



COMUNE DI TRENTO

PRG

VARIANTE PER IL RIEQUILIBRIO  
DELLE AREE RESIDENZIALI  
DI RECENTE INSEDIAMENTO

RELAZIONE

SERVIZIO URBANISTICA

1<sup>a</sup> adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 54 del 2 luglio 2008

Modifiche in accoglimento di osservazioni: deliberazione del Consiglio comunale n. 123 del 2 dicembre 2008

Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 65 del 24 febbraio 2009

Approvazione: deliberazione della Giunta provinciale n. 725 del 3 aprile 2009

## **1. Premessa**

Può suscitare perplessità il fatto che a fronte della crescente consapevolezza che il suolo è una risorsa limitata e in quanto tale preziosissima, si predisponga una variante urbanistica che riduce le potenzialità edificatorie su varie porzioni del territorio urbanizzato del Comune di Trento.

Questa variante però non si occupa dell'area urbana consolidata, dove infrastrutture e servizi concorrono a dare forma e qualità alla città, ma riguarda quella parte di territorio dove le quantità edilizie che lo strumento urbanistico assegna alle aree edificabili, si sono dimostrate assolutamente sovradimensionate sia rispetto allo stato delle infrastrutture e dei servizi, sia rispetto alle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del territorio di tipo collinare sul quale insistono.

Attraverso una serie di modifiche -sia alla cartografia che alle norme di attuazione- questa variante intende introdurre degli elementi di riequilibrio nel processo di trasformazione delle zone edificate di integrazione e completamento del territorio collinare, che da più parti sono ritenuti non più rinviabili.

## **2. Le aree residenziali di recente insediamento**

Il piano regolatore del 1968 ha lasciato in eredità al nuovo strumento urbanistico, la cui formazione è iniziata nel 1987 e si è conclusa con l'approvazione da parte della Giunta provinciale nel 1991, un'edificazione delle aree residenziali, soprattutto di quelle collinari, piuttosto problematica.

Gli insediamenti residenziali erano andati formandosi in assenza di un disegno di infrastrutturazione, con lotti edificabili derivati da frazionamenti delle originarie proprietà, collegati alla viabilità principale mediante gli stessi tracciati viari storici, strade di campagna, che da sempre servivano i fondi agricoli poi diventati edificabili.

Ne è risultato un sistema edilizio fortemente disomogeneo, con indici edilizi reali generalmente più bassi di quelli previsti dal PRG e privo di un sistema di spazi pubblici a servizio degli insediamenti residenziali.

Con il PRG dell'89, ad eccezione di alcuni complessi residenziali classificati zona edificata satura (B1), la maggior parte delle aree residenziali sono state classificate zone di integrazione e completamento (B2, B3 e in fondovalle anche B4).

Pur a fronte di una situazione già fortemente compromessa, il PRG 89 ha provveduto ad individuare -per quanto possibile- una rete viaria a supporto delle zone edificate di integrazione e completamento.

Le aree residenziali previste dal PRG del 1968 caratterizzate da indici che variavano da 1,5 a 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e da altezze comprese tra i 7 metri ed i 10 metri (misurati all'intradosso dell'ultimo solaio), poi classificate zona B2 o zona B3 dal PRG 89, sono state disciplinate

con indici che variano da 1,5 a 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ed altezze comprese tra 9 e 12 metri (a metà falda).

Questi aumenti, soprattutto delle altezze, erano visti più come occasione per consentire di effettuare contenuti ampliamenti a scopo “familiare”, anche perché all’epoca era forte la convinzione che le potenzialità edificatorie espresse dal nuovo PRG non sarebbero state sfruttate completamente.<sup>1</sup>

Il processo edilizio avviatosi dopo l’approvazione del PRG 89, invece, ha reso subito manifesti due fenomeni:

- la progressiva e continua immissione sul mercato degli edifici unifamiliari degli anni ’70, che una volta demoliti sono stati rimpiazzati con edifici a “palazzina”;
- il pieno utilizzo degli indici edificatori previsti dal PRG.

I principali elementi quantitativi relativi all’attuazione del PRG 89, oltre ad alcune considerazioni su tematiche quali l’accessibilità agli edifici, le modalità insediative, le tipologie edilizie e l’evoluzione nell’utilizzo dei sottotetti, costituiscono il contenuto di uno studio elaborato dagli uffici comunali nel corso del 1997<sup>2</sup>. Di questo studio si sono avvalsi i consulenti del Comune di Trento, professori Mioni, Bocchi e Zanon, per la predisposizione, insieme al Servizio Urbanistica, del documento programmatico per il nuovo PRG “Verso il nuovo Piano Urbanistico”, datato giugno 2000.

Ed è proprio il documento programmatico nel paragrafo intitolato “Lo stato di attuazione del PRG vigente: constatazioni e raccomandazioni”, che a proposito delle zone edificate di integrazione e completamento”, sottolinea come

*“(…) le capacità edificatorie rimangono intrinsecamente eccessive. Il fatto è che uno sfruttamento molto sostenuto della densità consentita (non solo negli ultimi interventi) comporta necessariamente la realizzazione di edifici del tutto decontestualizzati e un uso delle pertinenze scoperte sempre più dedicato ad accessi, parcheggi e spazi di manovra, a scapito del verde privato, cioè dell’elemento che caratterizza anche gli insediamenti storici dei sobborghi, il quale diventa sempre più marginale, casuale e frammentario.”<sup>3</sup>*

### **3. Indirizzi per una nuova pianificazione delle aree residenziali di recente insediamento**

I principali indirizzi di fondo che connotano i due ultimi aggiornamenti dello strumento urbanistico generale del Comune di Trento: la Variante 2001 e la Variante 2004, fanno riferimento ad un documento di inquadramento complessivo delle strategie urbanistiche

---

<sup>1</sup> A tal proposito si veda quanto riportato nella Relazione illustrativa del PRG 89, dove al paragrafo 5.3 “Patrimonio edilizio e capacità teorica delle aree residenziali” la nuova capacità insediativa delle zone di integrazione e completamento dei sobborghi già edificate è valutata in misura corrispondente a 0.30 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, mentre quella relativa alle aree libere è valutata pari a 1.75 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Lo studio intitolato “L’attuazione del PRG 89” è stato completato dal Servizio Urbanistica nel dicembre 1997. Esso consiste in un esame prevalentemente di tipo quantitativo, relativo appunto allo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche riferite al PRG 89. Oltre che alla giunta comunale questo lavoro è stato illustrato, nei primi mesi del 1998, anche alla commissione consiliare per l’urbanistica e la viabilità.

<sup>3</sup> “Verso il nuovo Piano Urbanistico” giugno 2000, paragrafo 3.2.4.

denominato Programma urbanistico di struttura generale (PUSG)<sup>4</sup>, approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 12 marzo 2002.

Quella relativa alle zone collinari è per l'appunto una delle tematiche alle quali il PUSG dedica delle specifiche riflessioni, anche in vista di future varianti urbanistiche.

Trattando del quadro problematico esistente, a proposito delle aree collinari, nel PUSG è detto che:

*“Oggi la collina è fin troppo fittamente edificata attorno ai nuclei dei vecchi paesi, ancora orgogliosi della propria identità di comunità autonome ma sempre più segnati dalle espansioni residenziali che attivano flussi pendolari consistenti con il fondovalle, e il privilegio della posizione collinare e del paesaggio che se ne gode è assai diminuito dall'onere crescente degli spostamenti e dal dilagare di urbanizzazioni raramente rispettose dei siti e in genere, invece, deturpanti.”<sup>5</sup>*

Più avanti, nel definire le linee guida per una futura pianificazione delle aree collinari, il PUSG afferma che:

*“(…) il PRG vigente consente ampi margini per nuove edificazioni, e lo sfruttamento delle capacità volumetriche residue delle zone B si sta intensificando anche con interventi sempre più frequenti di sostituzione edilizia. Procedendo in questa direzione in alcuni sobborghi le volumetrie esistenti potrebbero al limite raddoppiare, e questo è un rischio che bisogna assolutamente scongiurare, per nulla astratto dato che negli ultimi dieci anni la maggior parte dello sviluppo edilizio nel territorio comunale è avvenuta proprio qui, che da qui proviene la maggior parte delle domande di modifica del PRG vigente rivolte a nuove possibilità di edificazione, e che oggi nell'insieme questa “periferia” pesa demograficamente quasi come il centro cittadino (vedi Appendice). In tali processi gli interessi delle convenienze individuali e del mercato immobiliare trascurano largamente quello generale della qualità dell'assetto complessivo, ignorando del tutto le identità culturali e insediative delle comunità locali. Il grande rigonfiamento dell'edificato in collina rimodella aree che avevano ciascuna un proprio volto, molto significativo e di grande valore, e una propria tradizione, e determina lo straniamento dei luoghi, il dissolvimento dei valori che pure sono il richiamo più consistente per quanti vengono a vivere qui, la dissipazione di rilevanti risorse paesaggistiche e socioculturali: in poche parole, un forte degrado della qualità della vita e dell'ambiente in senso lato.”<sup>6</sup>*

Ed ancora, è sempre il PUSG a sottolineare che:

*“Inoltre, bisogna provvedere alle attuali carenze di equipaggiamenti dovute al modo “spontaneo” della crescita urbana. Le strade non solo mancano, ma ormai è quasi impossibile realizzarle anche dove sono previste dal PRG vigente, con gravi e crescenti disagi a fronte di una domanda di mobilità che cresce di giorno in giorno (vedi paragrafo 3.4.1). D'altra parte, in questo ambito tanto delicato anche l'apertura di nuove strade e l'allargamento di quelle esistenti (spesso realizzabili solo a costo di lavori dirompenti e molto onerosi) contribuiscono ad alterare pesantemente l'immagine e l'identità dei siti, cancellando luoghi e segni della memoria o sovrapponendovi elementi funzionali ma indistinti che trasformano le vecchie e belle frazioni in banali periferie cittadine . (...)”<sup>7</sup>*

<sup>4</sup> Il Programma urbanistico di struttura generale è un'elaborazione di Alberto Mioni che nella stesura si è avvalso degli studi e degli approfondimenti compiuti da Renato Bocchi e Joan Busquets con la collaborazione di Bruno Zanon e del Servizio Urbanistica. Il PUSG si pone come provvedimento di inquadramento d'insieme il cui obiettivo è fornire degli indirizzi generali per la successiva pianificazione generale. E' suddiviso in una sezione di inquadramento (capitoli 1 e 2), una esposizione del quadro problematico esistente (capitolo 3) e delle assunzioni generali (capitolo 4), e un'altra dedicata infine agli indirizzi proposti in ordine alla revisione del PRG vigente.

<sup>5</sup> PUSG, “3.1. Trento alle soglie del XXI secolo”, pagina 19.

<sup>6</sup> PUSG, “4.4.4. Lineamenti per il futuro SQ della zona collinare”, pag. 77.

<sup>7</sup> PUSG, “4.4.4. Lineamenti per il futuro SQ della zona collinare”, pag. 78.

Non tutte le riflessioni contenute nel PUSG potranno trovare risposta in una variante che ha voluto affrontare con una tempistica serrata gli aspetti più rilevanti della tematica relativa all'edificazione negli insediamenti residenziali recenti, con particolare riferimento a quelli collinari.

Qualcuna troverà risposta in questa variante, come ad esempio quella relativa al contenimento delle superfici pavimentate negli spazi non edificati:

*“(...) tra gli obiettivi della pianificazione vi è il contenimento delle superfici pavimentate negli spazi urbani non edificati, sia privati (la continua estensione degli squallidi piazzali di parcheggio in superficie si riflette in un peggioramento sensibile del microclima oltre che nella banalizzazione del paesaggio urbano), sia pubblici (molti parterre dei viali alberati sono sempre più spesso utilizzati per la sosta delle auto e quindi coperti di asfalto, cioè sono “perduti”).”<sup>8</sup>*

Mentre qualche altra potrà essere sviluppata in futuro:

*“Ristabilire una relazione continua fra città bassa, zone collinari e montagna consentirà di definire meglio la loro configurazione complessiva. Occorre sfruttare a fondo la doppia condizione del paesaggio: le parti alte dell'abitato vanno intese come elementi singolari dello skyline alpino, quelle basse come un aggregato di aree residenziali e/o di insediamenti dove prevalgono le attività economiche, le une e gli altri capaci di ottime prestazioni, il quale si deve configurare come una sorta di “tappeto” nella valle. E qui la struttura lineare longitudinale va arricchita con altri elementi, luoghi singoli e polarità che con il loro contributo devono creare nuovi ritmi e immagini della città del futuro, tenendo conto che a Trento bassa - quella che si osserva dai belvedere, dalle terrazze, dai giardini in collina - la coerenza urbana dei volumi e dei prospetti assume un valore determinante.”<sup>9</sup>*

#### **4. I contenuti della Variante per il riequilibrio delle aree residenziali di recente insediamento**

##### *4.1 L'eliminazione della zona B3a*

La prima modifica che questa variante introduce ai fini del conseguimento di un riequilibrio nel processo di trasformazione delle zone edificate di integrazione e completamento di recente insediamento, consiste nell'eliminazione della zona B3a. Introdotta con la variante di assestamento del '94 come modifica dell'originaria zona B3, per ridurre l'impatto delle altezze che dai 12 metri sono passate a 10 metri, conservando l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, la zona B3a ha fatto emergere nel corso degli anni vari aspetti di problematicità che ne sconsigliano il suo mantenimento. Lo squilibrato rapporto tra l'indice (medio) e l'altezza (bassa), associato a tipologie edilizie “a palazzina”, ha prodotto -e produce- complessi edilizi la cui conformazione corrisponde al lotto, meno una fascia di larghezza pari a metri 5 lungo il perimetro. A rapporti di copertura del lotto molto elevati consegue un degrado degli spazi pertinenziali che, oltre ad essere privi di porzioni di suolo mantenuto permeabile, sono interamente utilizzati a

<sup>8</sup> PUSG, “4.1. I risvolti urbanistici della qualità della vita”, pag. 42.

<sup>9</sup> PUSG, “Indirizzi attinenti il sistema insediativo”, pag. 84.

parcheggio e aree di manovra. Con l'applicazione degli indici della zona B3a il rapporto che determina la qualità di qualsiasi insediamento -quello tra spazio edificato e spazio inedito- risulta essere totalmente squilibrato a favore del primo.

Ma la criticità della zona B3a non concerne solo il fatto che essa ha dato luogo, come è già stato affermato nel documento programmatico del giugno 2000, a *“edifici del tutto decontestualizzati oltre che ad un uso delle pertinenze scoperte sempre più dedicato ad accessi, parcheggi e spazi di manovra, a scapito del verde privato.”* Questa criticità infatti, si estende anche alla qualità degli alloggi che, in edifici la cui conformazione è sovente il risultato di una mera operazione di sottrazione dalla superficie del lotto dell'area determinata dal rispetto delle distanze dai confini, molto difficilmente risulta di buon livello. Un'ultima considerazione riguarda il fatto che i parametri della B3a, rispetto alle caratteristiche usuali dei lotti, consentono una scarsa -se non addirittura nulla- possibilità di conformare l'edificio secondo soluzioni coerenti con taluni dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile.

Per tutte queste ragioni è stato ritenuto opportuno sostituire la zonizzazione B3a con una zonizzazione che prevede un'edificabilità più contenuta ed un'altezza massima grossomodo simile. Quindi, le zone B3a -con le eccezioni di seguito descritte- sono classificate zona B2. Dopo le modifiche apportate dalla Variante 2004, la zona B2 ha un indice di edificabilità fondiaria pari a 1,45 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (prima dell'ultima variante era pari a 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) ed un'altezza massima fino a metri 9,50.

Le zone B3a che assumono una destinazione diversa dalla B2 sono le seguenti:

- a Martignano, un'area corrispondente ad un comparto che risulta essere centrale rispetto all'abitato, prossimo ai servizi e con un'orografia piana. Dotata di una buona infrastrutturazione, quest'area presenta tutte le caratteristiche per ipotizzare un consolidamento -anche dal punto di vista architettonico e funzionale- del ruolo di centralità che essa assume all'interno del sobborgo e viene pertanto riclassificata B3;
- a Mattarello le poche B3a presenti diventano B3, in quanto questa zonizzazione è ritenuta consona alle caratteristiche di un contesto di pianura, con una forte presenza di insediamenti residenziali con tipologie del tutto simili a quelle dell'area urbana;
- a Piedicastello la zona B3a che si sviluppa lungo una diramazione di Via Brescia (fino alla località Ca' dei Gai), è classificata zona B1 edificata saturo, in ragione delle critiche condizioni di accesso all'area.

#### 4.2. Un "nuovo" riesame delle zone B3

Le previsioni di PRG relative alle zone B3 sono state oggetto di riesame in sede di predisposizione della variante di assestamento '94. E' già stato detto come in esito a quella verifica si è provveduto all'introduzione di una nuova zona -la B3a- che presenta

una minor altezza di 2 metri rispetto alla B3 (metri 10 anziché 12), ma uguale indice di fabbricabilità.

Da quanto puntualmente riferito nella relazione illustrativa della variante di assestamento del '94, si desume che se da una parte questa modifica ha interessato circa il 40% delle zone B3 previste dal PRG 89 sull'intero territorio comunale, *“La riduzione delle altezze ha interessato la quasi totalità delle zone B3 (edificate, di integrazione e completamento) localizzate nella parte collinare del territorio comunale di Trento.”*<sup>10</sup>

Proprio per quanto riguarda quei casi localizzati in aree collinari, nei quali la variante di assestamento del '94 non ha provveduto alla modifica di zonizzazione da zona B3 a zona B3a, si è venuta a determinare una situazione di non coerenza, con i “criteri per la progettazione” contenuti nell'allegato 5 alle norme tecniche di attuazione del PRG che, invece, limitano l'altezza a metri 10.<sup>11</sup>

In occasione della predisposizione della presente variante però, non solo si è provveduto a garantire la necessaria univocità di contenuti tra le varie parti di cui si compone lo strumento urbanistico comunale -in questo caso norme di zona e contenuti dell'allegato 5- ma sono state effettuate delle valutazioni anche relativamente alle zone B3 ricadenti in quelle parti di territorio di transizione tra collina e fondovalle per le quali, sebbene i limiti d'altezza tra norme di zona e allegato 5 risultano coincidere, vi sono fondate ragioni che inducono ad una riduzione dei parametri edilizi.

Infatti, i nuovi interventi che hanno provveduto ad un utilizzo integrale degli indici ammessi dal PRG, hanno spesso determinato delle situazioni di forte impatto rispetto alle caratteristiche prevalenti dell'edificato esistente, introducendo degli elementi talvolta dirompendi nel paesaggio costruito che ancora caratterizza larga parte dei sobborghi del Comune di Trento.

Ed ancora, la scelta di non confermare l'attuale destinazione a zona B3 in alcuni casi è stata determinata da carenze -talvolta difficilmente sanabili- delle opere di urbanizzazione.

Le zone B3 interessate da modifiche sono localizzate a Meano, a Vigo Meano, in località Cervara-Laste, a Povo, in località Cernidor, a Sardagna, a Romagnano, a Cadine, a Valsorda, a San Lazzaro e a Gardolo.

In molti dei casi la modifica apportata è da zona B3 a zona B2. In alternativa a questo tipo di modifica le altre variazioni introdotte sono le seguenti:

- a Cognola un paio di lotti già edificati sono classificati zona B1 edificata satura in ragione dell'orografia dell'area;<sup>12</sup>
- in località Cervara-Laste alcuni dei lotti B3 ancora presenti sono stati classificati zona B1 edificata satura in considerazione dello stato dell'accessibilità ritenuta non idonea

<sup>10</sup> PRG – Variante di assestamento '94, Relazione, pagina 12.

<sup>11</sup> Dell'allegato 5 alle norme di attuazione introdotto con la variante di assestamento del 94 tratta il paragrafo 4.4. della presente relazione.

<sup>12</sup> Area compresa nel settore 2 della scheda relativa a Cognola contenuta nell'allegato 5.

- a supportare nuovi carichi urbanistici o comunque in ragione delle condizioni orografiche e/o paesaggistiche che rendono inopportuna una nuova edificazione o un aumento di quella esistente. Le zone B3 presenti nella parte centrale di questa località sono state per lo più confermate, eccetto un caso in cui in ragione dell'orografia l'area è stata classificata B2 ed un caso in cui preso atto dell'uso e delle condizioni di accesso l'area è stata classificata zona H2 verde privato;
- in località San Lazzaro alcune B3 lungo la viabilità principale dell'abitato sono state confermate;
  - a Gardolo, tenuto conto della presenza di una vasta area classificata zona a rischio idrogeologico di tipo R3 dal Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche (PGUAP), sono state classificate zone B1 edificate sature (oltre ad una piccola zona H2 verde privato) le zone B3 collocate sulle pendici occidentali del monte Calisio.

#### 4.3. *Altre modifiche alla zonizzazione di PRG*

Anche le zone C2 di espansione di nuovo impianto, secondo la normativa di zona presentano un'altezza massima generalmente superiore a quella indicata nei "criteri per la progettazione" dell'allegato 5. Pertanto, tenuto conto che praticamente tutte le zone C2 previste dal PRG risultano attuate, con la sola eccezione della zona C2 "Alara est" a Sopramonte, si è provveduto a classificare zona C2a quest'ultima area, mentre tutte le altre sono ora classificate zona C1 di espansione già attuate o in corso di attuazione e, di conseguenza, la norma che disciplina le C2 è stralciata, non essendo più presenti sulla cartografia di PRG aree con questa classificazione. Analogamente a quanto fatto per le zone C2 già attuate, anche le zone B2 a Montevaccino e a San Donà di Cognola, interessate da piani di lottizzazione completati in tutto o per la parte relativa alle opere di urbanizzazione, sono classificate zona C1, al fine di una piena salvaguardia delle scelte operate dal consiglio comunale in sede di approvazione dei suddetti piani di lottizzazione. Inoltre, con la presente variante sono state introdotte alcune modestissime modifiche ai seguenti tratti viari (zone F2):

- a Sardagna Via della Molinara è allargata da metri 5 a metri 6;
- a Cognola è rettificata l'intersezione tra Via Masetti e Via Marnighe ed è data continuità di destinazione urbanistica a quest'ultima via;
- a Villamontagna è uniformata la larghezza della strada posta a nord dell'insediamento storico (metri 4,50 lungo tutto il tracciato);
- a Borino di Povo la zona F2 in corrispondenza di Via Brenz è prolungata fino alla zona B5;
- in località Cernidor nel C.C. di Villazzano le zone F2 corrispondenti alla p.f. 1094/4 e a Via Banala sono allargate da metri 5 a metri 6.

#### 4.4. L'aggiornamento dell'allegato 5

Redatto unitamente alla variante di assestamento del 1994, l'allegato 5 alle norme tecniche di attuazione del PRG, ha inteso rispondere alle indicazioni che la commissione urbanistica provinciale aveva formulato in sede di esame del PRG 89, relativamente alla necessità di introdurre degli accorgimenti di valorizzazione e tutela paesaggistico-ambientale del territorio:

*“Partendo dalla suddivisione del territorio comunale nelle sue essenziali realtà morfologico-ambientali (valle, pendici collinari e zone di montagna) e con riferimento all'assetto storico ed al sistema ideologico di maggiore rilevanza, sono state individuate e suddivise in “settori” le unità di paesaggio di maggiore rilevanza, descrivendole, analizzandole e stabilendo, per ognuna di esse, le prescrizioni e raccomandazioni utili alla tutela ed al corretto uso del suolo, edificato e non edificato.”<sup>13</sup>*

Tali criteri sono stati contenuti in apposite schede richiamate dall'articolo 79 bis delle norme di attuazione del PRG.

In occasione della predisposizione della presente variante è stato ritenuto necessario procedere ad una operazione di aggiornamento dell'allegato 5, quantomeno per rendere coerente il perimetro dei vari settori che esso individua con le modifiche nel frattempo intervenute alla cartografia contenente “Disciplina del suolo e degli edifici” a seguito delle varianti urbanistiche approvate dopo il 1994 e per esplicitare anche nel testo normativo quali sono le zone interessate dai “criteri per la progettazione” formulati dall'allegato 5. L'approccio con cui è stato affrontato l'aggiornamento dell'allegato 5 è inteso unicamente a garantire la necessaria univocità di contenuti tra le varie parti di cui si compone lo strumento urbanistico comunale -cartografia, norme ed eventuali allegati alle norme- nella consapevolezza che i criteri di tutela paesaggistico-ambientale del PRG dovranno essere riformulati in modo integrale in sede di formazione del Piano territoriale della comunità, tenuto conto di quanto prefigurato dal nuovo PUP, in particolare dalla “Carta del paesaggio”, nonché delle disposizioni in materia di edilizia sostenibile di cui al titolo IV, capo II della nuova legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 contenente “Pianificazione urbanistica e governo del territorio”.

Proprio in ragione della necessità di richiamare il rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente sono state introdotte modifiche ai “criteri per la progettazione” contenuti nell'allegato 5.

In sintesi, l'aggiornamento dell'allegato 5 ha comportato il ridisegno delle schede su una base cartografica aggiornata, la verifica del perimetro dei settori sulla base del PRG vigente, la verifica della parte descrittiva dei settori con riferimento allo stato dei luoghi e alle previsioni urbanistiche vigenti. Inoltre, relativamente alle unità paesaggistiche di Gardolo e di Piedicastello, tenuto conto del carattere fortemente urbano che connota

---

<sup>13</sup> PRG – Variante di assestamento '94, Relazione, pagina 11.

ampie porzioni di questi territori, è stato ridimensionato il numero dei settori indicati nell'allegato 5.

#### 4.5. *Le modifiche alle norme tecniche di attuazione*

##### *Prescrizioni relative alla viabilità di accesso alle zone "B"*

Tra le modifiche normative intese a conseguire un riequilibrio nel processo di trasformazione delle zone edificate di integrazione e completamento di recente insediamento, la più significativa è certamente quella che stabilisce prescrizioni relative alla viabilità di accesso per l'edificazione nelle zone B2, B3, B4, B5 e B6.

Il tema relativo allo stato critico del sistema viario a servizio di molte delle aree residenziali del territorio comunale di Trento -soprattutto nelle zone collinari- è stato al centro non solo della discussione relativa alle fasi preparatorie di questa variante, ma anche di tutte quelle che l'hanno preceduta.

E' questa una problematica che trova spazio anche nel parere formulato dalla commissione urbanistica provinciale nel parere relativo alla Variante 2004, dove si legge quanto segue:

*"Un richiamo non trascurabile è invece relativo alla rete viaria di servizio interno. La Commissione rileva che vaste zone densamente edificate, con particolare riferimento alla collina, sono attualmente supportate da una viabilità d'impianto rurale che spesso si presenta assolutamente insufficiente rispetto al carico di traffico attuale. (...)"*<sup>14</sup>

Proprio in virtù del fatto che il rilascio della concessione edilizia è subordinato per legge all'esistenza di un'adeguata infrastrutturazione<sup>15</sup>, è stato ritenuto necessario precisare in norma, insieme agli altri parametri che disciplinano le modalità di attuazione delle previsioni di PRG, la dimensione minima per la viabilità di accesso alle aree.

##### *Superfici permeabili*

L'obbligo di mantenere permeabile quota parte delle aree oggetto di interventi edilizi è stata introdotta con la Variante 2001 limitatamente ad alcune zone di tipo "C".

Successivamente, con la Variante 2004 questa prescrizione è stata estesa ad altre zone di tipo "C" e alle nuove zone di tipo estensivo "B5 e B6".

Con la presente variante, anche in coerenza con la volontà di sostenere una sempre più ampia diffusione dei principi dell'edilizia sostenibile, l'obbligo di mantenere permeabile

---

<sup>14</sup> Commissione urbanistica provinciale, verbale di deliberazione n. 24/2007, pagina 15.

<sup>15</sup> L'articolo 10 della legge 6 agosto 1967 n. 765, che sostituisce l'articolo 31 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, dispone che *La concessione della licenza è comunque e in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno da parte dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.* Nell'ordinamento urbanistico della provincia di Trento si vedano l'articolo 25 della legge provinciale 11 dicembre 1975 n. 53, e successivamente l'articolo 90 della legge 5 settembre 1991 n. 22.

una quota del lotto edificabile è esteso anche alle zone B2, B3, B4 e C2a, in misura analoga a quella già indicata dal regolamento edilizio per la parte da sistemare a verde.

#### *Precisazioni normative riferite all'allegato 5*

L'articolo 79 bis rubricato "Norme di tutela paesaggistico-ambientale e schede" è integrato con la precisazione che la prescrittività di detto allegato riguarda le zone "B" e "C" del PRG, ricadenti entro i settori indicati nell'allegato stesso.

In questo modo si sono voluti superare soprattutto i problemi relativi alle zone servizi. Inoltre, le norme di zona relative alle aree interessate dagli effetti dell'allegato 5 sono state integrate con il puntuale richiamo di detto allegato.

### **5. Le modifiche introdotte dopo la prima adozione avvenuta con deliberazione del Consiglio comunale n. 54 del 2 luglio 2008**

Le modifiche apportate a seguito dell'accoglimento di osservazioni presentate dopo la prima adozione della variante, nonché in recepimento a quanto segnalato dalla Provincia autonoma di Trento nella "valutazione tecnica" predisposta dal Servizio urbanistica e tutela del paesaggio, sono illustrate qui di seguito con riferimento alle tematiche di cui ai paragrafi precedenti.

#### *5.1 Sull'eliminazione della zona B3a*

Relativamente a questo tema, l'Amministrazione comunale ha ritenuto di confermare la scelta operata in sede di prima adozione, visto anche il parere espresso dalla PAT, stando al quale *"Ciò dovrebbe migliorare il rapporto superficie coperta/superficie libera con evidenti vantaggi sulla qualità urbana complessiva, limitando i fenomeni speculativi in atto della massificazione edilizia con costruzioni a palazzina, prive di verde e tipologie legate alla forma dei lotti."*

#### *5.2 Sul "nuovo" riesame delle zone B3*

Come si evince dagli elaborati cartografici di cui alla prima adozione della presente variante al PRG, la quasi totalità delle zone B3 localizzate in collina sono state trasformate in zona B2.

Le uniche conferme riguardano le B3 lungo Via Sponda Trentina in località San Lazzaro come precisato al paragrafo 4.2; la B3 già edificata in Via del Forte a Martignano in quanto costituisce un tutt'uno con la ex B3a di cui tratta il paragrafo 4.2 ed infine alcuni lotti in località Cervara –Laste.

Nei restanti casi le zone già classificate B3 sono state trasformate in zona B1 saturata. Proprio con riferimento a due di queste aree; tenuto anche conto del parere espresso dalla PAT, secondo il quale *“ talvolta sembra di rilevare un eccessivo rigore nella trasformazione di determinati lotti, attualmente edificabili, nella categoria delle zone sature di fatto inedificabili. In taluni casi si tratta di lotti residui all'interno di aree edificate e pertanto si potrebbe ritenere comunque accettabile un certo utilizzo, coerente con i principi informativi della presente variante, onde non penalizzare aspettative già consolidate.”*, è stata rivista la scelta operata in sede di prima adozione e di conseguenza, in risposta alle osservazioni pervenute, due particelle fondiarie situate in Via della Collina a Trento sono state classificate zona B2.

### 5.3 *Sulle altre modifiche alla zonizzazione di PRG*

In adeguamento all'osservazione relativa alla p.f. 1168/1 in C.C. di Cognola, è traslato verso est un tratto di Via del Forte a Martignano, conformemente allo stato dei luoghi.

### 5.4 *Sull'aggiornamento dell'allegato 5*

Ai fini di una più completa coerenza tra questo documento e i contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente, sono state introdotte ulteriori precisazioni nella parte riguardante i “criteri per la progettazione”.

### 5.5 *Sulle modifiche alle norme tecniche di attuazione*

Tra le modifiche introdotte in conseguenza delle osservazioni pervenute, si segnala la più ampia gamma di situazioni per le quali è ammessa una riduzione dei limiti minimi delle sezioni stradali relative alla viabilità di accesso ai lotti oggetto di interventi edilizi. Detta casistica è ulteriormente ampliata con riferimento alle zone disciplinate dall'articolo 38 bis, tenuto conto che secondo il parere della PAT *“la norma non tiene in debita considerazione il caso di edifici isolati, in aree residenziali di tipo estensivo (ad esempio “B5” e “B6”) spesso all'interno di contesti agricoli, il cui accesso ha caratteristiche prevalenti di viabilità rurale, dove l'ampliamento provocherebbe un danno paesaggistico sproporzionato rispetto al modesto carico urbanistico e di traffico veicolare”*. Invece, per quanto attiene ai limiti volumetrici delle “classi” secondo cui sono state articolate le caratteristiche dimensionali della viabilità d'accesso, l'Amministrazione comunale ritiene di confermare quelli definiti in sede di prima adozione, in quanto essi sono il risultato di una valutazione di carattere generale che, per sua natura, è sempre possibile non corrisponda a specifiche esigenze. A tal proposito anche la già richiamata valutazione tecnica formulata dal Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della PAT

sottolinea come *“La situazione venutasi a creare nel tempo rende difficile un intervento organico valido per tutti i casi. Opportuno sarebbe quindi uno studio complessivo, realizzato sul campo, con rilievi planimetrici che suggeriscano soluzioni adeguate. Data la vastità dell’area e del fenomeno, tale studio potrebbe essere realizzato anche per stralci successivi, in tempi più lunghi ma con soluzioni definitive.”*. Ed è proprio in tal senso che l’Amministrazione comunale è chiamata ad impegnarsi in futuro. Infatti, il 2 luglio 2008, con deliberazione n. 51 del Consiglio comunale è stato approvato un Ordine del giorno collegato alla variante per il riequilibrio delle aree residenziali di recente insediamento, il quale impegna il Sindaco e la Giunta comunale a predisporre uno studio puntuale delle aree collinari che consenta una più approfondita conoscenza del territorio ed una coerente pianificazione urbanistica (...).

Per il resto vi è una sostanziale conferma della normativa adottata il 2 luglio 2008, fatte salve alcune precisazioni intese a dare maggiore chiarezza al testo stesso.

Oltre a ciò si segnala la modifica introdotta all’articolo 87, di disciplina degli interventi di recupero dei sottotetti, che mediante l’innalzamento da metri 0,50 a metri 1,50 del limite di superamento dell’altezza massima di zona per le B2, intende garantire la praticabilità di questo tipo di intervento per quegli edifici che con la presente variante passano da B3a a B2. In conseguenza di questa integrazione il testo dell’articolo 87, comma 2, lettera b) è stato aggiornato ai fini di una chiara comprensione.

Infine, alle norme tecniche di attuazione è aggiunto l’articolo 94 bis rubricato “Interventi disciplinati dalla variante al PRG approvata con DGP n. 200 dell’1.2.2008”, inteso a disciplinare i procedimenti di concessione edilizia convenzionata per i quali, alla data di adozione della variante per il riequilibrio delle aree residenziali di recente insediamento, risultavano approvati con specifica determina dirigenziale lo schema di convenzione ai sensi dell’articolo 90 della LP 22/91 e il relativo progetto per le opere di urbanizzazione.