse centrale di penetrazione all'area. Vengono definiti i posizionamenti di 6 lotti e per ciascuno di essi il numero di piani previsti e la relativa S.U.N. massima. La viabilità e la percorribilità

dell'area puntano a mettere in comunicazione attraverso numerosi percorsi pedonali e aree verdi i punti estremi dell'area integrando con il resto del costruito la nuova porzione urbanizzata.

La tipologia architettonica prevista e definita su apposita tavola di variante sarà a tetto piano con terrazzamenti piantumati.

L'abitato rispetterà il vincolo di distanza rispetto all'elettrodotto esistente.

2. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 3- 2024

La presente Variante 3 - 2024 al PRG del Comune di Mezzocorona, nella stesura predisposta per la preliminare adozione da parte del Consiglio comunale, è composta dai seguenti elaborati:

1. Relazione Illustrativa, della verifica relativa alla Carta di Sintesi della Pericolosità e dell'estratto delle NTA adeguate (allegato A scheda piano guida PL3 Via Borgonuovo – Via San Marco Piano e articolo 40.bis Zone destinate al verde di protezione e di arredo) nelle due versioni vigente e variante;

3. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE 2024

In sintonia con quanto stabilito dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.15/2015, la presente Variante 2024 al PRG di Mezzocorona conseguente alla approvazione da parte del Consiglio comunale del nuovo Piano attuativo PL3, verrà depositata a libera visione del pubblico negli uffici comunali per trenta giorni consecutivi, previo avviso pubblicato su di un quotidiano locale, nell'albo pretorio e nel sito internet del Comune o nel sito del Consorzio dei comuni trentini.

Chiunque potrà prendere visione degli elaborati e presentare, entro il periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse.

Contemporaneamente al deposito, il PRG, in forma digitale e digitalmente firmato unitamente alla Deliberazione di adozione preliminare, sarà trasmesso tempestivamente alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio sul portale Gestione Piani Urbanistici (GPU) per la prevista valutazione tecnica e alla Comunità Rotaliana-Königsberg.

La struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio verifica la coerenza del piano regolatore adottato con il piano urbanistico provinciale e con il piano territoriale della comunità e con i relativi stralci approvati; inoltre acquisisce i pareri delle altre strutture amministrative interessate dalle scelte pianificatorie, entro 45 giorni dalla data di ricevimento

del piano, fatte salve le ipotesi di sospensione previste dalla legge provinciale 30 novembre 1992 n. 23 (legge provinciale sull'attività amministrativa).

Il piano, modificato in conseguenza dell'eventuale accoglimento di osservazioni pervenute ed eventualmente modificato in rapporto alla Valutazione tecnica del Servizio Urbanistica, verrà definitivamente approvato dal Consiglio comunale e trasmesso alla Provincia l'approvazione finale.

4. MODIFICHE CARTOGRAFICHE PUNTUALI

La Variante 3 - 2024 al PRG di Mezzocorona, non introduce alcuna modifica cartografica ma si limita a modificare le Norme tecniche di attuazione del PRG, come descritte nel successivo paragrafo n.6.

5. VERIFICA DI INTERFERENZA CON LA CSP (CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA')

L'obiettivo generale della verifica di interferenza con la Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP) è quello di controllare la variante a monte delle altre procedure di valutazione ambientale (Valutazione di impatto ambientale, Valutazione di incidenza, Valutazione strategica), eventualmente integrando le verifiche necessarie all'atto dell'elaborazione e adozione di piani e programmi con la valutazione in rapporto alla CSP, configurandosi tale azione come processo contestuale all'iter di pianificazione o programmazione oltre che come strumento di supporto alle decisioni. Com'è noto la valutazione ambientale è sempre richiesta quando la variante al PRG riguarda:

- siti e zone della rete Natura 2000 che richiedono la valutazione d'incidenza;
- trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;
- ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP;
- opere e interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale (VIA).

Lo svolgimento della verifica preliminare dal punto di vista ambientale ha accertato che le modifiche contenute nella Variante 3-2024 al PRG di Mezzocorona:

- non rilevano in quanto non interessano zone della rete Natura 2000 e non richiedono la valutazione d'incidenza;

- non rilevano ai fini della riduzione di aree agricole di pregio e aree agricole del PUP;
- non rilevano ai fini della sottoposizione dei progetti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale (VIA);
- non producono effetti significativi sull'ambiente.

La Carta di sintesi della pericolosità (CSP), approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n.1317 del 4 settembre 2020, si configura come strumento urbanistico per la disciplina della trasformazione d'uso del territorio al fine di perseguire la tutela dell'incolumità delle persone e la riduzione della vulnerabilità dei beni in ragione dell'assetto idrogeologico del territorio.

La carta di sintesi della pericolosità ingloba le varie discipline relative alla classificazione dell'instabilità territoriale, mirando a fornire un quadro di riferimento organico per le attività di pianificazione urbanistica e di trasformazione del territorio rispetto al tema del pericolo. L'articolo 22 della L.P.n.15/2015 prevede che, con l'entrata in vigore della Carta di sintesi della pericolosità, cessano di applicarsi le disposizioni del PGUAP in materia di uso del suolo e che le disposizioni contenute nella CSP prevalgano sugli strumenti di pianificazione territoriale vigenti e adottati.

La carta di sintesi della pericolosità individua in particolare:

- a) le aree con penalità elevate;
- b) le aree con penalità medie;
- c) le aree con penalità basse;
- d) le aree con altri tipi di penalità.

Legenda - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

Classi di Penalità

Con riferimenti alle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale (L.P. 27 maggio 2008, n. 5)

penalità ordinarie

	P4 - elevata	art. 15
	P3 - media	art. 16
	P2 - bassa	art. 17

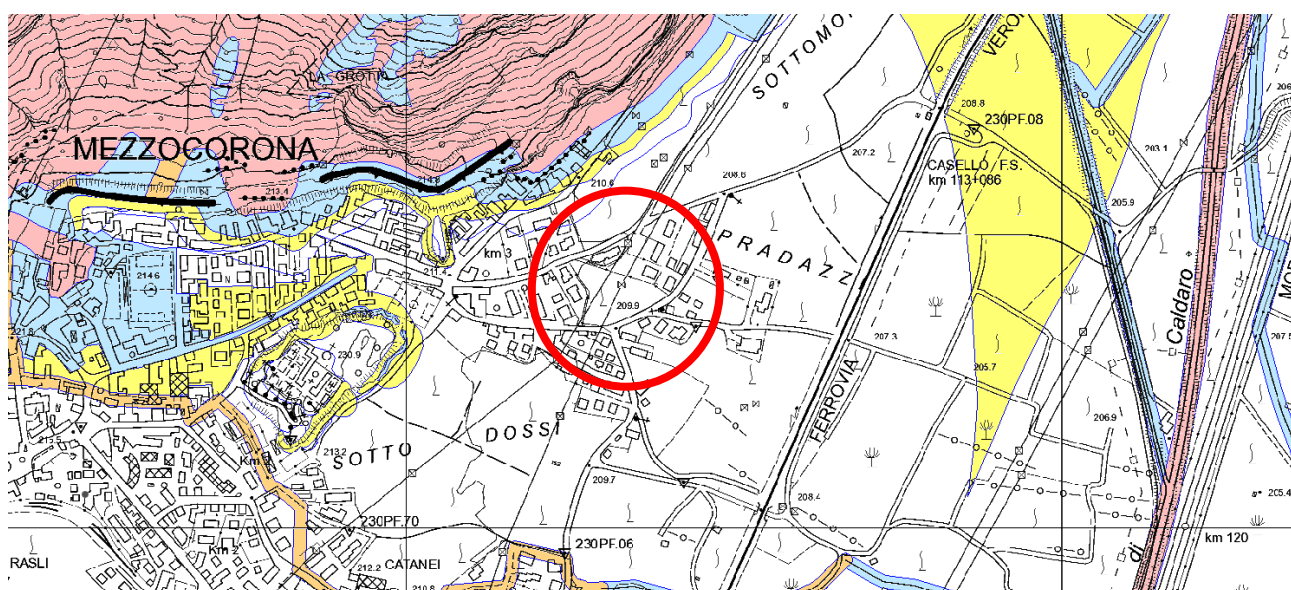
altri tipi di penalità

	APP - aree da approfondire	art. 18
	PRV - residua da valanga	art. 18
	P1 - trascurabile o assente	art. 18

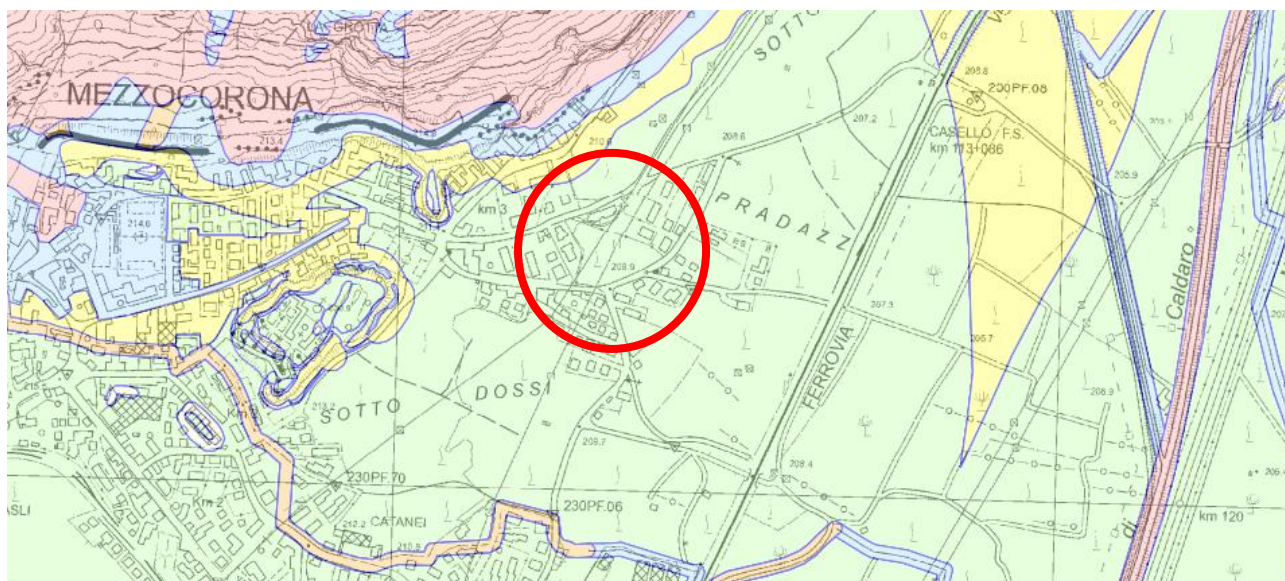
Legenda - CARTE DELLA PERICOLOSITA'

Classi di pericolosità ordinaria

	H4 - elevata
	H3 - media
	H2 - bassa
	H1 - trascurabile



ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' (CSP) - LOCALIZZAZIONE DELLA VARIANTE



ESTRATTO CARTA DELLA PERICOLOSITA' (CSP) - LOCALIZZAZIONE DELLA VARIANTE

Dalla verifica con la CSP si evince che la variante per adeguamento al PL3 è localizzata in corrispondenza di area bianca caratterizzata da penalità trascurabile o assente (P1), per le quali vale l'art.18 delle Norme della CSP che recita:

“Si fa riferimento, in generale, ad 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.”

Si evidenzia infine che tra gli elaborati che compongono il PL3 adottato dal Consiglio comunale, figura anche la specifica Relazione geologica e geotecnica redatta da geol. Lukas Perkmann- Alpin Geologie, le cui conclusioni sono le seguenti:

“Il presente elaborato è redatto in ottemperanza ai contenuti del D.M. del 17.01.2018 “Nuove norme tecniche per le costruzioni” e soddisfa i requisiti urbanistici e normativi di rilevanza geologica, per cui costituisce documento progettuale idoneo per il rilascio della concessione a edificare.

Data la natura puntuale delle indagini geognostiche eseguite, in fase esecutiva il modello geologico proposto dovrà essere valutato e verificato da parte di un tecnico competente, adattando, in caso di divergenze, il modello geologico ed il progetto esecutivo secondo la normativa vigente.”

6. ADEGUAMENTO NORMATIVO

Come accennato in premessa, l'adozione del Piano di lottizzazione PL3 in Via Borgonuovo – Via San Marco da parte del Consiglio comunale, comporta una modifica allo schema funzionale e ai contenuti progettuali presenti nell'Allegato A delle vigenti Norme di attuazione del PRG di Mezzocorona, approvate dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 677 dd. 17 maggio 2019 in adeguamento alla L.P. 4 agosto 2015 n. 15 “Legge provinciale per il governo del territorio” e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, poi aggiornate con delibera consiliare n.24 del 14.06.2022 (Variante PRG PL2 seconda adozione.)

Allegato A

(Variante 3-2024)

Schede dei Piani Attuativi

(vedi articoli 5 e 15)

a) PIANI DI LOTTIZZAZIONE

- Con riferimento alle disposizioni contenute negli articoli 5 e 15 delle presenti Norme, le schede dei PL - che si configurano come piani-guida - forniscono alla progettazione attuativa elementi in parte vincolanti e in parte di indirizzo.

Sono **vincolanti**:

- a) l'impegno a realizzare **nuovi insediamenti di qualità** sotto il profilo architettonico e ambientale;
- b) le specifiche **modalità di attuazione per comparti**, laddove e come indicato dal PRG;
- c) l'obbligo di realizzare e cedere al Comune a titolo gratuito **la viabilità pubblica** di progetto indicata dal PRG, la cui larghezza minima è fissata in **m 6,00 oltre a m 1.5 per il marciapiede**;
- d) l'obbligo a realizzare e cedere al Comune, a titolo gratuito e **nella posizione riportata** dal PRG, il **20% della restante superficie territoriale St**, da destinare a verde pubblico **VP** e a parcheggi pubblici **PP**;
- e) il rispetto dei **parametri urbanistici ed edificatori** riportati nelle schede;
- f) l'obbligo di realizzare esclusivamente **edifici civili del tipo C** di cui al Prospetto n. 2 in appendice alle NTA.

Sono invece **orientative**:

- g) le effettive configurazioni planimetriche riportate negli schemi planivolumetrici delle schede per le aree da cedere quale verde pubblico VP e parcheggi pubblici PP;
- h) le configurazioni e le disposizioni degli edifici riportate negli stessi schemi¹.

Per quanto riguarda il PL2: Sono vincolanti:

- i) l'impegno a realizzare nuovi insediamenti di qualità sotto il profilo architettonico e ambientale;
- j) la specifica modalità di attuazione per lotti potrà avvenire in maniera autonoma, fermo restando il completamento delle opere di urbanizzazione dell'area da cedere al Comune;
- k) l'obbligo di realizzare e cedere al Comune a titolo gratuito la viabilità pubblica di progetto indicata dal PRG, la cui larghezza minima è fissata in m 6,00 oltre a m 1,5 per il marciapiede, previsto su entrambi i lati della strada.
- l) L'obbligo di realizzare e cedere al Comune, a titolo gratuito e nella posizione riportata dalla scheda del PRG, il 17,5% della restante superficie territoriale St, destinata a parcheggio pubblico di progetto PP e a Verde pubblico VP. Quest'ultimo, come le altre aree a verde previste, sarà realizzato e ceduto al Comune con esclusione della piantumazione.

¹ Negli schemi il loro spessore è compreso tra gli 11 e i 12 m e i corpi di fabbrica sono organizzati modularmente in modo da consentire - in sede progettuale esecutiva - una certa articolazione delle fronti grazie a possibili scarti planimetrici fra i diversi moduli, rispettando comunque la superficie copribile data.

- m) il rispetto dei parametri urbanistici ed edificatori riportati nella scheda di Piano, con possibilità di trasferire una sola volta fino al 10% della capacità edificatoria tra lotti confinanti. In questo caso si potrà variare anche la relativa consistenza dei lotti.
- n) l'obbligo di realizzare esclusivamente edifici civili del tipo C di cui al Prospetto n. 2 in appendice alle NTA, salvo quanto diversamente previsto dalle tipologie previste dal Piano Attuativo.
- o) il vincolo di sviluppare gli edifici secondo le altezze massime previste dalla scheda di piano. Ove sia prevista una altezza con due valori (es. 3-4 piani), il salto di quota dovrà avvenire sul fronte più lungo dell'edificio.
- p) Le aree di proprietà privata previste all'interno del PL2 destinate ad assumere la valenza di zone a verde di arredo, devono restare inedificate. Esse potranno essere modificate esclusivamente per tipo di coltura e dovranno restare permeabili. È ammessa l'installazione di eventuali elementi di arredo.

Sono invece orientative:

- q) le configurazioni e le disposizioni degli edifici, nei limiti della suddivisione dei lotti riportato sulla scheda di Piano.

PL n. 0 - Lottizzazione Sottodossi

Vigono tutte le indicazioni e gli impegni definiti dalla convenzione vigente, stipulata il 21 agosto 1998.

PL n. 2 - località Cattanei

Due porzioni di questa area sono assoggettate a PL ed edificabili da molto tempo ma sono tuttora inutilizzate perché di difficile accesso; la terza è costituita da un'area che appartiene a una proprietà che si affaccia su via Canè. Il nuovo insediamento è servito da una nuova viabilità locale di progetto che metterà in collegamento via Troger con corso Europa, andando così a concludere un anello viario importante per l'intera zona. L'area del Piano di Lottizzazione è suddivisa in zone funzionali (aree per servizi pubblici e lotti edificabili) così come definite dallo schema grafico allegato che determina il numero dei lotti, la loro posizione ed estensione, la nuova viabilità comunale, le aree a verde pubblico, quelle a verde di arredo e i parcheggi pubblici. Nella tabella allegata allo schema grafico sono stabiliti, per ogni singolo lotto, la SUN massima realizzabile e l'altezza fuori terra degli edifici (espressa in numero di piani).

I parametri da rispettare sono i seguenti:

area da cedere al gratuitamente al Comune per viabilità	strada della larghezza di m. 6,00 oltre al marciapiede di m 1,50 previsto su entrambi i lati della carreggiata.
area da cedere gratuitamente al Comune per verde pubblico VP e parcheggi pubblici PP	17,5% della superficie territoriale St, destinata a parcheggio pubblico PP e a Verde pubblico VP
Indice di utilizzazione fondiaria Uf (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria)	0,66 mq/mq
superficie drenante minima Sd	30% di Sf - Sc²
distanza minima degli edifici dai confini Dc della lottizzazione	secondo la disciplina provinciale in materia di distanze (Allegato 2 alla D.G.P. n. 2023 del 2010 e s.m.)
altezza massima numero di piani	da 2 a 4 piani con altezza di controllo dei fronti in base alle indicazioni riportate sulla scheda di Piano. La suddivisione tra il numero dei piani dovrà avvenire sul lato lungo dell'edificio.
parcheggi pertinenziali privati P ai fini dello standard	vedi art. 11 NTA
Parcheggi privati esterni	2 posti auto a raso per ciascun lotto
Dettaglio lottizzazione PL2	

² Salvo intervenire con provvedimenti tecnici alternativi per assicurare un'adeguata raccolta e dispersione delle acque bianche e meteoriche nel terreno (vedi Prospetto 1 in appendice alle NTA, parametro Sd).

Dettaglio lottizzazione PL2			
LOTTO	S.U.N. massima (mq.)	Numero piani	H controllo del fronte (m.)
A.1	260,00	2 + seminterrato	7,30
A.2	260,00	2 + seminterrato	7,30
A.3	510,00	2 - 3	da 6,50 a 9,50
A.4	900,00	3 - 4	da 9,50 a 12,50
A.5	810,00	3 - 4	da 9,50 a 12,50
A.6	810,00	3 - 4	da 9,50 a 12,50
A.7	740,00	3 - 4	da 9,50 a 12,50
B.1	520,00	2 - 3	da 6,50 a 9,50
B.2	940,00	3 - 4	da 9,50 a 12,50
C.1	260,00	3	9,50
C.2	620,00	3 - 4	da 9,50 a 12,50
D	370,00	3	9,50
TOTALE	7000,00 mq.		

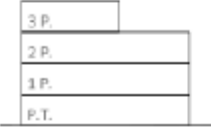
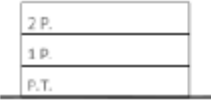
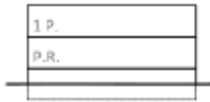


PL2Località CATTANEI
C.C. Mezzocorona

LOTTO	Sun	H fronte	N° piani
A.1	260,00 mq	7,30 m	2 + seminterr.
A.2	260,00 mq	7,30 m	2 + seminterr.
A.3	510,00 mq	da 6,50 m a 9,50 m	2 - 3
A.4	900,00 mq	da 9,50 m a 12,50 m	3 - 4
A.5	810,00 mq	da 9,50 m a 12,50 m	3 - 4
A.6	810,00 mq	da 9,50 m a 12,50 m	3 - 4
A.7	740,00 mq	da 9,50 m a 12,50 m	3 - 4
B.1	520,00 mq	da 6,50 m a 9,50 m	2 - 3
B.2	940,00 mq	da 9,50 m a 12,50 m	3 - 4
C.1	260,00 mq	9,50 m	3
C.2	620,00 mq	da 9,50 m a 12,50 m	3 - 4
D	370,00 mq	9,50 m	3

TOTALE	7.000,00 mq
--------	-------------

NUMERO DI PIANI FUORI TERRA

EDIFICIO A 3-4 PIANI 	NUMERO PIANI FUORI TERRA 4	ALTEZZA DI CONTROLLO 9.50/12.50 ml
EDIFICIO A 2-3 PIANI 	NUMERO PIANI FUORI TERRA 3	ALTEZZA DI CONTROLLO 6.50/9.50 ml
EDIFICIO A 3 PIANI 	NUMERO PIANI FUORI TERRA 3	ALTEZZA DI CONTROLLO 9.50 ml
EDIFICIO A 2 PIANI 	NUMERO PIANI FUORI TERRA 2+5 (seminterrato)	ALTEZZA DI CONTROLLO 7.30 ml

PL n. 3 - via Borgonuovo - via San Marco

Il PL n. 3 non è nuovo ma è particolarmente problematico per via non solo della presenza di numerose proprietà e della configurazione molto irregolare, ma soprattutto **dei due elettrodotto che l'attraversano**. **dell'elettrodotto** che l'attraversa.

I parametri da rispettare sono i seguenti:

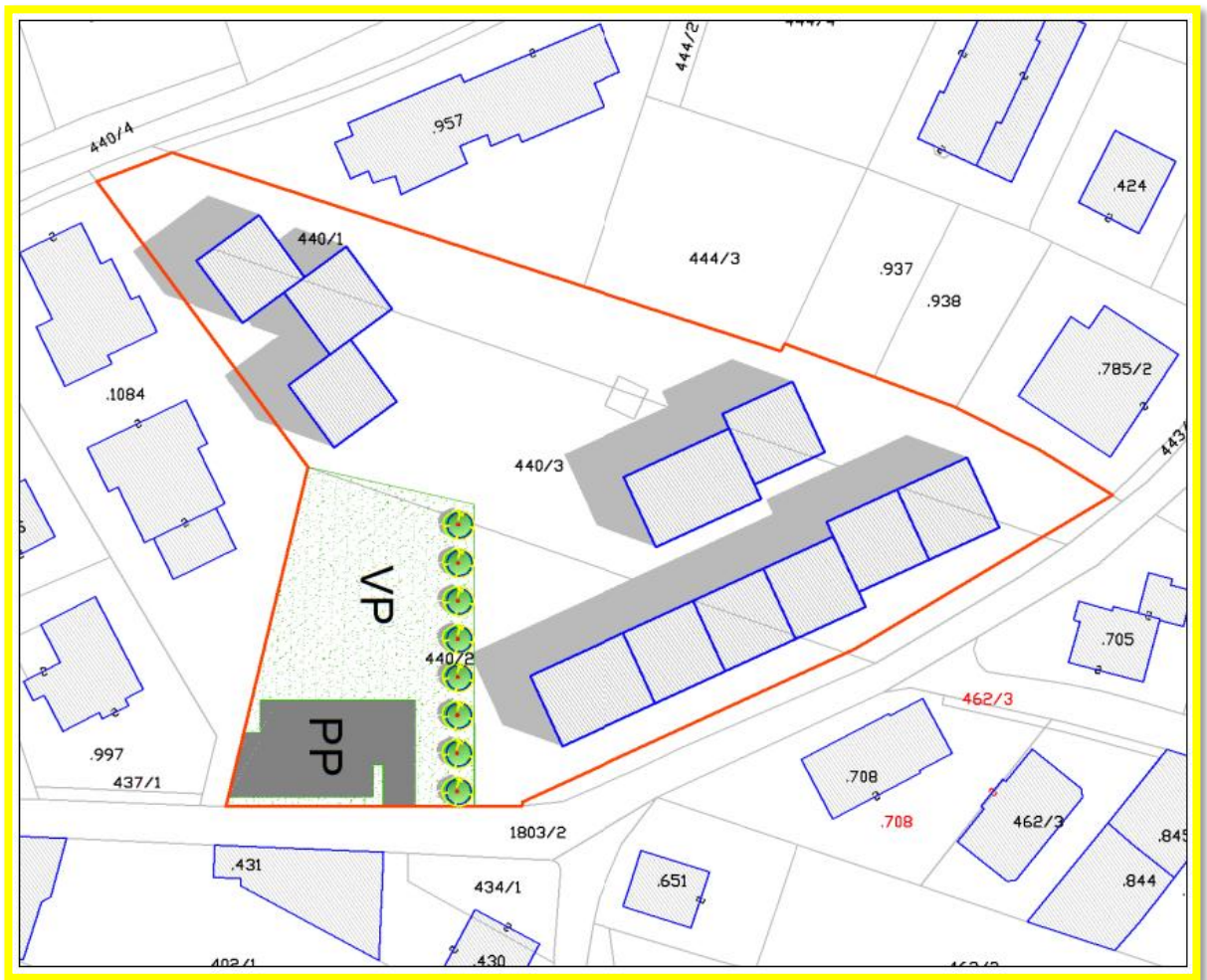
area da cedere gratuitamente al Comune per verde pubblico VP e pubblici parcheggi PP	minimo 20,00 % della superficie territoriale St		
densità fondiaria If	2,5 m³/m²		
rapporto di copertura Rc	35% della Sf		
superficie drenante minima Sd	30% di Sf - Sc ¹⁶		
distanza minima dai confini Dc	m 5 secondo la disciplina provinciale in materia di distanze (Allegato 2 alla D.G.P. n. 2023 del 2010 e s.m.)		
altezza massima H	m 10,50		
altezza massima numero di piani	Da 3 a 4 piani con altezza di controllo dei fronti in base alle indicazioni riportare sulla scheda di Piano		
parcheggi pertinenziali privati P ai fini dello standard	vedi art. 11 NTA		
Dettaglio Lottizzazione PL3			
<u>LOTTO</u>	<u>S.U.N. massima (mq.)</u>	<u>Numero piani</u>	<u>H. controllo del fronte (m)</u>
Lotto 1	1.100 mq	4+seminterrato	12,50 max
Lotto 2	540 mq	3+seminterrato	9,50 max
Lotto 3	700 mq	3+seminterrato	9,50 max
Lotto 4	810 mq	3+seminterrato	9,50 max
Lotto 5	820 mq	4+seminterrato	12,50 max
Lotto 6	420 mq	3+seminterrato	9,50 max
TOTALE	4.390 mq		

La specifica modalità di attuazione per lotti potrà avvenire in maniera autonoma, fermo restando il completamento delle opere di urbanizzazione dell'area da cedere al Comune;

E' vincolante il rispetto dei parametri urbanistici ed edificatori riportati nella scheda di Piano, con possibilità di trasferire una sola volta fino al 10% della capacità edificatoria tra lotti confinanti. In questo caso si potrà variare anche la relativa consistenza dei lotti.

Lo schema planivolumetrico orientativo ubica le nuove volumetrie lungo via S. Marco e lungo via Borgonuovo mantenendo una opportuna distanza dalla catenaria dell'elettrodotto in sintonia con le disposizioni del precedente art.32.

Saranno presenti aree destinate a verde pubblico, un'area parcheggio pubblico di minimo 30 posti auto e gli spazi per le opere di infrastrutturazione - in adiacenza a Via San Marco – per la realizzazione di un'area per il deposito dei rifiuti e una cabina elettrica.



Schema PL3 VIGENTE



SCHEMA PL3 VARIANTE APRILE 2024

PL n. 3 - via Borgonuovo - via San Marco C.C. Mezzocorona

<u>LOTTO</u>	<u>S.U.N. massima (mq.)</u>	<u>Numero piani</u>	<u>H. controllo del fronte (m)</u>
Lotto 1	1.100 mq	4+seminterrato	12,50 max
Lotto 2	540 mq	3+seminterrato	9,50 max
Lotto 3	700 mq	3+seminterrato	9,50 max
Lotto 4	810 mq	3+seminterrato	9,50 max
Lotto 5	820 mq	4+seminterrato	12,50 max
Lotto 6	420 mq	3+seminterrato	9,50 max
TOTALE	4.390 mq		

7. DOCUMENTAZIONE FINALE DELLA VARIANTE 2024

La presente Variante 2024 al PRG del Comune di Mezzocorona, nella stesura predisposta per la definitiva adozione da parte del Consiglio comunale, è composta dai seguenti elaborati:

1. Relazione Illustrativa unificata di prima e definitiva adozione;

PARTE SECONDA - ADOZIONE DEFINITIVA

8. PREMESSE

A seguito dell'adozione preliminare avvenuta con deliberazione consiliare n. 28 d.d. 30 settembre 2024, sono stati compiuti tutti gli adempimenti di natura amministrativa - burocratica, previsti dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.15/2015. In particolare il PRG in tutti i suoi elementi e la deliberazione di adozione stessa, sono stati depositati a libera visione del pubblico negli uffici comunali, per trenta giorni consecutivi previo avviso pubblicato il giorno 05/10/2024 sul quotidiano L'Adige, all'albo pretorio e nel sito internet del Comune.



ESTRATTO QUOTIDIANO "CORRIERE DEL TRENTINO" DD. 05/10/2024

Chiunque ha potuto prendere visione degli elaborati e presentare, entro il periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse. Contemporaneamente al deposito, il PRG è stato trasmesso alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio per il previsto parere di verifica di coerenza delle nuove previsioni rispetto al Piano Urbanistico Provinciale e alla Comunità Rotaliana-Königsberg (prot. 11220 dd. 03/10/2024). Precedentemente tutti i documenti di Piano, delibera consiliare compresa, erano stati caricati in via telematica sul GPU della PAT.

Con nota di data 03 febbraio 2025 è pervenuto il parere del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, della l.p. 04.08.2015, n. 15 - codice Prat. N. 3114 – parere n. 2/25. Il parere è di esito positivo, subordinato al rispetto delle osservazioni ivi formulate per le quali si integra la presente relazione unica di variante. Il Comune deve provvedere all'adozione definitiva della variante al PRG entro il termine perentorio di 60 giorni

dalla data di ricezione del Parere del Servizio Urbanistica, e quindi entro il 04 aprile 2025, pena l'estinzione del diritto di procedimento.

9. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO L'ADOZIONE PRELIMINARE

Conseguentemente all'attuazione dell'adozione preliminare della Variante non sostanziale 3-2024 al PRG di Mezzocorona, adottata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 28 d.d. 30 settembre 2024, **non** sono pervenute osservazioni durante il periodo di pubblicazione.

10. Autovalutazione ai sensi dell'art. 20 della l.p. 15/2015

Lo svolgimento della verifica preliminare dal punto di vista ambientale ha accertato che le modifiche contenute nella Variante 3-2024 al PRG di Mezzocorona:

- non rilevano in quanto non interessano zone della rete Natura 2000 e non richiedono la valutazione d'incidenza;
- non rilevano ai fini della riduzione di aree agricole di pregio e aree agricole del PUP;
- non rilevano ai fini della sottoposizione dei progetti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale (VIA);
- non producono effetti significativi sull'ambiente.

La variante è inoltre coerente con gli obiettivi del PRG – in quanto l'area era già destinata ad insediamento residenziale e le previsioni dei piani sovraordinati come il PTC e il PUP. Non si rilevano pertanto profili significativi di impatto ambientale.

11. Elaborati cartografici di piano

La variante non comporta modifiche cartografiche in quanto va a modificare solamente il cartiglio contenuto nelle norme tecniche di attuazione. Con riferimento alla necessità di attribuire all'area bianca una destinazione, si rimanda alla Variante generale al PRG che è stata adottata con deliberazione n.1 dd. 22.10.2024 del Commissario ad acta (codice pratica 3122). In tale variante è stato condotto un ridisegno completo della cartografia in PrgDIG, nella quale sono state assegnate le varie destinazioni sulle aree bianche. All'approvazione della presente variante non sostanziale, la nuova cartografia, nonché la norma adottata verranno integrate nella variante generale prima della sua adozione definitiva.

12. Tutela aria, acqua suolo.

Viene allegata alla presente relazione la Valutazione previsionale di impatto acustico.

13. Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Nelle osservazioni del parere del Servizio Urbanistica si richiede di approfondire e sviluppare alcuni argomenti di carattere urbanistico e paesaggistico, che vengono riportate in seguito.

Va innanzitutto richiamato il fatto che con deliberazione Consiliare n. 26 d.d. 26 giugno 2008 era stato approvato un piano attuativo che tuttavia non è stato mai attuato. Ai sensi del art. 45 c.2 della L.P. 15/2015 tali previsioni urbanistiche hanno perso di efficacia, essendo decorso il termine decennale, e pertanto è risultato necessario adottare la presente variante non sostanziale ai sensi dell'art. 49 c. 4 della Legge. Inoltre, le motivazioni che hanno portato alla necessità di modificare le previgenti disposizioni nascono principalmente dal fatto che il precedente assetto della lottizzazione presupponeva l'interramento dell'elettrodotto che attraversa i terreni in oggetto. A 17 anni di distanza dalla prima pianificazione, tale opera non è mai stata eseguita e non rientra nemmeno nei progetti di interramento del gestore della rete. La distribuzione planimetrica degli edifici dovrà infatti tenere ora conto delle fasce di rispetto della linea elettrica e pertanto in asse con l'infrastruttura si è scelto di prevedere la viabilità di penetrazione e i parcheggi pubblici che non implicano la permanenza continuativa di persone, disponendo i nuovi edifici a debita distanza dai conduttori elettrici.

In merito alla proposta di variazione dei parametri relativi alle altezze massime degli edifici che prevede per i lotti 1 e 5 un incremento dell'altezza massima da 10,5m a 12,5m prefigurando l'aumento da 3 a 4 piani, come sopra indicato, nasce dell'esigenza di sfruttare la superficie in verticale in ragione del fatto che la fascia centrale del lotto rimane ineditata per la presenza dell'elettrodotto. Si sono mantenuti a 4 piani gli edifici più distanti dall'elettrodotto per ragioni di fasce di rispetto che si sviluppano sottoforma di fusi attorno ai conduttori di alta tensione. Sotto il profilo paesaggistico si rileva inoltre che l'area già lottizzata e costruita posta a ovest del PL3, appartiene secondo il PRG vigente alla zona residenziale B2a la quale prevede un'altezza massima pari a 12,50 m. All'interno dell'area sopracitata sono attualmente già presenti fabbricati con 4 piani fuori terra. Sotto un profilo paesaggistico si sottolinea inoltre che il piano di lottizzazione è stato sottoposto alla CPC della Comunità Rotaliana-Königsberg che ha espresso parere favorevole con deliberazione n. 89/2024 dd. 17/07/2024.

14. Norma di attuazione modificata

L'estratto della norma relativo al piano – così come rivista a seguito delle osservazioni sarà la seguente:

Allegato A
(Variante 3-2024)
Schede dei Piani Attuativi

(vedi articoli 5 e 15)

a) PIANI DI LOTTIZZAZIONE

- Con riferimento alle disposizioni contenute negli articoli 5 e 15 delle presenti Norme, le schede dei PL - che si configurano come piani-guida - forniscono alla progettazione attuativa elementi in parte vincolanti e in parte di indirizzo.

Sono **vincolanti**:

- q) l'impegno a realizzare **nuovi insediamenti di qualità** sotto il profilo architettonico e ambientale;
- r) le specifiche **modalità di attuazione per comparti**, laddove e come indicato dal PRG;
- s) l'obbligo di realizzare e cedere al Comune a titolo gratuito **la viabilità pubblica** di progetto indicata dal PRG, la cui larghezza minima è fissata in **m 6,00 oltre a m 1.5 per il marciapiede**;
- t) l'obbligo di realizzare e cedere al Comune, a titolo gratuito e **nella posizione riportata** dal PRG, il **20% della restante superficie territoriale St**, da destinare a verde pubblico **VP** e a parcheggi pubblici **PP**;
- u) il rispetto dei **parametri urbanistici ed edificatori** riportati nelle schede;
- v) l'obbligo di realizzare esclusivamente **edifici civili del tipo C** di cui al Prospetto n. 2 in appendice alle NTA.

Sono invece **orientative**:

- w) le effettive configurazioni planimetriche riportate negli schemi planivolumetrici delle schede per le aree da cedere quale verde pubblico VP e parcheggi pubblici PP;
- x) le configurazioni e le disposizioni degli edifici riportate negli stessi schemi³.

Per quanto riguarda il PL2: Sono vincolanti:

- y) l'impegno a realizzare nuovi insediamenti di qualità sotto il profilo architettonico e ambientale;
- z) la specifica modalità di attuazione per lotti potrà avvenire in maniera autonoma, fermo restando il completamento delle opere di urbanizzazione dell'area da cedere al Comune;
- aa) l'obbligo di realizzare e cedere al Comune a titolo gratuito la viabilità pubblica di progetto indicata dal PRG, la cui larghezza minima è fissata in m 6,00 oltre a m 1,5 per il marciapiede, previsto su entrambi i lati della strada.
- bb) L'obbligo di realizzare e cedere al Comune, a titolo gratuito e nella posizione riportata dalla scheda del PRG, il 17,5% della restante superficie territoriale St, destinata a parcheggio pubblico di progetto PP e a Verde pubblico VP. Quest'ultimo, come le altre aree a verde previste, sarà realizzato e ceduto al Comune con esclusione della piantumazione.
- cc) il rispetto dei parametri urbanistici ed edificatori riportati nella scheda di Piano, con possibilità di trasferire una sola volta fino al 10% della capacità edificatoria tra lotti confinanti. In questo caso si potrà variare anche la relativa consistenza dei lotti.
- dd) l'obbligo di realizzare esclusivamente edifici civili del tipo C di cui al Prospetto n. 2 in appendice alle NTA, salvo quanto diversamente previsto dalle tipologie previste dal Piano Attuativo.
- ee) il vincolo di sviluppare gli edifici secondo le altezze massime previste dalla scheda di piano. Ove sia prevista una altezza con due valori (es. 3-4 piani), il salto di quota dovrà avvenire sul fronte più lungo dell'edificio.
- ff) Le aree di proprietà privata previste all'interno del PL2 destinate ad assumere la valenza di zone a verde di arredo, devono restare inedificate. Esse potranno essere modificate esclusivamente per tipo di coltura e dovranno restare permeabili. È ammessa l'installazione di eventuali elementi di arredo.

Sono invece orientative:

- q) le configurazioni e le disposizioni degli edifici, nei limiti della suddivisione dei lotti riportato sulla scheda di Piano.

PL n. 0 - Lottizzazione Sottodossi

Vigono tutte le indicazioni e gli impegni definiti dalla convenzione vigente, stipulata il 21 agosto 1998.

³ Negli schemi il loro spessore è compreso tra gli 11 e i 12 m e i corpi di fabbrica sono organizzati modularmente in modo da consentire - in sede progettuale esecutiva - una certa articolazione delle fronti grazie a possibili scarti planimetrici fra i diversi moduli, rispettando comunque la superficie copribile data.

PL n. 2 - località Cattanei

Due porzioni di questa area sono assoggettate a PL ed edificabili da molto tempo ma sono tuttora inutilizzate perché di difficile accesso; la terza è costituita da un'area che appartiene a una proprietà che si affaccia su via Canè. Il nuovo insediamento è servito da una nuova viabilità locale di progetto che metterà in collegamento via Troger con corso Europa, andando così a concludere un anello viario importante per l'intera zona. L'area del Piano di Lottizzazione è suddivisa in zone funzionali (aree per servizi pubblici e lotti edificabili) così come definite dallo schema grafico allegato che determina il numero dei lotti, la loro posizione ed estensione, la nuova viabilità comunale, le aree a verde pubblico, quelle a verde di arredo e i parcheggi pubblici. Nella tabella allegata allo schema grafico sono stabiliti, per ogni singolo lotto, la SUN massima realizzabile e l'altezza fuori terra degli edifici (espressa in numero di piani).

I parametri da rispettare sono i seguenti:

area da cedere al gratuitamente al Comune per viabilità	strada della larghezza di m. 6,00 oltre al marciapiede di m 1,50 previsto su entrambi i lati della carreggiata.
area da cedere gratuitamente al Comune per verde pubblico VP e parcheggi pubblici PP	17,5% della superficie territoriale St , destinata a parcheggio pubblico PP e a Verde pubblico VP
Indice di utilizzazione fondiaria Uf (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria)	0,66 mq/mq
superficie drenante minima Sd	30% di Sf - Sc ⁴
distanza minima degli edifici dai confini Dc della lottizzazione	secondo la disciplina provinciale in materia di distanze (Allegato 2 alla D.G.P. n. 2023 del 2010 e s.m.)
altezza massima numero di piani	da 2 a 4 piani con altezza di controllo dei fronti in base alle indicazioni riportate sulla scheda di Piano. La suddivisione tra il numero dei piani dovrà avvenire sul lato lungo dell'edificio.
parcheggi pertinenziali privati P ai fini dello standard	vedi art. 11 NTA
Parcheggi privati esterni	2 posti auto a raso per ciascun lotto
Dettaglio lottizzazione PL2	

⁴ Salvo intervenire con provvedimenti tecnici alternativi per assicurare un'adeguata raccolta e dispersione delle acque bianche e meteoriche nel terreno (vedi Prospetto 1 in appendice alle NTA, parametro Sd).

Dettaglio lottizzazione PL2			
LOTTO	S.U.N. massima (mq.)	Numero piani	H controllo del fronte (m.)
A.1	260,00	2 + seminterrato	7,30
A.2	260,00	2 + seminterrato	7,30
A.3	510,00	2 - 3	da 6,50 a 9,50
A.4	900,00	3 - 4	da 9,50 a 12,50
A.5	810,00	3 - 4	da 9,50 a 12,50
A.6	810,00	3 - 4	da 9,50 a 12,50
A.7	740,00	3 - 4	da 9,50 a 12,50
B.1	520,00	2 - 3	da 6,50 a 9,50
B.2	940,00	3 - 4	da 9,50 a 12,50
C.1	260,00	3	9,50
C.2	620,00	3 - 4	da 9,50 a 12,50
D	370,00	3	9,50
TOTALE	7000,00 mq.		

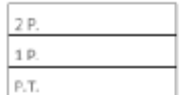


PL2Località CATTANEI
C.C. Mezzocorona

LOTTO	Sun	H fronte	N° piani
A.1	260,00 mq	7,30 m	2 + seminterr.
A.2	260,00 mq	7,30 m	2 + seminterr.
A.3	510,00 mq	da 6,50 m a 9,50 m	2 - 3
A.4	900,00 mq	da 9,50 m a 12,50 m	3 - 4
A.5	810,00 mq	da 9,50 m a 12,50 m	3 - 4
A.6	810,00 mq	da 9,50 m a 12,50 m	3 - 4
A.7	740,00 mq	da 9,50 m a 12,50 m	3 - 4
B.1	520,00 mq	da 6,50 m a 9,50 m	2 - 3
B.2	940,00 mq	da 9,50 m a 12,50 m	3 - 4
C.1	260,00 mq	9,50 m	3
C.2	620,00 mq	da 9,50 m a 12,50 m	3 - 4
D	370,00 mq	9,50 m	3

TOTALE	7.000,00 mq
---------------	--------------------

NUMERO DI PIANI FUORI TERRA

EDIFICIO A 3-4 PIANI 	NUMERO PIANI FUORI TERRA 4	ALTEZZA DI CONTROLLO 9.50/12.50 ml	EDIFICIO A 2-3 PIANI 	NUMERO PIANI FUORI TERRA 3	ALTEZZA DI CONTROLLO 6.50/9.50 ml
EDIFICIO A 3 PIANI 	NUMERO PIANI FUORI TERRA 3	ALTEZZA DI CONTROLLO 9.50 ml	EDIFICIO A 2 PIANI 	NUMERO PIANI FUORI TERRA 2+S (seminterrato)	ALTEZZA DI CONTROLLO 7.30 ml

PL n. 3 - via Borgonuovo - via San Marco

Il PL n. 3 non è nuovo ma è particolarmente problematico per via non solo della presenza di numerose proprietà e della configurazione molto irregolare, ma soprattutto dei due elettrodotti che l'attraversano. dell'elettrodotto che l'attraversa.

I parametri da rispettare sono i seguenti:

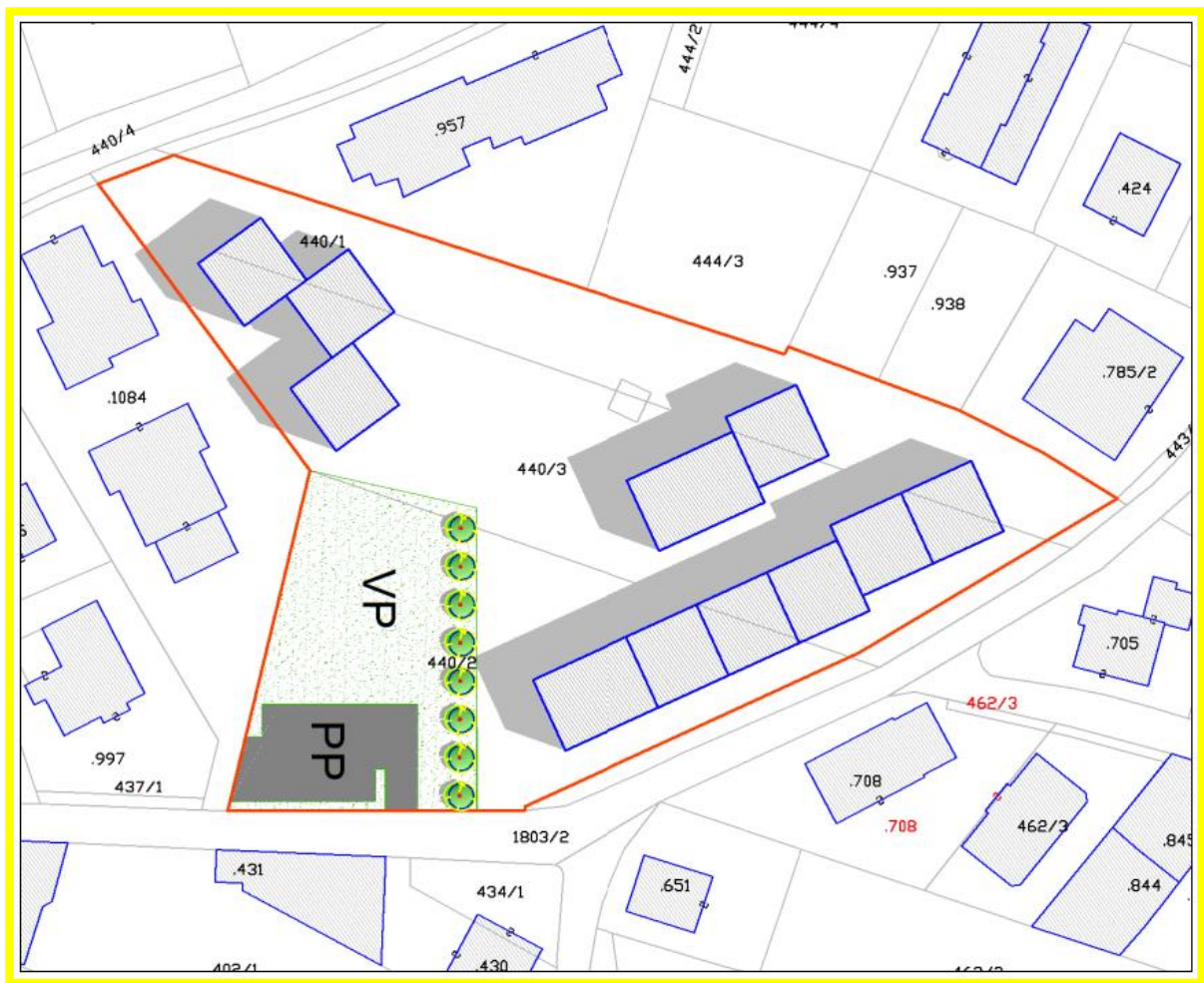
area da cedere gratuitamente al Comune per verde pubblico VP e pubblici parcheggi PP	minimo 20,00 % della superficie territoriale St		
densità fondiaria If	2,5 m³/m²		
rapporto di copertura Rc	35% della Sf		
superficie drenante minima Sd	30% di Sf - Sc ¹⁶		
distanza minima dai confini Dc	m 5 secondo la disciplina provinciale in materia di distanze (Allegato 2 alla D.G.P. n. 2023 del 2010 e s.m.)		
altezza massima H	m 10,50		
altezza massima numero di piani	Da 3 a 4 piani con altezza di controllo dei fronti in base alle indicazioni riportare sulla scheda di Piano		
parcheggi pertinenziali privati P ai fini dello standard	vedi art. 11 NTA		
Dettaglio Lottizzazione PL3			
LOTTO	S.U.N. massima (mq.)	Numero piani	H. controllo del fronte (m)
Lotto 1	1.100 mq	4+seminterrato	12,50 max
Lotto 2	540 mq	3+seminterrato	9,50 max
Lotto 3	700 mq	3+seminterrato	9,50 max
Lotto 4	810 mq	3+seminterrato	9,50 max
Lotto 5	820 mq	4+seminterrato	12,50 max
Lotto 6	420 mq	3+seminterrato	9,50 max
TOTALE	4.390 mq		

La specifica modalità di attuazione per lotti potrà avvenire in maniera autonoma, fermo restando il completamento delle opere di urbanizzazione dell'area da cedere al Comune;

E' vincolante il rispetto dei parametri urbanistici ed edificatori riportati nella scheda di Piano, con possibilità di trasferire una sola volta fino al 10% della capacità edificatoria tra lotti confinanti. In questo caso si potrà variare anche la relativa consistenza dei lotti.

Lo schema planivolumetrico orientativo ubica le nuove volumetrie lungo via S. Marco e lungo via Borgonuovo mantenendo una opportuna distanza dalla catenaria dell'elettrodotto in sintonia con le disposizioni del precedente art.32.

Saranno presenti aree destinate a verde pubblico, un'area parcheggio pubblico di minimo 30 posti auto e gli spazi per le opere di infrastrutturazione - in adiacenza a Via San Marco - per la realizzazione di un'area per il deposito dei rifiuti e una cabina elettrica.



Schema PL3 VIGENTE



SCHEMA PL3 VARIANTE APRILE 2024

PL n. 3 - via Borgonuovo - via San Marco C.C. Mezzocorona			
LOTTO	S.U.N. massima (mq.)	Numero piani	H. controllo del fronte (m)
Lotto 1	1.100 mq	4+seminterrato	12,50 max
Lotto 2	540 mq	3+seminterrato	9,50 max
Lotto 3	700 mq	3+seminterrato	9,50 max
Lotto 4	810 mq	3+seminterrato	9,50 max
Lotto 5	820 mq	4+seminterrato	12,50 max
Lotto 6	420 mq	3+seminterrato	9,50 max
TOTALE	4.390 mq		

15. DOCUMENTAZIONE ADOZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE 3-2024

La presente Variante 2024 al PRG del Comune di Mezzocorona, nella stesura predisposta per la definitiva adozione da parte del Consiglio comunale, è composta dai seguenti elaborati:

1. Relazione Illustrativa unificata di definitiva adozione;
2. Valutazione previsionale di impatto acustico.