



COMUNE DI TRENTO

# **PRG**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**VARIANTE AL PRG CONSEGUENTE ALL'ACCORDO  
URBANISTICO "ZONA APP.4"  
in VIA dei GIARDINI A TRENTO**

**RELAZIONE**

**SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE**

Trento, gennaio 2020



## *Indice*

### Premessa

1. L'accordo urbanistico
2. Le aree interessate dall'accordo e la loro destinazione urbanistica
  - 2.1 Il PRG vigente
  - 2.2 La Variante 2019
3. Contenuti della proposta di variante al PRG conseguente all'accordo urbanistico
  - 3.1 La cartografia
  - 3.2 L'allegato 4.3 alle norme tecniche di attuazione del PRG

## **Premessa**

L'articolo 25 della legge provinciale per il governo del territorio 2015, recita tra l'altro:

*“1. I comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC. Gli accordi sono finalizzati, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico e ne costituiscono parte integrante e sostanziale.*

*2. Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità.*

*3. Gli accordi sono stipulati e sono espressamente recepiti nello strumento di pianificazione, con le procedure individuate da questa legge per l'adozione sua o delle sue varianti.”.*

La presente variante al PRG, come meglio descritto di seguito, propone il recepimento nello strumento urbanistico generale, secondo le procedure di cui all'articolo 39, comma 2 della LP 4.8.2015 n. 15, dei contenuti dell'accordo urbanistico relativo all'edificio denominato “Villa Biancadina” e alle sue pertinenze in Via dei Giardini a Trento.

## **1 L'accordo urbanistico**

Il complesso immobiliare in Via dei Giardini a Trento, identificato dalle particelle edificiali 1206, 3302, 3502, 6303, 6304 e dalle particelle fondiari 629 e 630/1, risulta costituito da un ampio parco, da una villa ottocentesca, “Villa Biancadina ex Onestinghel ora Burattini” con una appendice risultante da vari interventi succedutisi nella prima metà del secolo scorso e da alcuni rustici dislocati in varie zone della proprietà.

Come si legge nella documentazione che accompagna la proposta di accordo urbanistico<sup>1</sup> presentata dai proprietari del complesso “*Il recente abbandono di*

---

1 Relazione tecnica e storica a firma degli architetti Mirko Franzoso e Mauro Marinelli del 12

*tutto il comparto ha inoltre portato ad una rapida obsolescenza dei manufatti ed una quasi completa distruzione del parco ormai invaso da arbusti di bassa qualità. Anche la villa stessa, che oggi giace in assoluto stato di abbandono e degrado, mostra criticamente i segni del tempo e le numerose intrusioni abusive (che peraltro hanno visto interventi delle Forze dell'Ordine) hanno lasciato inevitabili tracce. La condizione attuale quindi non può che rappresentare una condizione di attesa, sospesa tra il degrado attuale e la necessità di un recupero e una conseguente rigenerazione le cui ricadute positive vanno ad interessare l'intera area e la collettività.”.*

L'intervento proposto è quindi inteso a *“liberare il corpo principale della Villa dalle superfetazioni che ne compromettono la chiarezza architettonica e demolire i piccoli volumi che, in maniera incoerente e disordinata, occupano il parco della villa per una loro riorganizzazione più coerente e rispettosa del parco della villa.”*<sup>2</sup>

Tale ipotesi appare in grado di relazionarsi con l'intorno in maniera più coerente rispetto alle precedenti progettazioni presentate all'amministrazione comunale tra il 2008 e il 2012<sup>3</sup> che, come sottolineato anche dagli attuali proprietari, risultavano essere non adeguate alla necessaria valorizzazione sia della porzione “storica” dell'edificio esistente che del rapporto della stessa con l'area circostante.

Nel corso del 2018 ha quindi trovato condivisione da parte dell'amministrazione comunale<sup>4</sup> la nuova proposta presentata dalla proprietà. Tale proposta prevede in primo luogo di limitare alla sola porzione “originaria” dell'edificio contraddistinto dalla particella edificiale 1206 in comune catastale di Trento il vincolo di risanamento conservativo escludendo la parte risultante da vari interventi succedutisi nella prima metà del secolo scorso. In secondo luogo detta proposta procede alla ricollocazione del potenziale volumetrico relativo

---

luglio 2018 allegata alla nota protocollo 181477/2018, pagina 9.

2 Relazione tecnica e storica citata, pagina 17.

3 Relativamente a detti progetti si rinvia alle note del Servizio Sportello imprese e cittadini del 7.8.2008 protocollo n. 89099, del 4.8.2011 protocollo n. 103222 e dell'1.8.2012 protocollo n. 90775.

4 In tal senso si vedano il concluso di Giunta n. 774 del 18 dicembre 2017 e i verbali della Commissione consiliare per l'urbanistica, lavori pubblici e mobilità n. 5/2018, n. 6/2018 e n. 9/2018.

all'area non mediante l'accorpamento dello stesso in un unico "blocco", bensì attraverso una progettazione intesa a creare *"Un sistema di elementi lineari dall'andamento spezzato [che] interpretano la morfologia del terreno e si allineano agli elementi esistenti, dando forma all'ossatura lungo la quale si distribuiscono i nuovi piccoli manufatti adibiti a residenze. Questi volumi riorganizzati non si articolano come veri e propri edifici ma diventano dei "suoli abitati", spazi che si integrano, per forma e materiali, nel disegno del parco. I nuovi volumi, la cui altezza è limitata dalle regole dell'Accordo, visti da monte permettono di avere sempre uno sguardo libero verso valle e visti dalla città permettono di integrarsi con il suolo dando spazio e visibilità alla sola villa ottocentesca. L'ampio spazio verde nel quale si inserisce la villa è pertanto recuperato cosicché sia mantenuta l'alta qualità dell'area e la volumetria già presente nell'area sia meno impattante grazie alla sua ricollocazione e non comprometta così il primigenio principio insediativo che allo stato attuale risulta impoverito e manomesso. Il tetto verde di gran parte dei nuovi manufatti, oltre a porre l'attenzione sugli aspetti della sostenibilità ambientale, è uno strumento fondamentale al fine di raggiungere tale risultato ed aiuta a recuperare il rapporto tra la villa ottocentesca ed il suo contesto circostante. L'impianto urbano e le nuove costruzioni, dal punto di vista dell'impianto volumetrico e del funzionamento tipologico, mediano quindi tra la necessaria contemporaneità dei luoghi e delle architetture ed il rispetto e l'attenzione alla cultura e alla storia."*<sup>5</sup>

Nel percorso di valutazione ed esame preliminare della proposta progettuale in questione, ha quindi trovato condivisione tra i soggetti interessati anche l'ipotesi di procedere con un accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25 della legge provinciale per il governo del territorio 2015. In tale sede è infatti risultato evidente come il progetto rispondesse appieno a quanto disposto dall'articolo 25, comma 1 della legge provinciale n. 15/2015 laddove è detto che *"I comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC."*

Attraverso l'accordo urbanistico proposto, l'amministrazione comunale non solo

---

<sup>5</sup> Relazione tecnica e storica citata, pagina 44 e seguenti.

vedrà conseguiti i seguenti obiettivi:

- a) il recupero di aree dismesse e degradate. In tal senso si veda anche la legge 18 aprile 2017, n. 48 sulle disposizioni urgenti in materia di sicurezza della città, laddove all'articolo 1, comma 2 bis dispone che concorrono alla promozione della sicurezza integrata, gli interventi per la riqualificazione urbana (...)
- b) il recupero e valorizzazione del patrimonio storico, paesaggistico, ambientale
- c) la realizzazione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, parcheggi pubblici), aggiuntive rispetto a quelle eventualmente necessarie a legittimare il titolo

ma potrà esercitare anche un maggiore controllo sull'intervento edilizio.

Con riguardo al punto c) sopra richiamato, va tenuto a presente che l'accordo in esame prevede a carico della proprietà un nuovo assetto del tratto viario adiacente l'area d'intervento, mediante la realizzazione di un allargamento della carreggiata e di alcuni stalli per il parcheggio pubblico.

Gli obiettivi sopra richiamati trovano altresì riferimento nei documenti di programmazione adottati da parte dell'amministrazione comunale e pertanto le nuove previsioni urbanistiche conseguenti all'accordo urbanistico risultano coerenti con i contenuti degli atti programmatici comunali. A titolo esemplificativo si richiamano i seguenti "passaggi":

- *incentivare il riutilizzo del patrimonio esistente e in particolare incentivare la sinergia tra pubblico e privato per il recupero di singoli edifici* [DUP 2020-2022]
- *sostenere la riqualificazione e la rigenerazione urbana* [Documento contenente gli obiettivi per la revisione PRG approvato dal Consiglio comunale con deliberazione del 7 marzo 2018, punto 5.1]
- *Trento deve cogliere la bellezza degli spazi e del paesaggio quale bene comune (...).* [Variante 2019, Relazione illustrativa, pagina 4]
- *si pone particolare attenzione e si promuovono gli accordi urbanistici, la perequazione e la compensazione urbanistica, come strumenti idonei ad*

*agevolare l'attività edilizia nell'ottica di un beneficio generale* [Variante 2019 - Norme tecniche di attuazione articolo 17].

## **2 Le aree interessate dal progetto e loro destinazione urbanistica**

L'area oggetto dell'accordo urbanistico «zona APP.4 in Via dei Giardini a Trento» e la relativa variante al PRG interessano una pluralità di particelle, sia edificiali che fondiari, tutte in comune catastale di Trento.



*Illustrazione 1: Ortofoto 2016 con individuazione dell'area interessata dall'accordo urbanistico «zona APP.4 in Via dei Giardini a Trento».*

### **2.1 Il PRG vigente**

L'area sopra individuata, ricade in “H2 – *Zone destinate a verde privato*” disciplinato dall'articolo 72 delle norme di attuazione del PRG. All'interno della zona H2 è inoltre identificata una “Aie” che secondo quanto disposto dall'articolo 34 delle N.d.A. del PRG corrisponde a “*Edifici e complessi isolati di*”

Variante al PRG conseguente all'accordo urbanistico zona APP.4 in Via dei Giardini a Trento - prima adozione

*interesse storico, artistico e documentario.*”

L'Aie n. 89, secondo quanto riportato nell'Allegato n. 1 alle NdA del PRG, assoggetta l'edificato corrispondente alla p.ed. 1206, “*Villa Biancadina ex Onestinghel ora Burattini*”, a interventi di risanamento conservativo, oltre che di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **2.2 La Variante 2019**

Adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 100 del 19 luglio 2019, tale variante prevede, nell'ambito del lavoro di verifica e aggiornamento dei vincoli di tutela del patrimonio culturale, la ridefinizione del perimetro dell'Aie 89 “*Villa Biancadina ex Onestinghel ora Burattini*” in Via dei Giardini a Trento che interessa la p.ed. 1206 in comune catastale di Trento.

La Variante 2019 interviene riducendo il perimetro dell'Aie 89 alla sola parte che identifica l'edificio ottocentesco.

Conseguentemente, nell'ambito della Variante 2019, è stata modificata la cartografia in scala 1:5000, mentre non si è resa necessaria in merito alcuna modifica dell'Allegato 1 alle norme tecniche di attuazione del PRG.

## **3 Contenuti della proposta di variante al PRG conseguente all'accordo urbanistico**

La proposta di variante al PRG conseguente all'accordo urbanistico «zona APP.4 in Via dei Giardini a Trento» prevede la definizione di una nuova disciplina urbanistica per le aree oggetto dell'accordo e in conseguenza di ciò si è resa necessaria la modifica della cartografia di PRG e dell'Allegato 4.3 alle norme di attuazione.

Per quanto riguarda le disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva in materia di valutazione ambientale strategica, di cui al decreto del Presidente della Provincia autonoma di Trento n. 15-68/Leg del 14 settembre 2006, la variante in esame rientra in una delle fattispecie non soggette a valutazione ambientale strategica e precisamente quella di cui all'articolo 3 *bis*, comma 8

lettera c) che estende l'esclusione alle "*modifiche delle disposizioni concernenti le caratteristiche edilizie e i dettagli costruttivi degli interventi*", laddove per "caratteristiche edilizie" sono di intendersi gli elementi geometrici delle costruzioni di cui alle definizioni contenute all'articolo 2 dell'allegato 1 della deliberazione della Giunta provinciale n. 2013 del 3 settembre 2010.

### **3.1 La cartografia**

Negli elaborati di PRG contenenti "Disciplina del suolo e degli edifici", con riferimento alle aree sopra richiamate le modifiche introdotte consistono nell'individuazione di una zona "APP - Aree e zone interessate da accordi tra soggetti pubblici e privati", disciplinata dall'articolo 42 sexies delle norme tecniche di attuazione del PRG e dalla specifica scheda-norma parte dell'allegato 4.3 alle medesime. Nello specifico la nuova zona è identificata con la sigla "APP.4".

Sempre nella cartografia di PRG contenente "Disciplina del suolo e degli edifici" è recepito il perimetro della Aie 89 così come modificato dalla Variante 2019.

È stata inoltre inserita in F2 – *Zone destinate alla viabilità*, una minima porzione della particella fondiaria 2603 in comune catastale di Trento, di proprietà del comune, che, pur costituendo già ora parte di Via dei Giardini, nel PRG vigente risulta compresa nella zona destinata a verde privato.

### **3.2 L'allegato 4.3 alle norme tecniche di attuazione del PRG**

L'allegato 4.3 alle norme di attuazione del PRG, è integrato con la nuova scheda che disciplina nel dettaglio l'area interessata dall'accordo urbanistico relativo alla zona APP.4 in Via dei Giardini a Trento.