



COMUNE DI MEZZOCORONA

Comunità Rotaliana-Königsberg
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

P.R.G. PIANO REGOLATORE GENERALE (L.P. 04 AGOSTO 2015 n.15)

**VARIANTE NOVEMBRE 2021
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 ADOZIONE PRELIMINARE

Il Consiglio Comunale	Il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio
DELIBERA DI ADOZIONE PRELIMINARE N. ____ dd. _____ DELIBERA DI DEFINITIVA ADOZIONE N. ____ dd. _____	PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PUP N. ____ dd. _____ Prat. N. _____
Il Tecnico	La Giunta Provinciale
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO dott.arch. MANFREDI TALAMO INSCRIZIONE ALBO N° 272	



COMUNE DI MEZZOCORONA
Provincia Autonoma di Trento

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE NOVEMBRE 2021
(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
ADOZIONE PRELIMINARE

NOVEMBRE 2021

INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE NOVEMBRE 2021**
- 3. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE NOVEMBRE 2021**
- 4. MODIFICHE CARTOGRAFICHE PUNTUALI**
- 5. VERIFICA CON LA CSP (CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA')**
- 6. ADEGUAMENTO NORMATIVO**

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.

L'Amministrazione comunale intende ora procedere all'aggiornamento del PRG con la presente **Variante novembre 2021, 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

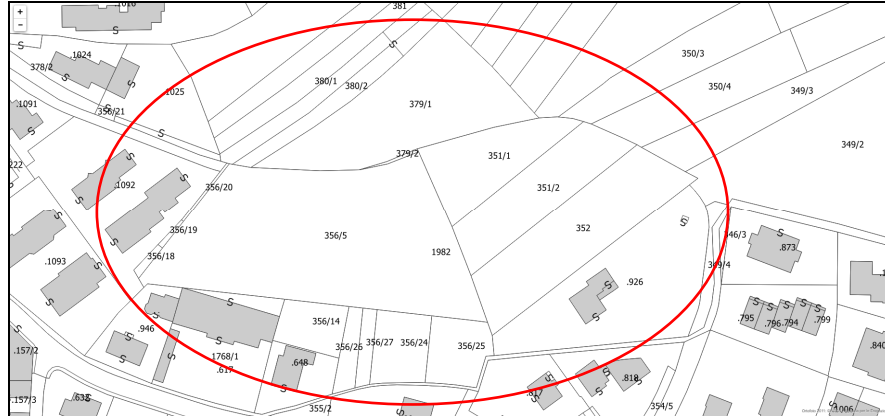
1. Gli strumenti attuativi della pianificazione specificano e sviluppano le previsioni degli strumenti urbanistici di carattere generale.
2. La formazione di un piano attuativo è obbligatoria nei casi previsti dal PRG ai sensi dell'articolo 24 e, per i piani di lottizzazione, in presenza delle condizioni 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.
5. Omissis
6. Omissis
7. Omissis

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.
3. Omissis
4. Omissis
5. Omissis
6. Omissis
7. Omissis
8. Omissis

La presente **Variente novembre 2021** al PRG del Comune di Mezzocorona, si lega alla contestuale adozione (approvazione con modifiche rispetto al vigente PRG) del **PIANO ATTUATIVO PL2 Area residenziale in località Cattanei** che interessa le pp.ffa. 351/1, 351/2, 352, 356/5, 356/18, 356/19, 356/20, 356/24, 356/25, 356/26, 356/27, 379/1, 379/2, 380/3 e 380/4 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

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;

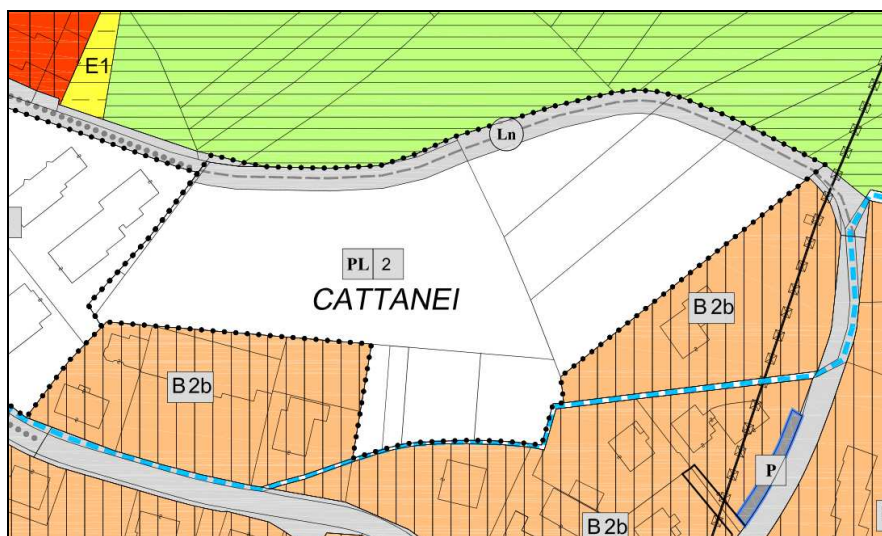
k) le varianti necessarie per disporre l'inedificabilità delle aree destinate all'insediamento, nei casi previsti dall'articolo 45, comma 4.

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 PL2** (area residenziale in località Cattanei) prevede un Piano di lottizzazione con funzioni di Piano Guida, la definizione degli ambiti di intervento e la realizzazione, da parte dei lottizzanti, delle opere di urbanizzazione funzionali allo sviluppo dell'area (viabilità locale di collegamento, parcheggio e parco pubblico):



ESTRATTO TAV. 2 1:2000 FOGLIO "A" PRG VIGENTE 2019 - SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE



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

PL n. 2 - località Cattanei

(Piano Guida approvato con Deliberazione consiliare n. 31 del 18 maggio 2011)

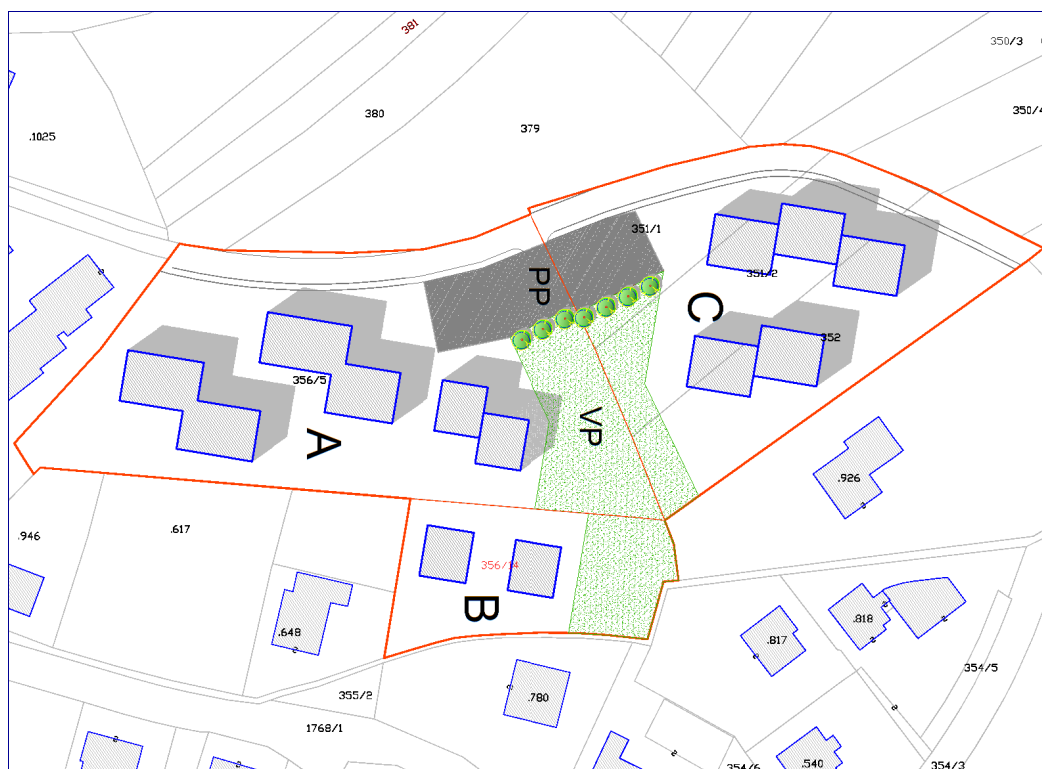
Due porzioni di questa area sono assoggettate a PL ed edificabili da molto tempo ma sono tuttora inutilizzate perché di difficile accesso; la terza è costituita da un lotto - fin qui non edificabile, ma di cui è richiesta l'edificazione - che appartiene a una proprietà che si affaccia su via Canè.

Il nuovo insediamento è disimpegnato dal potenziamento di un percorso esistente rappresentato da una stradina campestre marginale, che - allargata a m. 6,00 oltre a m 1,50 per il marciapiede - metterà in collegamento via Troger con corso Europa, andando così a concludere un anello viario importante per migliorare lo scorrimento di un'area urbana più vasta. Il verde pubblico **VP** e i parcheggi pubblici **PP** sono concentrati in un'unica zona posta in posizione baricentrica rispetto ai **tre comparti** in cui è suddiviso l'intero PL, che potranno procedere anche autonomamente sulla base di piani guida concordati tra le tre proprietà in gioco, avendo come riferimento planivolumetrico di massima lo schema contenuto nella presente scheda.

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
area da cedere gratuitamente al Comune per verde pubblico VP e parcheggi pubblici PP	20% della superficie territoriale St al netto della superficie della viabilità pubblica riportata in PRG
densità fondiaria If	2,5 mc/mq
rapporto di copertura Rc	35% della Sf
superficie drenante minima Sd	30% di Sf - Sc *
distanza minima dai confini Dc	m 5
altezza massima H	m 10,50
parcheggi pertinenziali privati P	vedi art. 11 NTA

* 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**).



Il **Piano Attuativo PL2**, così come approvato dal Consiglio comunale di Mezzocorona, cancella il Piano Guida (a suo tempo approvato con deliberazione consiliare n. 31 del 18 maggio 2011), ridefinisce la posizione della viabilità locale di progetto, adegua gli indici urbanistici edificatori (passando dalla densità edilizia/fondiarie mc/mq all'indice di utilizzazione fondiaria mq/mq definendo così la SUN di progetto in sintonia con le indicazioni del PRG vigente) e rivede in chiave contemporanea le tipologie edilizie, rivisitando così il superato modello di espansione urbana proposto dalla scheda vigente, basata su edifici di volume medio/grande associati alla presenza di un verde pubblico centralizzato e decontestualizzato dal resto dell'abitato.

Il nuovo **Piano Attuativo PL2**, con funzione di variante, interviene altresì sulla posizione della viabilità locale di progetto, sulla redistribuzione della SUN con edifici a 3/4 piani e sul posizionamento più congeniale delle superfici private inedificabili (verde di arredo) e di quelle in cessione all'Amministrazione comunale (parcheggio pubblico e parco urbano) che risultano opportunamente collegate con il resto dell'abitato adiacente al PL2. Tali proposte si basano quindi da un lato sulla distribuzione della SUN in più corpi edilizi, dall'altro sulla distribuzione funzionale della viabilità che assume ora una connotazione più urbana, consentendo al tempo stesso una adeguata penetrazione ai lotti edificabili.

2. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE NOVEMBRE 2021

La presente **Variente 2021** 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**, comprensiva della descrizione della variante cartografica proposta, della verifica relativa alla Carta di Sintesi della Pericolosità e dell'estratto delle NTA adeguate (allegato A scheda piano guida PL2 località Cattanei 2021 e articolo 40.bis Zone destinate al verde di protezione e di arredo) nelle due versioni vigente e variante;
- 2. Tavola unica del Sistema Insediativo e infrastrutturale:**
Estratto Tavola 2 foglio A in scala 1:2.000 - Piano vigente;
Estratto Tavola 2 foglio A in scala 1:2.000 - Variante novembre 2021.

3. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE NOVEMBRE 2021

In sintonia con quanto stabilito dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.15/2015, la presente **Variante novembre 2021 al PRG di Mezzocorona** conseguente alla approvazione da parte del Consiglio comunale del nuovo Piano attuativo PL2, 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).

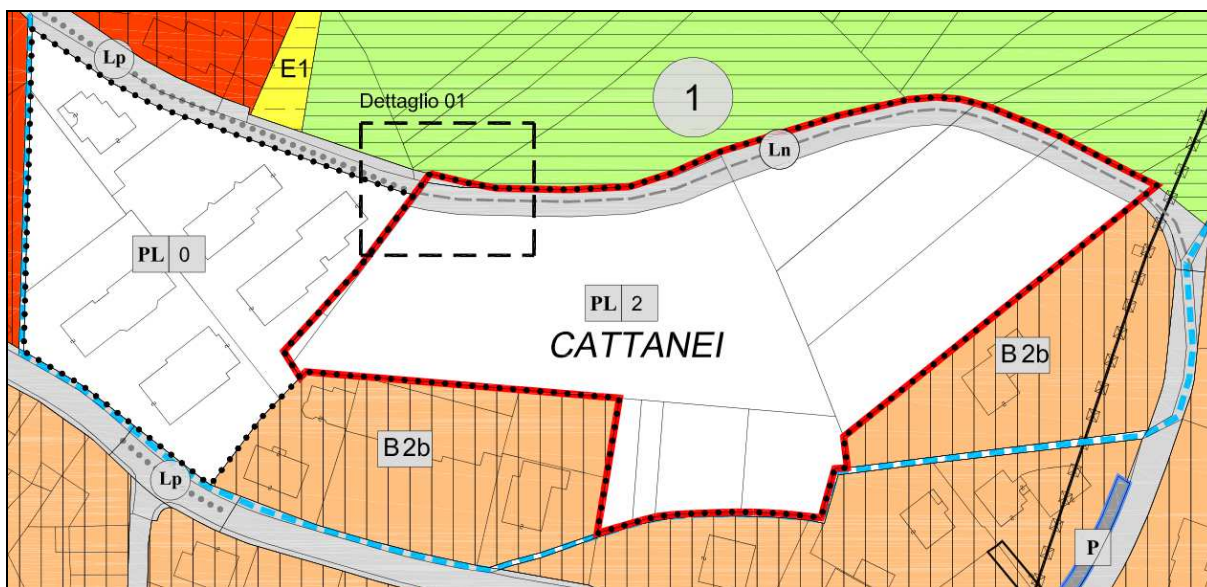
Il piano, modificato in conseguenza dell'eventuale accoglimento di osservazioni pervenute ed eventualmente modificato in rapporto alla Valutazione tecnica del Servizio Urbanistica, verrà definitivamente approvato dal Consiglio comunale e trasmesso alla Provincia l'approvazione finale.

4. MODIFICHE CARTOGRAFICHE PUNTUALI

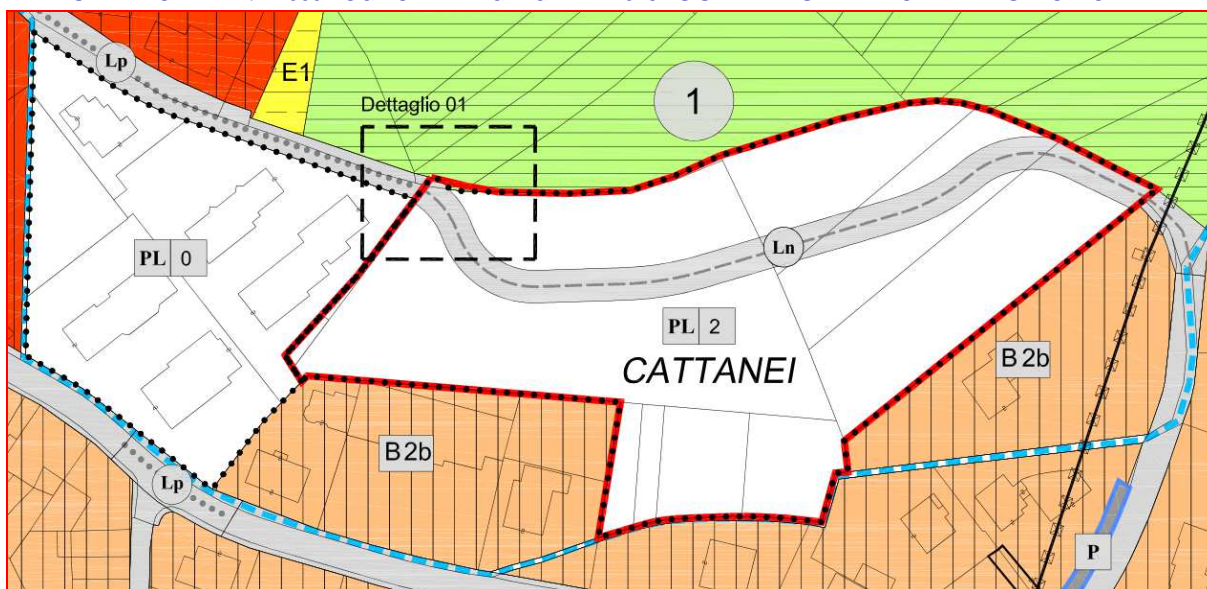
Come già specificato, la presente **Variante novembre 2021** al PRG di Mezzocorona si rende necessaria per recepire le modifiche apportate al Piano Guida relativo all'area assoggettata a Piano di lottizzazione PL2 in località Cattanei, originariamente approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 31 del 18 maggio 2011.

Successivamente, con deliberazione n. 969 dd. 8 giugno 2015, la Giunta provinciale aveva approvato una variante al PRG conseguente una modifica apportata al Piano Guida PL2 in questione che prevedeva la variazione di destinazione urbanistica di una limitata porzione della p.f. 379/1 C.C. Mezzocorona, da zona agricola di pregio a viabilità comunale di progetto, ricompresa all'interno del perimetro del piano di lottizzazione PL2.

La modifica cartografica oggetto della presente Variante 2021 al PRG di Mezzocorona recepisce il nuovo PL2 così come contestualmente approvato dal Consiglio comunale. Nel merito è stata approntata una tavola unica di raffronto in scala 1:2000 con evidenziato il perimetro (codice shp V100 prg tools) dell'area oggetto di intervento ed identificata come variante n.1:



ESTRATTO TAV. 2 /1:2000 FOGLIO "A" PRG VIGENTE 2019 - SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE

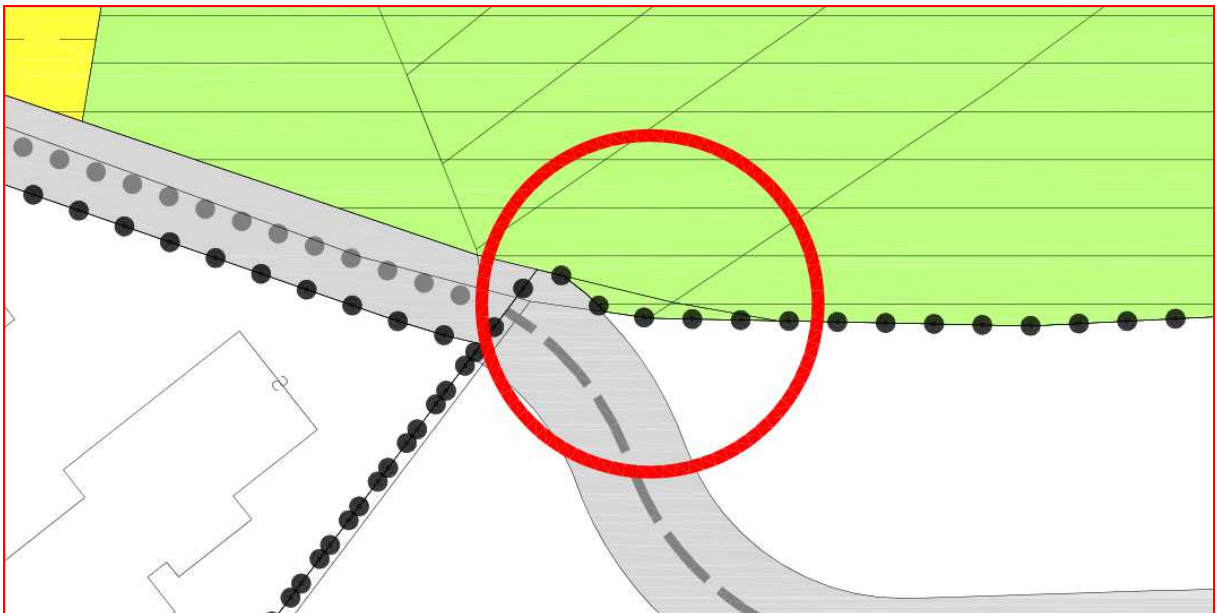


ESTRATTO TAV. 2 /1:2000 FOGLIO "A" VARIANTE NOVEMBRE 2021 - SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE

L'elaborato cartografico unico di raffronto, riporta anche il **dettaglio 01** riferito ad una piccola porzione della **p.f. 380/2** (ora 380/3 e 380/4) che, a seguito della traslazione della strada di progetto, passa dalla destinazione di **viabilità di progetto nel PRG vigente** a quella **agricola di pregio nella Variante 2021**:



ESTRATTO DETTAGLIO TAV. 2 /1:500 FOGLIO "A" PRG VIGENTE 2019



ESTRATTO DETTAGLIO TAV. 2 /1:500 FOGLIO "A" VARIANTE NOVEMBRE 2021

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. Come 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 ottobre 2021 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'

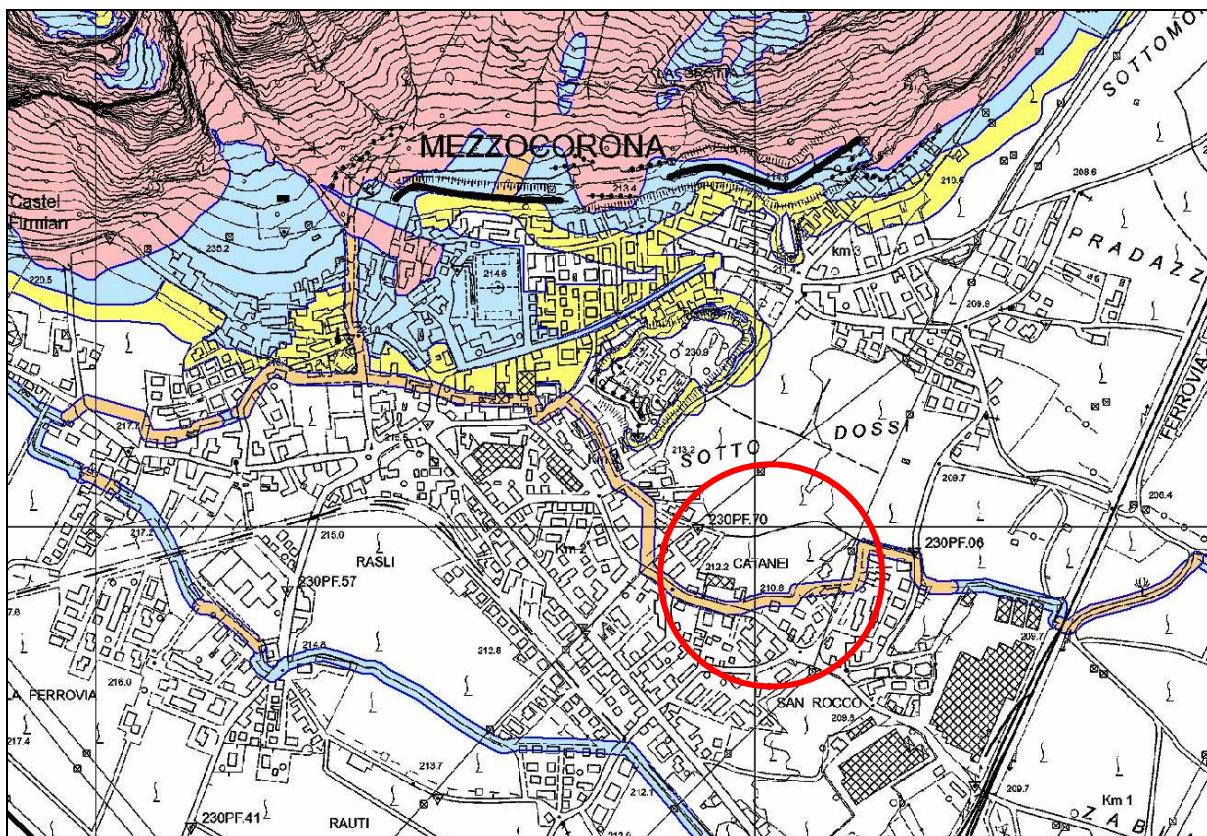
Classi di pericolosità ordinaria

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

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' (CSP)

ESTRATTO TAV. 43140

LOCALIZZAZIONE DELLA VARIANTE N. 01



Dalla verifica con la CSP si evince che la variante per adeguamento al PL2 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 PL2 adottato dal Consiglio comunale, figura anche la specifica Relazione geologica e

geotecnica redatta dalla dott.ssa geol. Tiziana Bampi, le cui conclusioni sono le seguenti:

1.4 CONCLUSIONI

Le caratteristiche geologiche e geomorfologiche del sito esaminato sono idonee ad accogliere le opere di progetto. Nell'area non si osservano processi in atto o potenziali, tali da costituire pericolo o vincolo alla realizzazione delle opere.

Le acque meteoriche che si raccoglieranno sulle superfici asfaltate (strade, marciapiedi e parcheggio) saranno infiltrate nel terreno, con buona capacità drenante, attraverso i pozzetti a dispersione, dimensionati nel paragrafo che precede.

Analogamente, ciascun lotto dovrà provvedere al dimensionamento del proprio sistema a dispersione, in relazione alle caratteristiche specifiche dei singoli progetti.

Il materiale di risulta dagli scavi dovrà essere reimpiegato in sito così come fuori situ secondo la normativa di riferimento, che prevede che la non contaminazione venga verificata ai sensi dell'allegato 4 del DPR 120/2017, secondo il set analitico minimo indicato.

Il presente elaborato è redatto in ottemperanza ai contenuti del D.M. 17 gennaio 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 ad edificare.

Trento, novembre 2020



8

6. ADEGUAMENTO NORMATIVO

Come accennato in premessa, l'adozione del **Piano di lottizzazione PL2** in località Cattanei 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, nonché una integrazione all'**articolo 40.bis Zone destinate al verde di protezione e di arredo**, necessaria per definire urbanisticamente alcune porzioni inedificabili di aree di proprietà privata ricomprese all'interno del PL2, destinate al verde di arredo.

Di seguito si riporta la versione di raffronto con la quale vengono evidenziate in **giallo** le parti sostituite ed in **rosso** le parti nuove.

Allegato A

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.
- 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.

Sono invece **orientative**:

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

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.

PL n. 0 - Lottizzazione Sottodossi

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

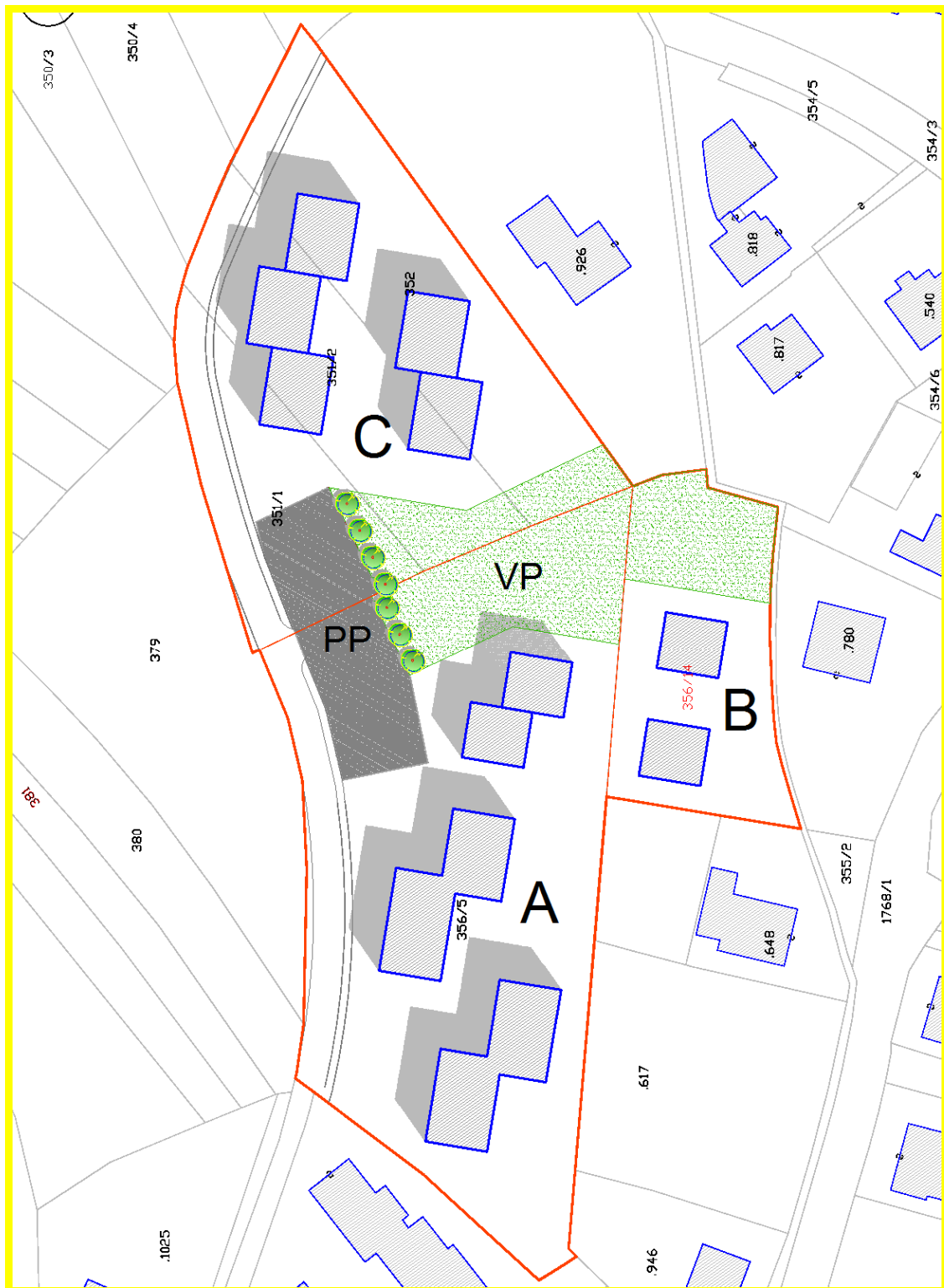
PL n. 2 - località Cattanei

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 lotto - **fin qui non edificabile, ma di cui è richiesta l'edificazione** - che appartiene a una proprietà che si affaccia su via Canè. Il nuovo insediamento è disimpegnato dal potenziamento di un percorso esistente rappresentato da una **stradina campestre marginale, che - allargata a m. 6,00 oltre a m 1,50 per il marciapiede - 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 migliorare lo scorrimento di un'area urbana più vasta, per l'intera zona.** Il verde pubblico **VP** e i parcheggi pubblici **PP** sono concentrati in un'unica zona posta in posizione baricentrica rispetto ai **tre comparti** in cui è suddiviso l'intero PL, che potranno procedere anche autonomamente sulla base di piani guida concordati tra le tre proprietà in gioco, avendo come riferimento planivolumetrico di massima lo schema contenuto nella presente scheda. **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 attrezzato 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	20% della superficie territoriale St al netto della superficie della viabilità pubblica riportata in PRG 17,5% della superficie territoriale St , destinata a parcheggio pubblico PP e a Verde pubblico VP		
densità fondiaria If	2,5 mc/mq		
Indice di utilizzazione fondiaria Uf (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria)	Uf = 0,66 mq/mq		
rapporto di copertura Rc	35% della Sf		
superficie drenante minima Sd	30% di Sf - Sc²		
distanza minima degli edifici dai confini Dc della lottizzazione	m. 5 secondo la disciplina provinciale in materia di distanze (Allegato 2 alla D.G.P. n. 2023 del 2010 e s.m.)		
distanza minima degli edifici dalla nuova strada	m. 3		
altezza massima H	m. 10,50		
altezza massima numero di piani	da 2 a 4 piani con altezza di controllo dei fronti in base alle indicazioni riportare 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 Norme di attuazione di PRG		
parcheggi privati esterni	2 posti auto a raso per ciascun lotto		
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.		

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).

**SCHEMA PL2 PRG VIGENTE**



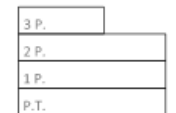
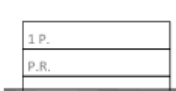
SCHEMA PL2 VARIANTE NOVEMBRE 2021

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

SCHEMA PL2 VARIANTE NOVEMBRE 2021

40.bis Zone destinate al verde di protezione e di arredo

1. Le zone destinate al verde di protezione e di arredo sono inedificabili, fatta salva la costruzione di opere di infrastrutturazione del territorio, compresi i manufatti ad essi funzionali. In tali zone sono ammesse tutte le opere necessarie al loro arredo, nonché quelle specificatamente destinate alla protezione degli abitati dai rumori e degli inquinamenti. Tali zone possono essere utilizzate per eventuali allargamenti stradali, per la localizzazione di piste ciclabili e per la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, purché adeguatamente piantumati.

2. L'area localizzata in Località Ischia, individuata con specifico riferimento normativo sulle Tavole urbanistiche n. 2 - Foglio B, in scala 1:2000 (quadro 8) e n. 1 - Foglio A, in scala 1:5000, va considerata come spazio di verde attrezzato che dovrà mantenere una copertura arborea di almeno il 50% della superficie complessiva. Su di essa sono ammessi tutti gli interventi previsti dal progetto di riqualificazione ambientale redatto con il concorso del Servizio per il sostegno occupazionale e la valorizzazione ambientale della Provincia e con il benessere del Servizio Geologico provinciale.

3. L'area localizzata in Località Maso Nuovo, individuata con specifico riferimento normativo sulle Tavole urbanistiche n. 2 - Foglio B, in scala 1:2000 (quadro 6) e n. 1 - Foglio A, in scala 1:5000, va considerata come spazio di verde di protezione in corrispondenza del quale sono inoltre specificamente ammesse le seguenti opere:

- pavimentazioni stradali;
- parcheggi a raso;
- rampe di accesso agli interrati;
- spazi dedicati al deposito dei contenitori per la raccolta della nettezza urbana.

4. Le aree di proprietà privata previste all'interno del Piano di lottizzazione Cattanei PL2 (allegato A delle presenti Norme) ed evidenziate con lo specifico riferimento normativo al presente comma 4., sono destinate ad assumere la valenza di zone a verde di arredo e 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.