

**SCHEMA DI ACCORDO URBANISTICO  
ai sensi dell'articolo 25 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15**

Tra le parti:

- Comune di Trento, con sede in Trento, via Belenzani n. 19, numero di codice fiscale 00355870221, Ente rappresentato dal Sindaco pro tempore \_\_\_\_\_, di seguito anche "il Comune";
- Immobiliare Giardini Srl, B.M., D.L. e D.R., di seguito per brevità anche "il Soggetto privato".

**Premesso che:**

- l'articolo 25 della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 (nel seguito l.p. n. 15/2015) "Legge provinciale per il governo del territorio" 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 PRC. 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."*

- il Soggetto privato è titolare dell'immobile identificato come "Villa Biancadina" e delle sue pertinenze, che costituiscono un compendio unitario di superficie complessiva pari a circa 7.400 metri quadrati, in Via dei Giardini a Trento, come meglio precisato al successivo articolo 2;

- in data 6 dicembre 2017 protocollo n. 291902 e successive integrazioni, da ultimo quella di data 25 marzo 2019 protocollo n. 82843, il Soggetto privato ha presentato una proposta di recupero del suddetto complesso immobiliare.

**Tenuto conto che:**

- il Comune ha ritenuto che attraverso la proposta progettuale presentata dal Soggetto privato potrà essere conseguita la riqualificazione di un ampio compendio immobiliare sito in una zona urbana di alto valore paesaggistico, al cui interno insiste un edificio qualificato dallo stesso PRG di interesse storico, artistico e documentario che unitamente alle sue pertinenze versa da anni in uno stato di abbandono e di degrado, teatro anche di episodi rilevanti sotto il profilo dell'ordine pubblico;

- l'attuazione della suddetta proposta progettuale contempla anche il riassetto del tratto di Via dei Giardini in fregio al complesso immobiliare di cui sopra, tramite l'allargamento della carreggiata e la realizzazione del marciapiede e di spazi di parcheggio lungo un tracciato viario che attualmente ne risulta totalmente privo.

**Considerato che:**

- l'obiettivo d'interesse pubblico connesso alla riqualificazione del complesso immobiliare oggetto del presente accordo urbanistico, comporta l'introduzione di modifiche all'attuale disciplina urbanistica impressa dal Piano regolatore generale a dette aree, di talché si rende necessaria una variante del medesimo;
- il presente Accordo viene sottoscritto dal Comune e dal Soggetto privato come da intestazione;

- lo schema del presente Accordo è stato preliminarmente condiviso dal Soggetto privato con nota acquisita al protocollo n. 16758 del 22 gennaio 2020 a valere quale manifestazione a procedere alla attivazione della procedura di riqualificazione e adeguamento del compendio di cui alle premesse precedenti e quale impegno alla stipula del presente Accordo;
- lo schema del presente Accordo è stato preliminarmente deliberato, con valenza di atto di indirizzo politico, dalla Giunta comunale di Trento con delibera n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- il presente Accordo è corredato dagli elaborati consistenti: nella cartografia di PRG aggiornata con la nuova destinazione di zona di cui all'articolo 42 *sexies* "APP: Aree e zone interessate da Accordi tra soggetti pubblici e privati" delle NdA del PRG e nella bozza di scheda che farà parte dell'Allegato 4.3 alle NdA del PRG nella quale risultano indicate le condizioni e le norme specifiche di disciplina dell'intervento, tali documenti sono contenuti nell'elaborato denominato "Allegato 1 – Fascicolo di variante" parte integrante del presente Accordo.

Il presente Accordo ha dunque lo scopo di formalizzare i contenuti della proposta di variante da adottarsi ai sensi dell'articolo 25 della l.p. n. 15/2015, fermo restando che i contenuti e l'efficacia della modifica sono demandati all'adozione da parte del Consiglio comunale e all'approvazione da parte della Provincia secondo le procedure di legge per le varianti al PRG.

Tutto ciò premesso e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto, viene stipulato quanto segue.

### **Articolo 1 Finalità dell'Accordo**

1. Le parti si danno reciprocamente atto che il presente Accordo approvato dalla Giunta comunale e dal Soggetto privato come da nota acquisita al protocollo n. 16758 del 22 gennaio 2020, costituisce atto propulsivo al successivo procedimento di adozione di Variante al PRG ai sensi degli articoli 25 e 39 della l.p. n. 15/2015.

2. Le parti prendono atto che le fasi procedurali preordinate all'attuazione del presente Accordo sono quelle previste dalla l.p. n. 15/2015, sinteticamente riportate di seguito:

- con la sottoscrizione del presente Accordo, secondo le procedure e atti richiamati in premessa, il Comune adotta la Variante al PRG coerente con i contenuti del presente Accordo ai sensi dell'articolo 39 della l.p. n. 15/2015. A tal proposito si precisa che la variante prevederà la sua attuazione attraverso la sottoscrizione di una convenzione, da stipularsi entro il termine di 6 mesi dalla data di entrata in vigore della variante stessa, contenente sia gli obblighi già approvati dalle parti con il presente Accordo che, relativamente alla specifica disciplina delle opere pubbliche realizzate a spese del privato, gli obblighi e impegni di cui all'articolo 20 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, integrati di ogni elemento e contenuto necessario e conseguente alla procedura di variante;
- la delibera e la documentazione relative alla Variante verranno depositate per la fase delle osservazioni ai sensi della legge;
- in caso di osservazioni il Consiglio comunale procederà all'adozione definitiva della Variante;
- successivamente, ovvero in assenza di osservazioni, la Provincia approverà la Variante;
- nel termine di 6 mesi dall'entrata in vigore della Variante, verrà sottoscritta la convenzione attuativa da parte del Comune e del Soggetto privato;
- dopo la stipula della convenzione di cui al punto precedente, il Proponente potrà richiedere i titoli abilitativi relativi agli interventi oggetto del presente Accordo nel rispetto delle condizioni stabilite dallo stesso e dalla convenzione citata.

### **Articolo 2 Oggetto dell'Accordo**

1. Il presente Accordo si riferisce al compendio unitario denominato "Villa Biancadina" identificato dalle particelle edificiali 1206, 3302, 3502, 6303, 6304 e dalle particelle fondiari 629 e 630/1 tutte in comune catastale di Trento, di superficie complessiva pari a circa 7400 metri quadrati.

2. Oggetto dell'Accordo è la definizione di una nuova disciplina urbanistica, come meglio specificata dal successivo articolo 3 e rappresentata negli elaborati denominati "Allegato 1 – Fascicolo di variante".

### **Articolo 3** **Nuove destinazioni di zona**

1. Nella cartografia di PRG, sulle aree oggetto del presente Accordo, verranno introdotte le seguenti nuove destinazioni:

- la zona APP.4, sulle particelle edificiali 1206, 3302, 3502, 6303, 6304 e sulle particelle fondiarie 629 e 630/1, tutte in comune catastale di Trento, disciplinata dall'articolo 42 sexies delle NdA del PRG rubricato *Aree e zone interessate da Accordi tra soggetti pubblici e privati* e dalla nuova scheda contenuta nell'allegato 4.3 alle NdA del PRG, che contiene le condizioni per l'intervento e le relative norme specifiche;
- la riconfigurazione della Aie n. 89 relativa a parte della p.ed. 1206 comune catastale Trento, secondo quanto già previsto nell'ambito della Variante 2019 adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 100 del 19 luglio 2019.

### **Articolo 4** **Individuazione dell'interesse pubblico**

1. Gli accordi tra soggetti pubblici e privati sono sottoscritti per recepire nel PRG proposte di progetti e iniziative di interesse pubblico.

2. Nel caso in oggetto l'interesse pubblico si sostanzia in un intervento che avrà un impatto positivo sul territorio e vedrà conseguiti i seguenti obiettivi:

- a) il recupero di aree dismesse e degradate. In tal senso si richiama 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
- d) l'esercizio di un maggiore controllo sull'intervento edilizio.

3. I contenuti del presente Accordo perseguono questo obiettivo temperando l'interesse privato con quello pubblico.

### **Articolo 5** **Impegni specifici del Soggetto privato**

1. Ai fini del rispetto dell'art. 25 della l.p. n. 15/2015, a fronte della proposta di variante il Soggetto privato si impegna:

- a) a stipulare, entro il termine di 6 mesi dalla data di entrata in vigore della variante al PRG, la convenzione attuativa contenente sia gli obblighi già approvati dalle parti con il presente Accordo che, relativamente alla specifica disciplina delle opere pubbliche realizzate a spese del privato, gli obblighi e impegni di cui all'articolo 20 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, integrati di ogni elemento e contenuto necessario e conseguente alla procedura di variante. Qualora detto termine non sia rispettato, il Soggetto privato prende atto che il Comune potrà procedere a modificare il proprio PRG anche diversamente da quanto convenuto con il presente Accordo;
- b) a cedere gratuitamente al Comune, con la sottoscrizione della convenzione attuativa di cui al precedente punto a), la superficie minima di 300 metri quadrati in fregio a Via dei Giardini, così come individuata nella "Planimetria area interessata da accordi tra soggetti pubblici e privati" della scheda dell'allegato 4.3 alle NdA del PRG, sulla base di specifico tipo di frazionamento che sarà prodotto in sede di convenzione attuativa. In tal modo la sezione stradale complessiva

nel tratto di Via dei Giardini interessata dall'intervento raggiungerà la larghezza media di 9 metri;

- c) a realizzare, ai sensi dell'articolo 20 del d.lgs 18 aprile 2016, n. 50, senza possibilità di scomputo dal contributo di costruzione, in corrispondenza dei sedimi di cui al precedente punto b), secondo le modalità ed i tempi stabiliti dalla convenzione di cui al punto a), l'allargamento della carreggiata, il tratto di marciapiede, alcuni stalli di parcheggio pubblico e lo spostamento dell'impianto di illuminazione pubblica;
- d) alla progettazione definitiva delle opere di cui al punto c), che, previa verifica da parte dei competenti servizi comunali, costituiranno allegato parte integrante della convenzione attuativa citata, e alla successiva progettazione esecutiva, nel rispetto di quanto precisato da detta convenzione;
- e) a realizzare le opere di cui al precedente punto c), in conformità agli elaborati grafici del progetto definitivo allegato alla convenzione attuativa e alle prescrizioni impartite dal Comune, previo ottenimento di tutti i necessari atti autorizzativi;
- f) a cedere a titolo gratuito in proprietà al Comune, ai sensi dell'articolo 20 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, le opere di cui al punto c); la consegna al Comune di tali opere avverrà con apposito verbale di presa in carico del Comune, previo collaudo, nei termini concordati nella convenzione attuativa;
- g) a produrre le garanzie previste dall'art. 10;
- h) a garantire al Comune per le opere di cui al punto c), l'accesso al cantiere, il rilascio delle informazioni utili e delle delucidazioni necessarie, la produzione di copia degli elaborati, certificati, documenti, etc., richiesti dalla normativa in materia di opere pubbliche in termini di collaudo.

## **Articolo 6**

### **Impegni specifici del Comune di Trento**

1. Il Comune si impegna a riportare i contenuti del presente Accordo nella convenzione attuativa della variante al PRG attivata secondo la procedura prevista dall'articolo 39 della l.p. n. 15/2015.
2. Il Comune, ai fini della stipula della convenzione attuativa, si impegna a valutare per il tramite dei competenti servizi comunali il progetto definitivo della opere viabilistiche di cui all'articolo 5 comma 1 punto c).

## **Articolo 7**

### **Attuazione dell'Accordo – nuove opere viabilistiche ed edificazioni**

1. Il Soggetto privato prende atto che il rilascio del titolo edilizio per le edificazioni potrà avvenire contestualmente al titolo per la realizzazione delle opere viabilistiche di cui all'articolo 5 comma 1 punto c) - allargamento della carreggiata, tratto di marciapiede, alcuni stalli di parcheggio pubblico e spostamento dell'impianto di illuminazione pubblica. In ogni caso le citate opere viabilistiche devono essere concluse entro 18 mesi dal rilascio del relativo titolo.
2. Le segnalazioni certificate di agibilità, anche parziali, potranno essere depositate, previa conclusione delle opere viabilistiche di cui all'articolo 5 comma 1 punto c), nel rispetto delle condizioni e dei requisiti stabiliti dalla normativa urbanistica provinciale.

## **Articolo 8**

### **Obbligazioni di carattere generale**

1. Il Soggetto privato assume per sé e per i successori o aventi causa a qualsiasi titolo, gli impegni previsti dal presente Accordo in modo vincolante ed irrevocabile fino al loro completo assolvimento.
2. A tal fine, nelle more della procedura richiamata all'articolo 1, il Soggetto privato si impegna ad allegare copia del presente Accordo agli eventuali atti di trasferimento della proprietà degli immobili

interessati dagli interventi, a farne contestualmente accettare termini e condizioni agli aventi causa e a trasmettere copia dell'atto di trasferimento al Comune.

#### **Articolo 9 Modifiche dell'Accordo**

1. Qualora per ragioni di rilevante interesse pubblico, cause di forza maggiore, ovvero per ragioni di tutela della salute, dell'ambiente e della sicurezza, dovessero rendersi necessarie modifiche al presente Accordo, le parti concorderanno in buona fede e spirito di leale collaborazione le modifiche necessarie che dovranno essere recepite in un atto modificativo del presente Accordo.

#### **Articolo 10 Clausole finali, garanzie finanziarie e assicurative**

1. Il Soggetto privato prende atto fin d'ora che la sottoscrizione della convenzione attuativa, in seguito all'approvazione della Variante di cui all'articolo 39 della l.p. n. 15/2015, è subordinata alla prestazione a suo carico di idonee garanzie finanziarie per l'adempimento degli impegni ivi assunti nei confronti del Comune, parametrata al costo delle opere ed al valore degli altri obblighi previsti dal presente atto.

2. Il Soggetto privato prende atto che la sottoscrizione della convenzione attuativa, in seguito all'approvazione della Variante di cui all'articolo 39 della l.p. n. 15/2015, è subordinata alla prestazione a suo carico di idonee garanzie assicurative, laddove richieste per la tutela dei beni pubblici coinvolti nel presente Accordo. In particolare, il Soggetto privato deve prestare una fideiussione bancaria a favore del Comune, a prima richiesta, pari al valore delle opere di cui all'articolo 5 comma 1 punto c) per garantire la realizzazione delle opere a corretta regola d'arte. Il Comune può intervenire in via sostitutiva, escutendo la fideiussione e fatta salva la rivalsa dei maggiori oneri, per le finalità suddette. Il Soggetto privato deve inoltre stipulare una polizza RC terzi, comprensiva della copertura di eventuali danni a tutte le infrastrutture esistenti, fino alla loro completa dismissione.

#### **Articolo 11 Richiami normativi**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente schema di Accordo, trovano applicazione le disposizioni di cui alla l.p. n. 15/2015, le disposizioni in materia applicabili dalla l.p. n. 23/1992 - in particolare l'art. 28 in tema di accordi tra amministrazioni ed amministrati, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### **Articolo 12 Foro competente**

1. Tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al presente Accordo sono attribuite alla competenza del Foro di Trento.

#### **Articolo 13 Annotazione tavolare**

1. Le parti prendono atto che il presente Accordo va annotato al Libro Fondiario ai sensi dell'articolo 2645 quater del codice civile e dell'art. 25 della l.p. n. 15/2015.





COMUNE DI TRENTO

# **PRG**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

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

**FASCICOLO DI VARIANTE  
Allegato 1 allo schema di accordo**

**SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE**

Trento, gennaio 2020



**RELAZIONE**



## *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 riuso 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

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

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**

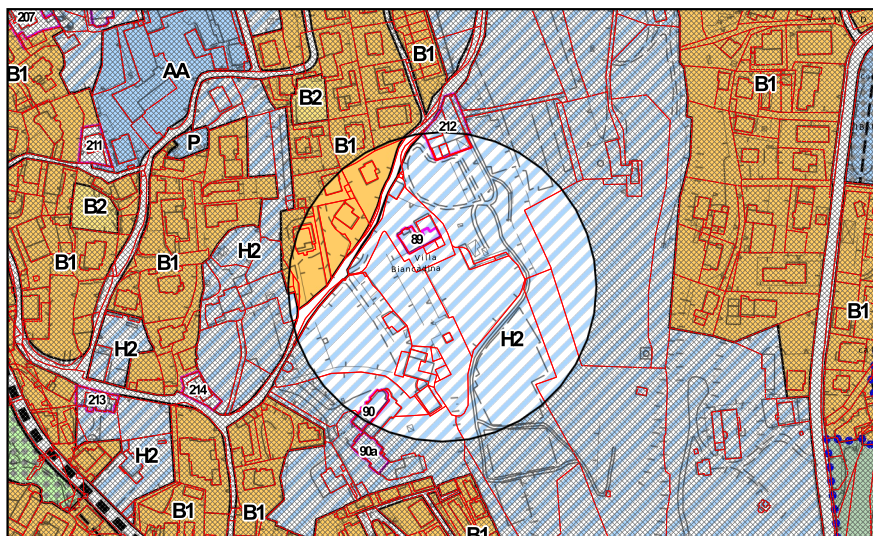
L'allegato 4.3 alle norme di attuazione del PRG, è integrato con la nuova scheda che disciplina nel dettaglio l'area interessata dall'accordo urbanistico relativo alla zona APP.4 in Via dei Giardini a Trento.

**ELABORATI GRAFICI**

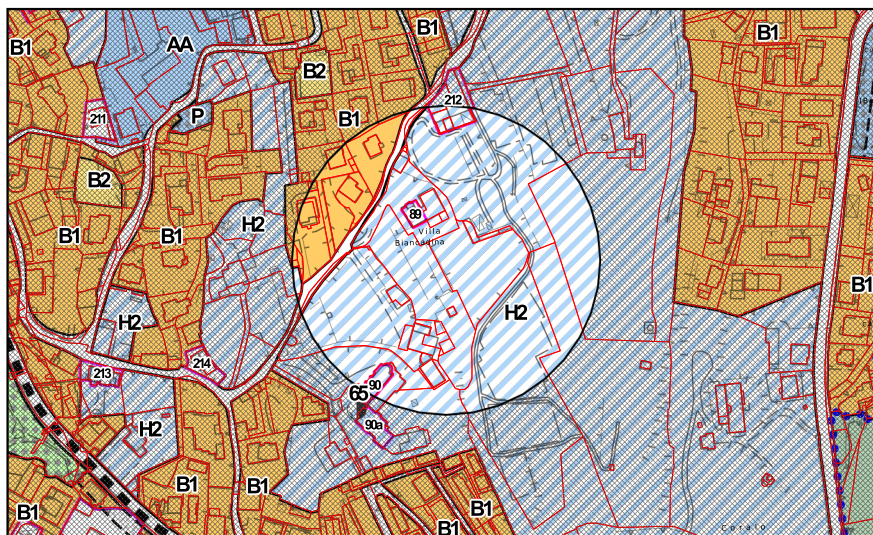


VARIANTE AL P.R.G. CONSEGUENTE ALL'ACCORDO URBANISTICO  
"ZONA APP.4" VILLA BIANCADINA

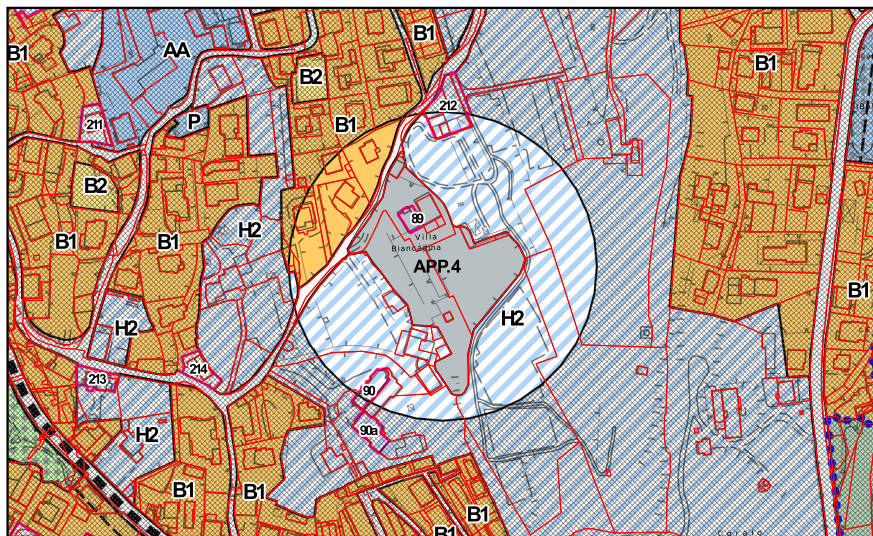
PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 2019 - 1ª adozione



VARIANTE PROPOSTA



**ALLEGATO N. 4.3**  
Dati quantitativi riguardanti  
aree disciplinate da disposizioni particolari



## AREE E ZONE INTERESSATE DA ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

# APP.4

Adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_

Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_

Approvazione: deliberazione Giunta provinciale n. \_\_\_\_\_

### Ubicazione APP.4

La zona APP.4, interessata da accordo urbanistico tra soggetti pubblici e privati è evidenziata con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia in scala 1:5.000 del PRG. La zona APP.4, corrisponde a Villa Biancadina e sue pertinenze in Via dei Giardini a Trento ed è identificata catastalmente dalle particelle edificiali 1206, 3302, 3502, 6303, 6304 e dalle particelle fondiarie 629 e 630/1, tutte in C.C. Trento.

### Condizioni per l'intervento e norme specifiche

**1. Rilascio dei titoli edilizi:** il rilascio del titolo edilizio per la realizzazione di interventi nella zona APP.4, è subordinato alla preventiva stipula della convenzione attuativa della variante al PRG attivata con l'accordo urbanistico; il titolo edilizio dovrà rispettare le condizioni fissate nella citata convenzione e nel preventivo accordo urbanistico. Contestualmente alla sottoscrizione di detta convenzione è prevista la cessione gratuita al Comune di Trento dell'area in fregio a Via dei Giardini (indicata nella "Planimetria area interessata da accordi tra soggetti pubblici e privati" della presente scheda) per una superficie minima di 300 metri quadrati. La convenzione attuativa stabilirà le modalità ed i tempi per la realizzazione, in corrispondenza di detti sedimi, a carico del privato senza possibilità di scomputo dal contributo di costruzione, nel rispetto degli obblighi e degli impegni di cui all'articolo 20 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, dell'allargamento della carreggiata, del tratto di marciapiede, di alcuni stalli di parcheggio pubblico e dello spostamento dell'impianto di illuminazione pubblica.

**2. Condizioni per l'inizio lavori:** a seguito della stipula della convenzione di cui al precedente punto 1, per dare inizio all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi, la proprietà dovrà ottenere apposito titolo abilitativo edilizio comprendente l'insieme degli interventi previsti dall'accordo urbanistico. L'inizio dell'attività di edificazione dei nuovi edifici di cui al successivo punto 6 è subordinato all'avvenuta demolizione di tutti gli edifici e manufatti esistenti all'interno della zona APP.4 con la sola esclusione del volume denominato "Villa Biancadina" di cui al successivo punto 4.

**3. Destinazione d'uso:** gli edifici ricadenti nella zona APP.4, sono destinati ad uso prevalentemente residenziale secondo quanto disciplinato dall'articolo 36 delle norme di attuazione del PRG.

**4. Volume denominato Villa Biancadina:** l'edificio contraddistinto dalla sigla Aie 89 sulla cartografia di PRG è soggetto alla disciplina di cui all'articolo 34 "Aie – Edifici e complessi isolati di interesse storico, artistico e documentario" delle norme di attuazione del PRG.

**5. Parametri edilizi dei nuovi edifici:** l'edificazione della nuova volumetria all'interno di questa zona si svilupperà nel rispetto dei seguenti parametri e delle prescrizioni di cui ai punti seguenti, restando esclusa la possibilità di applicazione degli incrementi volumetrici di cui all'articolo 86 comma 3 lettera B) della L.P. 1/2008 essendo gli stessi già stati considerati in fase di dimensionamento della Sun:

|   |                      |
|---|----------------------|
| - superficie utile netta massima:           | m <sup>2</sup> 1.000 |
| - altezza degli edifici o corpi di fabbrica | 2 piani fuori terra  |
| - altezza del fronte                        | m 8,50               |

**6. Area di ingombro massimo dei nuovi edifici:** all'interno della zona APP.4, sono individuate quattro aree di ingombro massimo dei sedimi degli edifici, come rappresentato nella "Planimetria area interessata da accordi tra soggetti pubblici e privati" della presente scheda. Ognuna delle aree indicate nella planimetria potrà ospitare al massimo due distinti corpi di fabbrica.

**7. Interrati:** all'interno della zona APP.4, è consentita la realizzazione di locali interrati ad esclusivo servizio dell'edificio esistente (Villa Biancadina) e di quelli di nuova edificazione. Il sedime dei locali interrati non può superare il 60% della superficie complessiva della zona APP.4 determinata escludendo la superficie occupata da Villa Biancadina. In ogni caso i locali interrati non possono interessare le aree indicate come "area minima per superficie permeabile (Sp)" indicate nella "Planimetria area interessata da accordi tra soggetti pubblici e privati" della presente scheda.

**8. Accessi agli edifici:** a servizio della zona APP.4 potranno essere previsti non più di due accessi carrabili. Oltre agli accessi carrabili possono essere previsti ulteriori accessi pedonali.

**9. Scavi e riporti:** l'andamento del terreno può essere ridefinito con scavi e riporti di terreno per garantire ai nuovi edifici un ottimale inserimento nel contesto esistente riducendo al minimo il loro impatto visivo nell'ambiente circostante. La eventuale ri-modellazione del terreno deve essere funzionale a rendere agevole l'accesso carrabile ai lotti oltre a garantire una migliore distribuzione interna dell'area d'intervento curando anche il rapporto con il muro di cinta e i terreni circostanti.

**10. Forma e classe energetica dei nuovi edifici:** con il fine di mantenere il "carattere di parco" dell'area, i nuovi edifici dovranno avere prevalentemente forme planimetriche semplici con proporzioni allungate e dovranno essere disposti sul terreno assecondandone l'andamento con particolare cura al rapporto con i terrazzamenti esistenti o di nuova realizzazione. I nuovi edifici dovranno avere classe energetica A+.

**11. Manto di copertura:** il manto di copertura dei nuovi edifici deve essere realizzato con coperture a tetto verde per una superficie pari almeno al 55% della superficie totale delle coperture dei nuovi volumi fuori terra.

**12. Spazi di parcheggio:** la dotazione degli spazi per il parcheggio previsti dalla normativa vigente deve essere ricavata all'interno della zona APP.4. All'interno di detta area è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati ad esclusivo servizio degli edifici in essa ricadenti.

**13. Sistemazione del verde:** all'interno della zona APP.4, sempre con il fine di mantenere il "carattere di parco" dell'area, devono essere previste adeguate aree a verde di carattere privato. Le costruzioni interrate sottostanti le aree previste a verde dovranno essere coperte da uno strato di terreno vegetale dello spessore minimo di 60 centimetri che va sistemato a verde con impianto di erba ed arbusti da indicarsi in sede di richiesta del permesso di costruire. Le aree eccedenti la superficie coperta devono essere sistemate a verde per una superficie non inferiore al 20% dell'area APP.4 e, compatibilmente con le zone a parcheggio interrato, dovranno essere dotate di almeno un albero ogni 40 m<sup>2</sup> di zona a verde esterna ai sedimi dei volumi interrati. Le aree a parcheggio esterno possono essere conteggiate nelle zone a verde qualora vengano pavimentate con materiale che consenta la crescita dell'erba e sistemate con alberatura varia tra i posti macchina e comunque per non più del 50% di area a verde richiesta. A garanzia degli adempimenti relativi alla sistemazione a verde si prevede l'applicazione dell'articolo 46 comma 5 del REC come dettagliato nella convenzione di cui al punto 1.

**14. Numero massimo degli alloggi:** il numero di alloggi realizzabili all'interno della zona APP.4, comprensivo di quelli nell'edificio denominato Villa Biancadina è pari a 13 unità abitative.

**15. Opere viabilistiche sull'area in cessione gratuita:** sia mantenuto, a livello della pavimentazione, il tracciato del muro esistente da demolire (eventualmente anche mediante taglio a raso delle pietre che lo costituiscono) al fine di conservarne memoria storica e continuità visiva con le porzioni non interessate dall'intervento.

**16. Norma di rinvio:** per quanto non previsto dalle presenti condizioni e norme specifiche si applicano le norme vigenti in materia di edilizia, le ulteriori disposizioni contenute nelle norme di attuazione del piano regolatore generale e quelle contenute nel Regolamento edilizio comunale, fermo restando che, laddove non diversamente disciplinato dalla presente scheda, l'area in oggetto è equiparata alle zone H2 – Zone destinate a verde privato.

#### PLANIMETRIA AREA INTERESSATA DA ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI



\* Fatto salvo il rispetto delle disposizioni provinciali in materia di distanze