



Comune di Ala
Provincia di Trento

AREA TECNICA
Servizio edilizia privata ed urbanistica

ACCORDO URBANISTICO – AU 4 ALA

AI SENSI DELL'ARTICOLO 25 DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15 E
S.M.I. – REALTA' IMMOBILIARE CONTRADDISTINTA DALLA PP.FF.
880/6-879/3 C.C. ALA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Ala, Luglio 2026

AREA TECNICA
arch. Marco Simoncelli

PREMESSA

La presente Variante al PRG si rende necessaria per definire la nuova disciplina urbanistica di un ambito territoriale sito in Loc. Passerella, individuato catastalmente dalle pp. ff. 880/6 e 879/3 C.C. Ala. La variante si inquadra nelle procedure previste dalla L.P. 15/2015 e deriva dal recepimento di uno specifico Accordo Urbanistico pubblico-privato stipulato ai sensi dell'art. 25 della medesima legge.

In particolare, si evidenzia che il PRG previgente classificava l'area in oggetto, avente una superficie complessiva di circa 1488 mq, come zona "Aree a verde privato" (art. 39 delle N.d.A.).

A seguito di istanza presentata dal proprietario esclusivo dell'area (Sig. Massimo Nave), volta a proporre la modifica del PRG finalizzata alla trasformazione urbanistica della particella, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di accogliere la proposta in quanto rispondente a un rilevante e preminente interesse pubblico.

CONTENUTI E FINALITÀ DELLA VARIANTE (ACCORDO URBANISTICO)

L'obiettivo dell'Amministrazione è quello di risolvere la cronica carenza infrastrutturale di parcheggi che grava sull'area di Via della Passerella, zona ad elevata densità insediativa e limitrofa al nuovo parco pubblico e alla rete ciclo-pedonale del torrente Ala. Risultando difficile e gravoso procedere all'acquisizione delle aree tramite i tradizionali strumenti espropriativi, si è optato per lo strumento dell'Accordo Urbanistico.

L'Accordo prevede la trasformazione dell'area da "Verde Privato" ad "Area per attività produttiva di interesse locale" (art. 43 N.d.A.). A fronte del riconoscimento di tale potenzialità edificatoria, volta alla realizzazione di un magazzino/deposito agricolo parzialmente interrato di circa 520 mq funzionale all'attività del privato, il proponente si impegna a realizzare a propria cura e spese, sulla copertura piana del fabbricato (posta a quota filo strada), un **parcheggio ad uso pubblico di 15 posti auto**.

Il privato cederà gratuitamente al Comune di Ala il **diritto di superficie e di uso** della copertura carrabile, consegnando l'opera infrastrutturale finita e collaudata.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

In coerenza con i contenuti dell'accordo, sono introdotte le seguenti modifiche alla cartografia di Piano (Sistema Insediativo):

1. L'area di intervento (pp. ff. 880/6 e 879/3) è stralciata dalle "Aree a verde privato" e inserita nelle "Aree per attività produttive del settore secondario di interesse locale", con l'apposizione di uno specifico perimetro e rimando normativo all'Accordo Urbanistico "AU 4 Ala".
2. Viene individuata cartograficamente, in sovrapposizione all'area produttiva, la localizzazione vincolante del parcheggio ad uso pubblico sulla copertura dell'edificio.
3. Viene recepita e tracciata la fascia di rispetto idraulico e le relative distanze inderogabili dal demanio idrico (Torrente Ala).

MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Per dare compiuta attuazione alla Variante, le N.d.A. vengono modificate come segue:

1. All'interno del **Quadro A** (Piani attuativi, Permessi di costruire convenzionati) è inserito il nuovo paragrafo denominato **"Accordo urbanistico AU 4 Ala"**, il quale specifica in modo puntuale la destinazione d'uso (magazzino/deposito agricolo, max 520 mq), l'obbligo di

cessione del diritto di superficie del parcheggio pubblico e i vincoli legati alla deroga sulle distanze idrauliche.

2. All'**Art. 43** viene inserito un richiamo specifico che assoggetta l'area in esame alle disposizioni cogenti stabilite nel Quadro A.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ E RISCHIO IDROGEOLOGICO

La presente variante, essendo puntuale e limitata al recepimento di un accordo pubblico-privato le cui ricadute ambientali e viabilistiche sono positive (incremento degli standard a parcheggio senza consumo aggiuntivo di suolo rispetto al sedime dell'edificio), è inquadrata nelle procedure semplificate previste dalla normativa vigente.

Sotto il profilo del rischio idrogeologico, essendo l'area posta in sponda sinistra del torrente Ala, l'intervento è stato sottoposto al parere del Servizio Bacini Montani della PAT. Con Determinazione n. 8108 di data 30/07/2024, è stata concessa **l'autorizzazione in deroga alla distanza di legge**, fissando come prescrizioni costruttive invalicabili una distanza minima di m 9,15 dal limite della proprietà demaniale e di m 9,19 dal ciglio esterno dell'argine. Tali limiti costituiscono elemento vincolante per la progettazione e l'attuazione dell'intervento.

AREA TECNICA

arch. Marco Simoncelli