



# **COMUNE DI TRENTO**

# **PRG**

**VARIANTE 2018**

**RELAZIONE**

**SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE**  
**PROGETTO REVISIONE DEL PRG**

**1a adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 27 febbraio 2019**  
**Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 78 del 18 giugno 2019**  
**Approvazione: deliberazione della Giunta provinciale n. 1280 del 30 agosto 2019**



## *Indice*

### Premessa

1. La 2<sup>a</sup> variante al PRG in accoglimento di richieste di inedificabilità
  - 1.1 Le richieste relative al comune catastale di Gardolo
  - 1.2 Le richieste relative al comune catastale di Cognola
  - 1.3 Le richieste relative al comune catastale di Ravina
  - 1.4 Le richieste relative al comune catastale di Sopramonte
  - 1.5 Dati dimensionali relativi alle richieste di inedificabilità accolte
  - 1.6 Aggiornamento in via ricognitiva della cartografia di PRG con riferimento alla 1<sup>a</sup> variante in accoglimento di richieste di inedificabilità
2. Gli adeguamenti al piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali
  - 2.1 L'area "Molini di Cadine" a Cadine
  - 2.2 L'area "Settefontane" a Romagnano
  - 2.3 L'area "Ronchi" a Mattarello
  - 2.4 L'area "Camparta-Vallalta" a Meano
3. Gli adeguamenti a provvedimenti provinciali in materia di gestione dei rifiuti
  - 3.1 Adeguamenti cartografici
  - 3.2 Aggiornamento articolo 68 *bis* delle norme di attuazione del PRG
4. Altre varianti
  - 4.1 Stralcio zona servizi
5. Le modifiche introdotte con l'adozione definitiva
  - 5.1 Modica articolo 65, comma 12 delle norme di attuazione



## Premessa

La predisposizione della variante al PRG in accoglimento di richieste di inedificabilità relativa alle istanze pervenute nel corso del 2017 è stata l'occasione per affrontare anche altre situazioni che comportavano il ricorso alla procedura semplificata di variante al PRG secondo quanto disposto dall'articolo 39, comma 2 della legge provinciale n. 15/2015.

Come illustrato nel proseguo dalla presente relazione si tratta di modifiche riconducibili alle seguenti tipologie disciplinate dalla norma sopra richiamata:

- *lettera e)* varianti imposte dagli obblighi di adeguamento derivanti dal vigente ordinamento (vedi l'adeguamento a provvedimenti di tipo pianificatorio sovraordinati in materia di utilizzazione delle sostanze minerali e in materia di gestione dei rifiuti)
- *lettera b)* varianti per opere pubbliche.

In ragione dei diversi tematismi considerati la presente variante è stata quindi denominata “Variante 2018”.

## 1 La 2<sup>a</sup> variante al PRG in accoglimento di richieste di inedificabilità'

L'articolo 45 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, rubricato *Durata ed effetti degli strumenti urbanistici* al comma 4 dispone:

*Il comune, con procedura di variante al PRG, su richiesta dell'interessato, può prevedere la trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all'insediamento. In questo caso, per un periodo minimo di dieci anni, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie. Entro il 30 giugno di ogni anno, il comune deve valutare le richieste ricevute entro il 31 dicembre dell'anno precedente e adotta, eventualmente, una variante ai sensi dell'articolo 39, comma 2.*

Delle dodici istanze di inedificabilità pervenute al Comune di Trento nel corso del 2017, quelle oggetto di valutazione da parte della presente variante sono dieci. Questo perché una delle richieste è stata successivamente revocata dal firmatario<sup>1</sup>, mentre un'altra, chiede l'inedificabilità per “la quota di proprietà corrispondente ad 1/5” non

---

<sup>1</sup> L'istanza protocollo n. 251123/2017 revocata con nota protocollo n. 51378/2018 riguarda un'area a Mattarello con destinazione D1b – zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento di livello provinciale identificata dalle particelle fondiarie 828/1, 828/2, 829/1 e 829/2 CC. Mattarello.

risultando però dagli accertamenti effettuati riscontri tavolari utili all'individuazione cartografica del dichiarato “quinto” di proprietà.<sup>2</sup>

Relativamente alla vigente destinazione d'uso prevista dal PRG, le aree oggetto di richiesta di inedificabilità risultano interessare zone B - residenziali edificate di integrazione e completamento (7 aree), zone C – residenziali di espansione di nuovo impianto (1 area), zone F - per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse urbano (3 richieste nel medesimo sito), zone G – destinate ai servizi di quartiere (1 area).

I siti oggetto di richiesta di inedificabilità qui esaminati ricadono nei comuni catastali di Gardolo (4), Cognola (2), Ravina (2) e Sopramonte (1).

I criteri cui si è fatto riferimento ai fini della valutazione delle richieste pervenute sono individuati in sostanziale continuità con quelli utilizzati in occasione della predisposizione della precedente variante al PRG in accoglimento delle richieste di inedificabilità, ovvero la prima variante di questo tipo, approvata il 7 luglio 2017 con DGP n. 1092.

Con riferimento alle richieste pervenute i criteri utilizzati per la valutazione sono i seguenti:

1. le aree oggetto di richiesta non possono essere già state utilizzate, in qualsiasi forma, a fini edificatori
2. l'eventuale accoglimento delle richieste non deve compromettere i programmi edilizi di terzi
3. le nuove destinazioni d'uso impresse per rendere inedificabile l'area devono trovare una sostanziale coerenza con le previsioni urbanistiche dell'intorno.

In esito all'accoglimento delle richieste, l'inedificabilità dei suoli è riconosciuta attraverso la modifica della destinazione urbanistica dell'area e mediante la perimetrazione della stessa con una apposita simbologia che rinvia ad una norma specifica che disciplina le aree rese inedificabili ai sensi dell'articolo 45, comma 4 della legge urbanistica provinciale<sup>3</sup>. Relativamente alle aree cui viene assegnata una nuova destinazione di tipo “E”, si richiama l'articolo 6 della legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14 contenente *Definizioni e calcolo dell'imposta per le aree fabbricabili*, nel quale è precisato che:

*Sono esclusi dalla definizione di area edificabile i terreni a destinazione urbanistica di tipo agricolo o*

---

2 L'istanza protocollo n. 125054/2017 riguarda un'area a Spini di Gardolo di superficie pari a circa 3.000 m<sup>2</sup> e con destinazione è D3 – *zone produttive del settore secondario di riserva identificata dalle p.f. 1673 e 1674 CC. Gardolo*. Dell'esito dei riscontri tavolari effettuati il richiedente è stato informato con nota prot. 132817 del 21.5.2018.

3 A tal proposito si richiama quanto precisato dalla Provincia autonoma di Trento con proprio parere di data 14 febbraio 2017, prot. n. 34974 nel quale è detto che *le previsioni di inedificabilità [...] devono essere specificamente disciplinate nel PRG, al fine di assicurare il vincolo decennale dettato dal disposto normativo provinciale*.

*silvo-pastorale, anche se è possibile realizzarvi dei fabbricati.*

Quindi, in ragione della esclusione dalla definizione di area edificabile dei terreni a destinazione urbanistica di tipo agricolo contenuta nella legge provinciale n. 14/2014, in sede di predisposizione della presente variante al PRG, relativamente alle aree agricole di tipo E1, E2 ed E3, la verifica “ambientale” ai sensi dell'articolo 20 della legge provinciale n. 15/2015 sono state condotte equiparando dette aree a quelle inedificabili in senso stretto.<sup>4</sup>

Purtuttavia, sempre in continuità con quanto fatto nella analoga variante al PRG approvata nel 2017, non viene prevista alcuna restrizione alle possibilità di intervento su dette aree rimanendo confermato quanto disposto dagli articoli 57, 58, 59 e 60 della norme di attuazione del PRG.

Naturalmente rimane confermata, come per qualsiasi intervento edilizio su ogni altra parte del territorio, la necessità delle preventive verifiche da parte dei richiedenti della compatibilità delle opere previste con la Carta di sintesi della pericolosità.

| NUOVO ARTICOLO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Art. 42 octies – Aree inedificabili ai sensi dell'articolo 45 della L.P. 15/2015</b></p> <p>1. Le aree per le quali è stata accolta la richiesta di inedificabilità ai sensi dell'articolo 45, comma 4 della legge provinciale 15/2015 sono individuate con apposito perimetro nella cartografia di PRG.</p> <p>2. Nelle aree E1, E2 ed E3 sono ammessi gli interventi disciplinati dalle relative norme di zona.</p> |

Per quanto riguarda la cartografia in scala 1:5000 contenente “Disciplina del suolo e degli edifici” in sede di predisposizione della presente variante al PRG, laddove necessario e coerente con la richiesta di inedificabilità la nuova perimetrazione delle aree ha tenuto conto di riferimenti catastali aggiornati.

Di seguito le valutazioni relative a ciascuna delle richieste pervenute suddivise per comune catastale.

## 1.1 Le richieste relative al comune catastale di Gardolo

Sono quattro le richieste di inedificabilità relative al territorio catastale di Gardolo.

La richiesta n. 33775 di protocollo del 13.2.2017 [**richiesta 1**] riguarda la particella fondiaria 893/1 a Roncafort. Si tratta di un'area di 514 m<sup>2</sup> attualmente coltivata, con destinazione B3 – *zone edificate di integrazione e completamento*. Quest'area

<sup>4</sup> Relativamente alla verifica delle interferenze delle nuove previsioni con le disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità si rammenta che come previsto al punto 8.3 delle “Indicazioni e precisazioni per l'applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate, medie o basse e le aree con altri tipi di penalità della Carta di sintesi della pericolosità prevista dall'articolo 14 delle norme di attuazione del PUP” di cui alla DGP n. 1630 del 7.9.2018, *il documento di verifica delle interferenze o lo studio di supporto alla variante al PRG non è richiesto nel caso delle varianti al PRG di cui all'articolo 45, comma 4 della l.p. n. 15 del 2015.*

rappresenta la porzione di una più ampia particella fondiaria che per la parte restante ha destinazione urbanistica E1 – *zone agricole di interesse primario*.

Anche la richiesta n. 310160 di protocollo del 29.12.2017 **[richiesta 2]** riguarda una particella fondiaria in località Roncafort, la 890/2. Si tratta di un'area di 199 m<sup>2</sup> con destinazione B3 – *zone edificate di integrazione e completamento* ed anche in questo caso l'area oggetto della richiesta rappresenta la porzione di una più ampia particella fondiaria che per la parte restante ha destinazione urbanistica E1 – *zone agricole di interesse primario*. L'area oggetto della richiesta risulta essere la pertinenza di un edificio ricadente in zona agricola. Nella planimetria allegata alla richiesta viene evidenziata anche una porzione di terreno in passato ricompresa nella p.f. 890/2 e attualmente parte della p.f. 890/16, che viene quindi valutata nell'ambito della presente variante.

Come risulta dalla descrizione, le due richieste relative ad aree in località Roncafort consistono in situazioni sostanzialmente analoghe. In entrambi i casi siamo in presenza di porzioni di particelle destinate in prevalenza a zona agricola. Ed ancora, in entrambi i casi ci si trova in posizione marginale rispetto all'abitato. Le due richieste di inedificabilità in esame sono accolte, mediante estensione della destinazione E1 - *zone agricole di interesse primario* sia all'intera p.f. 893/1 che alle intere p.f. 890/2 e p.f. 890/16 e con l'ulteriore perimetrazione che rinvia alla norma che disciplina le *Aree inedificabili ai sensi dell'articolo 45 della L.P. 15/2015*.

La richiesta n. 226966 di protocollo del 3.10.2017 **[richiesta 3]** riguarda un insieme di particelle sia edilizie che fondiarie in Via 4 novembre a Gardolo. L'area interessata dalla richiesta, con destinazione B4 – *zone edificate di integrazione e completamento*, ha una superficie complessiva di quasi 6.000 m<sup>2</sup>. All'interno di quest'area risultano presenti tre edifici residenziali (p.ed. 850, p.ed. 419 e p.ed. 250), un deposito (p.ed. 1335) e alcuni piccoli manufatti anch'essi adibiti a depositi (p.ed. 2049). Le parti non edificate delle particelle in esame costituiscono pertinenze a verde e piantumate degli edifici esistenti. La richiesta in esame presenta solo in parte caratteristiche idonee ad essere accolta. Infatti, mentre l'estensione della destinazione E3 - *zone agricole di particolare tutela* alle pp.ff. 523/4, 521/5 e 521/6 ed altresì alla p.ed. 2049 appare coerente con lo stato dei luoghi, diversa è la situazione delle particelle edificiali 250, 419, 850 e 1335 per le quali va confermata l'attuale destinazione in quanto già edificate. Appare altresì coerente con lo stato dei luoghi e con la richiesta di inedificabilità in esame l'estensione della destinazione E3 - *zone agricole di particolare tutela* anche all'intera p.f. 523/5, sebbene non espressamente elencata nell'istanza di inedificabilità ma appartenente al medesimo proprietario. Questa ulteriore estensione della zona E3 interessa poche decine di metri quadrati che diversamente sarebbero rimasti classificati in zona edificabile di tipo B4 pur



non essendo presente all'interno dell'area nessun edificio. Le aree oggetto di variante sono inoltre contraddistinte con l'ulteriore perimetrazione che rinvia alla norma che disciplina le *Aree inedificabili ai sensi dell'articolo 45 della L.P. 15/2015*. Per l'inserimento delle modifiche cartografiche sopra illustrate, che interessano un'area di complessivi 2.134 m<sup>2</sup>, si sono seguiti i confini catastali come da frazionamento recentemente validato a seguito del quale la p.f. 1929 in comune catastale di Gardolo, elencata nell'istanza di inedificabilità, risulta già interamente classificata in zona E3.

Inoltre, sempre in coerenza con lo stato dei luoghi e in conseguenza delle modifiche sopra elencate, è operato lo stralcio della p.f. 2154 di proprietà Bene demaniale – Ramo Acque dalla zona B4 (e, in minima parte, dalla limitrofa zona D1b – *zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento di livello locale*), di superficie pari a 310 m<sup>2</sup> e l'inserimento della medesima particella in zona F2 – *zone destinate alla viabilità*.

La richiesta n. 266507 di protocollo del 14.11.2017 [**richiesta 4**] riguarda la particella fondiaria 491/2 in località Canova. Si tratta di un'area di circa 6.300 m<sup>2</sup> con destinazione C3a – *zone di espansione di nuovo impianto*, il cui utilizzo attuale è agricolo. Relativamente a questa richiesta, si rammenta che analoga istanza era stata presentata in occasione della precedente variante in accoglimento delle richieste di inedificabilità. Detta istanza, come riportato nella relazione della variante suddetta non è stata accolta sulla base delle seguenti motivazioni: *Va ricordato che le zone C3a di Canova sono state oggetto di un approfondimento progettuale in fase di Variante al PRG 2001. Le varie zone C3a si possono definire quali tasselli di un progetto complessivo per l'intera area che sta tra l'edificato lungo via Paludi a est e la ferrovia della Trento Malé a ovest. Tale progetto prevede un articolato sistema viabilistico e l'alternanza di zone per l'edificazione e per i servizi pubblici con particolare riguardo al verde pubblico. Per la parte viabilistica è stato attivato un progetto comunale che ha reso necessario anche l'esproprio di alcune aree private. La richiesta di inedificabilità riguarda una particella che secondo le previsioni dovrebbe essere ceduta al Comune per la gran parte come verde pubblico e per la restante come viabilità sempre pubblica. Sia il verde pubblico che la viabilità pubblica si relazionano con disegno complessivo e quindi anche con le aree contermini. Si ritiene che la modifica proposta andrebbe ad alterare significativamente l'impostazione data che se dovesse essere oggetto di modifica richiederebbe necessariamente una rilettura complessiva non affrontabile nell'ambito della Variante conseguente alle richieste di inedificabilità. La richiesta non è quindi accoglibile.*

Le medesime argomentazioni sopra riportate sono state richiamate anche nelle controdeduzioni in base alle quali non è stata accolta l'osservazione presentata a seguito della prima adozione della variante richiamata. In ragione di quanto sopra è

quindi confermata la vigente destinazione in *C3a – zone di espansione di nuovo impianto* dell'area oggetto della richiesta.

## 1.2 Le richieste relative al comune catastale di Cognola

Due le richieste di inedificabilità relative al comune catastale di Cognola.

L'istanza n. 43858 di protocollo del 13.2.2017 [**richiesta 5**], riguarda la p.f. 1459 a Martignano che risulta per la gran parte gravata da fascia di rispetto cimiteriale e destinata per oltre la metà a *E1 – zone agricole di interesse primario*. La richiesta riguarda due porzioni distinte di questa particella, la prima è un'area di m<sup>2</sup> 543 con destinazione *G (P) – zona destinata ai servizi di quartiere (parcheggi pubblici o di uso pubblico)*, la seconda è un'area di m<sup>2</sup> 78 con destinazione *B2 – zone edificate di integrazione e completamento*. Dette aree risultano attualmente in gran parte coltivate ad orto e in parte boscate. Per quanto riguarda la ridottissima superficie destinata a zona B2, in ragione dello stato dei luoghi e degli assetti proprietari, nulla osta all'accoglimento della richiesta. Anche per quanto riguarda la parte di area destinata a zona per servizi pubblici (parcheggio) si ritiene possibile rivedere l'attuale previsione di PRG, considerato che il vincolo costituito dalla fascia di rispetto cimiteriale tutela da ogni compromissione di tipo edilizio quest'area rendendo possibile, quindi, ogni eventuale futura nuova riproposizione dell'area a parcheggio. In conseguenza delle motivazioni sopra esposte, con riferimento alla p.f. 1459 in C.C. Cognola, la richiesta è accolta con estensione della destinazione *E1 - zone agricole di interesse primario* all'intera particella. L'area oggetto di variante è inoltre contraddistinta con l'ulteriore perimetrazione che rinvia alla norma che disciplina le *Aree inedificabili ai sensi dell'articolo 45 della L.P. 15/2015*.

La richiesta n. 136082 di protocollo del 12.6.2017 [**richiesta 6**], riguarda la particella fondiaria 1471/9 a Martignano. Si tratta di un'area di 64 m<sup>2</sup> con destinazione *B2 – zone edificate di integrazione e completamento* che costituisce parte di una strada privata che da accesso ad un gruppo di abitazioni a monte di Via Sabbionare. Questa richiesta riguarda una situazione piuttosto diffusa sul territorio. Aree destinate a viabilità privata presentano una destinazione omogenea a quella dell'area edificata, spesso piuttosto estesa, in cui sono inserite. La scelta di zonizzazione operata a suo tempo, assolutamente coerente con i criteri del disegno urbanistico, è però entrata in crisi a partire dal 1992 con l'istituzione dell'ICI (imposta comunale sugli immobili). Infatti, diversamente dagli edifici e dalle aree agricole la cui base di riferimento per la determinazione dell'ammontare dell'imposta è data dai valori catastali, nel caso di terreni edificabili detto valore è stabilito in funzione della “potenzialità edificatoria”. Ciò premesso, non risultando quanto sopra esposto argomentazione sufficiente ai fini della

conferma della destinazione urbanistica attuale, per la particella fondiaria 1471/9 in C.C. di Cognola la richiesta è accolta con attribuzione alla particella in esame della destinazione H1 – *zone destinate a servizi privati* con perimetro che come previsto dall'articolo 71, comma 3 della NdA del PRG consente la realizzazione di servizi privati senza la possibilità di realizzare nuovi volumi. L'area oggetto di variante è inoltre contraddistinta con l'ulteriore perimetrazione che rinvia alla norma che disciplina le *Aree inedificabili ai sensi dell'articolo 45 della L.P. 15/2015*.

### 1.3 Le richieste relative al comune catastale di Ravina

Le quattro richieste di inedificabilità relative al comune catastale di Ravina riguardano due distinti siti all'interno di questo territorio.

Il primo sito è quello corrispondente alla p.f. 928/6 in prossimità del cimitero di Ravina, un'area di 746 m<sup>2</sup>, attualmente coltivata, totalmente ricadente in fascia di rispetto cimiteriale, la cui *destinazione urbanistica è B3 – zone edificate di integrazione e completamento*. La richiesta fa riferimento all'istanza n. 14048 di protocollo del 19.1.2017 (reiterata con protocollo n. 163887 del 14.7.2017) **[richiesta 7 parte I<sup>a</sup>]**. La particella fondiaria 928/6 in prossimità del cimitero di Ravina per la sua localizzazione e per le sue dimensioni si configura come idonea ad un uso per servizi privati, pertanto la richiesta è accolta con attribuzione alla stessa della destinazione H1 – *zone destinate a servizi privati* con perimetro che come previsto dall'articolo 71, comma 3 della NdA del PRG consente la realizzazione di servizi privati senza la possibilità di realizzare nuovi volumi. L'area oggetto di variante è inoltre contraddistinta con l'ulteriore perimetrazione che rinvia alla norma che disciplina le *Aree inedificabili ai sensi dell'articolo 45 della L.P. 15/2015*.

La destinazione H1 con perimetro viene estesa anche in corrispondenza della minima porzione (m<sup>2</sup> 19) di p.f. 928/6 ricadente in zona F1 – VP – *Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano - verde pubblico o di uso collettivo a scala urbana*), mentre viene mantenuta la minima porzione ricadente in zona F2 - *Zone destinate alla viabilità* come da PRG in vigore.

Il secondo sito nel comune catastale di Ravina interessato da richieste di inedificabilità corrisponde alla zona F1 (SP) – *per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse urbano (attività sportive e centro polifunzionale)* che si trova tra l'autostrada del Brennero e il fiume Adige ed è stato oggetto di tre distinte richieste di inedificabilità. L'istanza n. 14048 di protocollo del 19.1.2017 (riproposta con protocollo n. 163887 del 14.7.2017) **[richiesta 7 parte II<sup>a</sup>]** relativa alla p.f. 1066/1 di superficie pari a circa m<sup>2</sup> 1.500. L'istanza n. 282662 di protocollo del 28.11.2017 **[richiesta 8]** relativa alle pp. ff.

1074/1, 1070/7, 1070/8 e 1070/9 per complessivi m<sup>2</sup> 5.000 circa. Ed infine l'istanza n. 282666 di protocollo del 28.11.2017 **[richiesta 9]**. che riguarda le pp. ff. 961/1, 1074/3, 1070/7, 1070/8 e 1070/10 anche in questo caso per complessivi m<sup>2</sup> 5.000 circa. L'utilizzo attuale delle aree oggetto di richiesta é agricolo. L'attuale destinazione F1 (SP) – *zone per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse urbano (attività sportive e centro polifunzionale)* è stata introdotta in occasione della variante 2001 al PRG come riportato nella relativa relazione illustrativa:

### 3.7. La nuova arena polifunzionale e la “porta sud della città sotto Ravina

*L'area posta a valle dell'abitato di Ravina, tra l'autostrada e l'Adige, costituisce attualmente una sacca isolata dal contesto urbano. La realizzazione del casello e dello svincolo autostradale Trento sud e del nuovo ponte sull'Adige cambierà radicalmente tale configurazione e sollecita il ripensamento di tale ambito che diventerà, in ogni caso, uno degli accessi principali della città. Il disegno infrastrutturale in via di attuazione deve pertanto essere completato da un disegno urbano che ridefinisca le funzioni delle aree coinvolte in modo coerente con le nuove condizioni e stabilisce regole urbane che strutturino una vera e propria “porta sud”. Nel comparto posto tra l'autostrada e il fiume, di fronte al nuovo casello autostradale, si prevede la realizzazione di una struttura polifunzionale a prevalente uso pubblico, ma integrata in modo equilibrato con attività commerciali<sup>5</sup> e terziarie complementari. La destinazione prevalente è ad attrezzature sportive di interesse urbano, intendendosi ricollocare qui lo stadio. Tale impianto deve essere realizzato puntando alla integrazione di usi ed attività diversi, quali manifestazioni sportive, eventi musicali, meeting, eccetera. Sono pertanto contemplati spazi per accoglienza, ristorazione e commercio coerenti con tale modalità di utilizzo. Vanno anche previste, naturalmente, aree adeguate per il parcheggio, anche con funzione di attestamento urbano. La riorganizzazione del sistema delle connessioni pedonali, ciclabili e di trasporto pubblico può garantire una buona integrazione con l'area urbana e con l'area sportiva delle Ghiaie, posta appena al di là del fiume e quindi facilmente raggiungibile tramite una nuova passerella ciclopeditone.*

In ragione di quanto sopra si desume come per questa ampia parte di territorio non sia possibile procedere per modifiche parziali sulla base delle richieste dei proprietari, senza che questo comprometta il senso stesso della previsione di PRG. La modifica del PRG dovrà infatti risultare da un riesame complessivo di questa previsione, che va necessariamente ricondotto al processo di revisione del PRG. In ragione di quanto sopra è confermata la vigente destinazione “F1 (SP)” delle particelle oggetto di richiesta.

## 1.4 Le richieste relative al comune catastale di Sopramonte

Il comune catastale di Sopramonte è interessato da una sola richiesta di inedificabilità.

Già oggetto dell'osservazione presentata a seguito dell'adozione della precedente variante di inedificabilità, la richiesta in esame è stata nuovamente presentata con nota n. 163856 di protocollo del 14.7.2017 (e reiterata con prot. n. 206152 dell'8.9.2017)

---

<sup>5</sup> Relativamente alle attività commerciali si confronti con articolo 99 delle NdA del PRG come modificato dalla cd. “Variante di urbanistica commerciale” approvata con DGP 1942/2016.

[**richiesta 10**]. Riguarda la particella fondiaria 1884/2 in località Maso Banal, un'area di 351 m<sup>2</sup> utilizzata ad orto, con destinazione B2 – *zone edificate di integrazione e completamento*. Questa particella fondiaria per la sua localizzazione e per le sue dimensioni si configura come idonea ad un uso per servizi privati, anche in relazione all'edificio circostante. Pertanto la richiesta in esame è accolta con attribuzione all'area della destinazione H1 – *zone destinate a servizi privati* con perimetro che come previsto dall'articolo 71, comma 3 della NdA del PRG consente la realizzazione di servizi privati senza la possibilità di realizzare nuovi volumi. L'area oggetto di variante è inoltre contraddistinta con l'ulteriore perimetrazione che rinvia alla norma che disciplina le *Aree inedificabili ai sensi dell'articolo 45 della L.P. 15/2015*.

### 1.5 Dati dimensionali relativi alle richieste di inedificabilità accolte

Le aree rese inedificabili con la presente variante sono pari a complessivi m<sup>2</sup> 4.648 dei quali m<sup>2</sup> 1.180 con destinazione servizi privati con vincolo di inedificabilità e m<sup>2</sup> 3.468 zona agricola.

Tabella 1: *Elenco richieste accolte e relativi dati dimensionali\**

| N°                     | comune catastale - località | Destinazione urbanistica | m <sup>2</sup> |
|------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------|
| 1                      | Gardolo - loc. Roncafort    | da B3 a E1               | 514            |
| 2                      | Gardolo - loc. Roncafort    | da B3 a E1               | 199            |
| 3                      | Gardolo - Via 4 Novembre    | da B4 a E3               | 2134           |
| 5                      | Cognola - loc. Martignano   | da B2 e G-P a E1         | 621            |
| 6                      | Cognola - loc. Martignano   | da B2 a H1 con perimetro | 64             |
| 7 parte I <sup>a</sup> | Ravina                      | da B3 a H1 con perimetro | 765            |
| 10                     | Sopramonte                  | da B2 a H1 con perimetro | 351            |

\* I valori riportati nella tabella sono desunti dal data base della cartografia comunale e arrotondati all'unità.

### 1.6 Aggiornamento in via ricognitiva della cartografia di PRG con riferimento alla 1<sup>a</sup> variante in accoglimento di richieste di inedificabilità

In sede di esame della 1<sup>a</sup> variante al PRG in accoglimento delle richieste di inedificabilità, quella adottata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 149 del 7 dicembre 2016, il competente servizio provinciale con nota prot. n. 34974 del 14 febbraio 2017 ha segnalato che *le previsioni di inedificabilità [...] devono essere specificamente disciplinate nel PRG, al fine di assicurare il vincolo decennale dettato*

*dal disposto normativo provinciale.*

Con riguardo al rilievo formulato da parte del competente servizio provinciale in sede di adozione definitiva della variante al PRG avvenuta con deliberazione consiliare n. 35 del 4 aprile 2017 è stato precisato che *l'impostazione data già in prima adozione garantisce l'informazione relativa alla data di accoglimento della richiesta di inedificabilità.*

Successivamente all'approvazione della suddetta variante al PRG è emersa la necessità di dare pieno adempimento a quanto a suo tempo segnalato dagli uffici provinciali e dunque l'inedificabilità dei suoli è ora riconosciuta non solo attraverso la modifica della destinazione urbanistica dell'area ma anche mediante la perimetrazione della stessa con una apposita simbologia che rinvia ad una norma specifica che corrisponde al nuovo articolo 42 *octies*, che disciplina le aree rese inedificabili ai sensi dell'articolo 45, comma 4 della legge urbanistica provinciale.

Di conseguenza, al fine di conferire allo strumento urbanistico comunale la necessaria omogeneità la perimetrazione delle aree oggetto di modifica in esito all'accoglimento di istanze di inedificabilità con apposita simbologia che rinvia all'articolo 42 *octies* è estesa anche alle aree oggetto di modifica in conseguenza dell'approvazione della variante al PRG avvenuta con DGP n. 1092 del 7 luglio 2017, come risulta dalla cartografia costituente parte della presente variante che viene appunto aggiornata in via ricognitiva.

*Tabella 2: Elenco modifiche contenute nella 1^ variante in accoglimento di richieste di inedificabilità*

| Richieste n.1 e n. 7  | zona E3 a Spini di Gardolo già D2a e D3          |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| Richiesta n. 2        | zona E3 a Spini di Gardolo già D1b               |
| Richiesta n. 3        | zona E3 a Spini di Gardolo già D2b               |
| Richieste n. 4 e n. 9 | zona E3 a Spini di Gardolo già D2a e D3          |
| Richiesta n. 5        | zona E1 a Lamar di Gardolo già D1a               |
| Richiesta n. 6        | zona H1 con perimetro a Spini di Gardolo già D2a |
| Richiesta n. 8        | zona E1 a Sopramonte già C3                      |
| Richiesta n. 10       | zona H2 a Cognola già B2                         |
| Richiesta n. 11       | zona E1 a Gazzadina già B2                       |
| Richiesta n. 12       | zona H1 con perimetro a Sardinia già B2          |
| Richiesta n. 13       | zona E1 a Roncafott già C3                       |
| Richiesta n. 15       | zona E3 a Spini di Gardolo già D2a e D3          |
| Richiesta n. 16       | zona E1 a Martignano già B2                      |
| Richiesta n. 17       | zona B1 a Vigo Meano già B2                      |
| Richiesta n. 20       | zona H1 con perimetro a Sardinia già B2          |
| Richiesta n. 21       | zona H1 con perimetro a Sardinia già B2          |
| Richiesta n. 22       | zona E1 a Ravina già D2a                         |
| Richiesta n. 23       | zona E1 a Ravina già D2a                         |
| Richiesta n. 24       | zona E1 a Ravina già D2a                         |

|                         |                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------|
| Richiesta n. 25         | zona E4 a Meano già G-AP                         |
| Richiesta n. 26         | zona E4 a Meano già G-AS                         |
| Richieste n. 28 e n. 29 | zona E1 a Ravina già D2a                         |
| Osservazione n. 1       | zona E3 a Spini di Gardolo già D2a               |
| Osservazione n. 2       | zona E3 a Spini di Gardolo già D2a               |
| Osservazione n. 7       | zona E1a Sopramonte già C3                       |
| Osservazione n. 10      | zona E3 a Spini di Gardolo già D3                |
| Osservazione n. 16      | zona H1 con perimetro a Spini di Gardolo già D2a |

## 2 Gli adeguamenti al piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali

Il Piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali o “Piano Cave”, approvato nel suo 4° aggiornamento con deliberazione della Giunta provinciale n. 2533 del 10 ottobre 2003, è stato oggetto di numerose varianti cartografiche approvate a loro volta con deliberazione della Giunta provinciale. Alcune di queste modifiche che analogamente al Piano comportano l'obbligo di adeguamento della pianificazione comunale così come disposto dall'articolo 5 della legge provinciale 24.10.2006, n. 7<sup>6</sup> hanno interessato aree ricadenti entro il territorio del Comune di Trento.

### 2.1 L'area “Molini di Cadine” a Cadine

Con deliberazione n. 919 dell'11 maggio 2012 la Giunta provinciale ha approvato una variante al Piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali che prevede una serie di modifiche tra le quali lo stralcio dell'area estrattiva per inerti denominata “Molini di Cadine” della superficie di m<sup>2</sup> 19.483 [**variante 1**].

In considerazione dello stato dei luoghi e della destinazione urbanistica delle aree circostanti la destinazione E1 - zone agricole di interesse primario è estesa all'intera area attualmente individuata dalla sigla L1 – Aree per attività estrattive.

### 2.2 L'area “Settefontane” a Romagnano

Con deliberazione n. 923 del 6 maggio 2011 la Giunta provinciale ha approvato una

<sup>6</sup> *Le previsioni del piano cave sono direttamente applicabili alle aree da esso individuate, a decorrere dalla data d'individuazione e fino al loro stralcio; le previsioni dei piani regolatori generali, comprese quelle approvate dopo l'individuazione delle aree da parte del piano cave, sono sospese, fatto salvo quanto previsto dal comma 2. I comuni adeguano le previsioni cartografiche dei piani regolatori generali ai contenuti del piano cave ai sensi dell'articolo 44, comma 1, della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (legge provinciale per il governo del territorio 2015).*

variante al Piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali che prevede una serie di modifiche tra le quali lo stralcio della porzione sud dell'area estrattiva per inerti denominata “Settefontane” della superficie di m<sup>2</sup> 27.146 [**variante 2**].

In considerazione dello stato dei luoghi e della destinazione urbanistica delle aree circostanti è modificata la destinazione da L1 - Aree per attività estrattive a E1 - zone agricole di interesse primario della porzione attualmente già coltivata (7.098 m<sup>2</sup>) ed a E6 – zone improduttive per la parte restante (18.730 m<sup>2</sup>). Sempre in conformità allo stato dei luoghi, contestualmente alla modifica di cui sopra, alla zona E1 viene apportata una rettifica in corrispondenza della p.f. 690/1 che si trova immediatamente a sud della area estrattiva stralciata (318 m<sup>2</sup> da E6 a E1).

Sempre con riferimento all'area estrattiva “Settefontane” nel 2015 la Giunta provinciale ha modificato anche la parte nord. Infatti con deliberazione n. 2122 del 27 novembre ha operato una riduzione della superficie estrattiva di m<sup>2</sup> 4.033 [**variante 2**].

In considerazione dello stato dei luoghi e della destinazione urbanistica delle aree circostanti la destinazione a E1 - zone agricole di interesse primario è estesa alla porzione oggetto di stralcio dal piano cave.

### **2.3 L'area “Ronchi” a Mattarello**

Con deliberazione n. 1249 del 4 agosto 2017 la Giunta provinciale ha approvato una variante al Piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali che prevede una serie di modifiche tra le quali lo stralcio dell'area estrattiva per inerti denominata “Ronchi” della superficie di m<sup>2</sup> 54.701 [**variante 3**].

In considerazione dello stato dei luoghi e della destinazione urbanistica delle aree circostanti la destinazione E1 - zone agricole di interesse primario alle è estesa alla seguenti particelle già ricadenti in tutto o in parte nella zona L1 – Aree per attività estrattive: pp.ff. 1379/14, 1379/33 in C.C. Trento e pp.ff. 1321/3, 1321/4, 2212 (ex 1321/2) in C.C. di Mattarello per una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 31.570. Alla parte restante, sempre in considerazione dello stato dei luoghi è attribuita la destinazione E4 – zone a bosco (23.131 m<sup>2</sup>).

### **2.4 L'area “Camparta-Vallalta” a Meano**

Come già precisato al paragrafo 2.1, con deliberazione n. 919 del giorno 11 maggio 2012 la Giunta provinciale ha approvato una variante al Piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali che prevede una serie di modifiche. Oltre allo



stralcio dell'area estrattiva per inerti denominata “Molini di Cadine” illustrata sopra, la delibera ha approvato l'ampliamento dell'area di coltivazione del porfido denominata “Camparta-Vallalta” con un incremento della superficie di m<sup>2</sup> 7.544 [variante 4].

Come disposto dall'articolo 5 della legge provinciale n. 7/2006, la cartografia di PRG è adeguata ai contenuti del Piano cave mediante l'estensione della zona L1 – Aree per attività estrattive conformemente ai contenuti della DGP 919/2012.

### **3 Gli adeguamenti a provvedimenti provinciali in materia di gestione dei rifiuti**

L'articolo 67, comma 1, del Testo unico provinciale sulla tutela dell'ambiente dagli inquinamenti (TULP), dispone che:

*L'approvazione dei piani di smaltimento dei rifiuti, degli eventuali piani-stralcio e degli aggiornamenti ai piani costituisce, ove occorra, variante agli strumenti urbanistici subordinati al piano urbanistico provinciale ed equivale a dichiarazione di pubblica utilità, nonché di indifferibilità ed urgenza degli interventi ed opere ivi contenuti.*

Il suddetto obbligo di adeguamento riguarda anche le procedure di localizzazione di impianti e di attività di gestione dei rifiuti così come precisato dall'articolo 67, comma 11 bis del TULP.

#### **3.1 Adeguamenti cartografici**

Con deliberazione n. 1177 del 6 luglio 2018 la Giunta provinciale ha localizzato nel Piano provinciale di gestione dei rifiuti l'impianto sito Via al Maso Visintainer. La localizzazione dell'impianto di recupero di rifiuti inerti non pericolosi interessa parte delle pp. ff. 1865/1, 1865/2, 2457/1 e 1815/3 in comune catastale di Trento come da elaborato grafico allegato alla deliberazione medesima della superficie di m<sup>2</sup> 19.495 [variante 5].

Ai fini del recepimento della localizzazione intervenuta ai sensi dell'articolo 67 del TULP l'area corrispondente alle particelle sopra indicate è individuata sulla cartografia di PRG con apposito perimetro e contrassegnata con la sigla Rr “*impianto di recupero rifiuti*”, in coerenza con la *Legenda standard per gli strumenti di pianificazione* approvata con DGP n. 1227/2016 che contiene uno specifico simbolo così denominato.

Anche a seguito dell'introduzione del nuovo simbolo “Rr - *impianti di recupero rifiuti*” nella legenda del PRG, è stata adeguata la cartografia relativamente all'area ove è sito

l'impianto di recupero e smaltimento di rifiuti non pericolosi di cui alla DGP n. 959 del 4 giugno 2018 in località Laghetti della Vela, la cui individuazione nel Piano provinciale di smaltimento dei rifiuti è risalente alla DGP n. 1225 del 2007 e che risultava invece impropriamente contraddistinta dalla sigla “Di – *discariche inerti*” [variante 6]. Sigla, la “Di”, che attiene invece ai cinque siti presenti sul territorio del Comune di Trento individuati da tempo ai sensi dell'articolo 64 del TULP<sup>7</sup>.

### 3.2 Aggiornamento articolo 68 bis delle norme di attuazione del PRG

A seguito dell'introduzione della nuova simbologia “Rr - *impianto di recupero rifiuti*” ed al fine di conferire la necessaria coerenza tra le definizioni utilizzate nel testo e nella rubrica dell'articolo con la denominazione del piano comprensoriale di settore a suo tempo approvato si è provveduto all'adeguamento del comma 1 e della rubrica dell'articolo 68 bis.

| TESTO VIGENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | NUOVO TESTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Art. 68 bis</b> – <i>Aree per discariche rifiuti inerti e centri di rottamazione veicoli fuori uso</i><sup>8</sup></p> <p>1. Le aree per discariche rifiuti inerti da demolizione e le aree per il deposito ed il trattamento dei veicoli fuori uso, individuate dal Piano comprensoriale di smaltimento dei rifiuti speciali e dagli stralci al Piano provinciale di smaltimento dei rifiuti, sono riportate nella cartografia del piano con apposito perimetro. Le aree per discariche rifiuti inerti da demolizione sono contrassegnate dalla sigla Dt e le aree per il deposito ed il trattamento dei veicoli fuori uso sono contrassegnate dalla sigla RQ. Le modalità d'intervento ed i parametri urbanistico-edilizi per dette aree sono stabiliti dai relativi atti di individuazione ovvero definiti in sede di valutazione di impatto ambientale delle opere in esse previste.</p> | <p><b>Art. 68 bis</b> – <i>Aree per discariche rifiuti inerti, per impianti di recupero rifiuti e per centri di rottamazione veicoli fuori uso</i></p> <p>1. Le aree per discariche rifiuti inerti, <b>le aree per impianti di recupero rifiuti</b> e le aree per il deposito ed il trattamento dei veicoli fuori uso, individuate <b>o localizzate ai sensi del Testo unico provinciale sulla tutela dell'ambiente dagli inquinamenti (TULP)</b> sono riportate nella cartografia del piano con apposito perimetro. Le aree per discariche rifiuti inerti sono contrassegnate dalla sigla Di, <b>le aree per impianti di recupero rifiuti sono contrassegnate dalla sigla Rr</b> e le aree per il deposito ed il trattamento dei veicoli fuori uso sono contrassegnate dalla sigla Ro. Le modalità d'intervento ed i parametri urbanistico-edilizi per dette aree sono stabiliti dai relativi atti di individuazione ovvero definiti in sede di valutazione di impatto ambientale delle opere in esse previste, <b>opere ed impianti che ai sensi della normativa provinciale sono considerati opere di infrastrutturazione del territorio.</b></p> |

<sup>7</sup> I cinque siti individuati sono a Sardinia, Sopramonte, Cadine, Romagnano, Oltrecastello.

<sup>8</sup> L'articolo 68 bis è stato introdotto in sede di approvazione della Variante 2004 avvenuta con DGP n. 200 dell'1.2.2008 in quanto come riportato nella parte premessuale della delibera richiamata, la CUP con proprio parere aveva segnalato la necessità che nella cartografia di PRG comparissero le aree per discariche inerti individuate dal Piano comprensoriale di smaltimento dei rifiuti speciali approvato dall'assemblea comprensoriale con delibera n. 3 del 20.5.2002 ed altresì l'individuazione delle aree per il deposito e il trattamento dei veicoli fuori uso e per il trattamento di rifiuti inerti da demolizione di cui alla DGP n. 537 del 16.3.2007 costituenti “localizzazione” del Piano provinciale dei rifiuti.

## 4 Altre varianti

### 4.1 Stralcio zona servizi

Il compendio immobiliare entro cui è compresa Villa O'Santissima, costituito dalle particelle edilizie 1384, 1385, 1386, 1914, 4226, 4227 e dalle particelle fondiarie 1197/7, 1204/1, 1206/1, 3032 e 3033 tutte in comune catastale di Trento, risulta classificata dal PRG vigente zona F1 per attrezzature pubblico e di uso pubblico di interesse urbano, con specifica destinazione ad attrezzature assistenziali. Destinazione questa assegnata all'area con la Variante di assestamento '94 che ha modificato la destinazione precedente, risalente al PRG 89, ovvero quella ad attrezzature religiose.

All'interno di questo ampio compendio il PRG delimita un insieme di “edifici e complessi isolati di interesse storico, artistico e documentario – Aie”, disciplinato dall'articolo 34 delle norme di attuazione del PRG. Le emergenze architettoniche all'origine di questa particolare disciplina di PRG sono rappresentate dalla p.ed. 1386 corrispondente a Villa Zelgher – Taxis O'Santissima, (Aie n. 139) e dalla p.ed. 1385 corrispondente alla Cappella di S. Antonio di Villa Zelgher – Taxis O' Santissima (Aie n. 139a), edifici entrambi soggetti alla tutela dettata dal Codice dei beni culturali. Ulteriore emergenza all'interno del perimetro della Aie è costituita dal giardino sottoposto a vincolo di tutela come bene storico-monumentale a partire dal 1979 e che oltre altre zona F1-AA interessa la zona F1-VP che corrisponde al Giardino Giuseppe Garbari di proprietà del Comune di Trento.

Il complesso immobiliare di Villa O' Santissima, ora completamente abbandonato, risultava di proprietà dell'Arcidiocesi di Trento fino al 2015, anno in cui è stato venduto alla SAD, società cooperativa sociale che opera nel settore dei servizi socio-assistenziali e sanitari i cui destinatari sono anziani, disabili e persone temporaneamente non completamente autosufficienti.

Grazie a questa acquisizione la cooperativa SAD intende sviluppare ulteriormente il modello di “*welfare* generativo”<sup>9</sup>, creando un luogo di aggregazione, scambio, apprendimento e soprattutto sostegno reciproco ed intergenerazionale, attraverso lo sviluppo di servizi socio-assistenziali a favore della comunità territoriale limitrofa e, più in generale, trentina.

Quanto proposto da SAD trova una sostanziale coerenza con le norme di PRG che all'articolo 65, comma 10 dispongono:

*Qualora l'utilizzazione delle aree di cui al presente articolo avvenga attraverso un'iniziativa privata (...) il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione che assicura il*

9 Modello già sperimento da parte della cooperativa SAD con il progetto pilota di “Casa alla Vela”.

*rispetto delle funzioni previste dal PRG.*

La previsione di PRG trova però una importante specifica in ordine al contenuto e alle finalità delle convenzioni stipulate dal privato per dare attuazione - in proprio – alle zone per servizi, laddove consentito dagli strumenti urbanistici, nell'articolo 48, comma 8 della legge provinciale n. 15 del 2015 che testualmente prevede:

*“Gli interventi previsti dal PRG nelle aree destinate ad attrezzature e a servizi pubblici possono essere realizzati direttamente dai proprietari delle aree gravate da vincolo preordinato all'espropriazione, se è previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e previa convenzione con il comune volta ad assicurare l'effettiva realizzazione e destinazione pubblica delle attrezzature e dei servizi, le loro modalità di realizzazione e di gestione, nel rispetto della disciplina in materia di appalti e contratti e di affidamento dei servizi pubblici.”*

Come appare chiaro, per le zone destinate a servizi pubblici, laddove attivate da privati in quanto facoltà ammessa dagli strumenti urbanistici, la norma provinciale prescrive l'obbligo di tutelare il comune con una convenzione che richiami i dettami del codice dei contratti e dei servizi pubblici, in quanto mirante ad assicurare l'effettiva realizzazione e destinazione pubblica delle attrezzature e dei servizi, le loro modalità di realizzazione e di gestione.

Considerato il disposto delle citate norme provinciali, e stante l'applicazione, invece, ad oggi limitata del disposto dell'articolo 65 delle NdA del PRG in termini di attuazione da parte di soggetti privati di zone per servizi, è stato effettuato uno specifico approfondimento da parte degli uffici comunali<sup>10</sup> in ordine alla declinazione dei contenuti dell'articolo 48 della legge provinciale n. 15/2015 in combinato disposto con le norme di PRG, in esito al quale è risultato che le convenzioni di cui sopra dovranno avere contenuti deputati a disciplinare rispettivamente:

- a) le condizioni generali del contratto
- b) le condizioni di progettazione, realizzazione dell'opera, con individuazione dei requisiti tecnici del soggetto proponente, di termini, condizioni e modalità di controllo esecutivo, le modalità del collaudo
- c) le condizioni di svolgimento del servizio con individuazione dei criteri e requisiti soggettivi del gestore del servizio, le modalità di gestione con fissazione dei livelli minimi di prestazione, i controlli sulla corretta gestione ed erogazione del servizio, le penali e altre clausole di garanzia della corretta esecuzione ed adempimento del contratto di prestazione del servizio.

Si tratta quindi di atti che presentano una evidente complessità gestionale a carico del soggetto privato proponente che in ragione della propria idoneità tecnica ad assumere o meno il ruolo di stazione appaltante, per la realizzazione dell'opera e/o per la gestione

---

<sup>10</sup> Si richiama in particolare quanto predisposto dalla responsabile dell'Ufficio Controllo e contenzioso.

del servizio, verosimilmente si troverà nella condizione di dover esperire almeno una gara se non entrambe.

Non da meno si presenta la complessità a carico dell'amministrazione comunale, non tanto per quanto riguarda la predisposizione dell'atto medesimo, ma in conseguenza della necessaria attività di controllo sia della fase esecutiva (vedi punto b) che della successiva gestione (vedi punto c). Infatti, l'assetto organizzativo che tali convenzioni presuppongono vede come azione preliminare quanto di seguito:

- l'individuazione del servizio comunale o dell'ente pubblico competente alla tutela dell'interesse pubblico perseguito dalla previsione urbanistica del PRG di Trento; in tal senso si differenziano i servizi di livello comunale in quanto riconducibili a interessi garantiti da articolazioni organizzative (Servizi) del Comune di Trento, da quelli invece di livello sovra o extra comunale, come tali invece riconducibili a interessi garantiti da altri enti pubblici
- nel caso siano enti pubblici diversi dal Comune di Trento preposti alla tutela dell'interesse garantito dalla previsione urbanistica, si rende necessaria la sottoscrizione di accordi preliminari tra Comune di Trento e ente competente, diretti all'individuazione delle specifiche del servizio pubblico da attivare, che costituiranno il contenuto della sezione B e/o C della Convenzione da stipulare ai sensi dell'art. 65 delle NdA del PRG di Trento in combinato disposto con l'art. 48, comma 8, della LP 15/2015; tanto sia al fine di determinare il contenuto specifico dell'opera e/o della prestazione del servizio da svolgere nelle aree di PRG destinate a finalità pubbliche, sia per l'assunzione della responsabilità nell'esecuzione della convenzione urbanistica con conseguente sottoscrizione della convenzione stessa.

E' evidente che la disciplina sopravvenuta relativamente alle modalità di intervento da parte di una iniziativa privata in aree aventi una destinazione pubblica, presuppone una attenta comparazione tra il costo amministrativo che le modalità attuative sopra descritte comportano e l'interesse pubblico sotteso.

A ciò si aggiunga che per quanto riguarda l'intervento proposto dalla cooperativa SAD, già valutato favorevolmente dal Consiglio comunale con deliberazione n. 66 del 22 maggio 2018 in sede di espressione del proprio parere sulla deroga edilizia, l'ulteriore elemento che deve trovare conferma è il conseguimento nella loro pienezza degli scopi sociali di cohousing per persone anziane e studentato così come previsti nel progetto stesso.

In esito alle valutazioni di cui sopra è quindi emersa la necessità di individuare una diversa destinazione urbanistica per il compendio immobiliare in esame [**variante 7**].

Ferma restando l'attuale delimitazione della "Aie: Edifici e complessi isolati di interesse

storico, artistico e documentario” di cui alla disciplina dell'articolo 34 delle norme di attuazione del PRG, tenuto conto del fatto che complessi simili come ad esempio Villa Saracini, Villa Belvedere, Villa Tambosi, Villa Sizzo e Villa Pedrotti hanno una destinazione urbanistica del tipo “H2 – zone destinate a verde privato”, anche la destinazione urbanistica del compendio immobiliare entro cui ricade Villa O' Santissima è modificata da zona F1-AA a zona H2, con la sola eccezione della particella fondiaria 1197/7 ad oggi già utilizzata come spazio di parcheggio che è classificata “H1 - zone destinate a servizi privati”.

Inoltre, in conseguenza delle modifiche sopra elencate, viene estesa la destinazione F2 – *zone destinate alla viabilità* alle porzioni delle particelle fondiarie di proprietà comunale, la 1197/18 e la 2529/2, che risultavano comprese nella zona F1-AA .

## **5 Le modifiche introdotte con l'adozione definitiva**

La variante al Piano regolatore generale denominata “Variante 2018” è stata adottata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2019. Successivamente la documentazione costituente detta variante è stata depositata, ai sensi della normativa provinciale per il governo del territorio, presso gli uffici comunali a partire dal 20 marzo 2019. Contestualmente alla pubblicazione la Variante 2018 è stata inviata ai competenti uffici della Provincia autonoma di Trento per la valutazione tecnica.

Entro il termine del 19 aprile 2019 (30 giorni di deposito) sono pervenute tre osservazioni. La prima osservazione, con protocollo n. 75701/2019, risulta essere non pertinente in quanto contenente una richiesta priva di qualsiasi attinenza con la Variante 2018. La seconda osservazione, con protocollo n. 103910/2019, ripropone quanto già contenuto nelle richieste di inedificabilità n. 8 e 9 della Variante 2018 non accolte nell'ambito della stessa. La terza osservazione, con protocollo n. 108349/2019, riguarda l'area di Lungadige S.Nicolò classificata “F1 – zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano” e contraddistinta con le destinazioni funzionali VP (verde pubblico o di uso collettivo a scala urbana), P (parcheggi pubblici o di uso pubblico e autosilos), IP (impianti tecnologici).

Il parere espresso dal Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio della Provincia autonoma di Trento, pervenuto con nota protocollo n. 137218 del 22 maggio 2019 non ha comportato modifiche né alla cartografia né alle norme tecniche di attuazione del PRG, mentre in conseguenza del parziale accoglimento

dell'osservazione protocollo n. 108349/2019, si è resa necessaria la modifica del comma 12 dell'articolo 65 delle norme di attuazione.

## 5.1 Modifica articolo 65 comma 12 delle norme di attuazione

Come detto sopra, l'osservazione di cui al protocollo n. 108349/2019, riguarda l'area di Lungadige S.Nicolò classificata "F1 – zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano" e contraddistinta con le destinazioni funzionali VP-P-IP, attualmente occupata dal Centro integrato e servizio del Comune di Trento e dalla sede operativa di Dolomiti ambiente cui risulta affidata la gestione dei rifiuti urbani per il territorio comunale.

L'osservazione, coerentemente con i contenuti della Variante 2018 che contempla anche gli adeguamenti a provvedimenti provinciali in materia di gestione dei rifiuti chiede di adeguare il PRG al 4° aggiornamento del Piano provinciale per la gestione dei rifiuti prevedendo per l'area in esame la destinazione urbanistica "F1-IP".

Nell'elaborato contenente "Sintesi delle osservazioni e relative controdeduzioni" allegato alla deliberazione di adozione definitiva della Variante 2018 è precisato che per una piena coerenza tra il PRG e il 4° aggiornamento del Piano provinciale di gestione dei rifiuti – sezione rifiuti urbani, ma *"ma soprattutto allo scopo di garantire il conseguimento delle necessarie condizioni di adeguatezza dell'intero insediamento all'interno del quale la sede operativa di Dolomiti ambiente e il Centro Integrato costituiscono un unicum, ciò che risulta opportuno modificare non è tanto la contestualità di più sigle funzionali all'interno della medesima zona di piano regolatore, quanto piuttosto la disciplina dettata dal comma 12 dell'articolo 65 della NdA del PRG"*. Per tale ragione il comma 12 dell'articolo 65 è sostituito con il seguente:

*"Nell'area di Lungadige S.Nicolò contraddistinta con le destinazioni funzionali VP-P-IP e indicata in cartografia come "Area per infrastrutture soggetta a Progetto unitario", sono sempre ammessi da parte del soggetto cui risulta affidato dal Comune di Trento il servizio pubblico di gestione dei rifiuti urbani tutti gli interventi edilizi coerenti con la destinazione funzionale "IP", nel rispetto degli indici di cui al comma 5 del presente articolo. L'utilizzo dell'area da parte di soggetti non aventi tale qualifica, ferma restando la coerenza con quanto previsto dal Piano provinciale di gestione dei rifiuti, è subordinato alla preventiva approvazione da parte del Consiglio comunale di apposito*

*Progetto unitario che comprenda le tre destinazioni funzionali previste dal piano regolatore generale, e altresì alla stipula di apposita convenzione secondo quanto disciplinato dalla legge provinciale per il governo del territorio per gli interventi nelle aree destinate ad attrezzature e a servizi pubblici da parte dei proprietari delle aree. In assenza di Progetto unitario approvato sull'edificio esistente destinato a centrale di trigenerazione sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.”.*