



COMUNE DI TRENTO

PRG

VARIANTE 2004

SINTESI OSSERVAZIONI E
RELATIVE CONTRODEDUZIONI

PARTE 4 di 11
Schede dalla n. 201 alla n. 300

SERVIZIO URBANISTICA

1^a adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 111 del 14 ottobre 2004
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 130 del 24 novembre 2006

COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

201

99019 del 16.12.2004

NOME

Nadalini Andrea e Luca

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da E1 – *Zone agricole di interesse primario* a zona residenziale per le pp.ff. 921/6 e 921/7 C.C. Gardolo¹ e da F3 – *Zone destinate al sistema ferroviario* sempre a residenziale per le pp.ff. 921/2 e 1990/2 C.C. Gardolo.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- non si comprende la destinazione agricola quando l'area ha evidentemente vocazione edificabile di completamento mentre l'attività agricola è insostenibile;
- gli osservanti sono stati espropriati dalle ferrovie della p.f. 2449 ma dalla stessa ferrovia hanno acquisito la p.f. 1891/6. In altre parole non ci sono ulteriori attese da parte delle ferrovie per l'area in questione;
- le richieste sono finalizzate alla realizzazione di due edifici per i figli che nonostante il degrado derivante dalla realizzazione delle ultime opere infrastrutturali intendono continuare a vivere in zona.

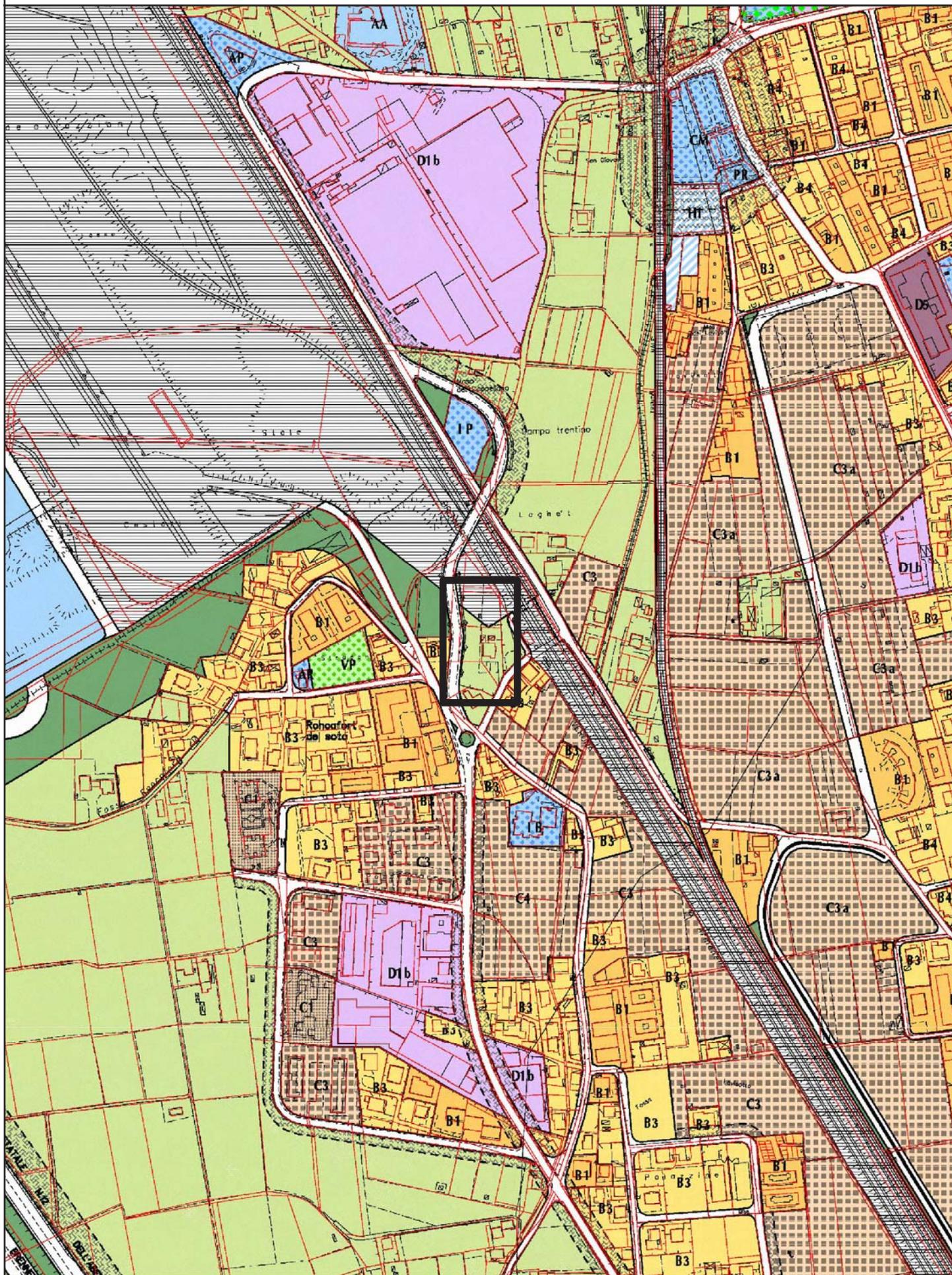
CONTRODEDUZIONI

In fase di prima adozione la zona oggetto dell'osservazione è stata modificata con la riduzione della zona ferroviaria e la omogeneizzazione delle parti restanti ad un'unica destinazione rispetto alle destinazioni del PRG vigente che prevedono parte a zona servizi ferroviari, parte zona agricola di particolare tutela, parte zona servizi a verde di protezione e arredo. La riduzione della zona ferroviaria è stata effettuata (anche sulla scorta della richiesta di variante presentata dagli stessi osservanti) in considerazione dei programmi di sviluppo legati in particolare alla zona interportuale e dello scalo ferroviario posta subito a nord. La particella che nell'osservazione si dice acquisita dalle ferrovie è stata appunto riclassificata da zona ferroviaria ad agricola.

Ora, riguardo all'opportunità di rendere edificabili le zone in questione, va evidenziato che le stesse concorrono alla formazione di un'area incuneata tra il sovrappasso ferroviario e la ferrovia, che difficilmente si può definire vocata all'edificazione.

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.

¹ Si segnala un frazionamento recente che riguarda le pp.ff. 921/6 e 921/7.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

202

99151 del 17.12.2004

NOME

De Manincor Marino

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da E1 - *Zone agricole di interesse primario* a zona residenziale per le pp.ff. 364/1, 364/2, 365/1 C.C. Cognola, site tra la strada "dei forti" e la strada che sale verso Villamontagna.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta deriva da esigenze abitative familiari;
- l'area è accessibile dalla strada comunale e idoneamente infrastrutturata;
- le aree adiacenti sono edificate e non sono diverse da quella oggetto dell'osservazione.

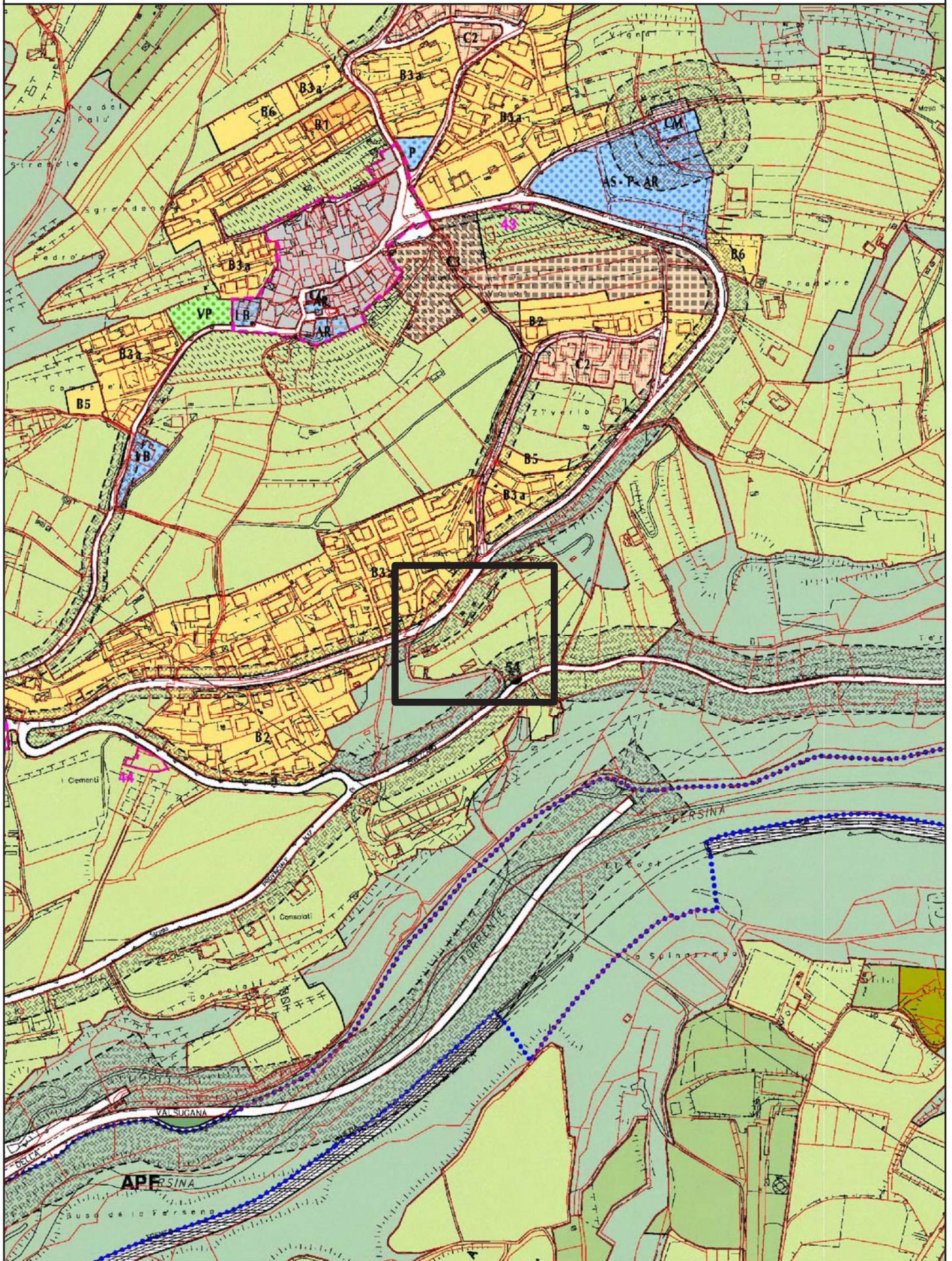
CONTRODEDUZIONI

Nonostante quanto riportato nell'osservazione, l'area in oggetto ricade in zona esterna al sistema insediativo prefigurato dal PRG vigente e dalla Variante 2004. L'edificio citato come adiacente si situa oltre strada o, nella parte ovest, in modo non contiguo alle particelle in oggetto.

Il principio della coerenza con il sistema insediativo prefigurato negli strumenti urbanistici attuali per la previsione di nuove aree edificabili trova fondamento nel documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001 dove tra l'altro si dice: *E' un'evidenza difficilmente controvertibile quella della definitiva conclusione di una lunga fase espansiva nell'uso del territorio, da cui deriva la centralità dei temi del ripristino ambientale, della riconversione urbana, del riutilizzo dei suoli e degli edifici (...).*

Va per altro evidenziato che le particelle oggetto dell'osservazione ricadono completamente in zona agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale che anche il Programma urbanistico di struttura generale approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 12 marzo 2002 quale provvedimento di inquadramento urbanistico complessivo, include tra le *aree agricole pregiate*.

Per tali ragioni l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

203

99198 del 17.12.2004

NOME

Burlon Marino e Tolomei Gilberto

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione delle pp.ff. 18/1 e 19 in C.C. di Cognola da zona in parte G (PR) – *Parcheggi pubblici a raso* e in parte E4 – *Zone a bosco* in zona di tipo alberghiero.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la possibilità di ampliare la struttura ricettiva (Ristorante 4 Stagioni) attraverso la realizzazione di un garnì sarebbe di vitale importanza per lo sviluppo dell'attività; viene proposta una capienza di 45/50 persone più sala congressi e annessi servizi per una volumetria complessiva di 4.500 m³ e un indice di 1,5 m³/ m²;
- la posizione strategica, l'accessibilità viaria e la vicinanza al Santuario delle Laste avrebbero sempre offerto ottime opportunità lavorative;
- le particelle interessate risulterebbero incolte e utilizzate parzialmente a parcheggio;
- disponibilità alla creazione di un comodo accesso con miglioramento anche della viabilità pubblica;
- l'area è stata per lungo tempo vincolata a verde pubblico e l'Amministrazione comunale non avrebbe mai provveduto ad attivarla, limitando di conseguenza l'interesse del proprietario e penalizzandone poi maggiormente l'utilizzo con l'attuale destinazione agricola¹.

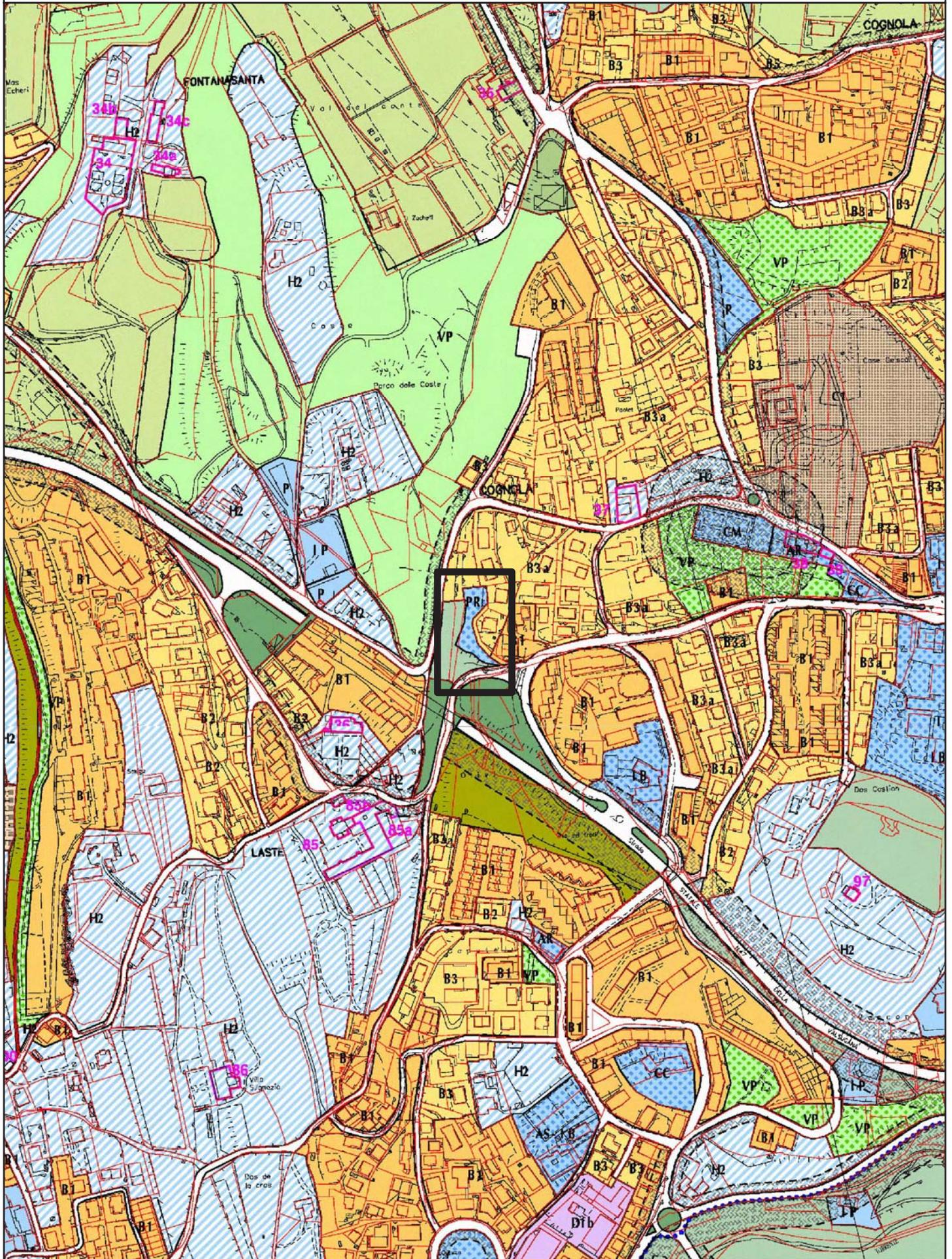
CONTRODEDUZIONI

Si prevede una nuova zona D8a-zona per esercizi alberghieri.

In considerazione della necessità dell'allargamento della viabilità esistente è inserita lungo la strada una fascia di rispetto di m 10.

L'osservazione è accolta.

¹ Si precisa che l'area oggetto dell'osservazione ha una destinazione a servizi e non agricola.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

204

99200 del 17.12.2004

NOME

Burlon Marino

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da E1 - *Zone agricole di interesse primario* e H2 – *Zone destinate a verde privato* a zona residenziale per parte della p.f. 912/1 C.C. Cognola in via Camilastri.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- esigenze abitative familiari;
- l'area è caratterizzata da edifici mono e bifamiliari come quello che si intenderebbe realizzare;
- l'area è servita da idonea viabilità ed è adeguatamente urbanizzata;
- la nuova zona B6 introdotta in prima adozione si estende proprio fino al confine di proprietà dell'osservante;
- la particella in oggetto è utilizzata anche come spazi produttivi a servizio dell'attività e su questi spazi potrebbe essere collocato l'edificio richiesto.

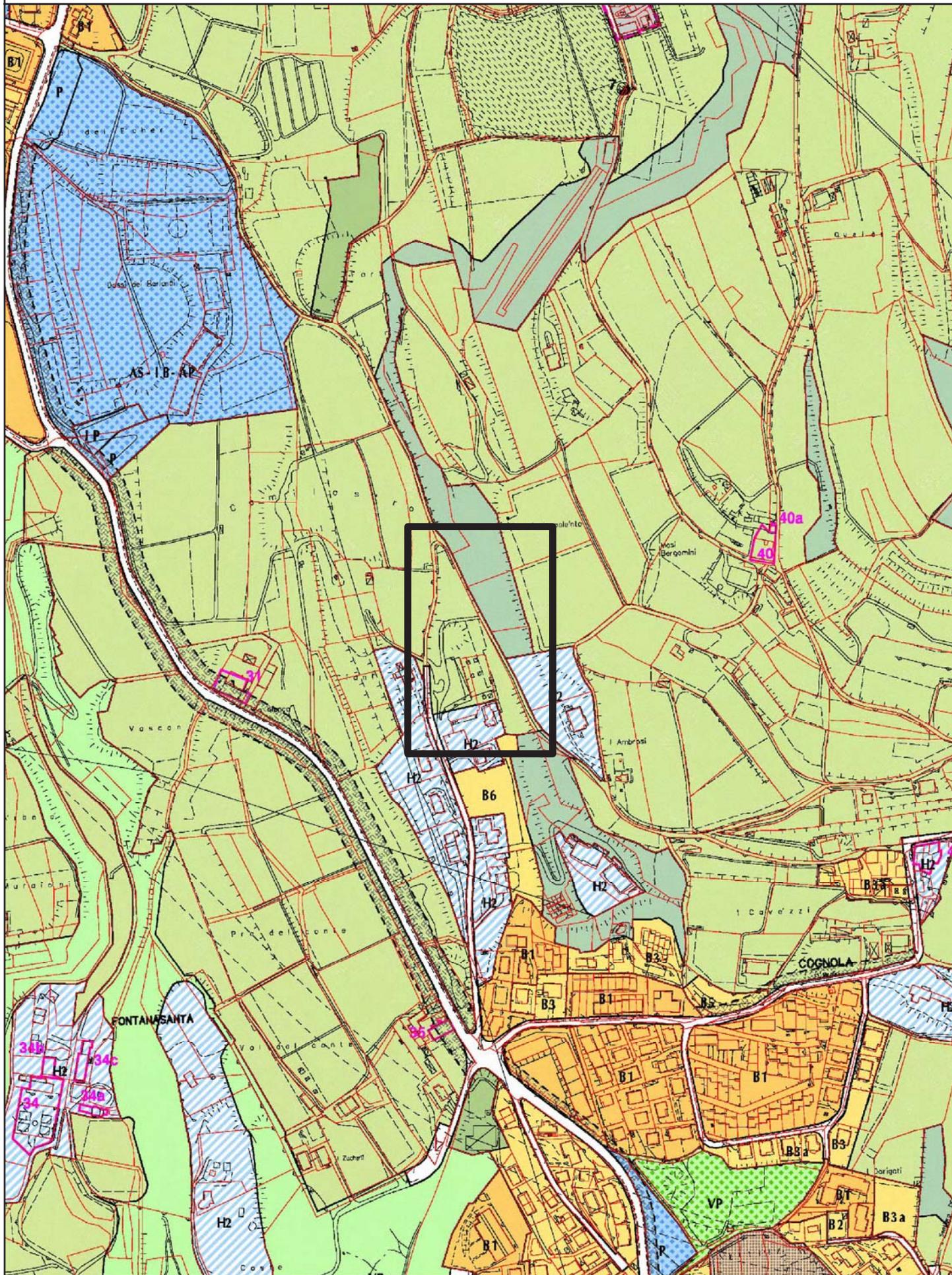
CONTRODEDUZIONI

Gran parte dell'area oggetto dell'osservazione ricade in zona agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale.

Va evidenziato che anche il Programma urbanistico di struttura generale approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 12 marzo 2002 quale provvedimento di inquadramento urbanistico complessivo, include i terreni in oggetto tra le *aree agricole pregiate*.

La nuova zona B6 citata dall'osservante introdotta subito a sud è a ridosso del sistema edificato esistente, mentre l'area oggetto della presente osservazione si configurerebbe come un ampliamento verso nord che rischierebbe di compromettere quanto evidenziato negli "Studi e analisi per la Variante 2004" relativamente alla necessità di conservare l'attuale cesura fra gli abitati di Cognola e Martignano.

Per queste ragioni l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

205

99267 del 17.12.2004

NOME

Dallabrida Marco

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione delle pp.ff. 100/7, 105/2, 107/5 e 107/7 in C.C. Cognola da zona in parte G (PR) – *Parcheggi pubblici a raso* e in parte E4 – *Zone a bosco* in zona residenziale, in località S. Donà.

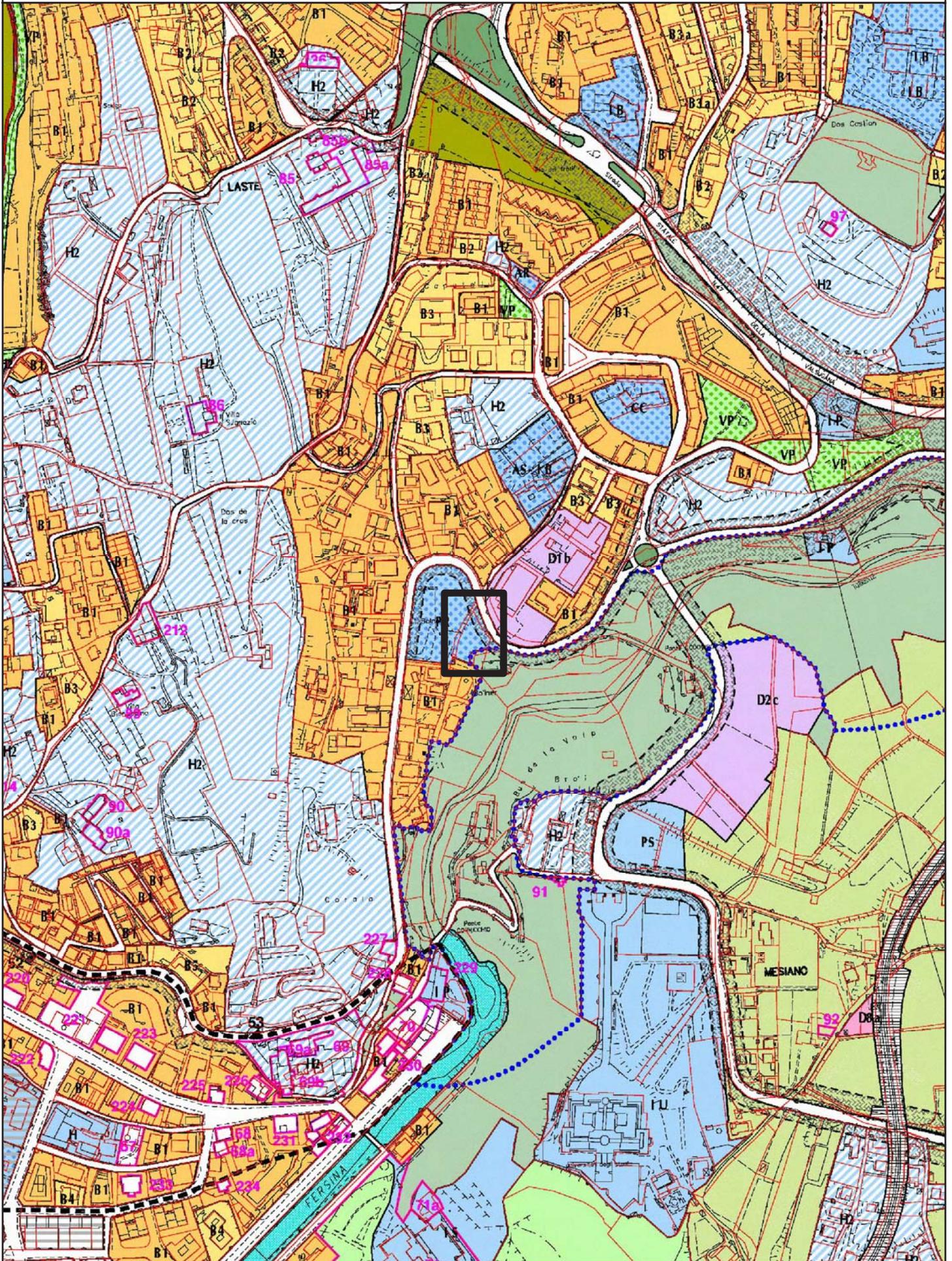
Le motivazioni fanno riferimento a:

- il lotto sarebbe vocato alla destinazione residenziale in quanto confina a sud-ovest con un'area B1 e dispone di tutti i servizi di urbanizzazione;
- mentre il lotto adiacente (p.f. 94/1) disporrebbe di un comodo accesso, l'area oggetto di osservazione risulterebbe inadatta ad una confluenza costante di veicoli;
- la prevista destinazione non terrebbe conto del dislivello e della pendenza esistenti;
- la destinazione residenziale non causerebbe saturazione urbanistica mentre il parcheggio risulterebbe ambientalmente stridente, rovinoso, inagibile e non necessario;
- esigenze familiari.

CONTRODEDUZIONI

Le particelle oggetto dell'osservazione sono classificate B5 - zona residenziale estensiva.

L'osservazione è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

206

99272 del 17.12.2004

NOME

Franceschini Bruna

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da E1 - *Zone agricole di interesse primario* a zona edificata di integrazione e completamento, per la p.f. 2117/2 in C.C. Trento, situata in via SS. Cosma e Damiano in località Vela.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'osservante aveva già presentato una richiesta di variante sulla particella in oggetto che non è stata accolta;
- una minima parte dell'area (circa 80 m²) è già classificata come zona B3;
- in data 24/11/04 è stata inoltrata la richiesta di cancellazione della servitù di elettrodotto, servitù che è già di fatto interrotta in più punti sia a monte che a valle;
- l'area è adiacente a zone già classificate come zona B3;
- il rispetto del regolamento di polizia urbana impedisce l'uso di atomizzatori entro i 30 m. dalle proprietà limitrofe e questo comporta un costo di gestione del fondo troppo elevato;
- l'accesso al fondo attualmente avviene grazie ad un diritto di passaggio attraverso il lotto confinante. Si può ipotizzare la realizzazione di una strada di penetrazione a due corsie e di un marciapiede che termina in uno spazio destinato a parcheggio;
- l'accesso alla viabilità comunale, già idonea, utilizzerebbe un passo carraio già esistente, adeguato nei raccordi;
- le reti fognarie, del gas, del telefono, dell'energia elettrica e dell'acquedotto, sono già presenti nei lotti limitrofi, ed è possibile il collegamento con esse.

CONTRODEDUZIONI

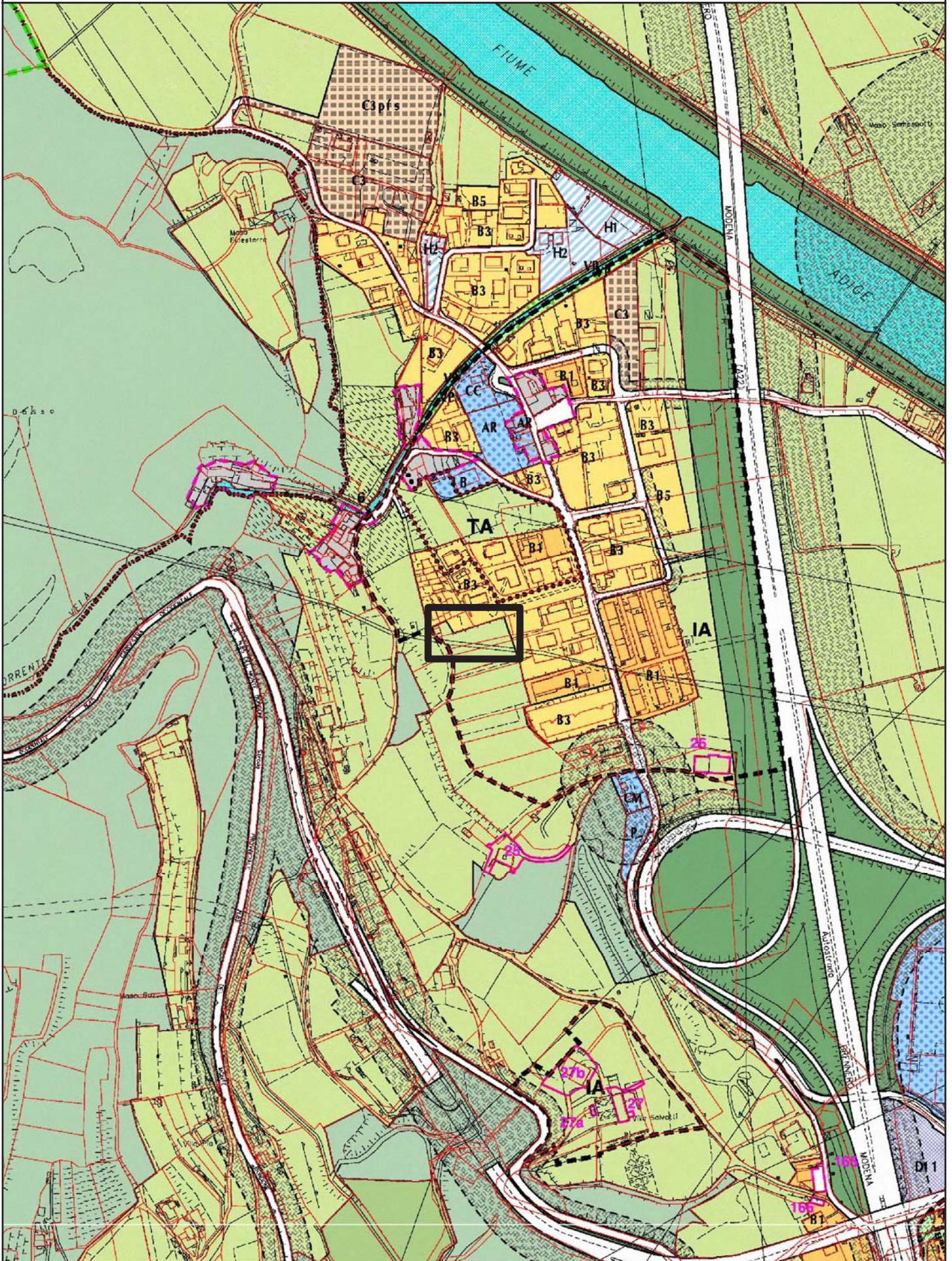
L'area ha attualmente una destinazione di tipo agricolo, come le aree circostanti, non edificate. E' inserita infatti in quella "cintura verde" che delimita l'abitato di Vela e che da inizio a quel comprensorio con destinazione prevalentemente agricola che caratterizza il versante nord-orientale del Monte Bondone.

Seppure contigua ad una zona edificata, è ben difficile considerare l'area oggetto dell'osservazione inserita nel sistema insediativo esistente. A tal proposito va tenuto conto che il principio della coerenza con il sistema insediativo prefigurato negli strumenti urbanistici attuali per la previsione di nuove aree edificabili trova fondamento nel documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001, dove tra l'altro si dice: *E' un'evidenza difficilmente controvertibile quella della definitiva conclusione di una lunga fase espansiva nell'uso del territorio, da cui deriva la centralità dei temi del ripristino ambientale, della riconversione urbana, del riutilizzo dei suoli e degli edifici (...).*

Altro aspetto che va considerato con particolare attenzione è quello relativo all'accessibilità. Come descritto dall'osservante questa è rappresentata da passi carrai e diritti di passaggio su altri lotti. E' evidente come il tipo di accessibilità indicata non risulta idonea a sopportare il carico veicolare generato da un nuovo insediamento residenziale.

Va infine evidenziato che anche nelle cartografie del PUSG, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 12 marzo 2002 quale provvedimento di inquadramento urbanistico complessivo, queste aree sono inserite tra le aree agricole di pregio.

Per tutte le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

207

99280 del 17.12.2004

NOME

Trentino Trasporti S.p.A.

OSSERVAZIONE

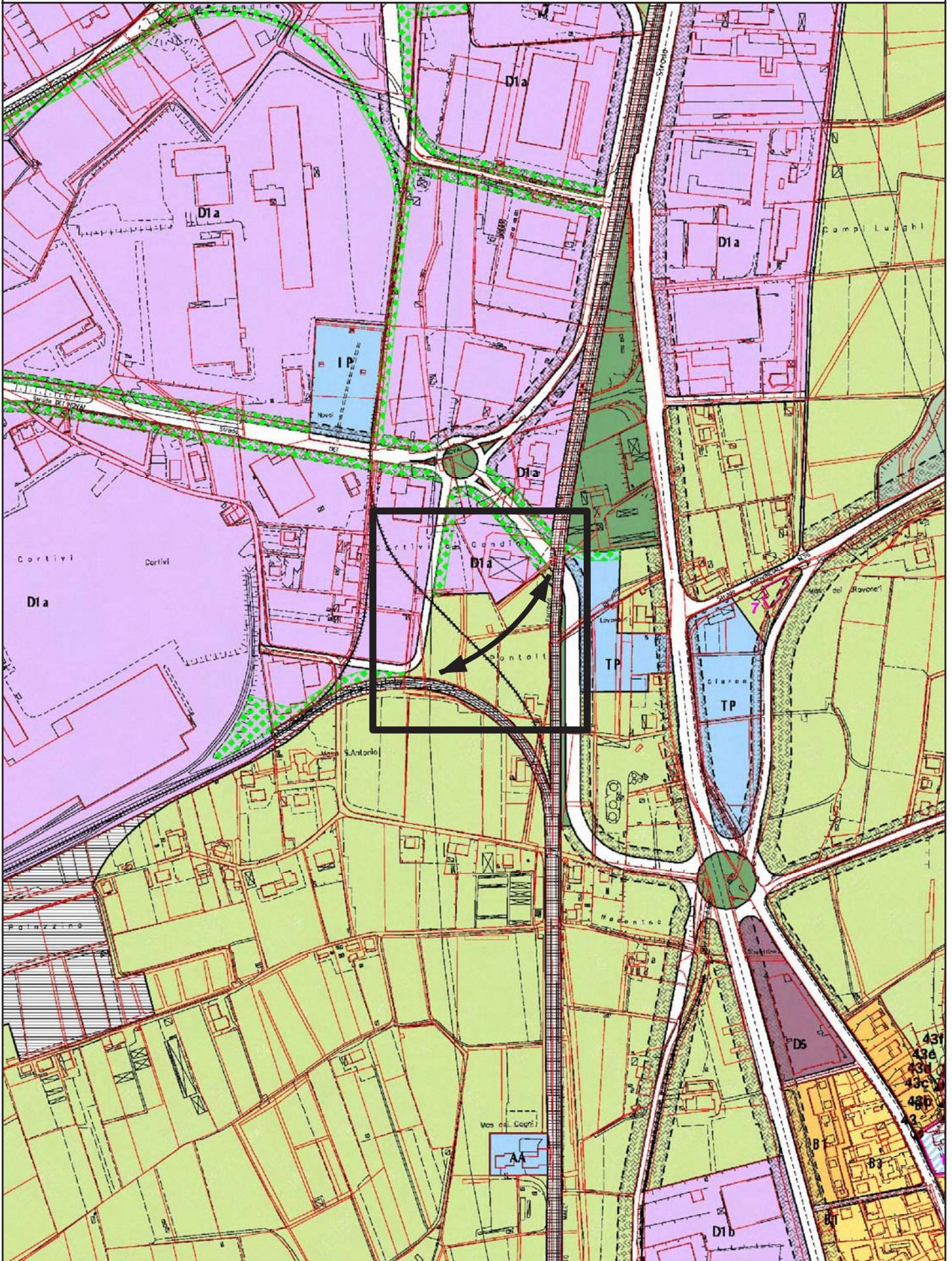
Si chiede di inserire un raccordo ferroviario tra l'attuale binario che conduce allo stabilimento Whirlpool e il binario della Trento-Malè, in località Spini di Gardolo.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- il previsto raccordo ferroviario tra la stazione merci di Roncafort e lo stabilimento Whirlpool è sostituito da un nuovo binario a doppio scartamento che consentirà l'inversione del materiale rotabile e un agevole ingresso sui binari dell'officina-rimessa ferroviaria anche ai rotabili provenienti da nord, senza gravare sui binari della stazione di Gardolo.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione è accolta mediante l'indicazione di una zona F3 di larghezza pari a m 12 che comporta anche l'adattamento al confine catastale di un tratto di zona F3 esistente.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

208

99285 del 17.12.2004

NOME

Ciurletti Rosanna e Silvana

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo di interesse primario a zona residenziale per le pp.ff. 146/2, 147/2, 148 C.C. Villamontagna.

Le motivazioni fanno riferimento a:

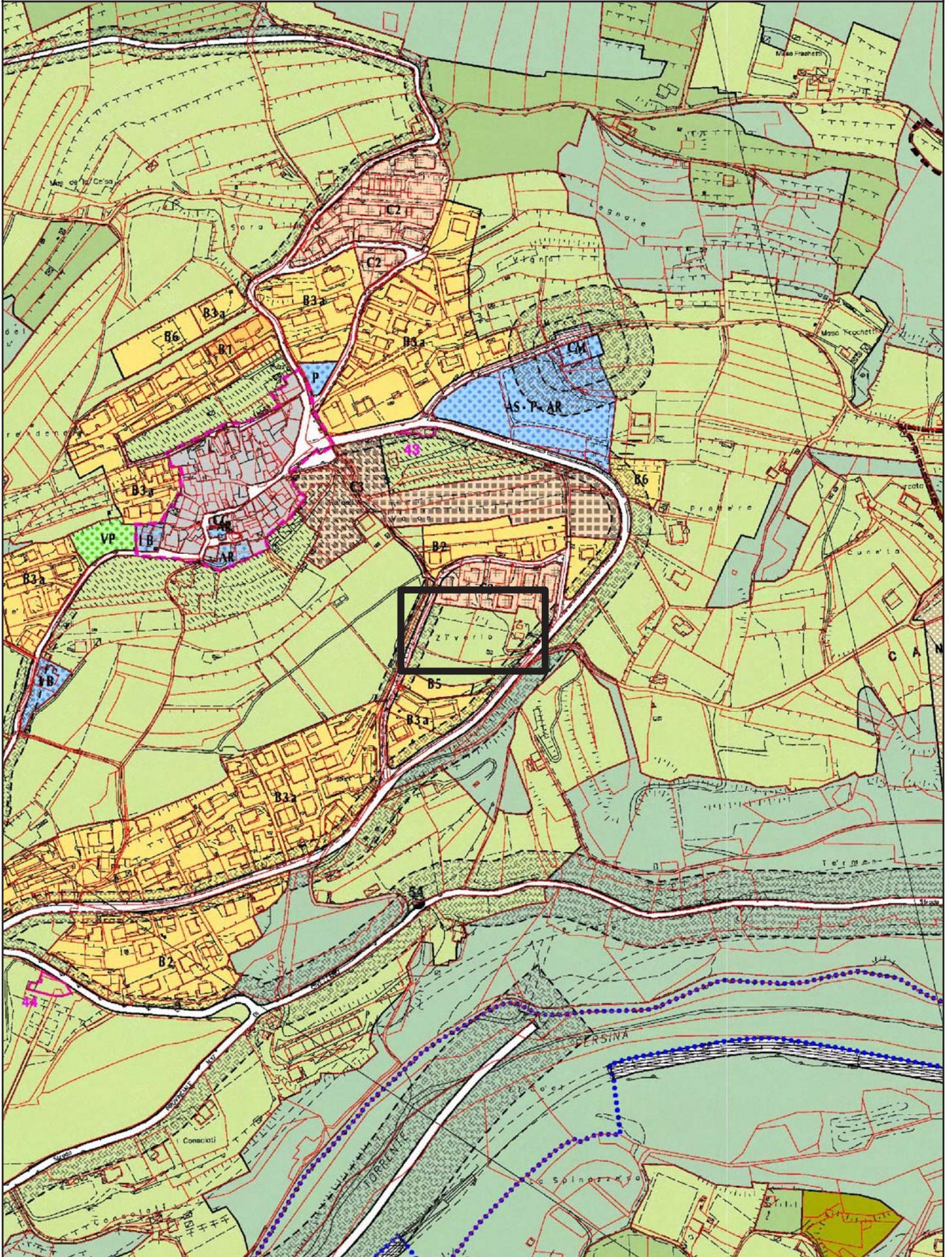
- la zona interessata è totalmente urbanizzata;
- una particella confinante con quelle oggetto dell'osservazione è stata trasformata proprio in occasione della presente variante da agricolo a zona residenziale B5.

CONTRODEDUZIONI

Va rilevato che l'area ricade completamente in zona agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale.

Le particelle fondiari in questione sono parte di una più ampia zona che costituisce una delle ultime aree di una certa consistenza dimensionale su cui potrà eventualmente espandersi in futuro l'abitato di Villamontagna e che, proprio in ragione di ciò, dovrà essere pianificata in modo unitario con particolare attenzione al rapporto tra edilizia residenziale e servizi sia pubblici che privati. Pur risultando ad oggi assolutamente intempestiva qualsiasi decisione relativamente al futuro di queste aree, va inoltre segnalato come l'eventuale trasformazione della classificazione urbanistica delle stesse dovrà essere il risultato di un percorso di condivisione con i diversi soggetti interessati, cosa questa che non è possibile in sede di adozione definitiva di una variante.

Per tali ragioni l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

209

99290 del 17.12.2004

NOME

Fruet Bruna

OSSERVAZIONE

Con riferimento alla p.ed. 4935 in C.C. di Trento si chiede di poter sopraelevare sino a 2,60 m – 2,80 m all’imposta. Qualora siano confermate altezze inferiori a 2,60 m si chiede di poter modificare il numero di falde ed inserire abbaini.

Le motivazioni fanno riferimento a:

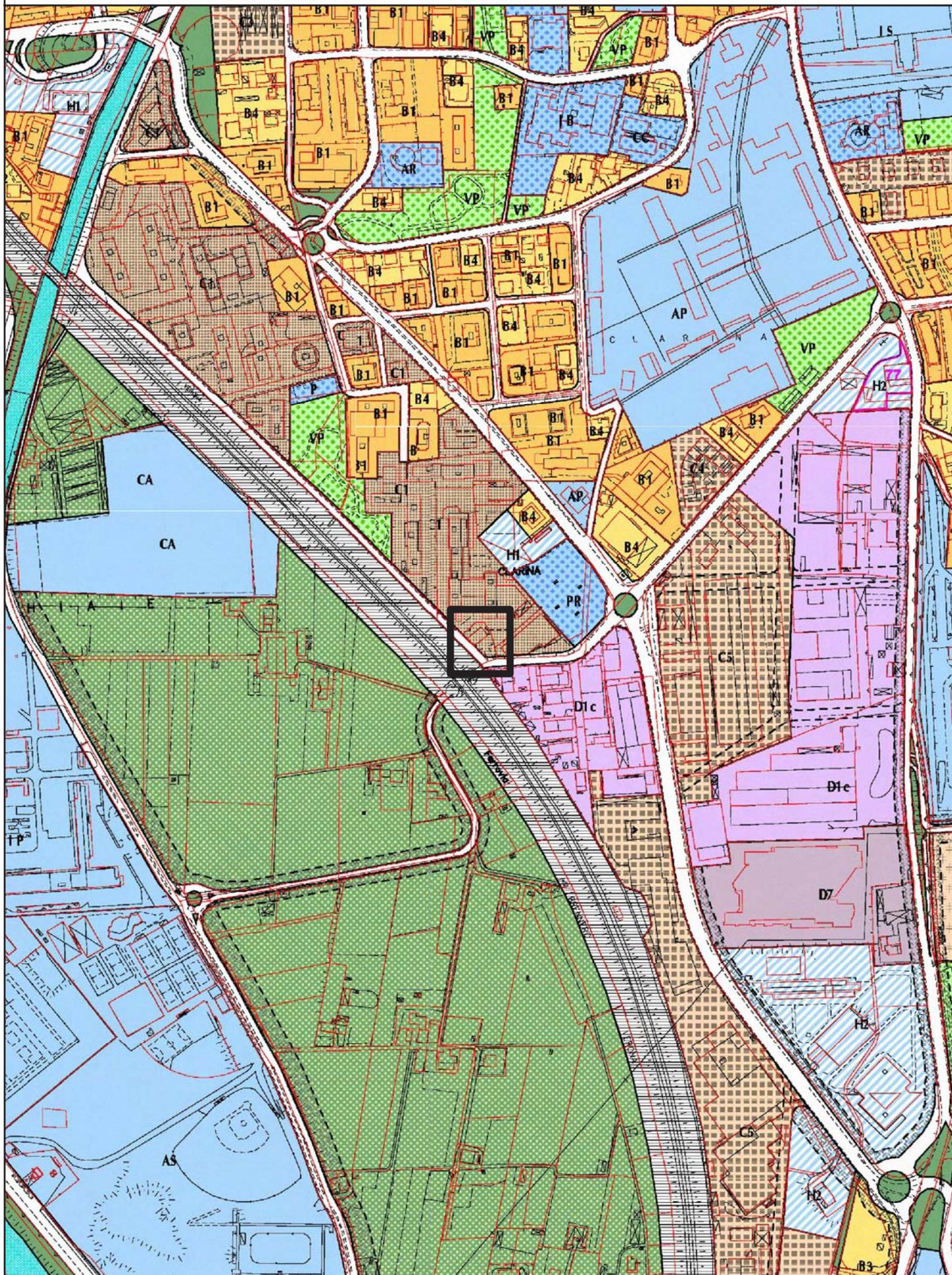
- l’edificio si trova in zona C1 e quindi non deve rispettare altezze massime, anche perché confina con edifici di 7-8 piani.

CONTRODEDUZIONI

Il principio ispiratore dell’articolo 87 (norma che ha origine con la Variante 2001) è quello di utilizzare, adattandoli, volumi già esistenti che potrebbero soddisfare una quota della richiesta di residenzialità senza utilizzare ulteriore territorio. Diversa sarebbe stata una norma intesa a consentire la sopraelevazione di un piano degli edifici esistenti come, di fatto, risulta dalla richiesta formulata. Infatti, i m 2,60 proposti corrispondono all’altezza consueta per un piano con soffitto piano a cui eventualmente si sovrappone la copertura.

Detto questo, va precisato che la norma come modificata dalla Variante 2004 stabilisce una altezza massima misurata all’imposta del tetto di m 2,20 e secondo la versione predisposta per l’adozione definitiva ribadisce che *“In ogni caso sono consentite misure maggiori per la realizzazione di eventuali portefinestre di accesso ai balconi limitatamente alle dimensioni strettamente necessarie; a questo scopo è ammessa anche la realizzazione di abbaini”*.

Considerato quanto sopra, l’osservazione è parzialmente accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

210

99293 del 17.12.2004

NOME

Nicolodi Mariangela

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da zona improduttiva, agricola e a bosco in zona residenziale delle pp.ff. 536/2, 535/2, 534/2, 542/2, 540/6, 539/6, 539/11 C.C. Gardolo, situate a monte di via Matteotti, contestando il vincolo idrogeologico che coinvolge la maggior parte delle particelle in oggetto e denunciando una situazione di iniquità tra le proprietà dell'osservante e quelle limitrofe.

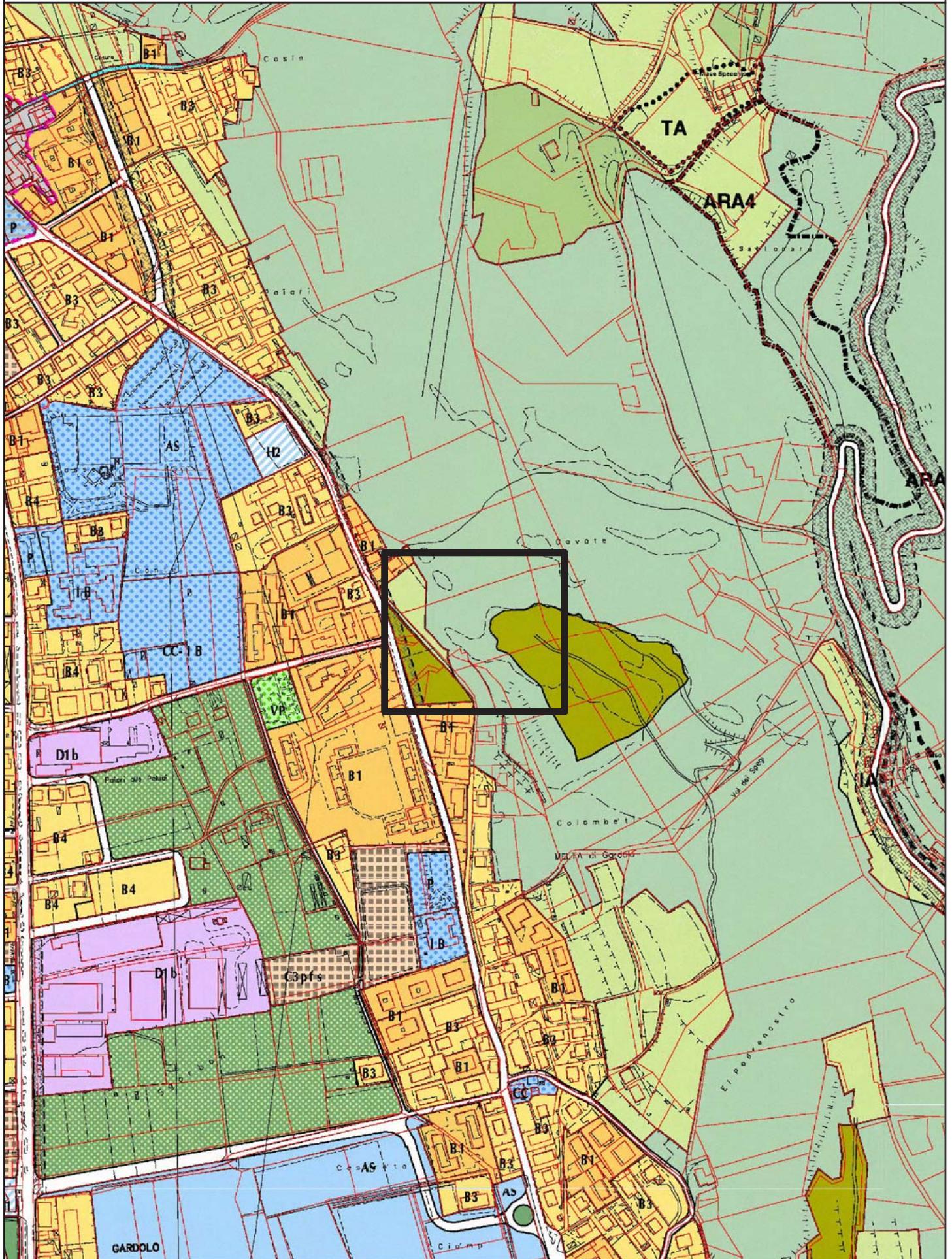
Le motivazioni fanno riferimento a:

- il vincolo idrogeologico deriva dalla vecchia frana di Melta che però non ha coinvolto minimamente le proprietà dell'osservante;
- il Comune è intervenuto successivamente con imponenti opere di bonifica che dovrebbero aver eliminato eventuali situazioni di pericolo;
- in prossimità alle aree in oggetto vi sono zone B1 e B3 intensamente abitate e dove sono possibili ampliamenti con conseguenti ulteriori carichi urbanistici;
- la fascia di rispetto lungo la strada di Melta coinvolge solo una delle particelle in oggetto mentre a nord e a sud non ve n'è traccia;
- nel PRG '68 la zona era edificabile.

CONTRODEDUZIONI

Secondo il contenuto della Carta di sintesi geologica - secondo aggiornamento, approvato con delibera della Giunta provinciale n. 14 del 13 gennaio 2006 la quasi totalità delle particelle indicate, con la sola esclusione della p.f. 534/2 e di parte delle pp.ff. 542/2 e 535/2 ricadono in zona a rischio idrogeologico. Diversamente, secondo il Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche (PGUAP) anche le tre particelle sopra elencate ricadono completamente in zona R3 a rischio geologico elevato e, pertanto, sono da ritenersi anch'esse inedificabili.

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

211

99303 del 17.12.2004

NOME

Garzetti Bruno e Nicolodi Mariangela

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione di parte della p.f. 144/1 in C.C. Ravina da zona F4 – *Zone destinate al verde di protezione e arredo* a B3 – *Zone edificate di integrazione e completamento*, come le particelle limitrofe.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- dal 68 al 91 in fascia di rispetto stradale; dal 91 in poi F4.

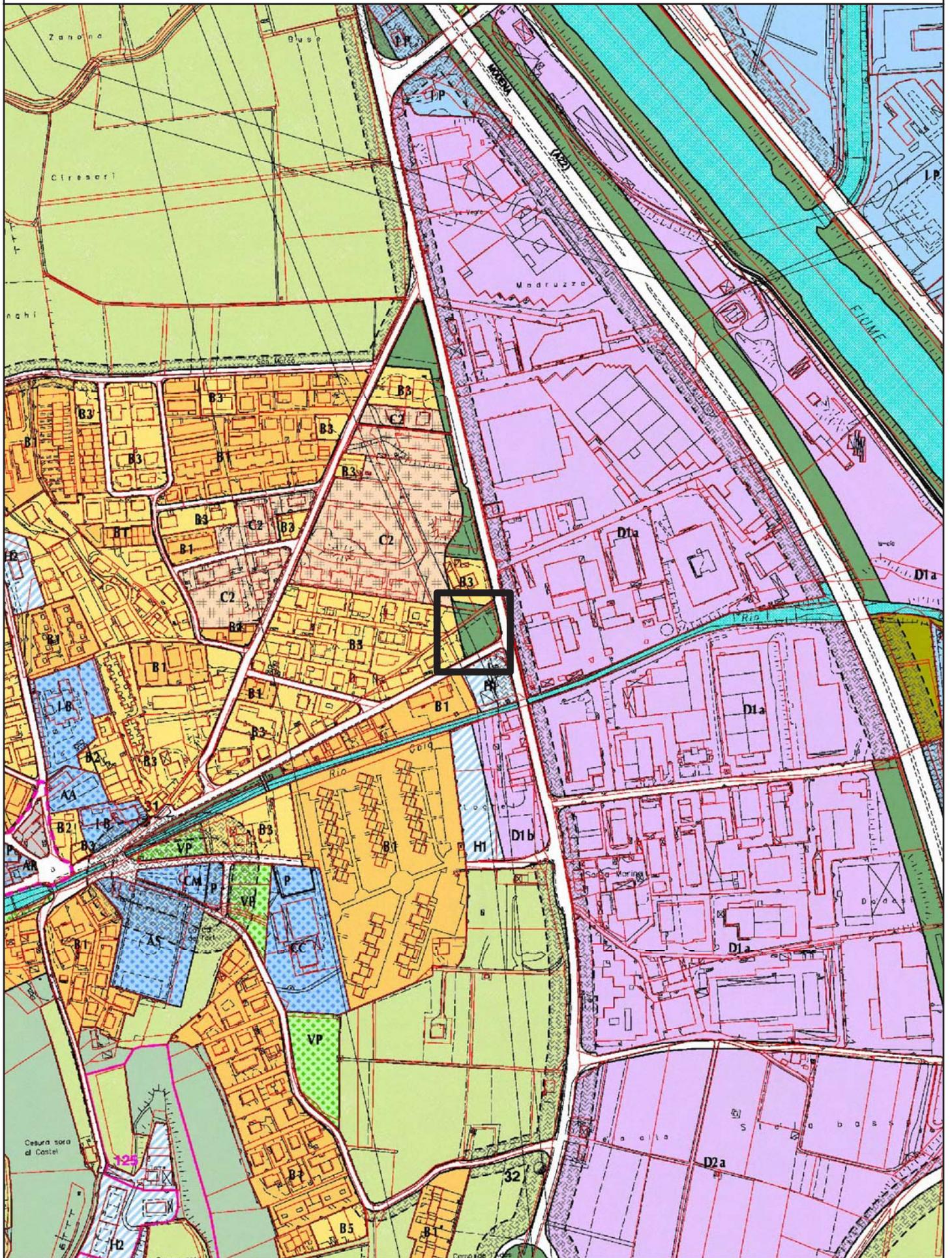
CONTRODEDUZIONI

L'area oggetto dell'osservazione, posta all'incrocio tra la S.P. destra Adige e la via di ingresso al centro di Ravina, proprio relativamente alla parte di cui si chiede l'atrasformazione da zona F4 a zona B3 è interessata dall'attraversamento di una delle due linee parallele dell'elettrodotto FS con voltaggio 132 kV.

Proprio in virtù della particolare localizzazione di detta area e delle problematiche condizioni ambientali che la caratterizzano, si esclude la sua vocazione all'edificazione, mentre si ritiene che la destinazione più consona sia quella a zona F4 – verde di protezione e arredo che, quindi, viene confermata.

A tal proposito vale la pena rammentare che l'utilizzo delle zone F4 per la realizzazione di quanto previsto dalle norme di PRG, tra cui i parcheggi pubblici o di uso pubblico, purchè adeguatamente piantumati, può avvenire attraverso un'iniziativa privata purchè subordinata alla stipula di apposita convenzione che assicuri il rispetto delle funzioni previste dal PRG.

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

212

99308 del 17.12.2004

NOME

Gardumi Annamaria e Antonietta

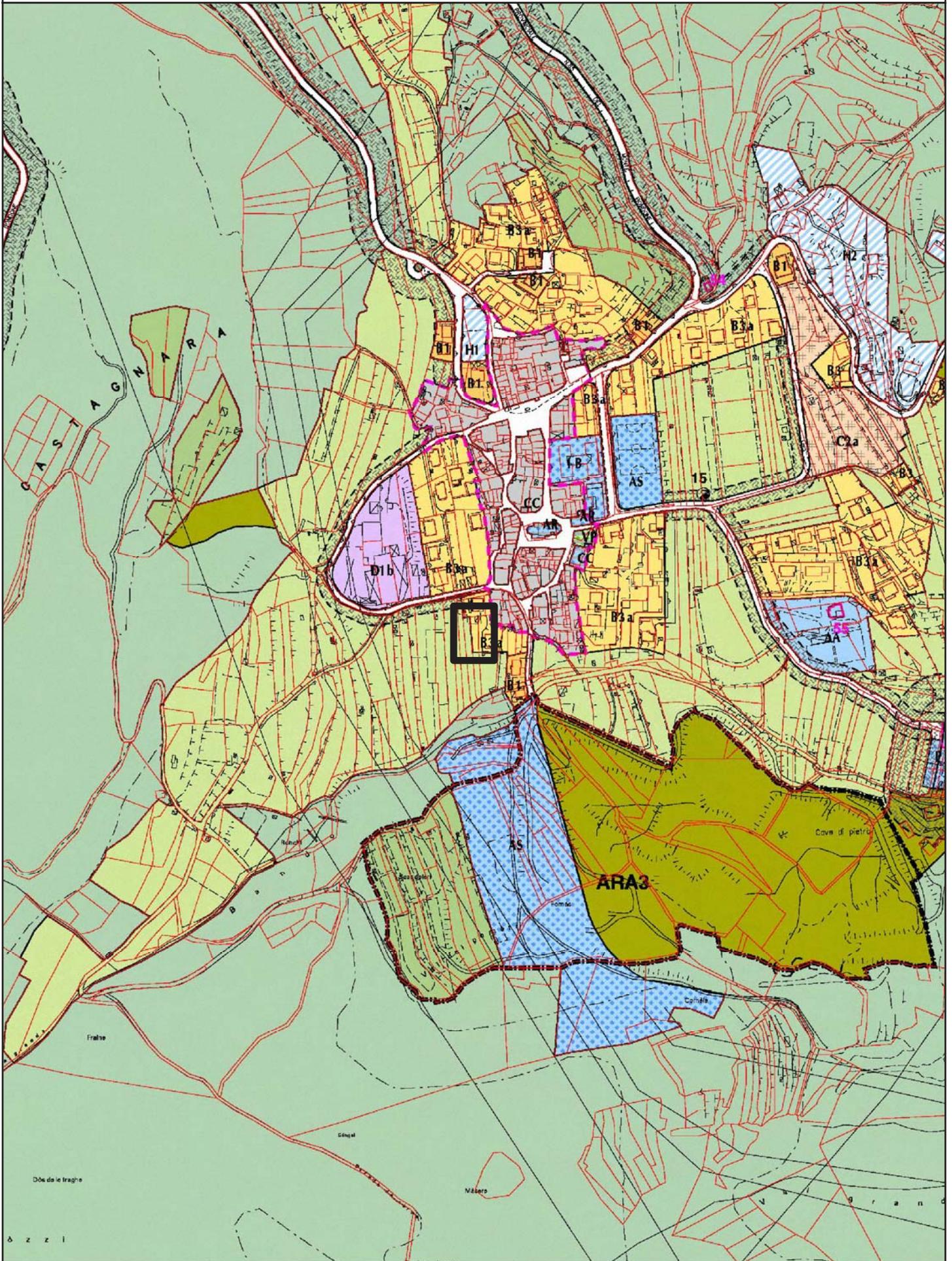
OSSERVAZIONE

Si chiede che la p.f. 1264/4 in C.C. Sardagna, attualmente classificata parte come zona B3a – *Zone edificate di integrazione e completamento* per circa m² 260 e la parte rimanente come zona E1 – *Zone agricole di interesse primario*, venga classificata tutta in zona agricola.

CONTRODEDUZIONI

La particella in oggetto, attualmente coltivata, si trova collocata al margine di un'area edificata. Considerata la localizzazione e la conformazione della particella in questione non si rilevano impedimenti ad uno stralcio della stessa dalla zona B3a.

Per le motivazioni di cui sopra l'osservazione è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

213

99319 del 17.12.2004

NOME

Perazzolli Luca, Pierpaolo e Giuliano

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione delle pp.ffa. 881/5, 881/6 e 881/7¹ in C.C. Mattarello da zona in parte E1 - *Zone agricole di interesse primario* e in parte E4 - *Zone a bosco* in zona artigianale/commerciale e residenziale, in località i Grezzi.

Le motivazioni fanno riferimento a:

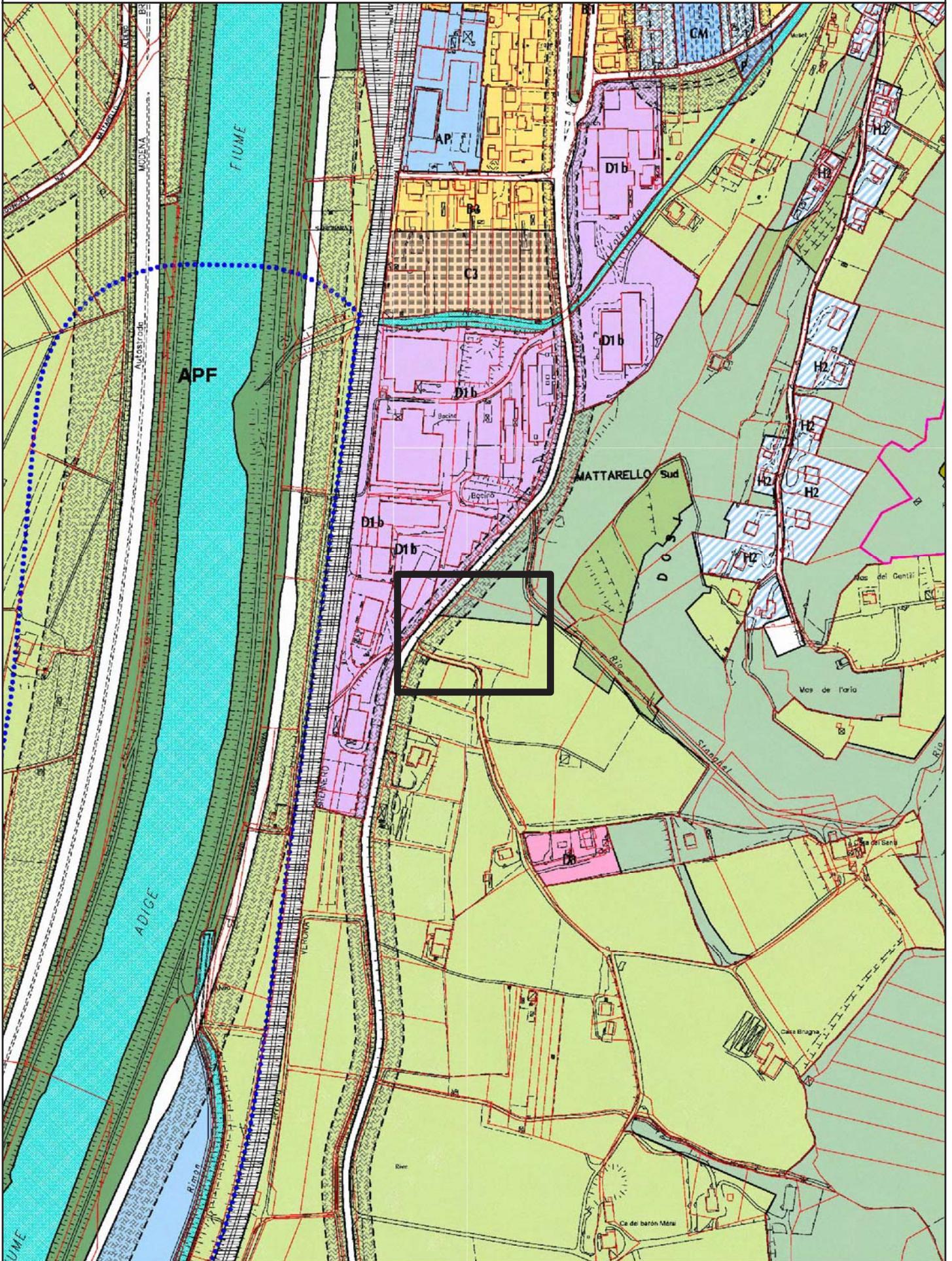
- il terreno oggetto di osservazione risulterebbe integrato nel contesto urbano in quanto a monte sarebbe già in atto un potenziamento ricettivo alberghiero e a valle lungo l'attuale S.S. sarebbero presenti altre funzioni di tipo artigianale e commerciale. Sarebbe in corso di realizzazione anche il marciapiede di collegamento con il centro di Mattarello;
- considerato che la nuova tangenziale di Mattarello libererà dal traffico l'attuale S.S. conferendovi una funzione di collegamento urbano, l'osservante ritiene che l'insediamento proposto si possa agevolmente collocare all'interno delle funzioni esistenti e che la valenza residenziale migliorerebbe l'equilibrio dell'intorno;
- l'area risulterebbe servita da una stradina di campagna a servizio anche di altri edifici tra cui uno di tipo ricettivo;
- l'area sarebbe attualmente destinata parte a vigneto, parte a bosco e parte a prato. Il tipo di coltura e la ristretta estensione non garantirebbero un reddito di mantenimento per nessun nucleo familiare;
- l'area si troverebbe vicino alla viabilità principale e in prossimità dei principali sottoservizi;
- la volumetria richiesta sarebbe di modesta entità (2 m³/m² con altezza di 7-8 metri) con tipologia caratterizzata al piano terra da una destinazione artigianale/commerciale e ai piani superiori residenziale;
- viene proposta la sistemazione e razionalizzazione dell'attuale viabilità e la messa in sicurezza dell'accesso a monte rispetto alla S.S.;
- l'attuale boschetto garantirebbe il mantenimento di una particolare qualità di verde ed inoltre garantirebbe il mantenimento di una "linea di paesaggio" nei confronti dell'intorno.

CONTRODEDUZIONI

Il terreno in oggetto è in zona agricola primaria del PUP ed inoltre presenta una marcata valenza paesaggistica. L'area risulta inserita in un contesto spiccatamente agricolo, privo di continuità con le aree produttive che interessano invece la zona a valle della strada statale ed è caratterizzata inoltre da un'accessibilità piuttosto problematica in ragione della conformazione del terreno e dell'andamento della strada esistente.

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.

¹ Si tratta di frazionamenti recenti



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

214

99330 del 17.12.2004

NOME

Villotti Carmen, Franco e Maria Grazia

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da E2 - *Zone agricole di interesse secondario* ed E4 - *Zone a bosco* a zona B3a - *Zone edificate di integrazione e completamento*, per la p.f. 2057/1 e per parte della p.f. 2052/1 (circa 550 m²) in C.C. Trento, situate in via Brescia nella zona della Ca' dei Gai.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'area è situata al limite di una zona già edificata e urbanizzata;
- l'esigenza è quella di realizzare abitazioni per i figli;
- la p.f. 2057/1 era edificabile fino all'approvazione del PRG 89;
- l'area è raggiungibile da valle attraverso via Brescia e a monte attraverso la strada comunale;
- la zona è adeguatamente infrastrutturata e servita dal trasporto pubblico urbano e extraurbano;
- la Carta di sintesi geologica individua l'area come "Area con penalità gravi o medie".

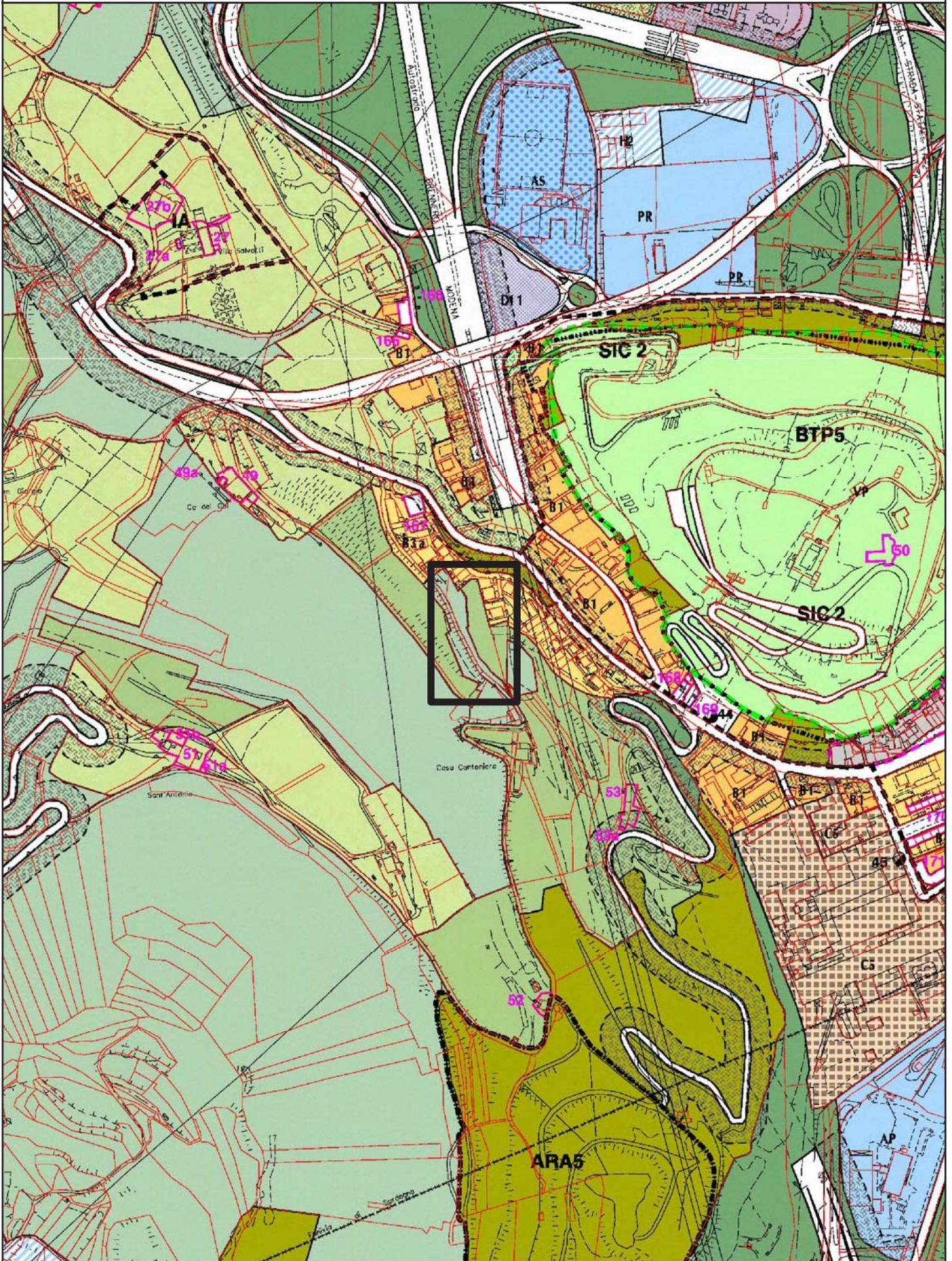
CONTRODEDUZIONI

L'area si presenta come un prato piuttosto pendente che si incunea nel tessuto edificato a valle, dal quale lo separa un dislivello di circa 2 mt. (muro in pietra). La porzione occidentale è costituita da una piccola porzione di bosco che segue l'andamento di una roggia esistente, che dopo aver dato alcuni problemi di esondazione in occasione di recenti precipitazioni abbondanti, è stata oggetto di lavori di sistemazione (intubazione).

La valutazione urbanistica è quella di una zona posta ai margini sia al sistema insediativo esistente ma anche a quello prefigurato dal PRG vigente e dalla Variante 2004. Il principio della coerenza con il sistema insediativo prefigurato negli strumenti urbanistici attuali trova fondamento nel documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001 dove tra l'altro si dice: *E' un'evidenza difficilmente controvertibile quella della definitiva conclusione di una lunga fase espansiva nell'uso del territorio, da cui deriva la centralità dei temi del ripristino ambientale, della riconversione urbana, del riutilizzo dei suoli e degli edifici (...).*

La zona urbanizzata posta a valle delle particelle in questione presenta un livello di saturazione tale, rispetto allo stato della viabilità e dei parcheggi, che un ulteriore carico edilizio non farebbe che peggiorare ulteriormente. Per quanto riguarda la viabilità di accesso, che come detto si presenta piuttosto critica, va rammentato che la porzione di via Brescia che sale alla Ca' dei Gai e che costituisce l'accesso a valle del terreno, non è una vera e propria strada, essendo costituita in più punti da sedimi interessati da diritti di passaggio. Essa inoltre presenta sia verso valle che verso monte una serie di strozzature e un andamento tale che rendono il transito difficoltoso. Per quanto riguarda, invece, la strada comunale che accede al terreno a monte, essa è costituita dal vecchio percorso storico che sale verso Sardagna. La notevole pendenza, le scarse dimensioni e il pericolosissimo incrocio con la via Brescia rendono del tutto inidoneo questo tracciato quale accesso ad una nuova zona residenziale.

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

215

99346 del 17.12.2004

NOME

Telch Adelina

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da B1 - *Zone edificate sature* a zona residenziale di completamento per la p.f. 564/4 C.C. Gardolo, in località Melta.

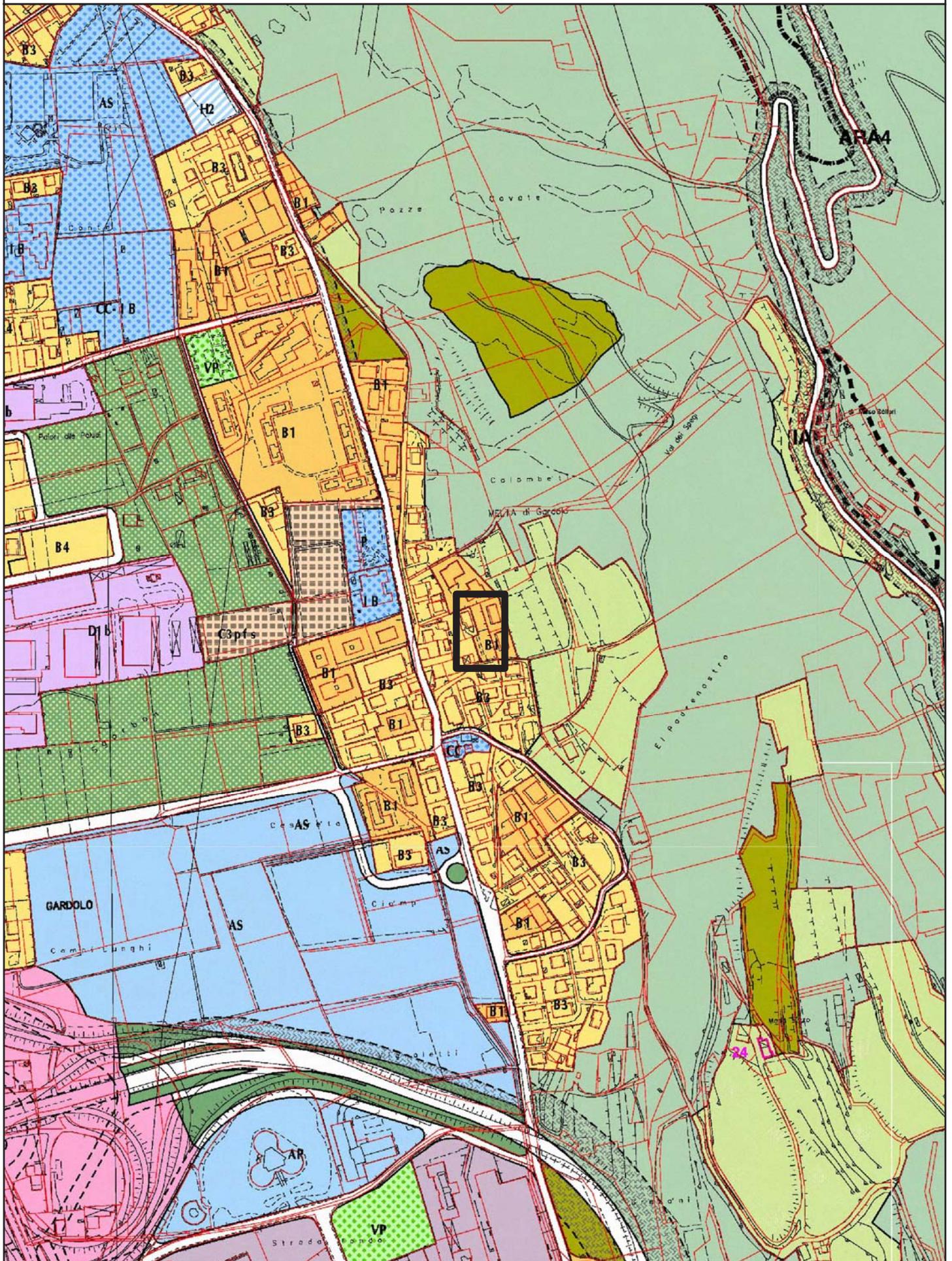
Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari;
- la particella in questione era edificabile nel PRG '68, il cambiamento introdotto successivamente è irrazionale ed estremamente penalizzante.

CONTRODEDUZIONI

Considerata la conformazione e la collocazione del lotto in esame, ma soprattutto l'inadeguatezza della viabilità d'accesso, lo stesso non risulta essere idoneo ad un incremento dei carichi urbanistici.

Per le ragioni di cui sopra l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

216

99347 del 17.12.2004

NOME

Bampi Agnese

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da E4 – *Zone a bosco* ad E1 – *Zone agricole di interesse primario* per le pp. ff. 89/2 e 92/2 in C.C. Villamontagna.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- le particelle in oggetto in passato erano adibite ad attività agricola, vite e seminativo;
- per esigenze lavorative la coltivazione è stata ridotta ad una minima parte;
- possibilità di accesso ai fondi tramite stradina.

CONTRODEDUZIONI

Dalle verifiche effettuate sulle aree in oggetto risultano tracce di terrazzamenti attualmente occupati da boscaglia dovuta all'abbandono da diversi anni dell'attività agricola. La destinazione agricola risulta indicata per gran parte dell'area anche dal PUP.

Per le motivazioni di cui sopra l'osservazione è accolta.

COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

217

99350 del 17.12.2004

NOME

Casagrande Sandro e Turri Rita

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da verde agricolo a zona residenziale di completamento per la p.f. 160/5 C.C. Gardolo, situata in prossimità della nuova previsione stradale di ingresso all'area produttiva a nord di Gardolo.

Le motivazioni fanno riferimento a:

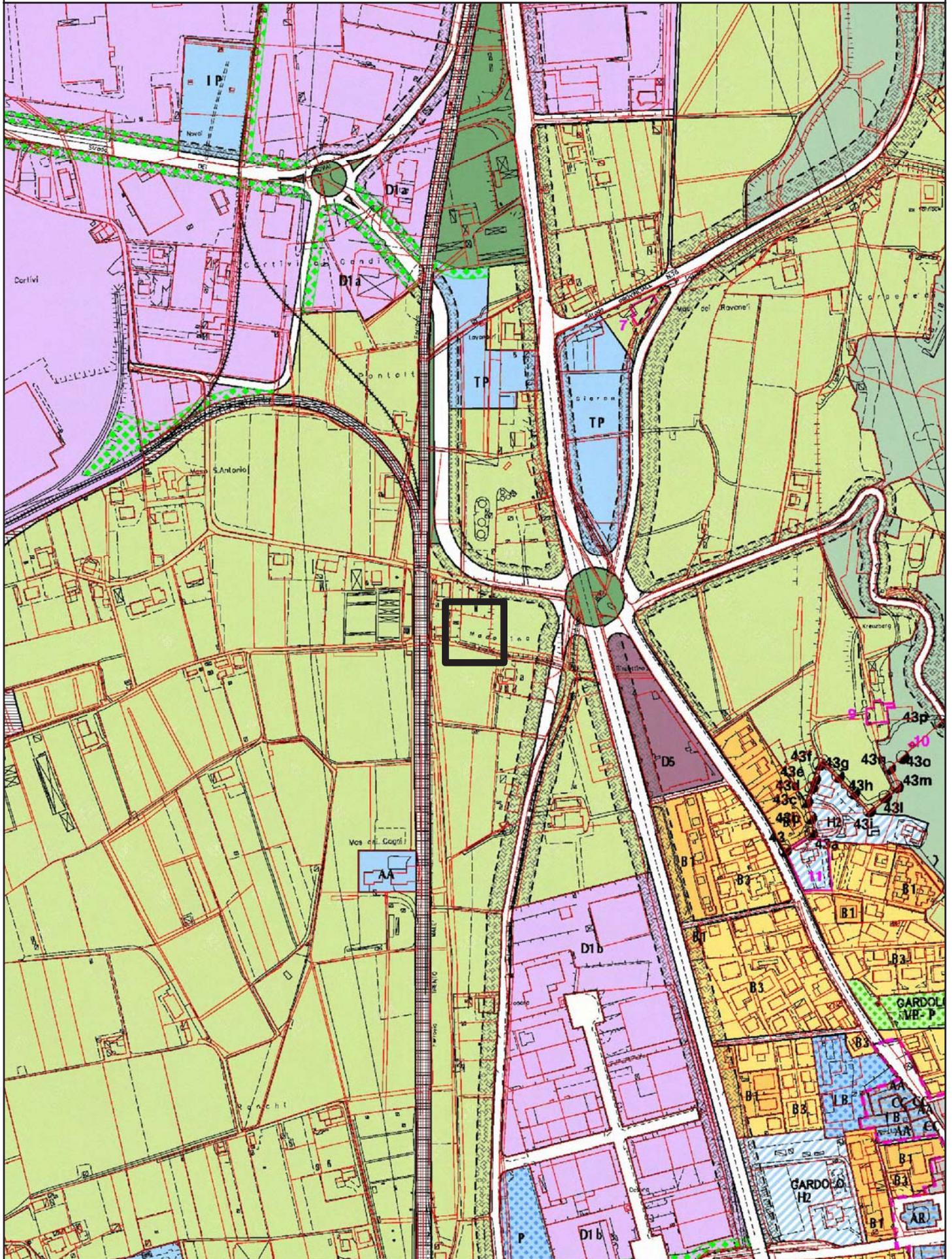
- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari;
- la particella fa parte di un contesto edificato residenziale ed è urbanizzata;
- la particella è l'unica proprietà a disposizione degli osservanti.

CONTRODEDUZIONI

La particella oggetto dell'osservazione, seppure limitrofa ad alcuni edifici, ricade entro un'area completamente esterna sia al sistema insediativo esistente ma anche a quello prefigurato dal PRG vigente e dalla Variante 2004. Il principio della coerenza con il sistema insediativo prefigurato negli strumenti urbanistici attuali per la previsione di nuove aree edificabili trova fondamento nel documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001. Vi si dice tra l'altro: *"la scelta di un'espansione limitata o comunque controllata non intende escludere interventi di completamento relativamente a zone vocate e sufficientemente urbanizzate (...)"*. La vocazione di quest'area è difficilmente riconducibile alla funzione residenziale, anche in ragione del fatto che essa risulta essere totalmente priva di quel sistema di attrezzature e servizi che connotano le aree vocate all'edificazione residenziale.

Non va infine dimenticato che quest'area ricade in zona agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale.

Per tutte le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

218

99353 del 17.12.2004

NOME

Morelli Paolo

OSSERVAZIONE

Si chiede la riclassificazione da B6 a B5 per la p.f. 54/2 C.C. Villamontagna.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la capacità edificatoria prevista con l'introduzione della zona B6 è insufficiente in quanto non ci sono i margini per poter cedere una quota della volumetria realizzabile in modo da finanziare la volumetria che necessita per il figlio dell'osservante;
- l'edificio in proprietà che ricade in zona B3a ha visto una riduzione dell'indice maggiore che per le altre zone.

CONTRODEDUZIONI

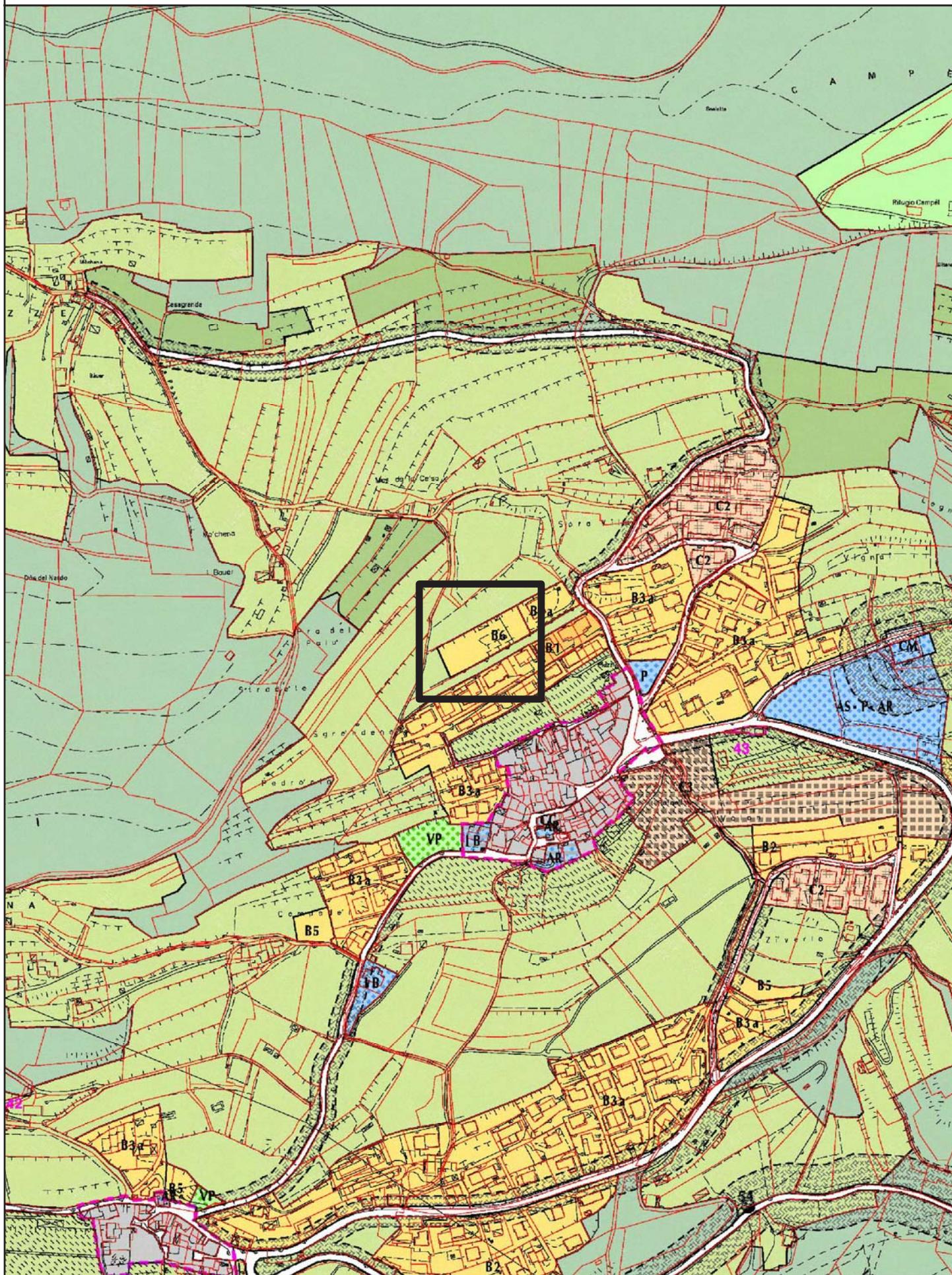
Il senso delle nuove previsioni introdotte dalla Variante 2004, a parte le zone subordinate a piani attuativi, è proprio quello di consentire alcuni ampliamenti del sistema edificato esistente, ma con dimensioni assolutamente limitate in modo da garantire migliori condizioni nel rapporto tra edifici e loro pertinenze. Sono così state introdotte le due nuove zone B5 e B6. Le nuove introduzioni sono generalmente analoghe per capacità edificatoria nel senso che le zone B5 sono generalmente di dimensioni più ridotte e le zone B6 presentano invece dimensioni più ampie.

In coerenza con quanto previsto sull'intero territorio si ritiene quindi di ribadire la previsione così come introdotta in fase di prima adozione.

Riguardo al rilievo mosso verso la riduzione dell'indice per le zone B3a, questo è precisamente coerente con quanto sopra riportato. Deriva infatti dall'evidenza dello squilibrio che indici eccessivi hanno innescato nel territorio collinare del Comune di Trento.

Riguardo al fatto che le quantità previste non corrispondono alle aspettative economiche dell'osservante, va precisato che questi sono aspetti che non rilevano ai fini del processo di formazione del PRG e sue varianti.

Per le ragioni sopra riportate l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

219

99372 del 17.12.2004

NOME

Cristoforetti Renato e altri

OSSERVAZIONE

Si chiede lo spostamento più a sud di circa 70-80 m. (dalle pp.ff. 1782/1 e 1783/1 alle pp.ff. 1785/1 e 1785/2) del collegamento stradale che collega il centro storico di Gabbiole con Via alla Cros.

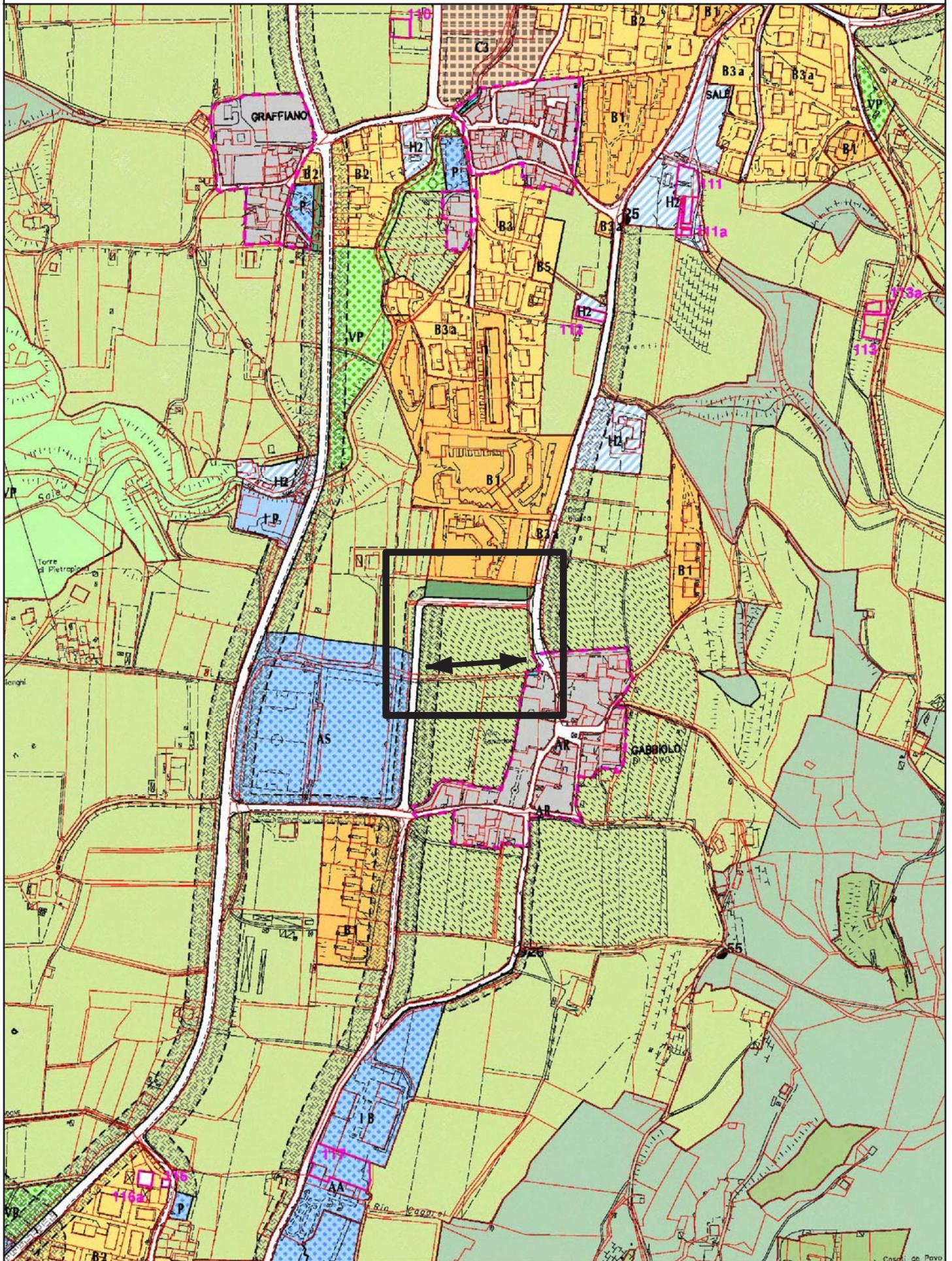
Le motivazioni fanno riferimento a:

- eliminare i possibili disturbi al condominio Paganella;
- consenso (a detta dei richiedenti) da parte del proprietario dei fondi sui quali ipotizzano la strada.

CONTRODEDUZIONI

La nuova proposta farebbe sbucare la strada troppo vicino al centro storico e verrebbe realizzata in area di rispetto degli insediamenti storici. Pare inoltre che nell'osservazione non sia tenuto in considerazione il fatto che a sud dell'edificato, fiancheggiante la strada, la Variante 2004 ha previsto una zona F4 che potrebbe essere piantumata al fine di diminuire gli eventuali effetti negativi indotti dal traffico veicolare.

Per le ragioni sopra riportate l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

220

99383 del 17.12.2004

NOME

Nardelli Enrica e Corradini Enrica Maria

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona residenziale per le pp.ff. 885, 886 e 4341/2 C.C. Sopramonte, in località Pozza a Sopramonte.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta deriva da esigenze abitative familiari;
- le particelle sono aderenti su di un lato con un'area residenziale recentemente edificata;
- sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- il fondo è stato oggetto di esproprio per l'ampliamento della strada in località Pozza.

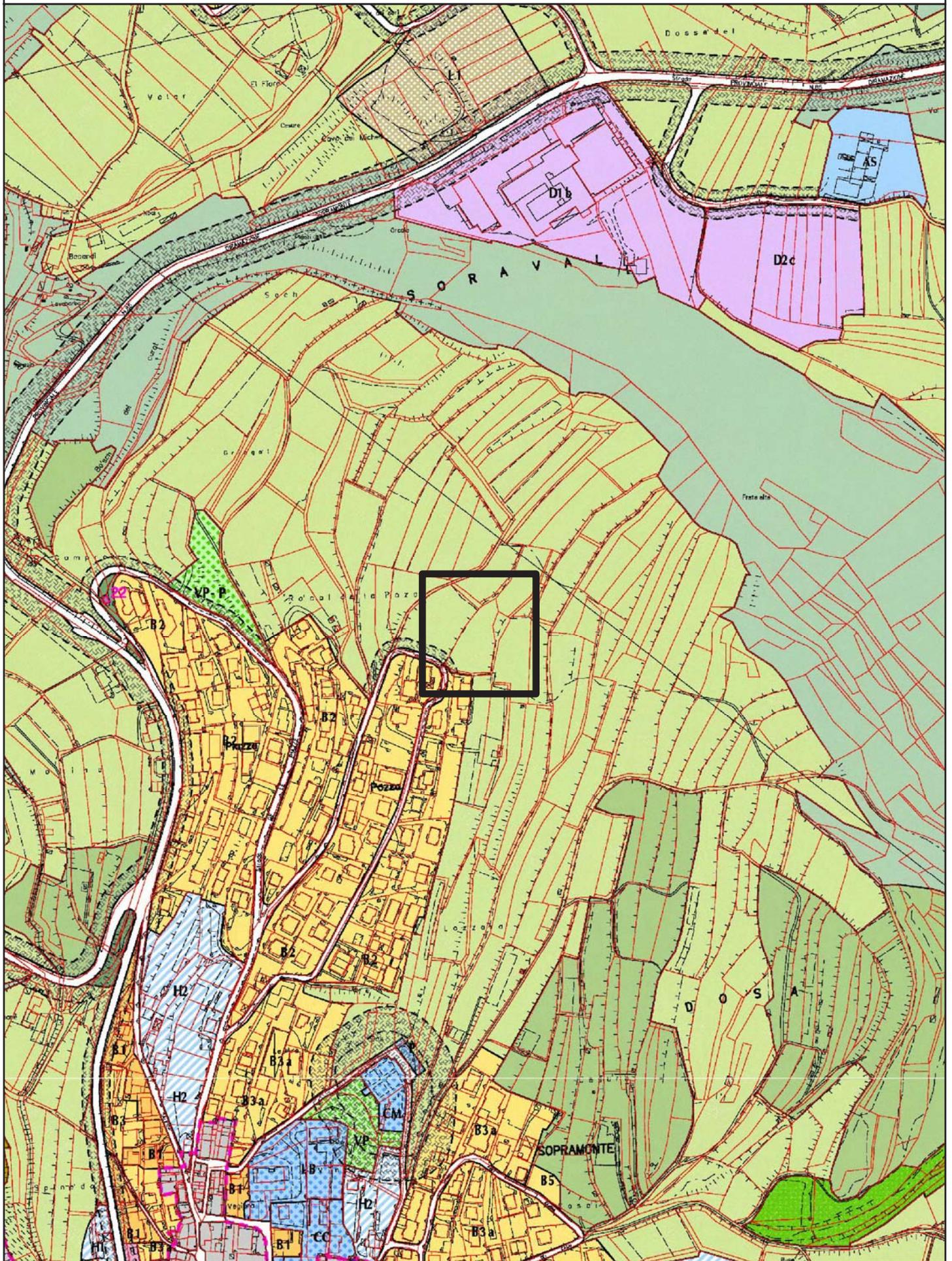
CONTRODEDUZIONI

Va rilevato che l'area ricade in zona agricola di interesse primario del PUP.

Negli studi preparatori alla Variante 2004 l'area in oggetto è stata anche evidenziata come area di notevole valenza paesaggistica e non è certamente vocata all'edificazione, anche in considerazione del fatto di essere inserita in un territorio di particolare peculiarità ambientale.

Negli stessi studi viene ricompresa tra le *Aree servite da tracciati viari non idonei a supportare in modo adeguato l'edificazione delle aree cui danno accesso.*

Per queste ragioni l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

221

99389 del 17.12.2004

NOME

Zundel Walter e Faes Anna in Zundel

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo di interesse primario a zona residenziale per le pp. ff. 949, 950 e 951 C.C. Povo, in località Borino.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la zona interessata è totalmente urbanizzata e servita da viabilità adeguata;
- una analoga modificazione in zona B5 è stata introdotta dalla Variante 2004 sulla p.f. 994/1;
- è adiacente a edifici di nuova costruzione ed è adeguata secondo i criteri stabiliti.

CONTRODEDUZIONI

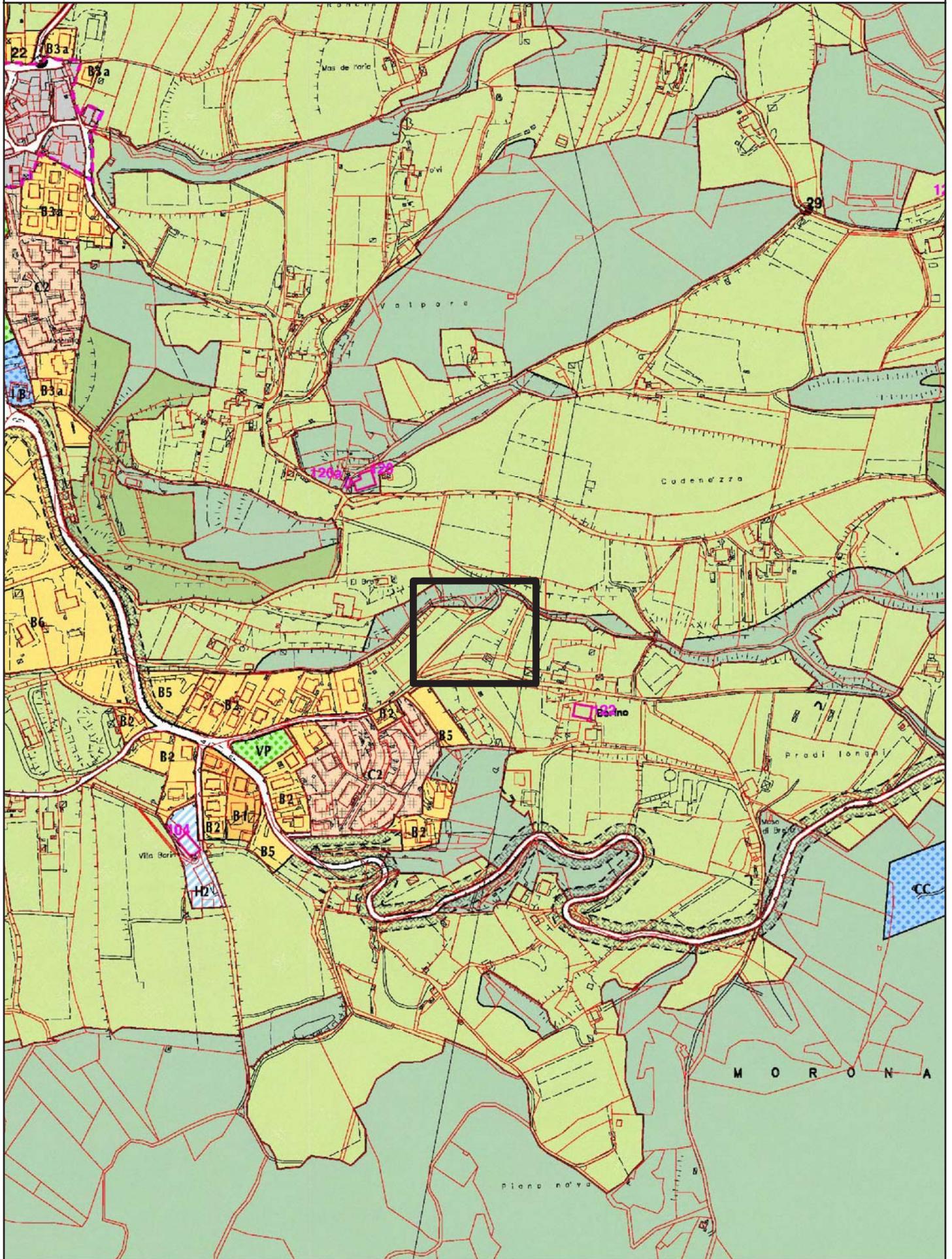
L'area oggetto dell'osservazione è parte di vasto territorio agricolo e boscato e risulta essere totalmente priva di quel sistema di infrastrutture primarie e secondarie che connotano le aree vocate all'edificazione residenziale. A tal proposito si rammenta che negli "Studi e analisi ... per la Variante 2004" è stato sottolineato come all'interno del territorio di Povo si registra *"una dilatazione delle aree residenziali verso territori privi di servizi collettivi e di idonee infrastrutture primarie"*. Nello stesso documento relativamente alla località di Borino è detto che *"manca completamente di un qualsiasi luogo "centrale" o di aggregazione, fatta salva la piccola area a verde pubblico."* E' questa una problematica cui il consiglio comunale risulta particolarmente attento, tant'è che con deliberazione n. 28 del 5 marzo 2003 ha approvato un ordine del giorno su "La valutazione dell'impatto sociale delle scelte urbanistiche" nel quale viene ribadita la necessità che la pianificazione urbanistica sia improntata al conseguimento di una maggiore *"qualità della vita comunitaria"*. La trasformazione in zona edificabile dell'area oggetto dell'osservazione, quindi, non solo risulterebbe in contrasto con la delibera sopra richiamata, ma anche con il documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001, dove tra l'altro si dice: *E' un'evidenza difficilmente controvertibile quella della definitiva conclusione di una lunga fase espansiva nell'uso del territorio, da cui deriva la centralità dei temi del ripristino ambientale, della riconversione urbana, del riutilizzo dei suoli e degli edifici (...)* e dove si ribadisce che *"la collina est, fortemente antropizzata negli ultimi decenni, abbisogna di scelte coraggiose che tutelino le aree collinari libere e che valorizzino le ricche testimonianze di presenze storicamente significative"*.

Inoltre va evidenziato che l'area ricade completamente in zona agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale e che anche il Programma urbanistico di struttura generale, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 12 marzo 2002 quale provvedimento di inquadramento urbanistico complessivo, la inserisce tra le aree agricole di pregio. Pertanto, l'area in questione oltre a rivestire un fondamentale ruolo a tutela della qualità urbanistico-ambientale del territorio costituisce parte integrante di un sistema agro-forestale oramai consolidato la cui frammentazione, anche parziale a fini edificatori, porterebbe ad una riduzione sia della eterogeneità del paesaggio agricolo collinare sia della connettività tra gli elementi paesistici, aspetti entrambi indispensabili per garantire l'equilibrio ecologico del territorio. Le zone agricole e boscate costituiscono infatti gli ambiti preferenziali per l'individuazione di corridoi ecologici in grado di collegare aree ad elevata naturalità (boschi, fiumi, ecc) e che non necessariamente hanno una connotazione fisica; di fatto tali connessioni possono avvenire anche attraverso aree costituite da colture di pregio e/o boscate, condizione che caratterizza l'ambito territoriale entro il quale si trova l'area oggetto di osservazione. Riguardo alla nuova zona edificabile introdotta dalla Variante 2004, citata nell'osservazione, va precisato che questa si

COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

presenta di fatto come un'area sostanzialmente interclusa, tra la zona C2 a ovest e l'edificio corrispondente alla p.ed. 650 a est.

Per tali ragioni l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

222

99397 del 17.12.2004

NOME

Bertoldi Vittorio

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo di interesse primario a zona residenziale di completamento B3a o B5 per la realizzazione di un edificio di 1500 m³ vuoto per pieno, per parte delle pp.ff. 1829 e 1830 C.C. Povo, poste a monte dell'abitato di Gabbiolo. Si chiede inoltre il cambio di destinazione a zona agricola di interesse primario per la parte, delle pp.ff. 1830, 1839 e 1840, ricadente in zona bosco. Si chiede inoltre di poter aprire gli accessi alla proprietà e al nuovo volume richiesto dalla strada posta a nord/ovest dell'area.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la zona interessata è limitrofa ad una zona edificata consolidata in area a rischio che non ha mai manifestato alcun danno;
- l'area è incolta e lasciata a se stessa; non si presta a coltivazione intensiva ma necessiterebbe di un presidio abitativo;
- un edificio di dimensioni modeste come quello richiesto non provocherebbe nessun impatto;
- se la richiesta venisse accolta l'osservante si trasferirebbe da Mattarello dove abita, quindi si trasferirebbe in un ambiente sicuramente più salubre e con l'impegno di coltivare la campagna di pertinenza.

CONTRODEDUZIONI

L'area oggetto dell'osservazione è parte di vasto territorio agricolo e boscato e risulta essere totalmente priva di quel sistema di infrastrutture primarie e secondarie che connotano le aree vocate all'edificazione residenziale. La trasformazione in zona edificabile dell'area oggetto dell'osservazione, quindi, non solo risulterebbe in contrasto con il documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001, dove tra l'altro si dice: *E' un'evidenza difficilmente controvertibile quella della definitiva conclusione di una lunga fase espansiva nell'uso del territorio, da cui deriva la centralità dei temi del ripristino ambientale, della riconversione urbana, del riutilizzo dei suoli e degli edifici (...)* e dove si ribadisce che *"la collina est, fortemente antropizzata negli ultimi decenni, abbisogna di scelte coraggiose che tutelino le aree collinari libere e che valorizzino le ricche testimonianze di presenze storicamente significative"*, ma anche con quanto detto dall'ordine del giorno approvato dal Consiglio comunale con la deliberazione n. 28 del 5 marzo 2003 nel quale viene ribadita la necessità che la pianificazione urbanistica sia improntata al conseguimento di una maggiore *"qualità della vita comunitaria"*.

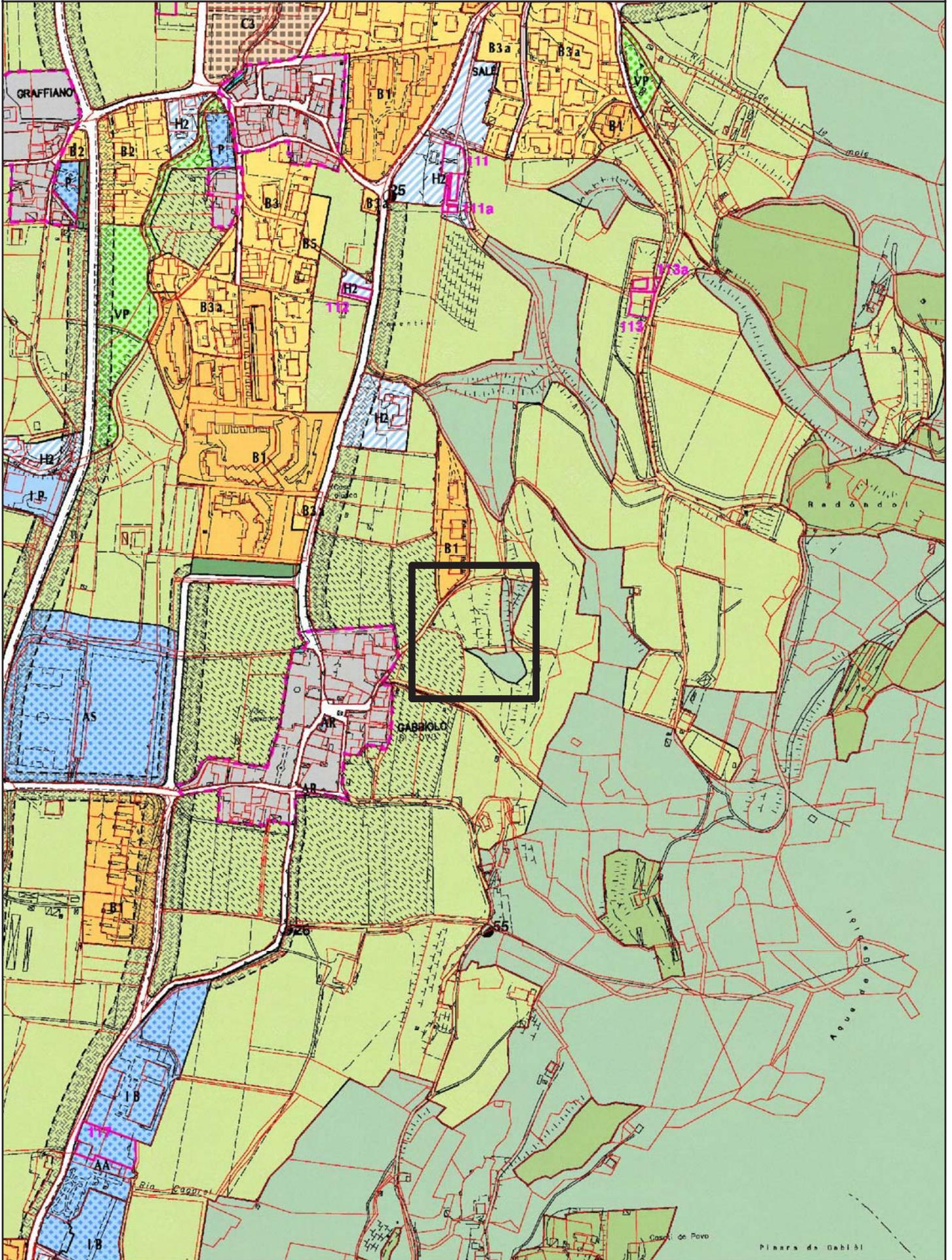
Va peraltro evidenziato che gran parte delle particelle oggetto dell'osservazione ricadono in zona agricola di interesse primario e in parte in zona a bosco del Piano Urbanistico Provinciale e inoltre in base all'ultimo aggiornamento della Carta di sintesi geologica (approvato con Delibera della Giunta provinciale n. 14 del 13 gennaio 2006) gran parte della p.f. 1829 e l'intera p.f. 1830 ricadono in area ad elevata pericolosità idrogeologica.

Va altresì rilevato che il Programma urbanistico di struttura generale, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 12 marzo 2002 quale provvedimento di inquadramento urbanistico complessivo, inserisce questa zona tra le aree agricole di pregio. Pertanto, l'area in questione oltre a rivestire un fondamentale ruolo a tutela della qualità urbanistico-ambientale del territorio costituisce parte integrante di un sistema agro-forestale oramai consolidato la cui frammentazione, anche parziale a fini edificatori, porterebbe ad una riduzione sia della eterogeneità del paesaggio agricolo collinare sia della connettività tra gli elementi paesistici, aspetti entrambi indispensabili per garantire l'equilibrio ecologico del territorio. Le zone agricole e boscate costituiscono infatti gli ambiti preferenziali per l'individuazione di corridoi ecologici in grado

COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

di collegare aree ad elevata naturalità (boschi, fiumi, ecc) e che non necessariamente hanno una connotazione fisica; di fatto tali connessioni possono avvenire anche attraverso aree costituite da colture di pregio e/o boscate, condizione che caratterizza l'ambito territoriale entro il quale si trova l'area oggetto di osservazione. A conferma di ciò, risulta pertanto indispensabile mantenere anche la parte attualmente destinata a bosco.

Per tali ragioni l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

223

99524 del 20.12.2004

NOME

Chiogna Aldo

OSSERVAZIONE

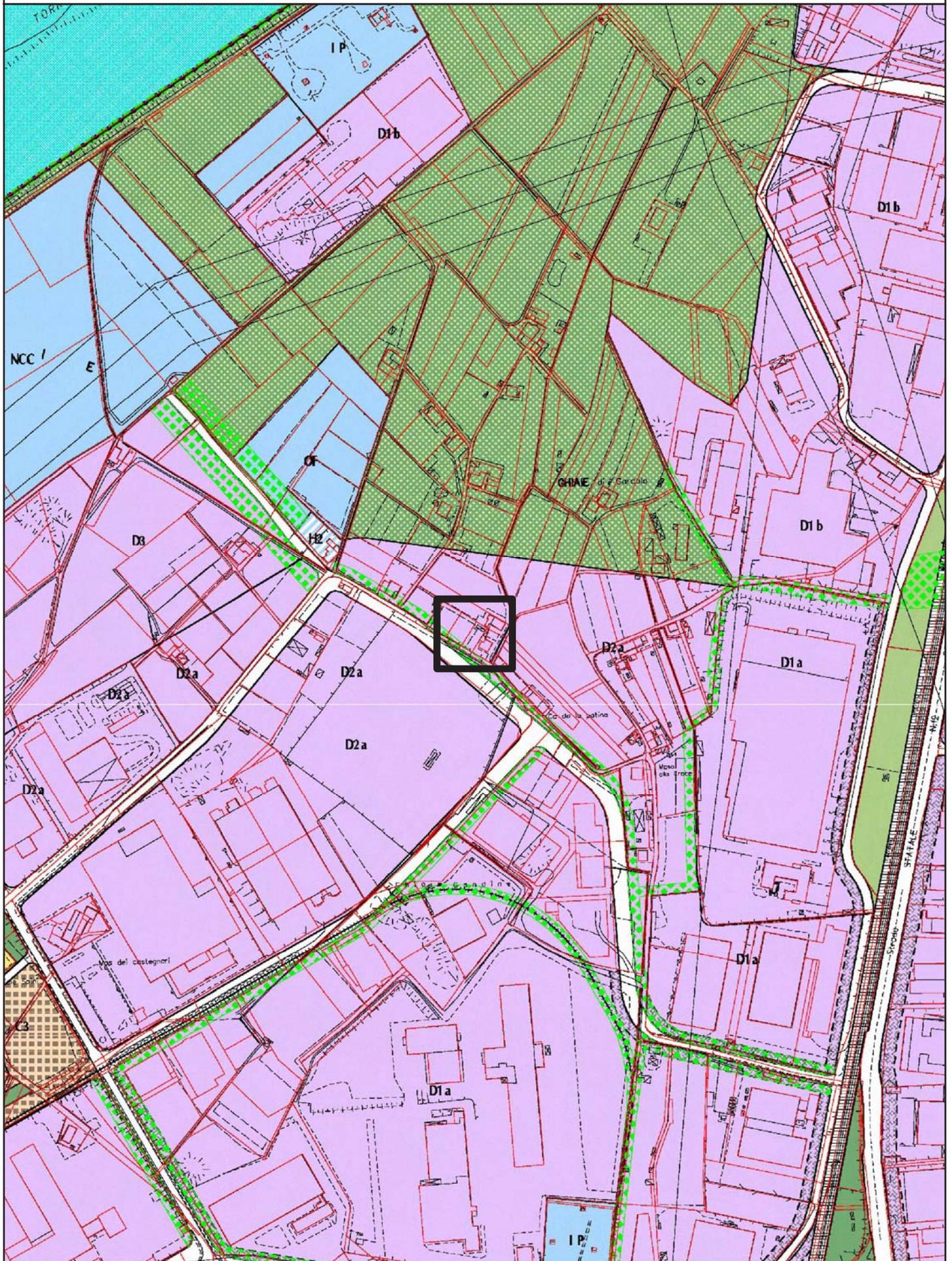
Si chiede il cambio di destinazione della p.f. 1752/3 e della p.ed. 438 in C.C. Gardolo da zona D2a – *Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello provinciale* in zona residenziale, in località Ghiaie.

Le motivazioni fanno riferimento all'esigenza di realizzare un'abitazione per i propri familiari.

CONTRODEDUZIONI

L'ambito territoriale grossomodo corrispondente alla località "Ghiaie di Gardolo" risulta caratterizzato da una complessa situazione sotto il profilo del rapporto tra stato di fatto e previsioni urbanistiche vigenti e derivanti dal PUP. Dall'esame di questa osservazione e delle altre riferite a questa parte del territorio comunale, emerge chiaramente la necessità di attivare uno specifico studio pianificatorio inteso a valorizzare le peculiarità di queste aree (la zona D2a attualmente priva di piano attuativo e le adiacenti aree agricole classificate E3) e quindi a prefigurare il necessario equilibrio tra nuovi insediamenti ed insediamenti preesistenti. Proprio per la rilevanza degli effetti che un simile approfondimento può produrre sul quadro urbanistico di questo comparto territoriale, si ritiene che la seconda adozione di una variante al PRG non sia il momento idoneo per affrontare una nuova pianificazione di dette aree.

Per le motivazioni di cui sopra l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

224

99569 del 20.12.2004

NOME

Mazzurana Renzo e Tamburini Maria

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da E4 – *Zone a bosco* ad E1 – *Zone agricole di interesse primario* per le pp.ff. 30, 32, 65 e 71 in C.C. Ravina.

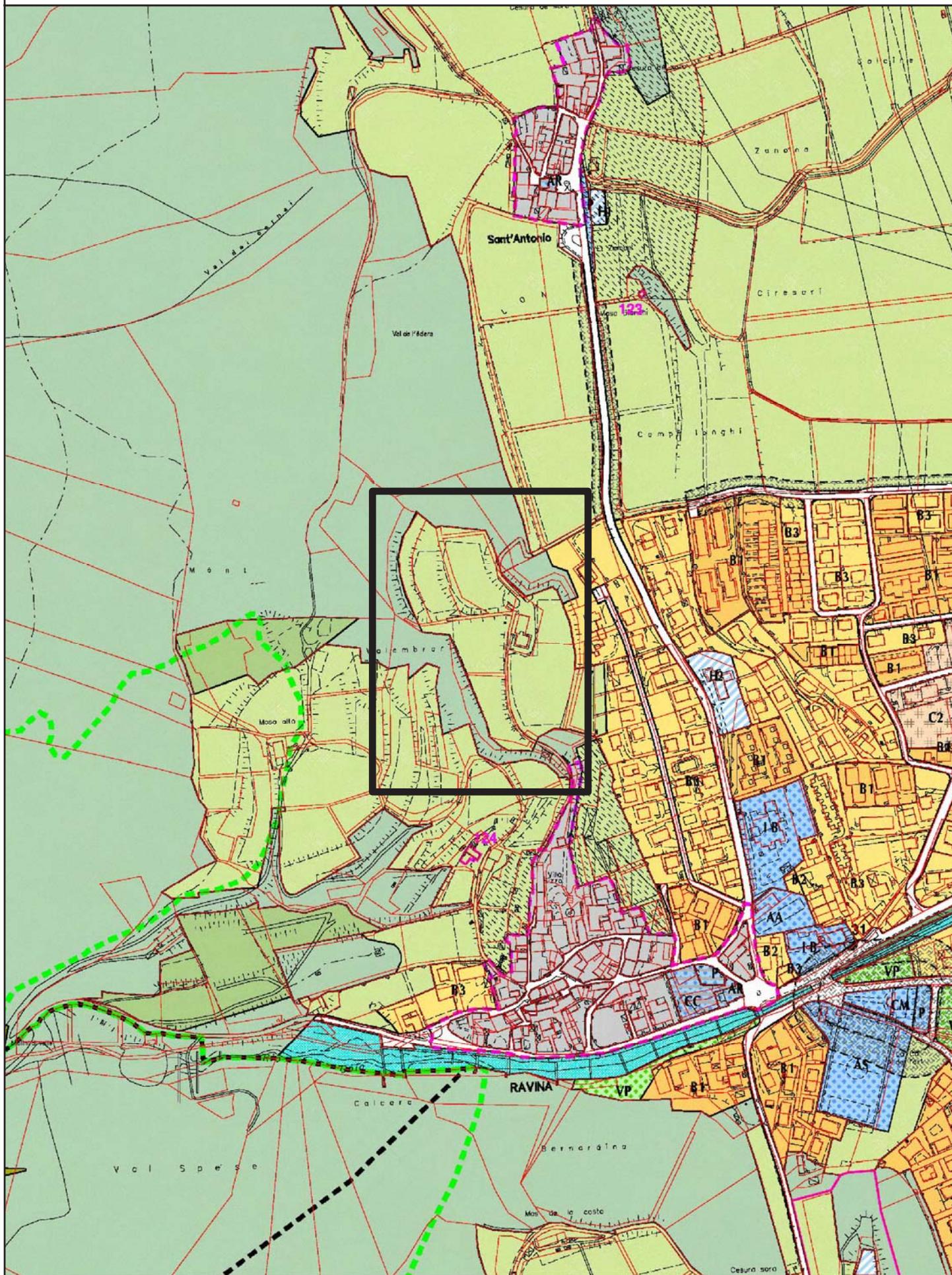
Le motivazioni fanno riferimento a:

- lo stato di fatto è agricolo da diversi anni;
- avere una minima capacità edificatoria;
- le pp.ff. fanno parte dell'azienda agricola di famiglia iscritta alla CCIAA (Mazzurana Renzo è iscritto all'albo degli imprenditori agricoli della PAT).

CONTRODEDUZIONI

Vista la situazione dei luoghi oggetto dell'osservazione e considerato anche che dalle verifiche effettuate risulta rilasciata un'autorizzazione di miglioramento fondiario limitatamente alla p.f. 65, si provvede al cambio di destinazione di questa particella.

Per le motivazioni di cui sopra l'osservazione è parzialmente accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

225

98628 del 20.12.2004

NOME

Trentini Franco

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione per la parte delle pp.ff. 445 e 446/1 C.C. Villazzano destinata a B1 - *Zone edificate sature* portandola a B2 come la parte rimanente.

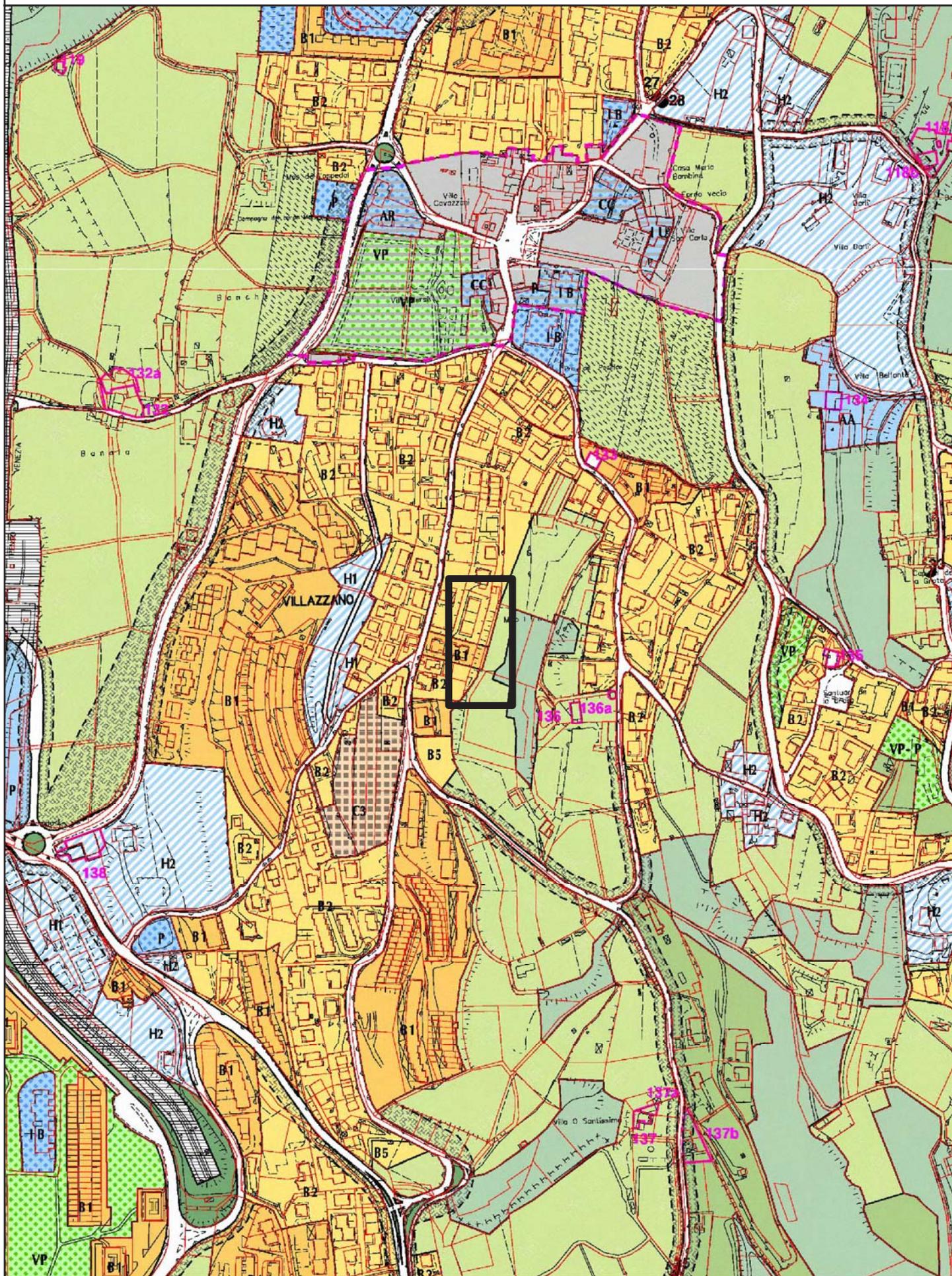
Le motivazioni fanno riferimento a:

- la destinazione B1 taglia in due le particelle in oggetto rendendo difficoltoso un utilizzo unitario del lotto;
- la parte di cui si chiede la modifica non è mai stata utilizzata a fini edificatori e non è pertinenza dell'edificio limitrofo (p.ed. 592).

CONTRODEDUZIONI

Indipendentemente dall'assetto proprietario, vista la conformazione delle particelle in esame e lo stato dei luoghi, si ribadisce la validità della scelta operata in sede di formazione del PRG 89 e successivamente sempre confermata.

Per le ragioni di cui sopra l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

226

99634 del 20.12.2004

NOME

Berlanda Simone

**Presidente della COOPERATIVA DI SOLIDARIETA' SOCIALE
PROGETTO 92**

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona a servizi per il verde pubblico relativamente alla p.f. 14/3 e alle parti non boscate della p.f. 9 C.C. Villazzano, ricadenti nel parco di Gocciadoro. L'osservante ipotizza una destinazione F1-AA – *Zone per attrezzature assistenziali e convitti* oppure F1-CC – *Zone per attrezzature culturali e sociali*, ma anche qualsiasi altra destinazione si ritenga confacente alle esigenze esposte.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- necessità di realizzare un centro di recupero semiresidenziale nell'edificio contraddistinto dalla p.ed. 4 senza modificare in alcun modo l'esistente (Aie 79), con annessi spazi di terapia ambientale che prevedono attività assistite dall'animale.

CONTRODEDUZIONI

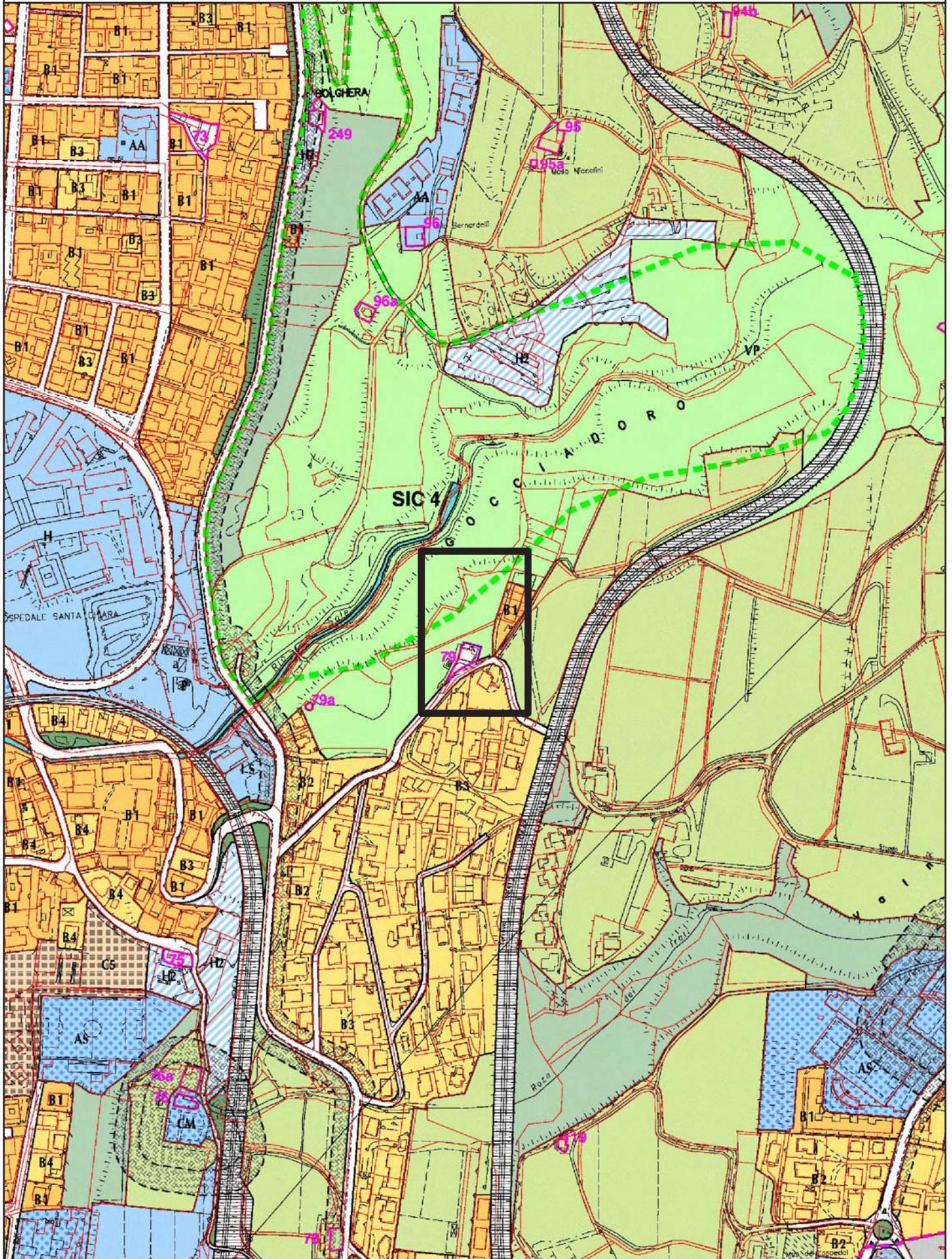
Le particelle oggetto dell'osservazione ricadono nella zona a verde pubblico del parco di Gocciadoro nella zona più prossima a via Sartori.

I beni sono oggetto di permuta deliberata dalla Giunta comunale con delibera n. 2057 del 29 dicembre 2000, contratto formalizzato il 9 settembre 2004.

La deliberazione richiama la perizia di stima effettuata dai tecnici comunali, la quale già nel 2000 citava l'intenzione della Fondazione Crosina Sartori Cloch di adibire il compendio a comunità alloggio e conteneva una valutazione positiva della permuta per un fine che mira sostanzialmente al benessere della cittadinanza per l'obiettivo di assistenza abitativa e socio-assistenziale.

Esprimendo una valutazione favorevole all'iniziativa, si conferma la previsione precisando che il privato potrebbe attivare la funzione pubblica convenzionandosi col Comune. In questo caso verrebbe garantito il mantenimento a verde e l'inedificabilità dell'area e contemporaneamente il ricovero degli animali all'interno di un recinto.

Per le ragioni di cui sopra l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

227

99693 del 20.12.2004

NOME

Brugnara Dario

OSSERVAZIONE

Si chiede di poter costruire un fabbricato ad uso abitativo per la propria famiglia, utilizzando il sedime del deposito agricolo parzialmente interrato per il quale è in corso la pratica di richiesta di costruzione, posizionato sulle pp.ff. 802/1 e 801/2 in C.C. Ravina, site in località Guelfe sotto la Torre di Ravina.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'osservante è titolare di impresa agricola ed è iscritto alla sezione 1° dell'Archivio provinciale delle imprese agricole di cui alla L.P. 4 settembre 2000 n. 11;
- la superficie aziendale di proprietà è di 35.481 m² mentre quella coltivata in affitto è di 41.596 m² per un totale di 77.077 m²;
- non è proprietario di alloggio e risiede presso il padre in loc. Ghiaie di Gardolo, con disagi dovuti a carenza di spazi per uso abitativo e a servizio dell'azienda e ai trasferimenti anche dei mezzi agricoli;
- è in corso la pratica per la realizzazione di un deposito agricolo in parte interrato, sopra il quale potrebbe essere edificata una casa a scopo abitativo;
- la zona è servita da idonea viabilità anche se non asfaltata né illuminata, ed è vicina a zone urbanizzate (via S. Marina);
- l'intervento verrà curato per consentire un adeguato inserimento ambientale e paesaggistico.

CONTRODEDUZIONI

L'edificazione nella zone agricole di interesse primario è regolata dall'articolo 58 delle Norme di attuazione del PRG, che fa riferimento alla deliberazione nella quale vengono fissati i criteri, le modalità e i procedimenti per autorizzare la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo e loro pertinenze nelle zone agricole di interesse primario. Qualora l'osservante rientri nei criteri suddetti, l'edificazione dell'edificio richiesto potrà essere autorizzata già con la normativa attuale.

Diverse invece sono le considerazioni se l'osservante intendesse richiedere una nuova zona edificabile. L'area infatti è parte dell'ambito territoriale collinare che sale verso Margone di Ravina, che ha mantenuto integra la sua destinazione prevalentemente agricola. L'edificazione presente è infatti costituita prevalentemente da episodi di edilizia storica anche di particolare pregio (la vicina Torre dell'Orco e il complesso di Villa Margone) e da edifici che fanno riferimento al sistema agricolo ma non al sistema insediativo esistente consolidato e di previsione.

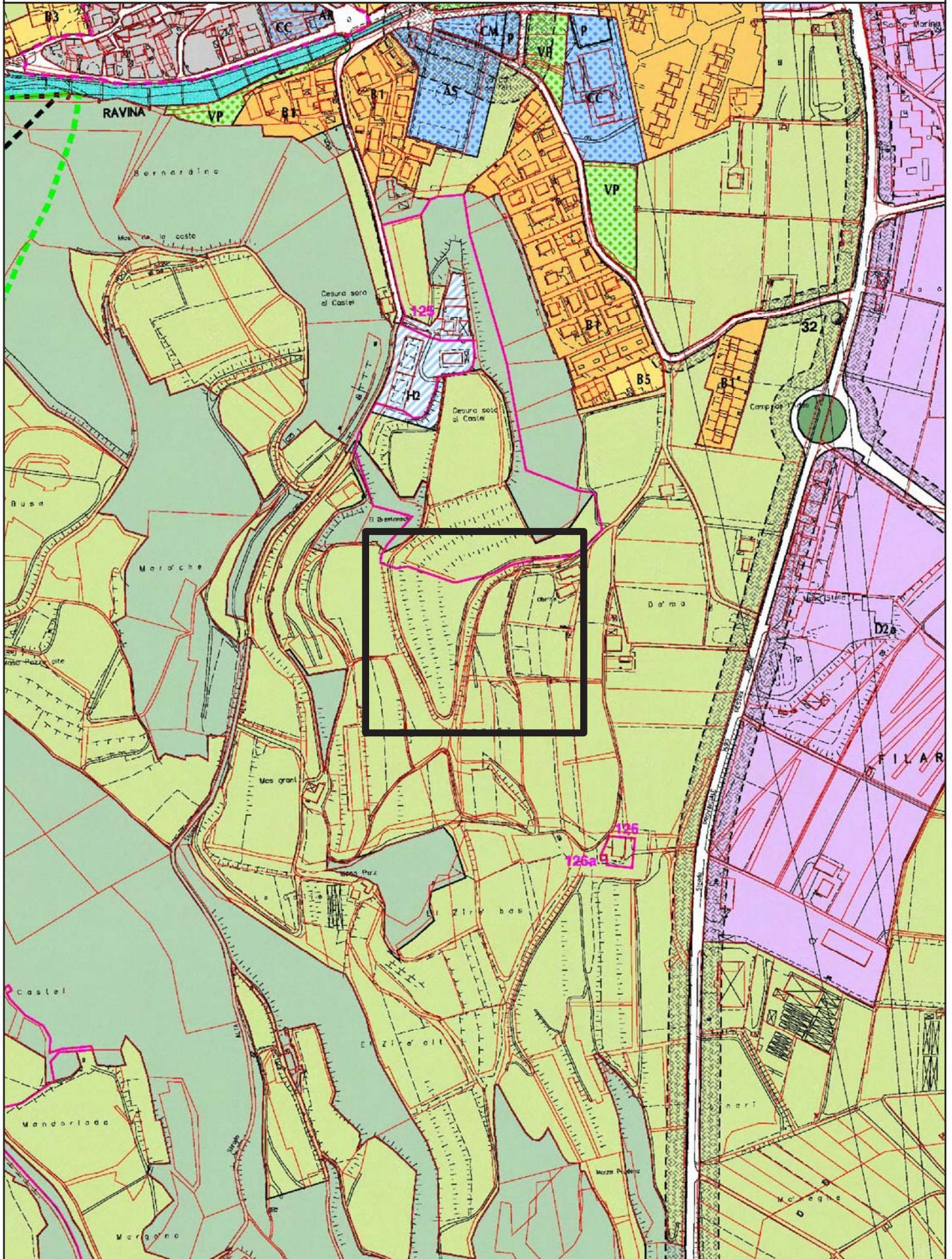
L'area risulta quindi esterna al sistema degli abitati inteso come luogo caratterizzato dalla presenza di quell'insieme di infrastrutture primarie e secondarie che connotano le aree vocate all'edificazione residenziale. In tal senso si richiama anche l'Ordine del giorno del Consiglio comunale n. 28 del 5 marzo 2002 che sottolinea la necessità di improntare le scelte urbanistiche a una maggiore "qualità della vita comunitaria". Il principio della coerenza con il sistema insediativo prefigurato negli strumenti urbanistici attuali per la previsione di nuove aree edificabili trova fondamento nel documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001.

Va evidenziato inoltre che parte dell'area oggetto dell'osservazione ricade in zona agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale. Infatti anche nelle cartografie del PUSG, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 12 marzo 2002 quale provvedimento di inquadramento urbanistico complessivo, queste aree sono inserite tra le aree agricole di particolare pregio. Infine, negli "Studi e analisi Per la Variante 2004" l'area è

COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

ricompresa tra le aree servite da tracciati viari non idonei a supportare in modo adeguato l'edificazione delle aree cui danno accesso.

Per tutte queste ragioni l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

228

99698 del 20.12.2004

NOME

Baldessari Maria Luisa

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse secondario a zona residenziale per le pp.ff. 166/1, 166/2, 164/1, 164/2 e 165 C.C. Baselga del Bondone.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- il terreno è pianeggiante con comodità di accesso alla viabilità pubblica;
- è posizionato in mezzo a due zone edificate: abitato di Baselga del Bondone a sud ed edifici in località San Martino a nord-est;
- il terreno è stato per due volte oggetto di esproprio: una prima volta per l'ampliamento della strada comunale che collega Baselga a Sopramonte, una seconda volta per la costruzione del nuovo tratto di strada per l'accesso alla zona residenziale a monte (loc. San Martino);
- il terreno costituisce naturale completamento della zona C3 limitrofa;
- la richiesta nasce da necessità abitative familiari.

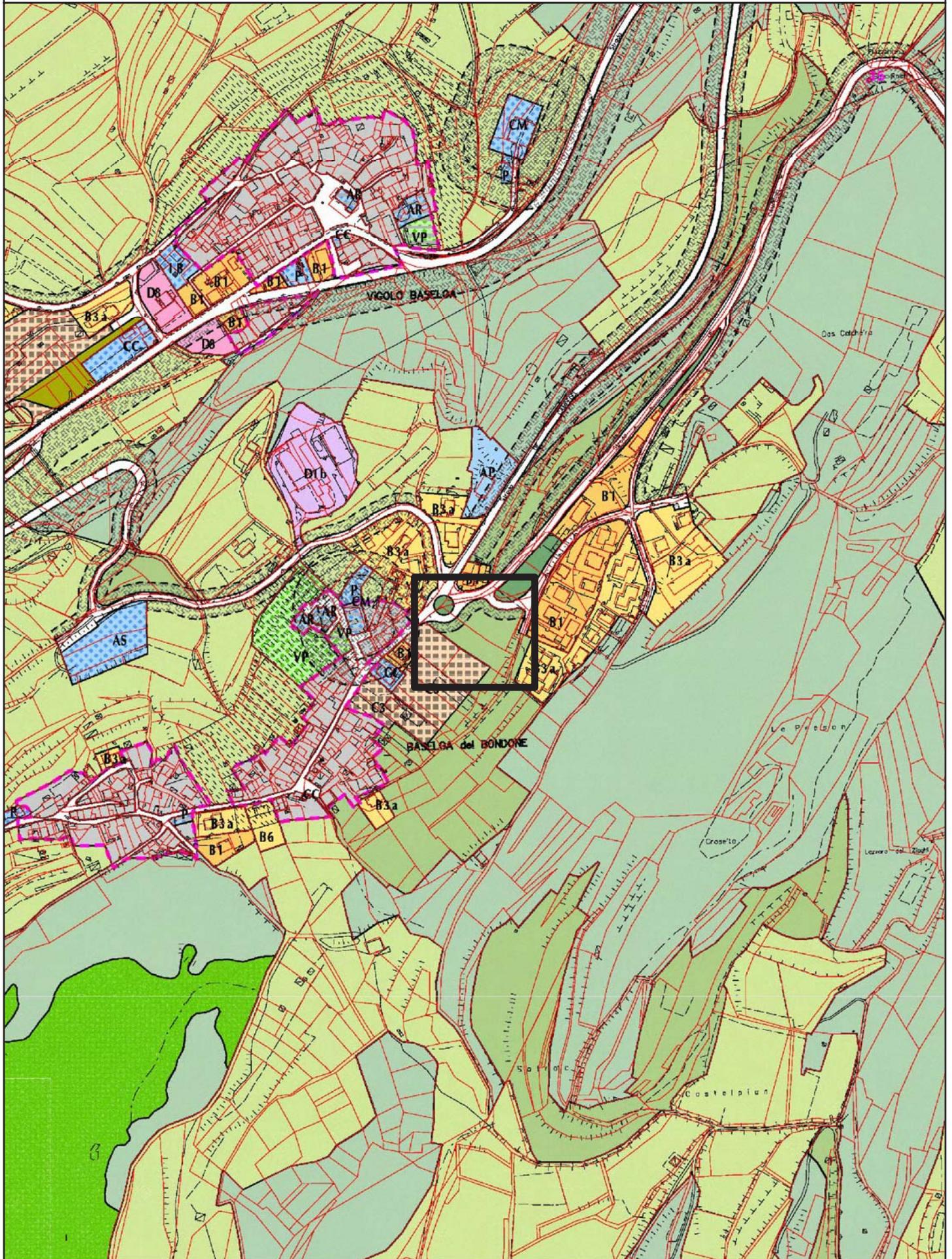
CONTRODEDUZIONI

Considerate le dimensioni dell'area, l'eventuale modifica dell'attuale destinazione urbanistica non può prescindere da una pianificazione di tipo unitario che preveda, oltre a un'adeguata infrastrutturazione dell'area, anche un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni pubbliche e private. Comunque ogni decisione relativa a questa parte di territorio dovrà essere il risultato di un percorso di condivisione con i diversi soggetti interessati, cosa questa che non è possibile in sede di adozione definitiva di una variante.

Lo strumento urbanistico prevede nell'abitato di Baselga del Bondone due zone C3 non ancora attivate. Si ritiene che le esigenze abitative degli abitanti di Baselga del Bondone possano essere soddisfatte da tale previsione.

Infine va evidenziato che il terreno è interessato dalla previsione di una nuova rotatoria e dalla relativa fascia di rispetto. Anche il Programma urbanistico di struttura generale approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 12 marzo 2002 quale provvedimento di inquadramento urbanistico complessivo, individua tale rotatoria *tra gli interventi già previsti e confermati e/o di progetto sulla viabilità principale.*

Per tali ragioni l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

229

99714 del 20.12.2004

NOME

Biasioli Stefano

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona residenziale per le pp. ff. 663 e 664 C.C. Sopramonte, in località Campra a Sopramonte.

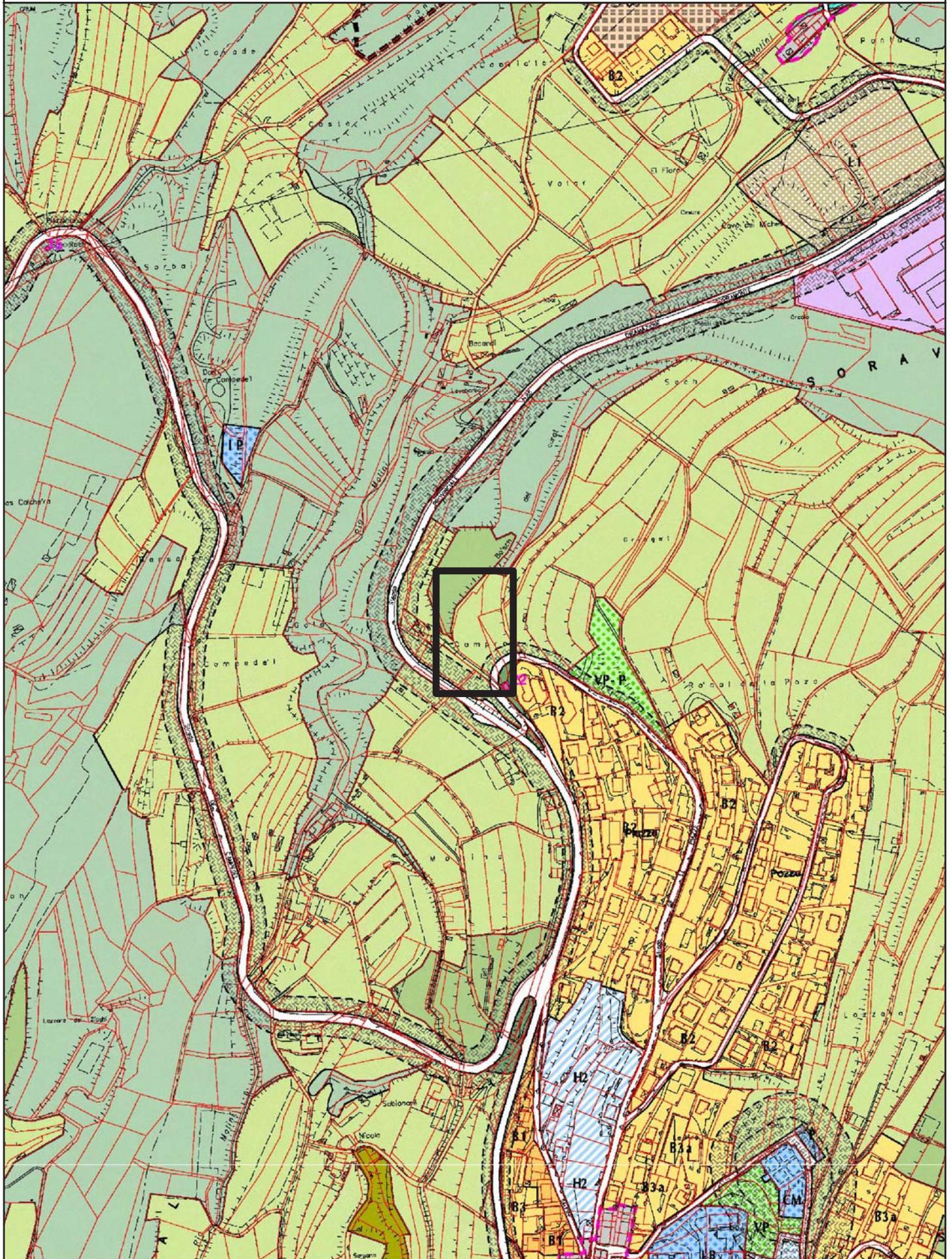
Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta deriva da esigenze abitative familiari;
- deriva inoltre dall'esigenza di costruire un alloggio idoneo per il fratello del richiedente, costretto da più di 10 anni su una sedia a rotelle perché affetto dal morbo di Friedreich ed attualmente residente in un appartamento ubicato al 3° piano, che presenta notevoli disagi;
- in sede di variante al PRG il presidente della Circostrizione Bondone aveva avallato la richiesta;
- nella precedente variante è stata accolta una domanda simile avanzata da persone con gli stessi problemi del richiedente;
- nella zona la pratica agricola è cessata già da anni.

CONTRODEDUZIONI

Si prevede una nuova zona B5 di circa 500 m².

L'osservazione è parzialmente accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

230

99717 del 20.12.2004

NOME

Nardon Marco

OSSERVAZIONE

Si chiede la modifica della zona C3 in via IV Novembre a Gardolo mantenendo una fascia di 5 metri sulla p.f. 4/6 lungo il confine della p.ed. 695 di proprietà dell'osservante.

Tale area è però di altri proprietari a cui, secondo l'osservazione andrebbe mantenuto il diritto di cubatura.

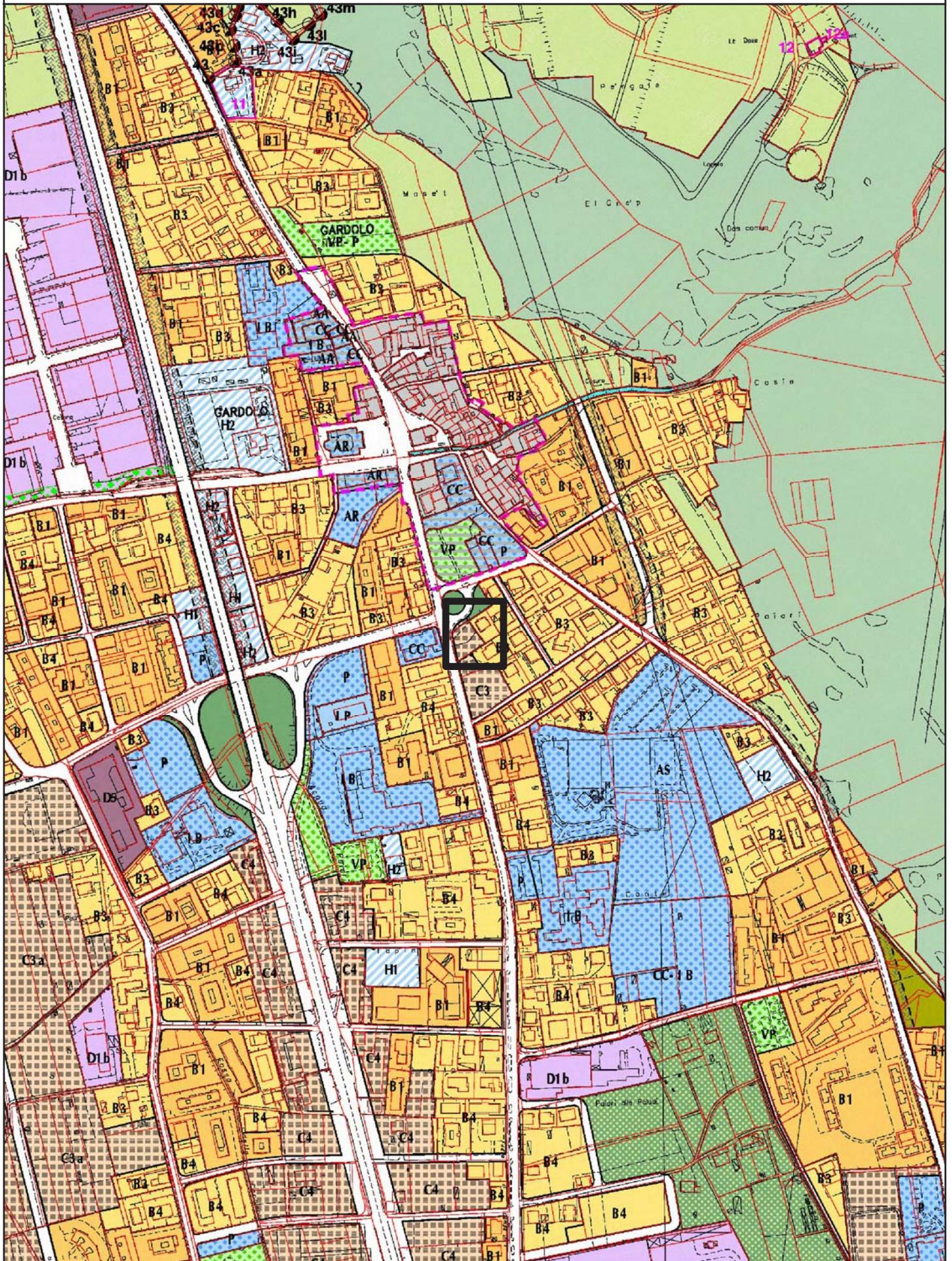
Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta fa riferimento a questioni di privacy e di facilità di manovra per l'automobile.

CONTRODEDUZIONI

L'area Ss - aree per servizi indicate graficamente nella scheda dell'allegato 4.1 alle Norme tecniche di attuazione, può essere riconfigurata ed al contempo leggermente ridimensionata in modo tale da consentire quanto richiesto, senza che ciò comprometta le finalità previste dalla Variante 2004 relativamente a questa zona.

Coerentemente con quanto sopra riportato l'osservazione è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

231

99721 del 20.12.2004

NOME

Scartezzini Bruno

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da H2 – *Zone destinate a verde privato* a zona residenziale di completamento per la p.f. 259/1 C.C. Cognola, limitrofa al nucleo storico di Cognola di sotto.

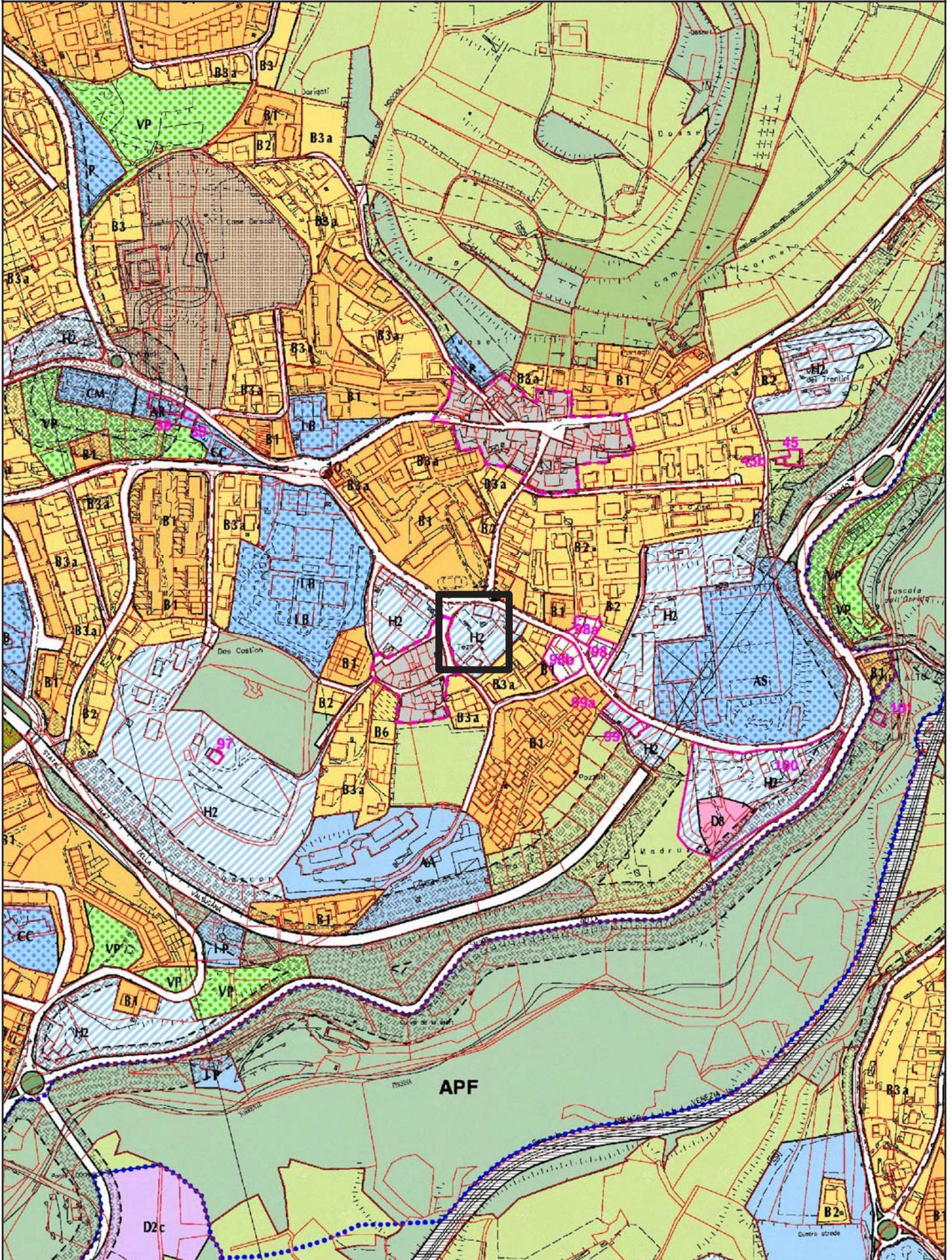
Le motivazioni fanno riferimento a:

- esigenze abitative familiari;
- la destinazione attuale non ha utilità nemmeno dal punto di vista agricolo;
- un cambio di destinazione con un progetto concordato potrebbe invece dare maggiori opportunità anche per il vicino centro storico per nuovi servizi quali ad esempio parcheggi.

CONTRODEDUZIONI

L'area oggetto dell'osservazione è localizzata a ridosso del centro storico di Cognola di sotto. Nel documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001, si fa esplicito riferimento alle eventuali nuove zone residenziali in collina con particolare riguardo alla collina est. Vi si dice: *“la scelta di un'espansione limitata o comunque controllata non intende escludere interventi di completamento relativamente a zone vocate e sufficientemente urbanizzate (...)”*, ma per la collina est si precisa: *“la collina est, fortemente antropizzata negli ultimi decenni, abbisogna di scelte coraggiose che tutelino le aree collinari libere e che valorizzino le ricche testimonianze di presenze storicamente significative”*. La modifica delle attuali caratteristiche di quest'area, avrebbe come conseguenza quella di intaccare in modo irreparabile la qualità del contesto paesaggistico-ambientale e il delicato equilibrio tra parti edificate e parti inedificate che caratterizzano questa parte dell'abitato, ciò in evidente contrasto con i principi assunti nella formazione della Variante.

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

232

99747 del 20.12.2004

NOME

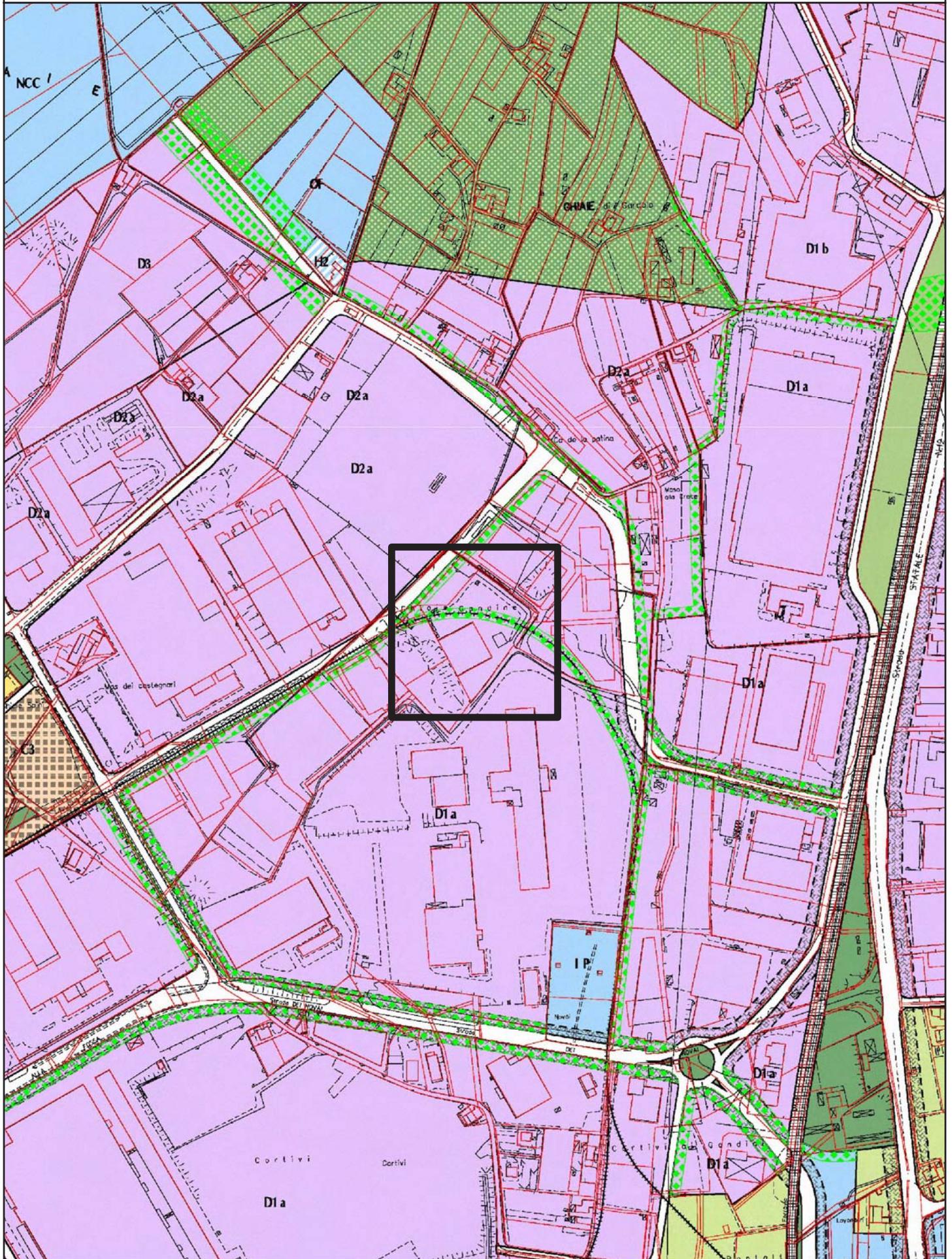
Metal Inox di Barison A. & C. s.n.c.

OSSERVAZIONE

Si chiede lo stralcio del raccordo ferroviario previsto sulla p.ed. 1521, in località Spini di Gardolo. Le motivazioni fanno riferimento al fatto che il previsto raccordo ferroviario è stato stralciato dal Servizio Catasto della Provincia Autonoma di Trento.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

233

99766 del 20.12.2004

NOME

Pisetta Giuseppe

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona residenziale per la p.f. 384 C.C. Meano, o per parte di essa.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- lieve pendenza del lotto;
- accesso diretto sulla strada pubblica per l'abitato di Meano;
- presenza di tutte le infrastrutture necessarie;
- rispetta i "paletti" imposti dall'amministrazione per l'accoglimento delle richieste dei cittadini. L' unica problematica riguarda il passaggio di un elettrodotto nella parte terminale e stretta del lotto, ubicato a notevole altezza e che pertanto non preclude l'edificazione;
- la richiesta è stata valutata dal Consiglio circoscrizionale;
- la richiesta deriva da esigenze abitative familiari e non da motivazioni speculative.

CONTRODEDUZIONI

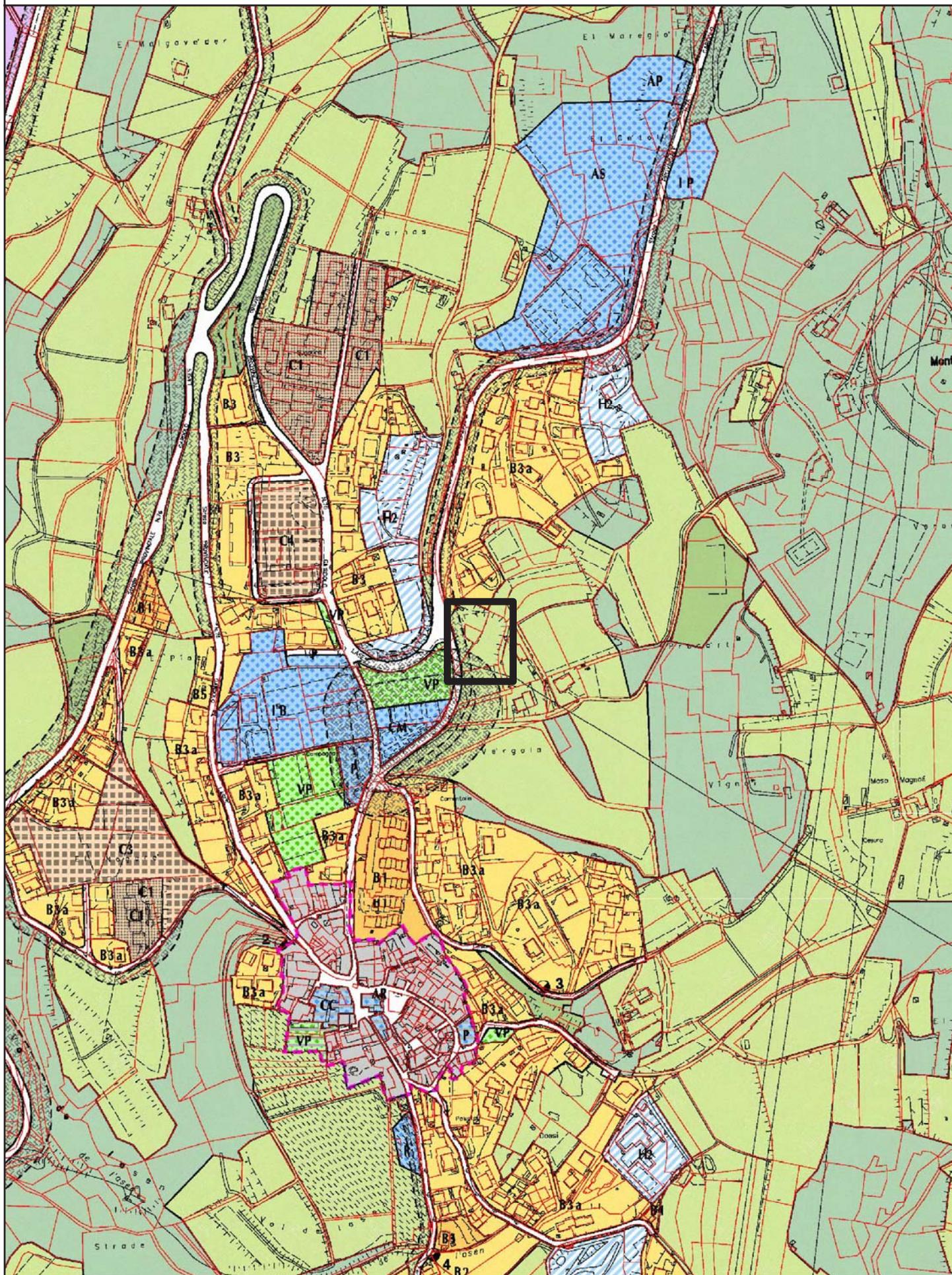
L'area oggetto dell'osservazione, in prossimità del cimitero ed interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale, risulta inserita fra edifici che fanno riferimento al sistema agricolo ma non al sistema insediativo esistente o prefigurato dal PRG vigente e dalla Variante 2004.

Il principio della coerenza con il sistema insediativo prefigurato negli strumenti urbanistici attuali per la previsione di nuove aree edificabili trova fondamento nel documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001 dove tra l'altro si dice: *E' un'evidenza difficilmente controvertibile quella della definitiva conclusione di una lunga fase espansiva nell'uso del territorio, da cui deriva la centralità dei temi del ripristino ambientale, della riconversione urbana, del riutilizzo dei suoli e degli edifici (...).*

Anche il Programma urbanistico di struttura generale approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 12 marzo 2002 quale provvedimento di inquadramento urbanistico complessivo, la include tra le *aree agricole pregiate* anche in virtù della sua valenza paesaggistico-ambientale.

Il mantenimento della classificazione agricola garantisce quella alternanza tra il costruito e il non costruito che costituisce uno degli elementi fondamentali a tutela della qualità urbanistico-ambientale del territorio.

Per tali ragioni l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

234

99769 del 20.12.2004

NOME

Gadotti Marco

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da E4 – *Zone a bosco* ad E1 – *Zone agricole di interesse primario* per la p.ed. 982 e per le pp.ff. 3019/1, 3019/2, 3020/5, 3022, 3024, 3025¹ in C.C. Meano, località Cortesano.

Le motivazioni fanno riferimento a:

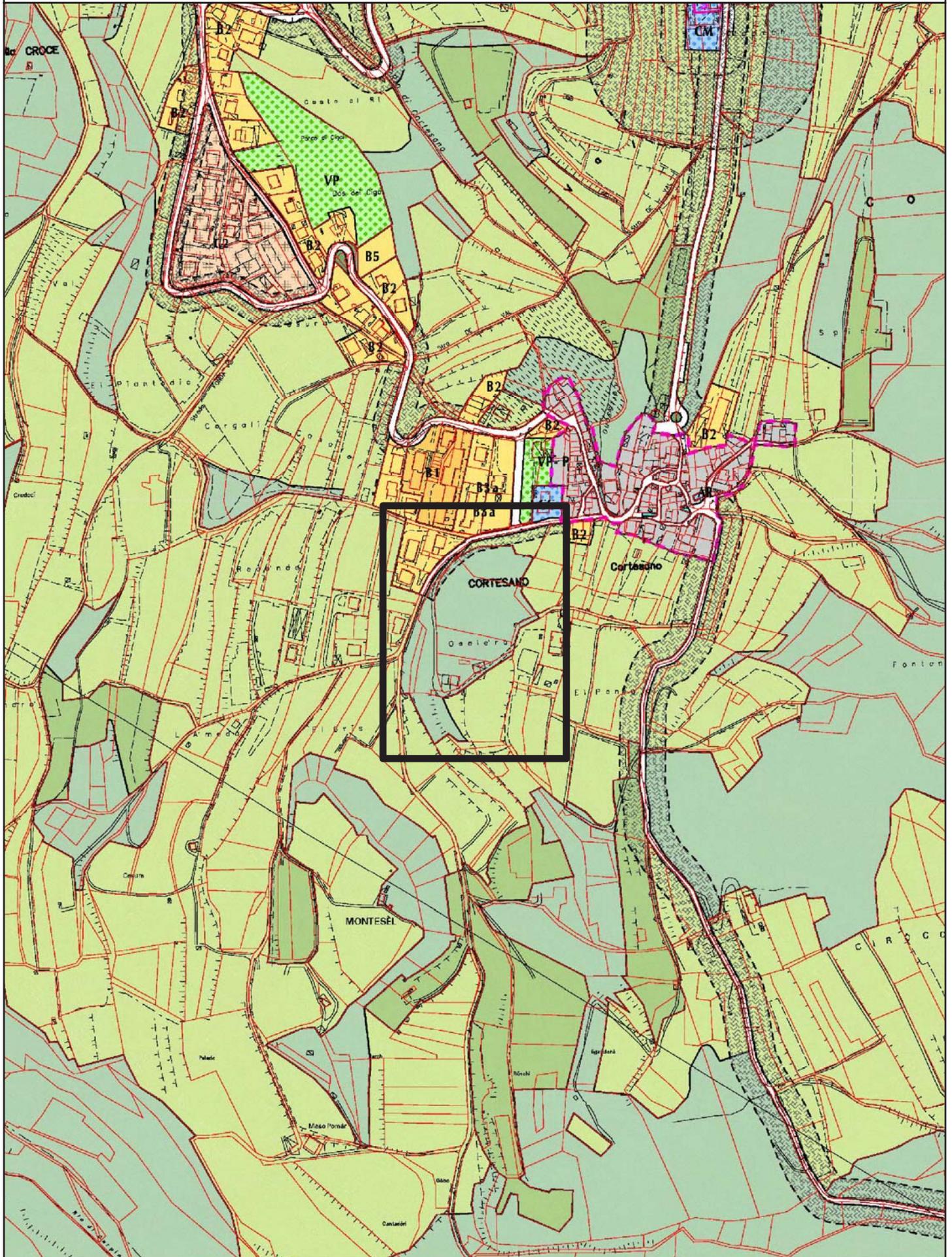
- lo stato di fatto è agricolo da diversi anni;
- a detta del richiedente sono completamente coltivate;
- il richiedente è iscritto all'albo dei coltivatori diretti nella classe I.

CONTRODEDUZIONI

Dalle verifiche effettuate l'area, facente parte di un'azienda agricola, si presenta coltivata e circondata quasi interamente da zone agricole coltivate. Con l'occasione, per coerenza con lo stato dei luoghi, viene adeguata anche la destinazione di una parte della p.f. 3021 e delle pp.ed. 1045 e 1046.

Per le motivazioni di cui sopra l'osservazione è accolta.

¹ La p.f. 3019/1 e gran parte della p.f. 3022 sono già in E1.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

235

99772 del 20.12.2004

NOME

Christleth Paola Frida

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione delle pp.ff. 1570/1 e 1571/2 in C.C. Meano da zona G (P) – *Parcheggi pubblici o di uso pubblico* in zona D7 – *Zone terziarie e direzionali*, in località Gazzadina.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- necessità di spostare l'attività di ristorazione in altra posizione in considerazione del fatto che quella attuale risulterebbe inserita in un contesto inadeguato allo scopo in quanto ubicata all'interno di un immobile ad uso prevalentemente residenziale;
- la richiesta non avrebbe alcuno scopo speculativo ma rappresenterebbe la necessità non più prorogabile di migliorare e razionalizzare l'attività a conduzione familiare presente da oltre cento anni nell'abitato di Gazzadina;
- parte dell'area è stata oggetto di esproprio per la realizzazione del marciapiede su via del Pra de l'Agnela e per la sistemazione del bivio con la S.P. 76 con evidente danno per la proprietaria;
- la Circoscrizione di Meano avrebbe appoggiato la richiesta di variazione urbanistica ritenendo più idoneo concentrare i servizi nei pressi della ex scuola elementare di Gazzadina in fase di ristrutturazione ed evidenziando la carenza di strutture ricettive e di ristorazione;
- le recenti normative in materia di superamento delle barriere architettoniche e di divieto di fumo imporrebbero l'inevitabile chiusura dell'esercizio;
- si evidenzia la possibilità di rilocalizzare l'area a parcheggio sulla p.f. 1551/3 di proprietà del signor Zanolli Alberto che si sarebbe reso disponibile all'esproprio.

CONTRODEDUZIONI

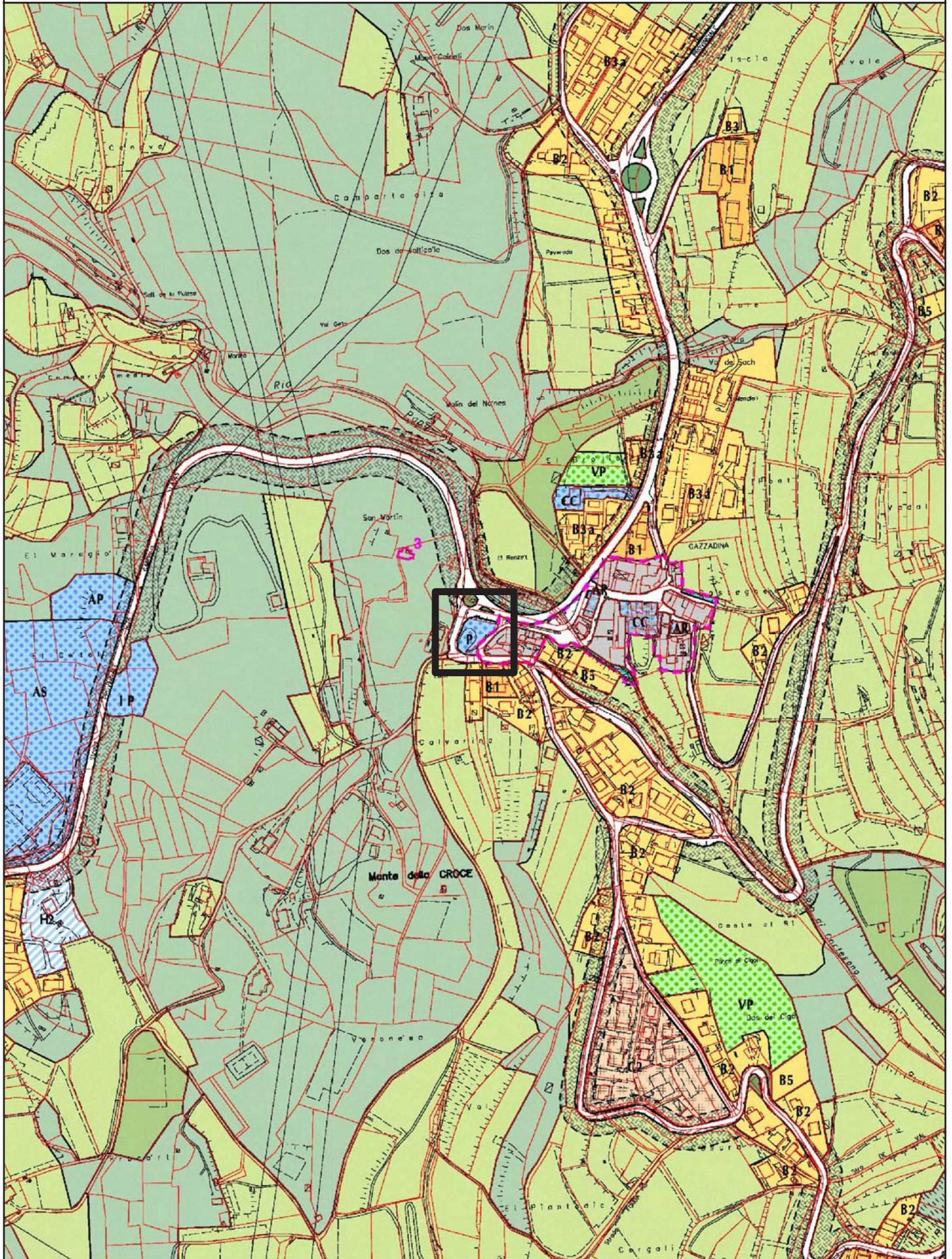
La destinazione della p.f. 1551/3 sulla quale si chiede di rilocalizzare il parcheggio è E1 – *Zone agricole di interesse primario*. Inoltre questo terreno non appare idoneo per una destinazione a parcheggio pubblico anche in virtù del fatto che secondo il PUP ricade parte in area agricola di interesse primario e parte in area a bosco.

La Circoscrizione con delibera n. 25 del 10.05.2004 ha richiesto tra le opere varie -in termini molto generici- l'istituzione di una zona per strutture turistico-ricettive eventualmente da concordare con privati cittadini.

L'area oggetto dell'osservazione, la cui destinazione G-P è stata inserita con il PRG 89, si colloca in una posizione molto particolare, prossima ad un nucleo edificato storico e ad un incrocio e pertanto la sua edificazione appare assolutamente inopportuna. In ogni caso, l'indice della zona D7 appare assolutamente eccessivo sia con riferimento a quanto richiesto, sia con riferimento alle caratteristiche dei luoghi.

L'Amministrazione ha in più occasioni ribadito l'intendimento di preservare la residua leggibilità degli insediamenti storici anche in quei casi che appaiono episodici. La destinazione a parcheggio assolve al contempo a questa necessità e all'esigenza di un'area atta a soddisfare una particolare esigenza collettiva a ridosso del nucleo di antica origine.

Per queste ragioni l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

236

99774 del 20.12.2004

NOME

Postal Rosanna

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da H2 – *Zone destinate a verde privato* a residenziale per le pp.ff. 97/1 e 98/3 C.C. Villazzano, coinvolgendo anche, se possibile, le pp.ff. 98/1 e 98/2 attualmente destinate a verde agricolo.

Si propone anche il cambio di destinazione delle pp.ff. 98/1, 99/1, 100/1 sempre C.C. Villazzano da destinare in parte all'ampliamento della zona servizi per l'istruzione di base e in parte a residenza subordinando l'area ad un piano attuativo.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- le particelle in oggetto sono facilmente accessibili;
- in altri casi la Variante 2004 ha introdotto delle modificazioni da verde privato a residenziale su lotti analoghi a quello in oggetto;
- le pp.ff. 97/1 e 98/3 sono inedificate e non costituiscono pertinenza di edifici;
- l'area nel suo complesso è perfettamente infrastrutturata;
- l'utilizzo agricolo dei lotti in questione non ha ormai nessun significato.

CONTRODEDUZIONI

Nell'osservazione si dice che le particelle destinate a verde privato sono inedificate e non costituiscono pertinenza di alcun edificio. Dalle verifiche effettuate risulta però che i proprietari e firmatari dell'osservazione sono anche proprietari dell'edificio contraddistinto dalla p.ed. 256 confinante a nord con le particelle in questione. Ciò precisato, si rileva che l'area oggetto dell'osservazione confina con altre zone a verde privato e con zone agricole. Essa, pertanto, non è completamente inglobata nel sistema insediativo consolidato, ma anzi, si viene a configurare come una parte di territorio dove la componente naturalistica assume una evidente valenza.

Inoltre, riguardo all'ipotesi di un ampliamento della zona servizi per l'istruzione di base, va precisato che questa non corrisponde alle richieste fatte pervenire al Comune da parte della Circoscrizione. Non sarebbe quindi giustificabile un'ipotesi di piano attuativo come quello prospettato.

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.

COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

237

99775 del 20.12.2004

NOME

Prighel Mariano

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da verde agricolo di particolare tutela a zona residenziale di completamento di tipo B2, anche parziale, della p.f. 524/4 C.C. Gardolo, situata a sud di via 8 marzo a Gardolo.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari;
- la particella in oggetto, analogamente a quelle limitrofe, non ha le caratteristiche per essere definita verde agricolo di particolare tutela; l'utilizzo agricolo si limita al passatempo stagionale di un pensionato; la frammentazione dell'area non consente un sostentamento da attività agricola;
- nella zona E3 sono già presenti diverse particelle edificate ed è circondata da edifici residenziali o produttivi dotati delle relative urbanizzazioni.

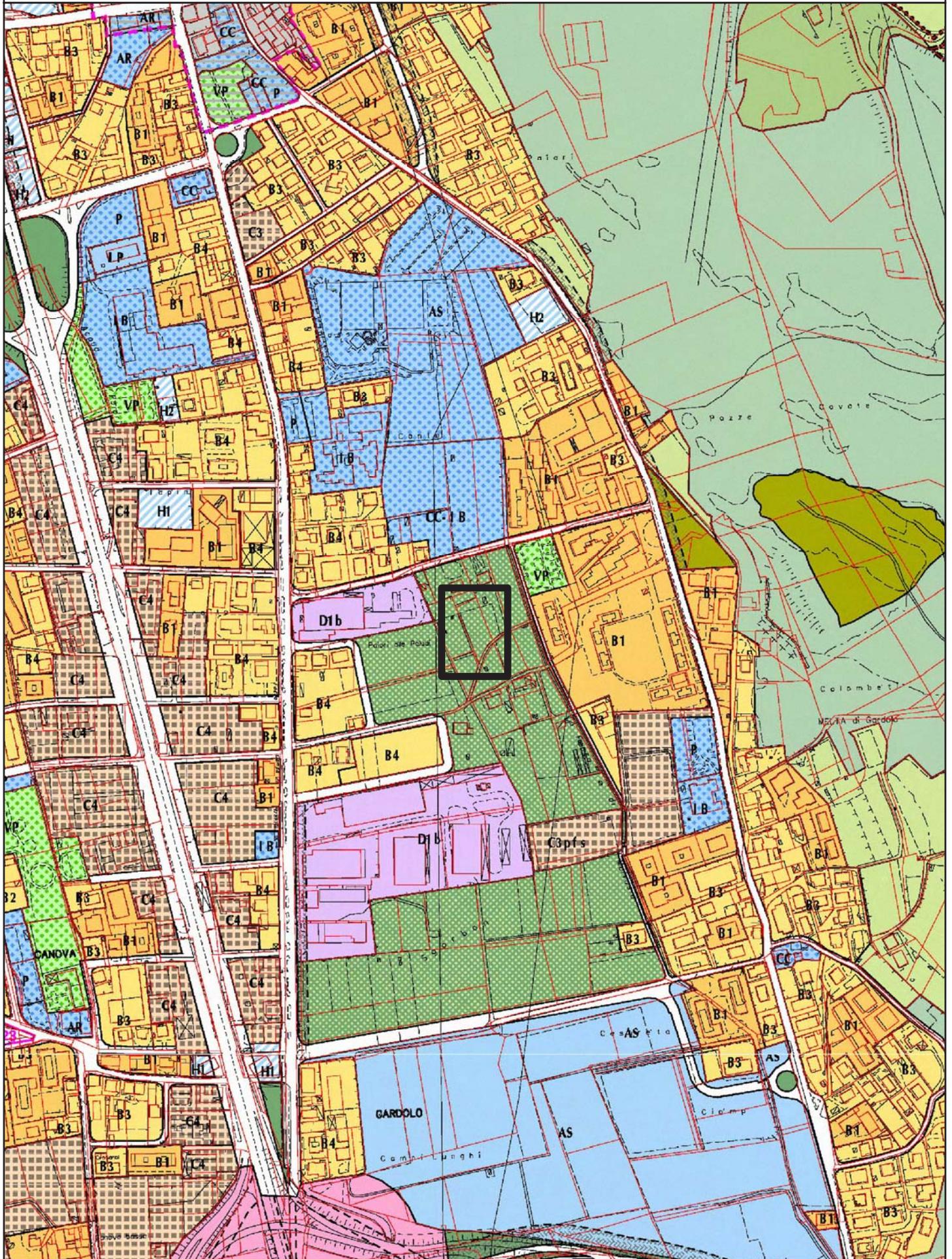
Ad integrazione di quanto sopra riportato, all'osservazione risulta allegata una "proposta di perequazione" che comporta la classificazione a zona C3 delle aree in questione.

CONTRODEDUZIONI

La particella in questione ricade in un'area più ampia che corrisponde ad un ampio brano di verde agricolo che si insinua tra l'abitato di Melta e quello di Gardolo.

A proposito di questa significativa parte del territorio di Gardolo, con un apposito emendamento approvato dal Consiglio comunale in sede di adozione definitiva della Variante 2004, è stato sottolineato come l'eventuale modifica dell'attuale destinazione a zona agricola deve essere il risultato di *un'organica programmazione dell'area e di tutto il territorio circostante, che presenta in particolare delicati problemi di viabilità e di densità edilizia.*

Pertanto, l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

238

99777 del 20.12.2004

NOME

Prighel Paolo

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da verde agricolo di particolare tutela a zona residenziale di completamento di tipo B2, anche parziale, della p.f. 524/3 e della p.ed. 1561 C.C. Gardolo, situate a sud di via 8 marzo a Gardolo.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari;
- la particella in oggetto, analogamente a quelle limitrofe, non ha le caratteristiche per essere definita verde agricolo di particolare tutela; l'utilizzo agricolo si limita al passatempo stagionale di un pensionato; la frammentazione dell'area non consente un sostentamento da attività agricola;
- nella zona E3 sono già presenti diverse particelle edificate ed è circondata da edifici residenziali o produttivi dotati delle relative urbanizzazioni.

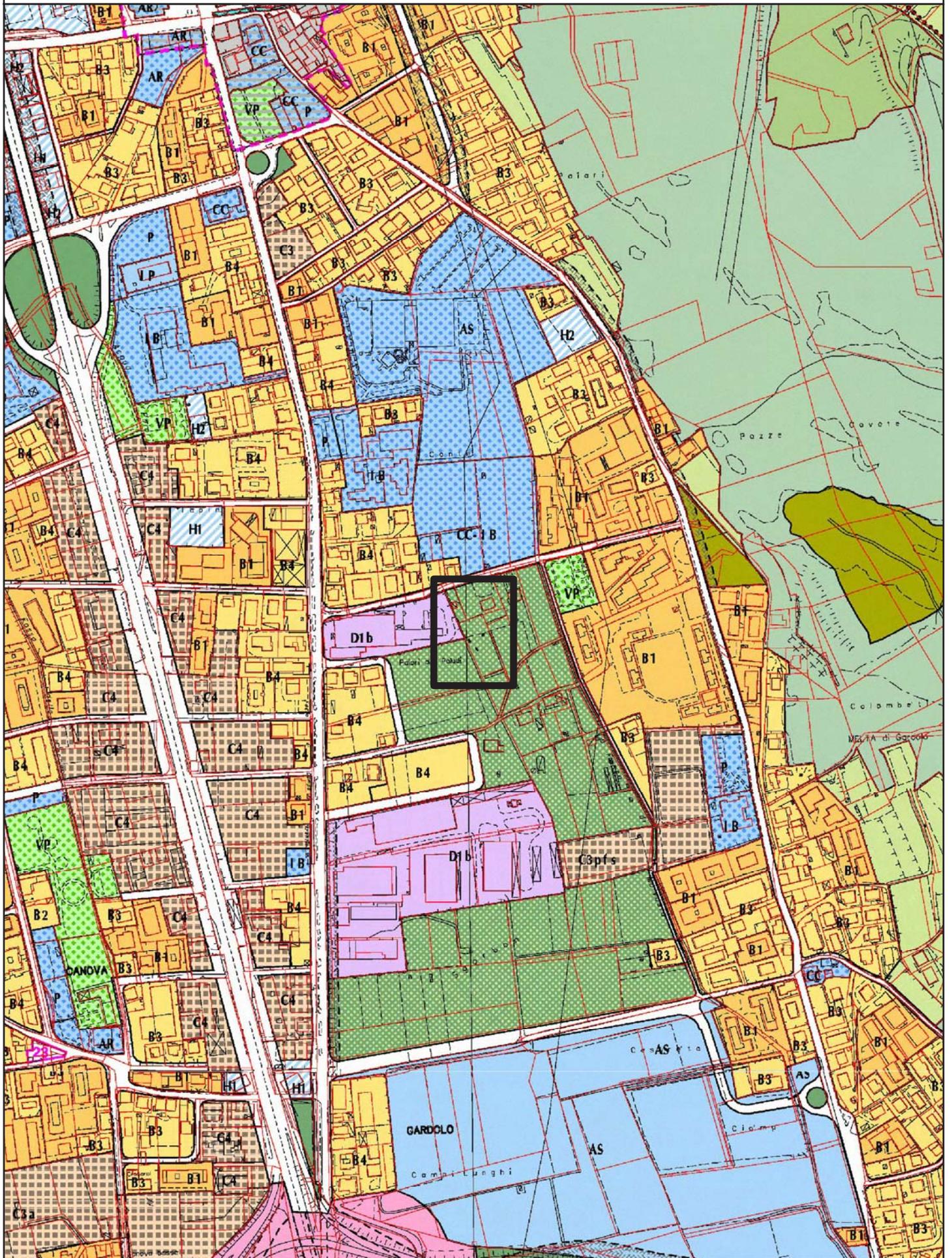
Ad integrazione di quanto sopra riportato, all'osservazione risulta allegata una "proposta di perequazione" che comporta la classificazione a zona C3 delle aree in questione.

CONTRODEDUZIONI

La particella in questione ricade in un'area più ampia che corrisponde ad un ampio brano di verde agricolo che si insinua tra l'abitato di Melta e quello di Gardolo.

A proposito di questa significativa parte del territorio di Gardolo, con un apposito emendamento approvato dal Consiglio comunale in sede di adozione definitiva della Variante 2004, è stato sottolineato come l'eventuale modifica dell'attuale destinazione a zona agricola deve essere il risultato di *un'organica programmazione dell'area e di tutto il territorio circostante, che presenta in particolare delicati problemi di viabilità e di densità edilizia.*

Pertanto, l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

239

99778 del 20.12.2004

NOME

Prighel Agnese in Bellamoli

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da verde agricolo di particolare tutela a zona residenziale di completamento di tipo B2, anche parziale, delle pp. ff. 524/5 e 525 C.C. Gardolo, situata a sud di via 8 marzo a Gardolo.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari;
- la particella in oggetto, analogamente a quelle limitrofe, non ha le caratteristiche per essere definita verde agricolo di particolare tutela; l'utilizzo agricolo si limita al passatempo stagionale di un pensionato; la frammentazione dell'area non consente un sostentamento da attività agricola;
- nella zona E3 sono già presenti diverse particelle edificate ed è circondata da edifici residenziali o produttivi dotati delle relative urbanizzazioni.

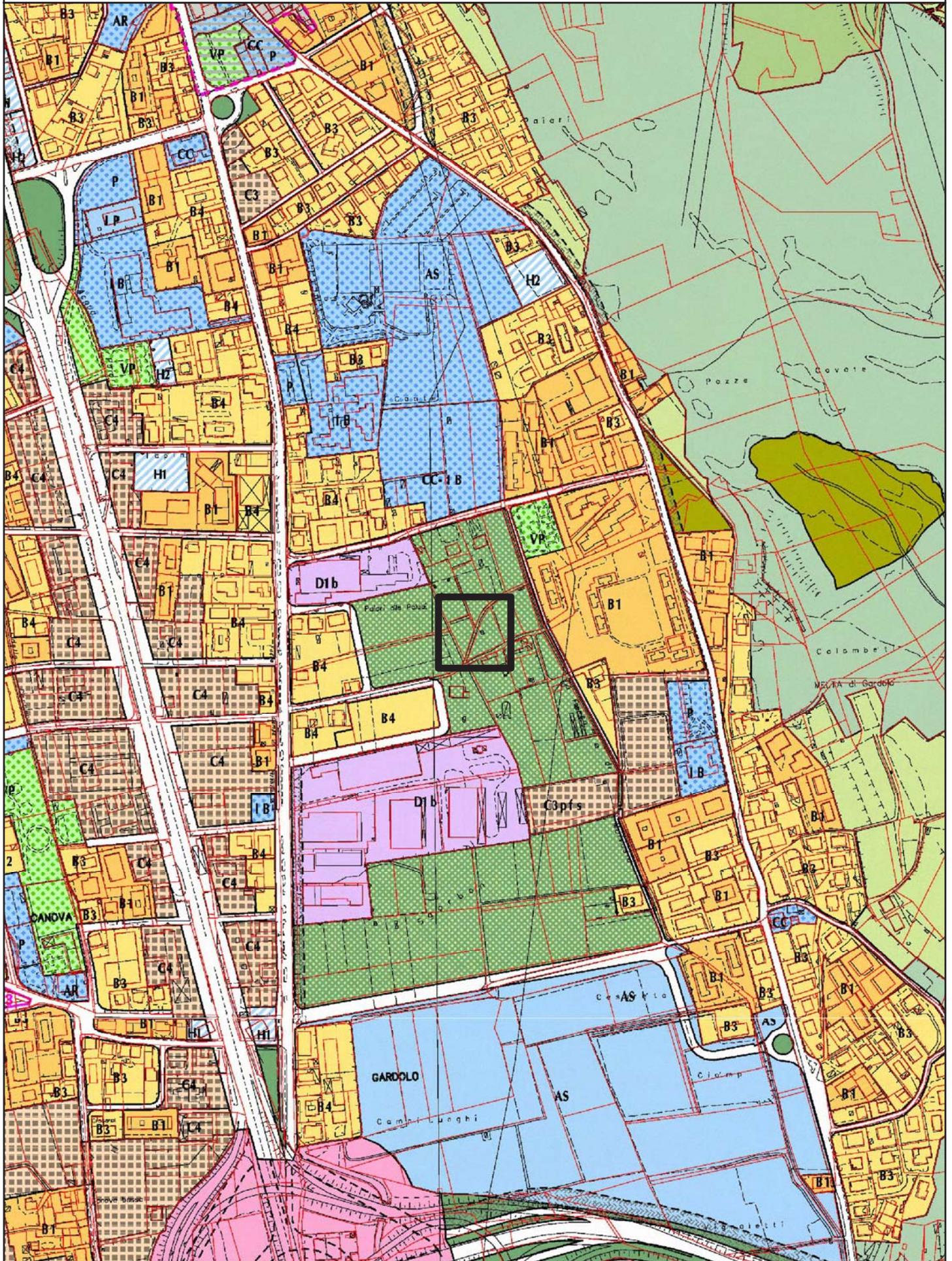
Ad integrazione di quanto sopra riportato, all'osservazione risulta allegata una "proposta di perequazione" che comporta la classificazione a zona C3 delle aree in questione.

CONTRODEDUZIONI

La particella in questione ricade in un'area più ampia che corrisponde ad un ampio brano di verde agricolo che si insinua tra l'abitato di Melta e quello di Gardolo.

A proposito di questa significativa parte del territorio di Gardolo, con un apposito emendamento approvato dal Consiglio comunale in sede di adozione definitiva della Variante 2004, è stato sottolineato come l'eventuale modifica dell'attuale destinazione a zona agricola deve essere il risultato di *un'organica programmazione dell'area e di tutto il territorio circostante, che presenta in particolare delicati problemi di viabilità e di densità edilizia.*

Pertanto, l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

240

99780 del 20.12.2004

NOME

Baldi Giorgio

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da zona agricola di interesse primario a zona residenziale per la p.f. 436 C.C. Cognola, sita a monte dell'abitato di Tavernaro.

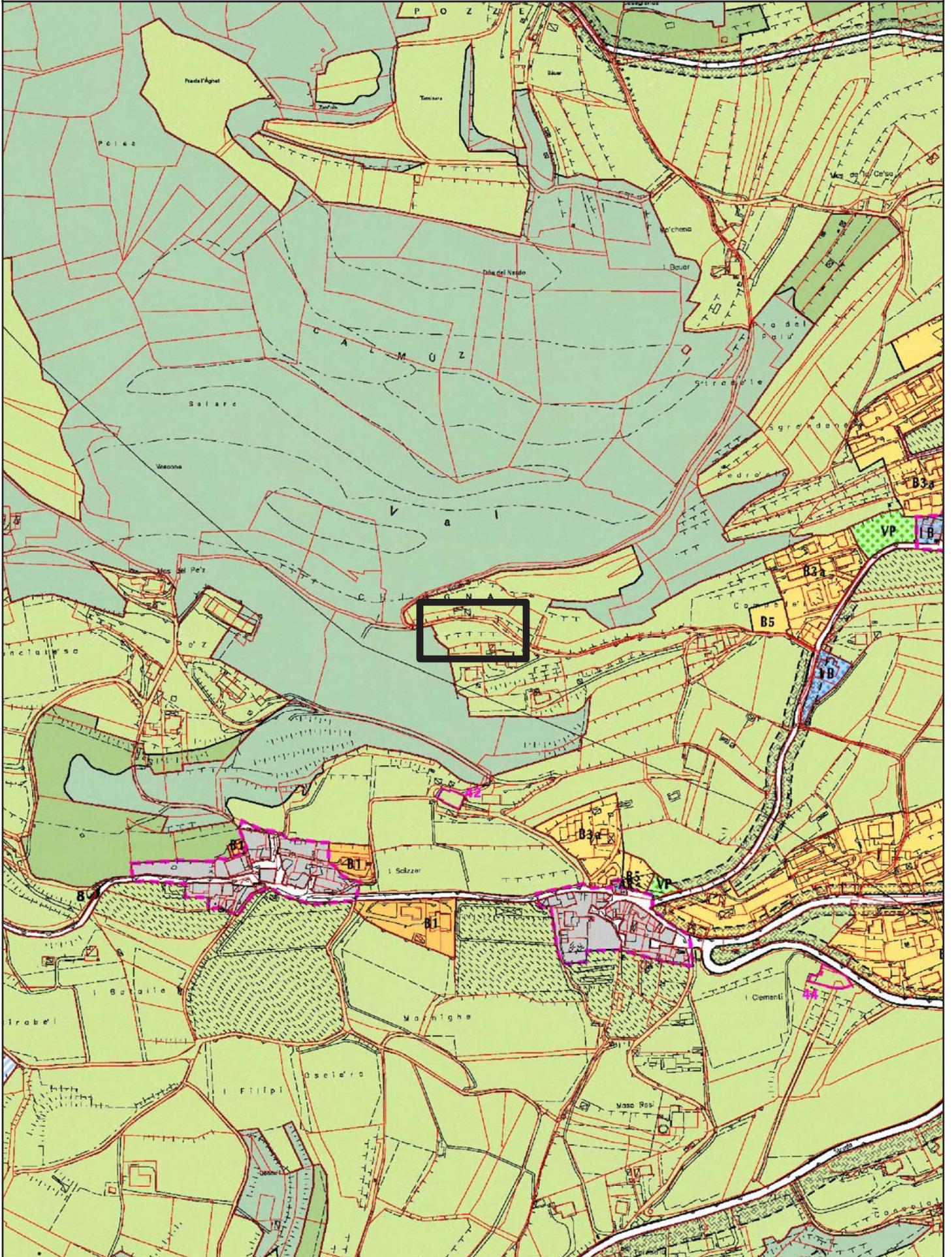
Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta è coerente con tutti i criteri assunti dalla Commissione urbanistica;
- è contigua a edifici esistenti ed è quindi il completamento di un'area già edificata;
- l'area è già dotata di viabilità di accesso adeguata;
- è infrastrutturata;
- non è vincolata dal punto di vista idrogeologico né per la presenza di elettrodotti;
- è ragionevolmente vicina ai servizi pubblici;
- non vi sono preclusioni paesaggistiche;
- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari.

CONTRODEDUZIONI

Nonostante quanto riportato nell'osservazione, l'area ricade in zona esterna al sistema insediativo prefigurato dal PRG vigente e dalla Variante 2004 e risulta essere priva di quelle infrastrutture primarie e secondarie che connotano le aree vocate all'edificazione residenziale. L'edificato citato come adiacente fa riferimento al sistema agricolo. La p.f. 436 non è contigua, ma non è nemmeno prossima a nessuna area edificabile così prevista dal PRG vigente. Il principio della coerenza con il sistema insediativo prefigurato negli strumenti urbanistici attuali per la previsione di nuove aree edificabili trova fondamento nel documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001 dove tra l'altro si dice: *E' un'evidenza difficilmente controvertibile quella della definitiva conclusione di una lunga fase espansiva nell'uso del territorio, da cui deriva la centralità dei temi del ripristino ambientale, della riconversione urbana, del riutilizzo dei suoli e degli edifici (...).* Va peraltro evidenziato che le particelle oggetto dell'osservazione ricadono completamente in zone vincolate dal Piano Urbanistico Provinciale, gran parte dell'area ricade in zona agricola di interesse primario e la restante in zona a bosco. Infatti anche il Programma urbanistico di struttura generale approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 12 marzo 2002 quale provvedimento di inquadramento urbanistico complessivo, le include tra le *aree agricole pregiate*. L'area in questione oltre a rivestire un fondamentale ruolo a tutela della qualità urbanistico-ambientale del territorio costituisce parte integrante di un sistema agro-forestale oramai consolidato la cui frammentazione, anche parziale a fini edificatori, porterebbe ad una riduzione sia della eterogeneità del paesaggio agricolo collinare sia della connettività tra gli elementi paesistici, aspetti entrambi indispensabili per garantire l'equilibrio ecologico del territorio. Le zone agricole e boscate costituiscono infatti gli ambiti preferenziali per l'individuazione di corridoi ecologici in grado di collegare aree ad elevata naturalità (boschi, fiumi, ecc) e che non necessariamente hanno una connotazione fisica; di fatto tali connessioni possono avvenire anche attraverso aree costituite da colture di pregio e/o boscate, condizione nella quale si trova l'area oggetto di osservazione.

Per tutte queste ragioni l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

241

99781 del 20.12.2004

NOME

Pontalti Claudio, Dario e Luciano

OSSERVAZIONE

Confidando in un pari trattamento di tutti i cittadini, si chiede il cambio di destinazione da zona agricola di interesse primario in zona edificabile residenziale della p.f. 32/1 in C.C. Montevaccino, posta all'interno del curvone su cui si attesta la zona di nuova espansione.

Le motivazioni fanno riferimento a:

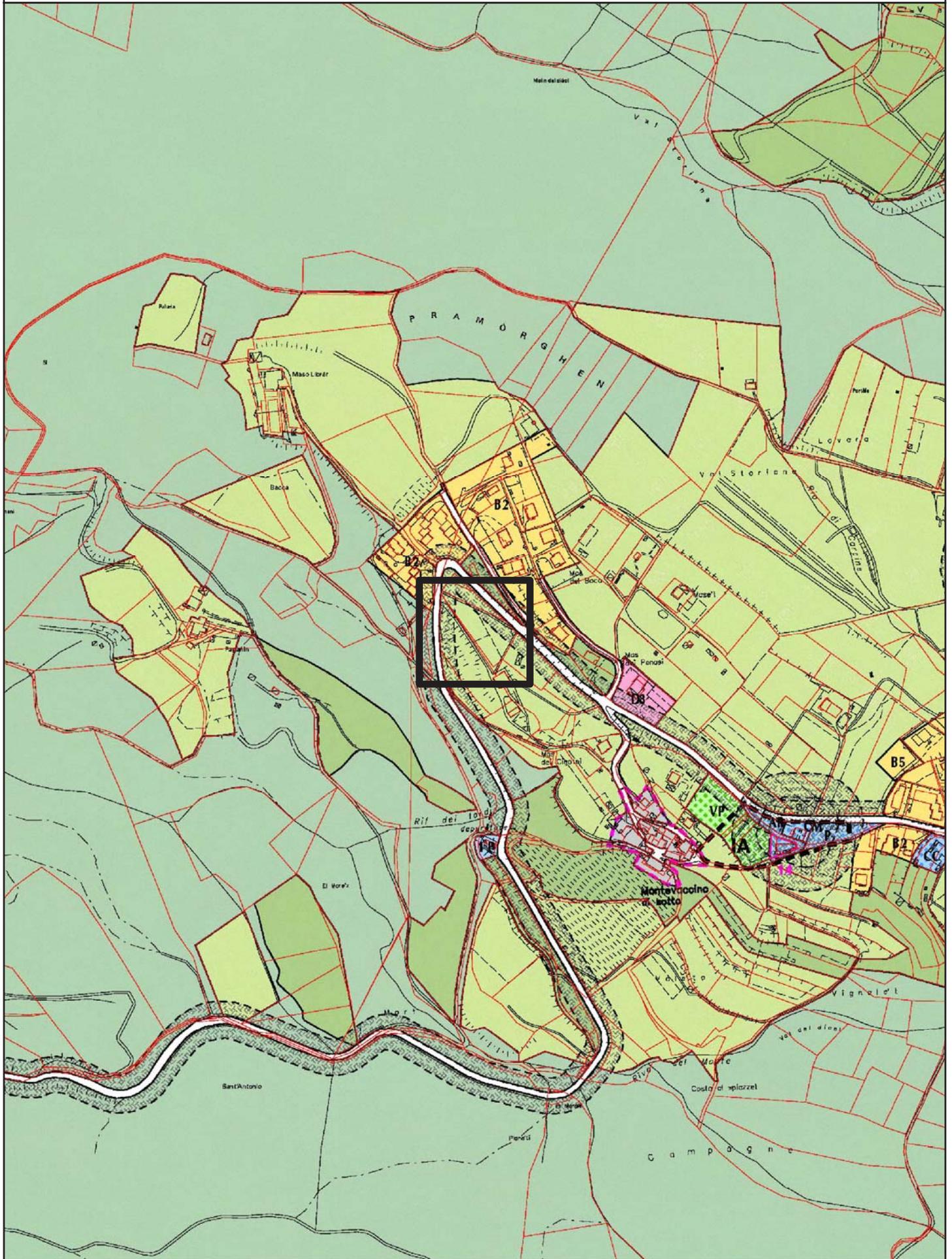
- la zona è classificata agricola di interesse primario del PUP, ma altre zone con le stesse caratteristiche sono state modificate in residenziali;
- il terreno è in adiacenza ad una strada privata che conduce ad un altro edificio. Pur trattandosi di zona agricola è comunque edificata e urbanizzata;
- dall'altro lato della strada terreni in condizioni identiche a quelli oggetto dell'osservazione sono stati nel tempo trasformati e consistentemente edificati;
- la Variante 2004 ha modificato la destinazione di terreni in condizioni analoghe a Villamontagna p.f. 182/3, oltre strada, tra edifici e in agricolo primario del PUP; sempre a Villamontagna la p.f. 54/2 sempre in agricolo primario del PUP e senza strada pubblica di accesso; la p.f. 191/1 C.C. Montevaccino in zona agricola primaria del PUP, attualmente coltivata, con accesso non dalla viabilità pubblica ma da una stradina privata.

CONTRODEDUZIONI

A proposito dell'abitato di Montevaccino, negli "Studi e analisi per la Variante 2004" è stato detto come la nuova espansione a ovest dell'abitato (citata nell'osservazione) costituisca "un luogo avulso dal contesto". Questo giudizio lascia intendere come nuovi insediamenti "avulsi dal contesto" non solo siano in contrasto con l'ordine del giorno del Consiglio comunale n. 28 del 5 marzo 2002 che sottolinea la necessità di improntare le scelte urbanistiche a una maggiore "qualità della vita comunitaria" ma trova anche fondamento nel documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001 dove tra l'altro si dice: *E' un'evidenza difficilmente controvertibile quella della definitiva conclusione di una lunga fase espansiva nell'uso del territorio, da cui deriva la centralità dei temi del ripristino ambientale, della riconversione urbana, del riutilizzo dei suoli e degli edifici (...).*

Inoltre, come detto nell'osservazione, la particella in oggetto ricade in zona agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale; non a caso il PUSG - Programma urbanistico di struttura generale, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 12 marzo 2002 quale provvedimento di inquadramento urbanistico complessivo, include l'area in oggetto tra le *aree agricole pregiate* anche in virtù della loro valenza paesaggistico-ambientale.

Per queste ragioni l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

242

99782 del 20.12.2004

NOME

Frizzera Ezio

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione della p.ed. 938 in C.C. Gardolo da zona D1b – *Zone produttive esistenti e di completamento di livello locale* in zona B3 – *Zone edificate di integrazione e completamento*, in località Roncafort.

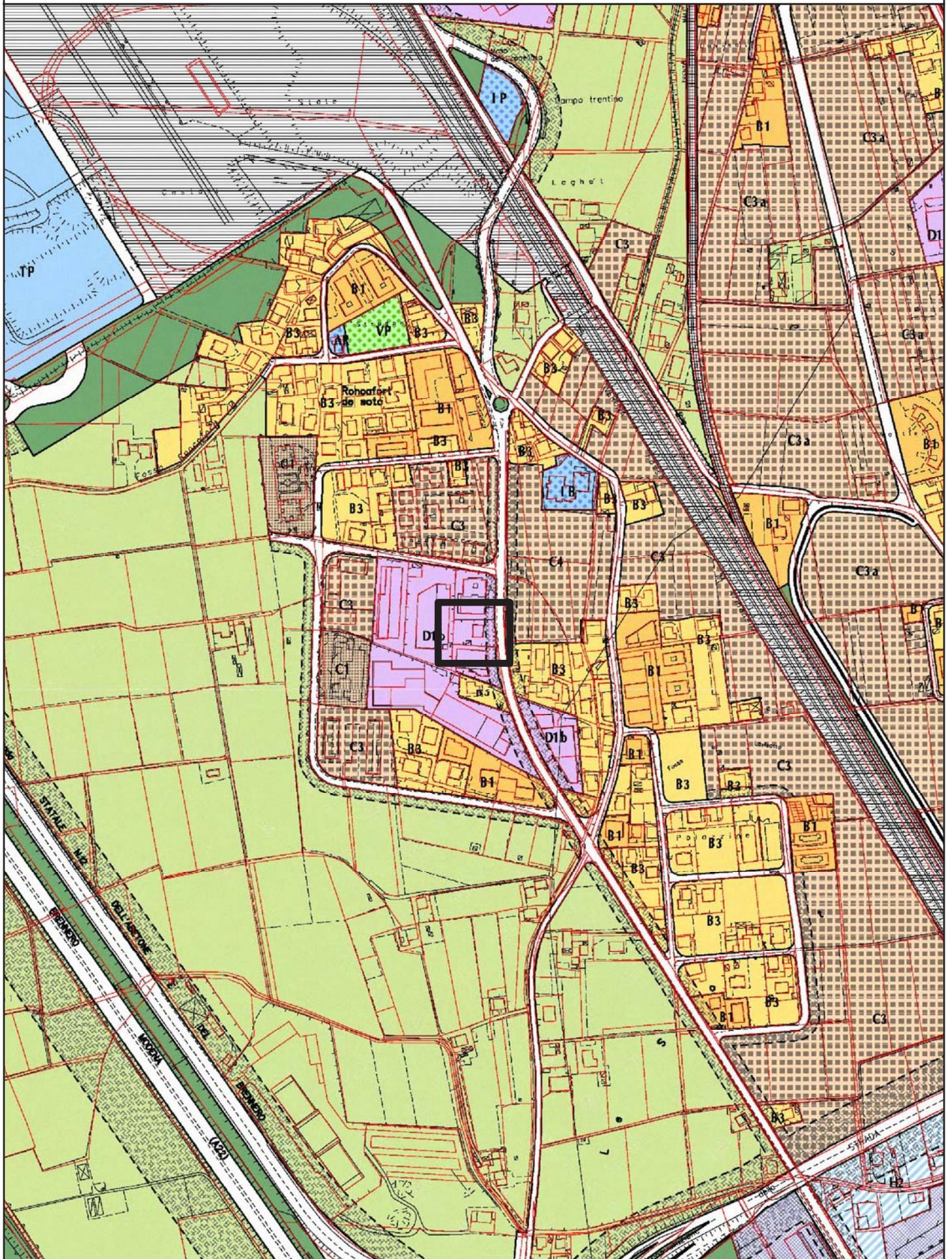
Le motivazioni fanno riferimento a:

- esigenza di suddividere l'edificio esistente in tre unità utilizzabili come abitazioni per i figli;
- l'edificio avrebbe una destinazione residenziale e non produttiva come indicato dal PRG;
- numerose particelle limitrofe, seppur di ridotte dimensione, ricadrebbero in zona B3.

CONTRODEDUZIONI

In considerazione delle caratteristiche, dell'uso attuale dell'area e della sua localizzazione entro l'abitato di Roncafort, l'area in questione (p.ed. 938 e p.f. 912/4) è classificata zona B3.

L'osservazione è pertanto accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

243

99783 del 20.12.2004

NOME

Bortolini Marco

OSSERVAZIONE

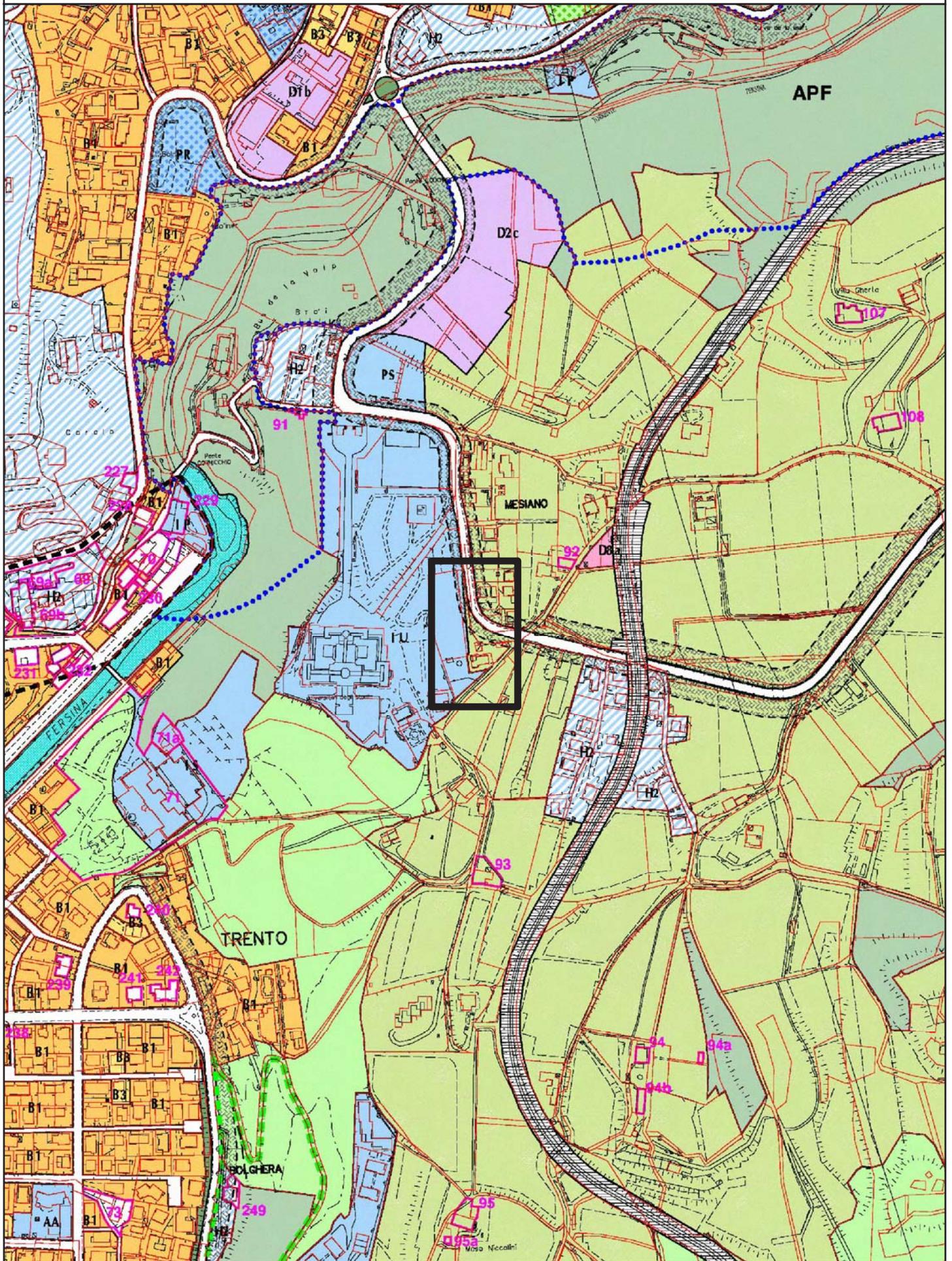
Si chiede il cambio di destinazione delle pp.ff. 805/1 e 805/2 e delle pp.ed. 2579, 2556 e 6080 in C.C. Trento da zona in parte F1 (IU) – *Istruzione universitaria e istituti di ricerca scientifica* e in parte E1 - *Zone agricole di interesse primario* a zona H2 – *Zone destinate a verde privato*, in località Mesiano.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'osservazione risponderebbe al criterio del pubblico interesse in quanto il permanere dell'attuale destinazione comporterebbe un maggior esborso per la restituzione dell'ICI pagata sulle aree preordinate all'esproprio e un possibile contenzioso per la prolungata reiterazione del vincolo espropriativo (oltre 15 anni);
- considerata la conclusione dei lavori eseguiti dall'università si ritiene che quest'ultima non sarebbe più interessata ad espropriare le pp.ff. 805/1 e 805/2;
- risulterebbe inadatta ad una eventuale destinazione agricola essendo l'area confinante con il parco universitario a forte frequentazione di studenti e di particolare interesse paesaggistico mentre risulterebbe più in sintonia con la destinazione a verde privato, presente nelle immediate vicinanze;
- il costo di un eventuale risanamento della p.ed. 2579 risulterebbe sostenibile a condizione di un pur limitato incremento volumetrico, consentito nelle zone H2 ma non in quelle agricole;
- la richiesta risponderebbe integralmente ai criteri stabiliti dalla commissione urbanistica per l'accoglimento delle richieste di privati cittadini. Inoltre, in prima adozione sarebbe stata accolta una richiesta analoga in località Casteller.

CONTRODEDUZIONI

In considerazione del fatto che l'Università degli Studi di Trento non è più interessata a mantenere il vincolo a servizi sulle particelle in oggetto, l'osservazione è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

244

99784 del 20.12.2004

NOME

Dal Rì Daniela

OSSERVAZIONE

Si rileva che le lievi modifiche operate dalla Variante 2004 al PRG, non hanno posto in essere una norma chiara e univoca, che permetta di attuare quelle modifiche ai fabbricati che consentano il funzionale recupero ad uso abitativo. Si chiede quindi di "tener presente" la situazione delle pp.ed. 87 e 79 in C.C. Villazzano, nella convinzione di un rispetto paesaggistico che la zona richiede.

Si osserva inoltre che la Variante 2004 ha continuato a classificare la zona finitima ai fabbricati oggetto dell'osservazione come zona a bosco, confermando una situazione non veritiera.

CONTRODEDUZIONI

Le modifiche che la Variante 2004 al PRG ha apportato alle particelle in oggetto, consistono nell'individuazione corretta dell'Aie 118a – Cappella di S. Francesco, già soggetta a restauro, che erroneamente era identificata dalla p.ed. 293 anziché dalla p.ed. 88 come invece è nella realtà. Conseguentemente la p.ed. 293 è stata esclusa dal perimetro della zona Aie, rimanendo conseguentemente destinata esclusivamente come zona E4 – Bosco. Inoltre è stata individuata ex novo la p.ed. 87 come Aie n. 118b, soggetta a risanamento conservativo.

Gli interventi che è possibile effettuare sugli edifici che sono classificati come Aie soggetti a risanamento conservativo, sono chiaramente descritti dall'articolo 34 delle norme di attuazione e nell'Allegato n. 1, del PRG. In particolare, le destinazioni d'uso ammesse in tali edifici sono quelle previste dall'articolo 36, relativo alle zone ad uso prevalentemente residenziale, indipendentemente dalla zona in cui gli stessi sono inseriti.

Per quanto riguarda il permanere della destinazione in zona a bosco che interessa la p.ed. 293 e le altre pertinenze degli edifici, si evidenzia quanto segue:

La p.ed. 293 non è un edificio storico, in quanto costruito successivamente agli altri edifici del complesso (Villa, Cappella e Maso). Inoltre non presenta caratteri architettonici tali da classificarlo come zona Aie. Infatti la precedente classificazione era frutto di una imprecisione cartografica di rappresentazione della Cappella di S. Francesco.

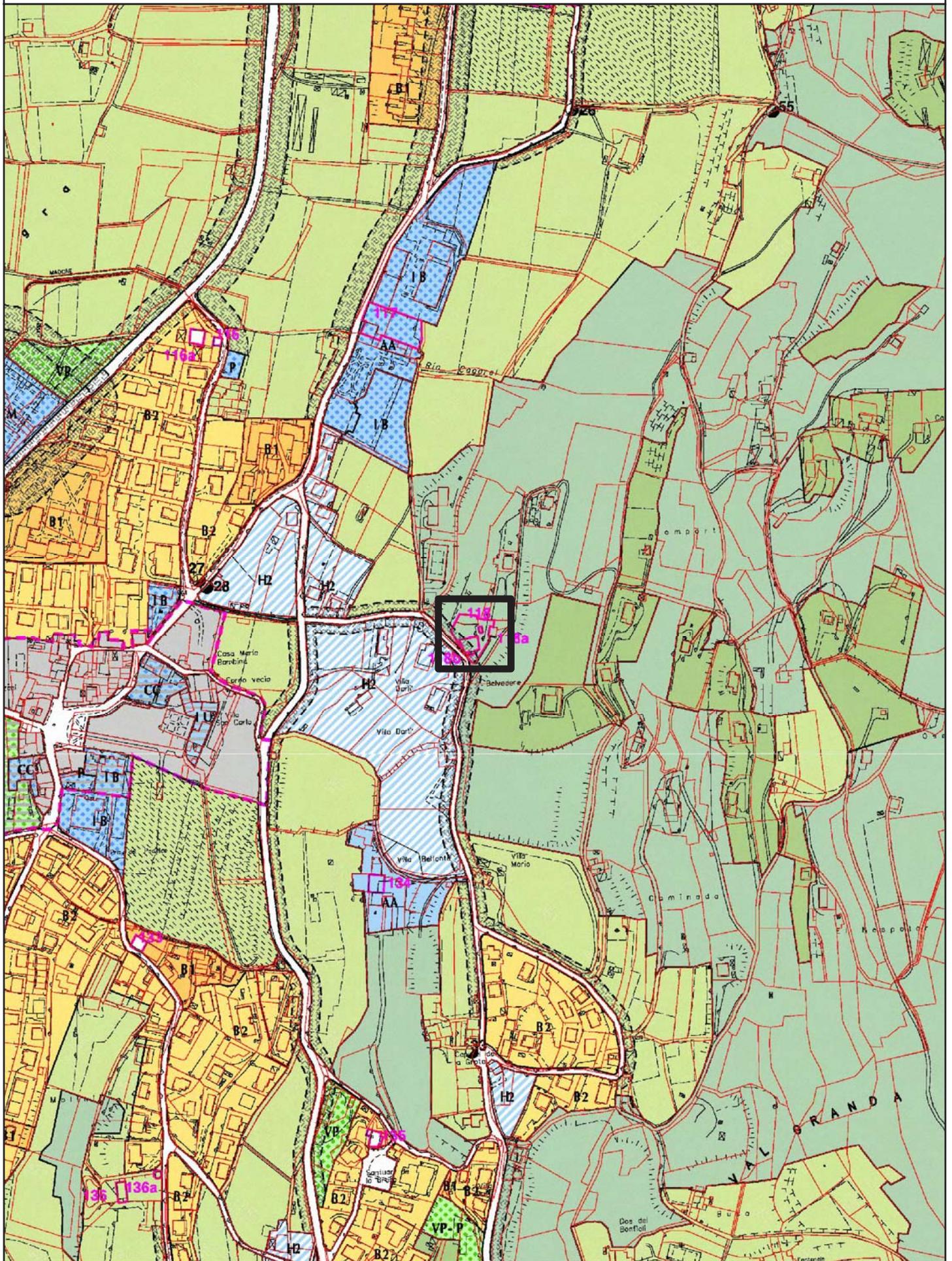
La classificazione come zona E4 – bosco dell'intera zona è stata effettuata dal PRG 89, approvato dalla Giunta provinciale con determinazione n. 13368 del 11 ottobre 1991.

La Variante 2004 ha modificato l'art. 61 delle norme di attuazione, specificando gli interventi che è possibile effettuare per il recupero degli edifici in zona E4.

Per quanto riguarda invece la modifica delle zone E4, si considera che la situazione reale dell'area è certamente più compatibile con una zona a verde privato (H2) piuttosto che con una zona a bosco.

Alla luce di tali considerazioni e tenendo conto della realtà dei luoghi, si conferma il perimetro delle zone Aie individuate in prima adozione, modificando però la destinazione di zona E4 – bosco, in zona H2 – verde privato, limitatamente agli edifici e all'area occupata dal giardino.

Pertanto l'osservazione è parzialmente accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

245

99785 del 20.12.2004

NOME

G.A. COSTRUZIONI s.r.l.

OSSERVAZIONE

Si chiede l'inclusione nella zona C3 in località Valon a Villamontagna della parte delle pp.ff. 152/3 e 152/4 C.C. Villamontagna attualmente a destinazione agricola o in subordine la riclassificazione di tale area in zona edificabile di completamento B.

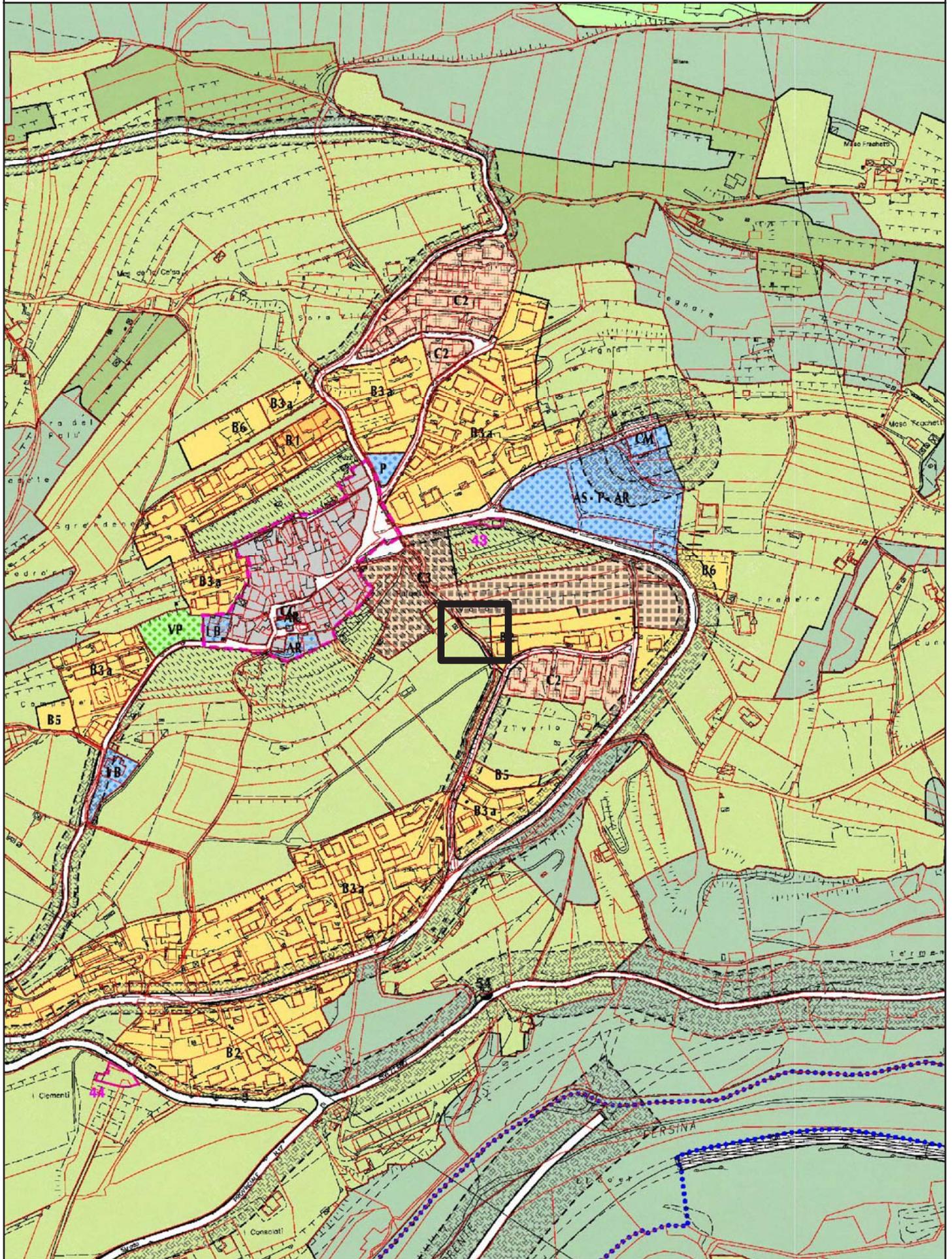
Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'area in questione è l'ultima rimasta a destinazione agricola in sinistra del rio ed è di dimensioni ridottissime. Non ha quindi nessuna valenza urbanistica o paesaggistica.

CONTRODEDUZIONI

A seguito delle osservazioni pervenute è stato condotto un riesame delle scelte operate in sede di prima adozione della Variante 2004, in esito al quale è emersa la necessità di mantenere integra la parte di territorio, oggi sostanzialmente inedificata ed inoltre in parte classificata zona agricola di interesse primario del PUP, localizzata tra la strada provinciale ed il bene demaniale comunale corrispondente alla p.f. 661. In considerazione di ciò la zona C3 "località Valon" è stata stralciata, pertanto relativamente alle particelle in questione vengono meno quelle condizioni segnalate nell'osservazione.

In ragione di quanto sopra riportato l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

246

99787 del 20.12.2004

NOME

EDILC s.a.s. e altri

OSSERVAZIONE

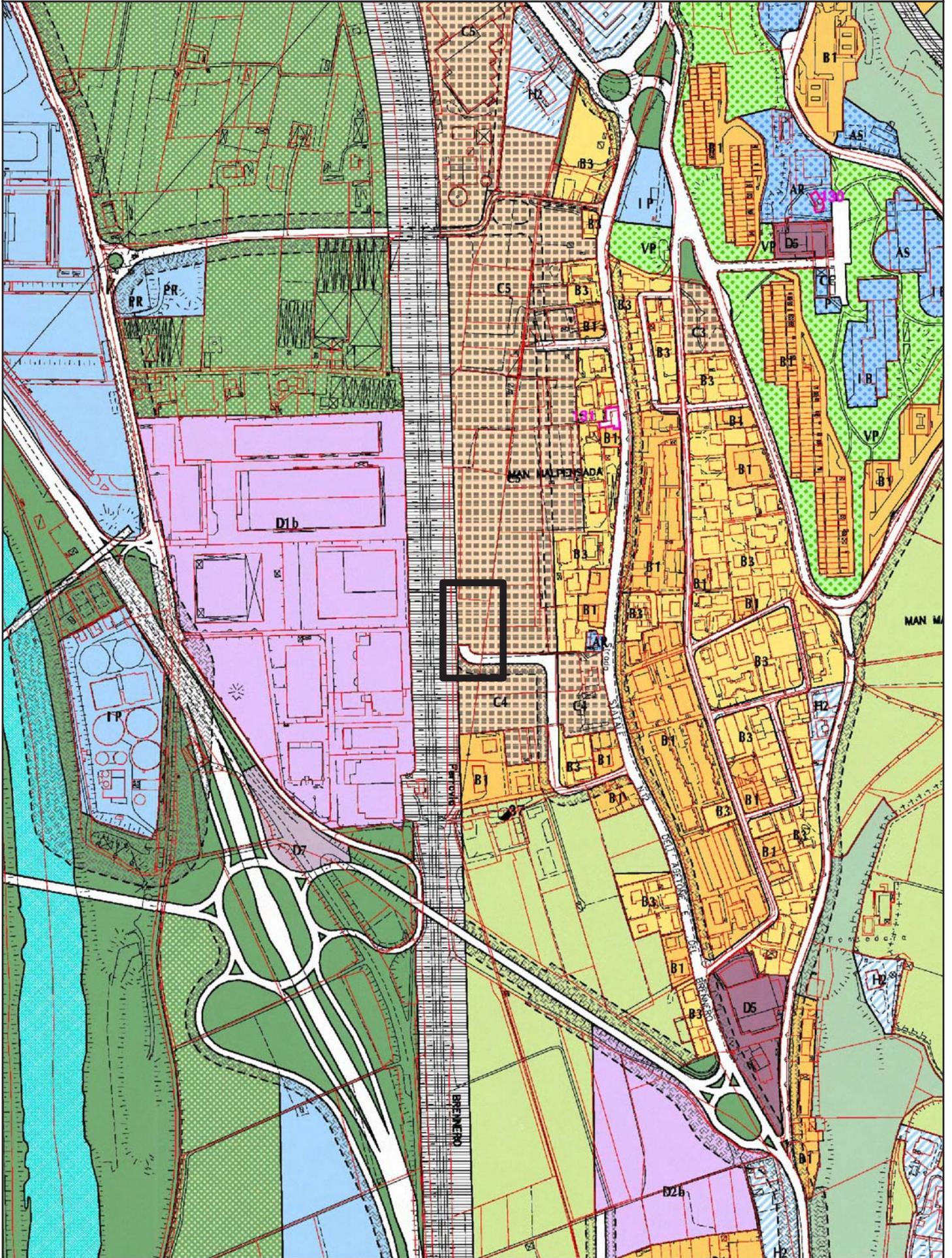
Si chiede che la p.f. 1517/3 in C.C. di Trento, possa essere destinata da strada a zona parcheggio assieme alla parte della p.f. 1517/1, quest'ultima destinata dal nuovo PRG a verde pubblico.

Le motivazioni fanno riferimento al fatto che la realizzazione della strada sulla p.f. 1517/3, così come prevista dal piano di lottizzazione della zona C4 di Stella di Man, sarebbe alla luce delle nuove previsioni del PRG, del tutto inutile e fuori luogo.

CONTRODEDUZIONI

Il tratto stradale che insiste sulla p.f. 1517/3 è parte del necessario collegamento tra la zona a verde pubblico prevista nel progetto speciale della nuova zona C5 e la viabilità pubblica e, quindi, va confermato.

Pertanto, l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

247

99797 del 20.12.2004

NOME

Cappelletti Romedio e Belli Bertilla

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona residenziale per le pp.ff. 801/2 e 802/2 C.C. Sopramonte, in località Piazze a Sopramonte.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta deriva da esigenze abitative familiari;
- le particelle sono ubicate in un contesto edificato;
- la richiesta è coerente con i criteri adottati dall'Amministrazione Comunale per l'individuazione di nuove aree residenziali;
- i richiedenti sono disponibili a cedere il sedime eventualmente necessario per l'ampliamento della strada di accesso;
- attualmente una porzione del terreno è già edificabile ma non è sufficiente per la costruzione di un edificio.

CONTRODEDUZIONI

In considerazione della contiguità dell'area con altri terreni edificati e della sua accessibilità è individuata una nuova B5 che comprende anche la porzione della p.f. 802/2 classificata B2. Inoltre, a seguito di specifico emendamento approvato dal Consiglio comunale in sede di adozione definitiva della Variante 2004, la p.f. 802/2 e in minima parte anche la p.f. 801/2, sono interessate da un leggero ampliamento della zona a verde pubblico, al fine di non pregiudicare la possibilità di miglioramento della viabilità di accesso allo stesso.

L'osservazione è parzialmente accolta.

COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

248

99801 del 20.12.2004

NOME

SO.VE.CO s.r.l.

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona residenziale per le pp.ff. 3408/6 e 3404¹ C.C. Meano, in località Malgar a Meano.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'area è di piccola estensione;
- attualmente è coltivata a vigna di scarsa qualità;
- non è permesso lo sfruttamento ai fini agricoli poiché l'area è collocata a ridosso di una zona boschiva ad est e confina verso gli altri lati con un'area residenziale di recente e nuova costruzione;
- l'inserimento di una zona edificabile permetterebbe di dare continuità alla zona residenziale e completerebbe la zona edificata del paese;
- potrebbe essere creato un collegamento viario tra la Via dei Palustei e la Via del Malgar, attraverso la p.f. 3403, di proprietà della società richiedente, e modificando il tragitto della p.f. 4307, strada attualmente in disuso;
- vi sarebbe un vantaggio per l'intera frazione di Meano, in quanto, oltre alla viabilità, si potrebbero creare aree da adibire a parcheggio, in una zona ubicata nelle vicinanze del centro storico e a poca distanza dalla Circostrizione, dalla Cooperativa e dalla Chiesa.

CONTRODEDUZIONI

Si evidenzia che le particelle oggetto dell'osservazione ricadono in un'area che il Programma urbanistico di struttura generale approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 12 marzo 2002 quale provvedimento di inquadramento urbanistico complessivo, include tra le *aree agricole pregiate*; inoltre gran parte della p.f. 3404 ricade in aree agricole di interesse primario del PUP.

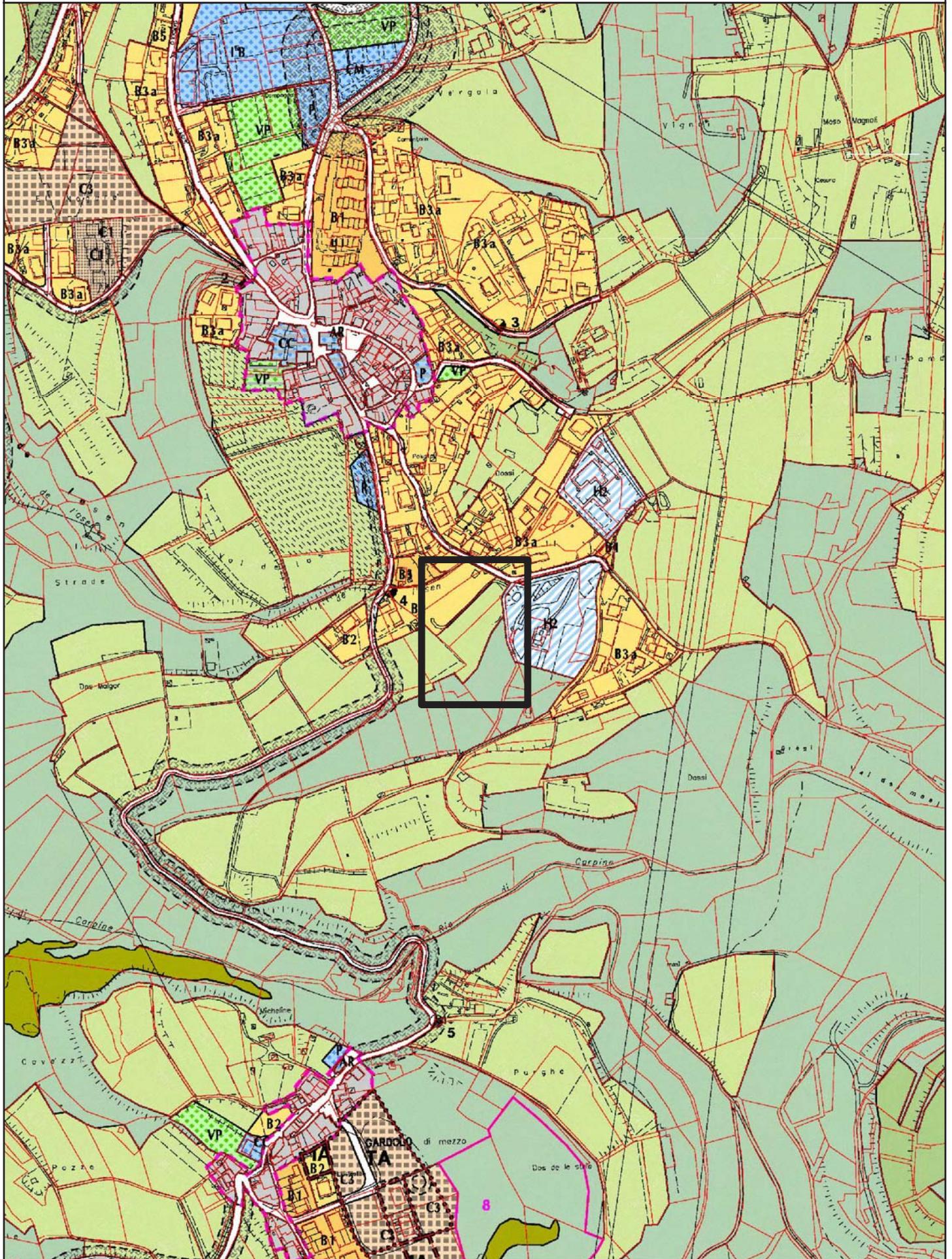
La classificazione a zona agricola non necessariamente deve discendere da una valutazione di tipo agronomico, il fatto che l'osservante dichiara che l'area è di piccola estensione, che è attualmente coltivata a vigna di scarsa qualità e che non è permesso lo sfruttamento ai fini agricoli non nega che essa comunque rivesta un fondamentale ruolo a tutela della qualità urbanistico-ambientale del territorio.

L'area inoltre costituisce parte integrante di un sistema agro-forestale oramai consolidato la cui frammentazione, anche parziale a fini edificatori, porterebbe ad una riduzione sia della eterogeneità del paesaggio agricolo collinare sia della connettività tra gli elementi paesistici, aspetti entrambi indispensabili per garantire l'equilibrio ecologico del territorio. Le zone agricole e boscate costituiscono infatti gli ambiti preferenziali per l'individuazione di corridoi ecologici in grado di collegare aree ad elevata naturalità (boschi, fiumi, ecc) e che non necessariamente hanno una connotazione fisica; di fatto tali connessioni possono avvenire anche attraverso aree costituite da colture di pregio e/o boscate, condizione nella quale si trova l'area oggetto di osservazione.

Infine negli "Studi e analisi per la Variante 2004" è evidenziata l'inadeguatezza della viabilità di accesso. Via dei Palustei e Via del Malgar sono considerate come *tracciati viari non idonei a supportare in modo adeguato l'edificazione delle aree cui danno accesso*.

Per tali ragioni l'osservazione non è accolta.

¹ Nell'osservazione si chiede il cambio di destinazione delle particelle edificiali 3408/6 e 3404 C.C. Meano; si tratta invece di particelle fondiarie.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

249

99803 del 20.12.2004

NOME

Moser Luigi

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da verde agricolo di particolare tutela a zona residenziale di completamento di tipo B2 per le pp.ff. 527/1, 528/1, 528/2, 526, 529 C.C. Gardolo, situata a sud di via 8 marzo a Gardolo.

Si dichiara inoltre la disponibilità ad un'eventuale cessione delle aree necessarie per la realizzazione di un corridoio ambientale sul lato est in adiacenza della fossa e del parco pubblico esistente.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari;
- sulle particelle in oggetto non vi sono attività agricole in atto sia per la ridotta consistenza che per la presenza nelle immediate vicinanze di edifici residenziali;
- sia a nord che a sud sono previste ampie aree per servizi: sarebbe auspicabile la realizzazione di un collegamento con percorsi ciclo-pedonali e aree verdi.

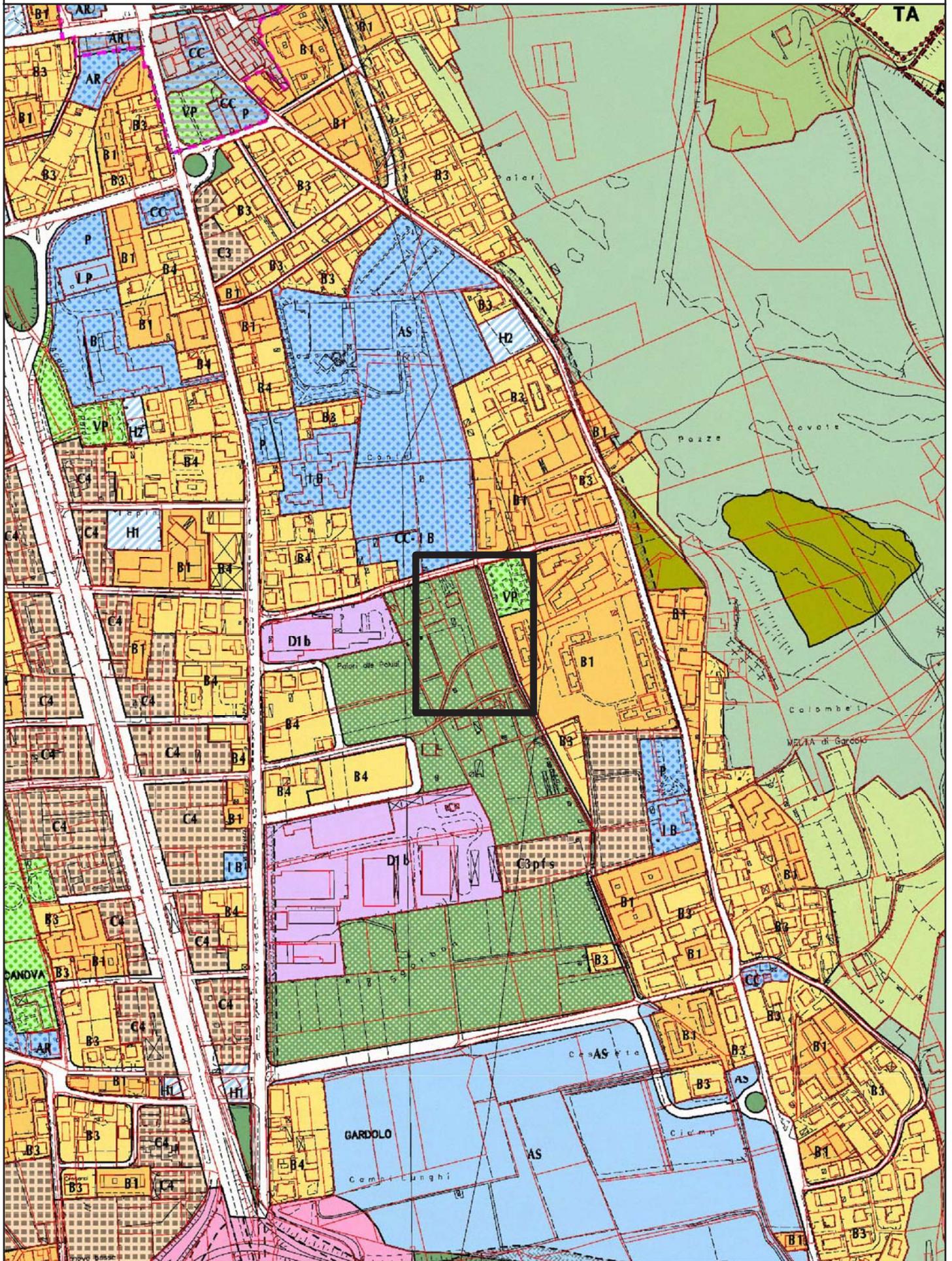
Ad integrazione di quanto sopra riportato, all'osservazione risulta allegata una "proposta di perequazione" che comporta la classificazione a zona C3 delle aree in questione.

CONTRODEDUZIONI

La particella in questione ricade in un'area più ampia che corrisponde ad un ampio brano di verde agricolo che si insinua tra l'abitato di Melta e quello di Gardolo.

A proposito di questa significativa parte del territorio di Gardolo, con un apposito emendamento approvato dal Consiglio comunale in sede di adozione definitiva della Variante 2004, è stato sottolineato come l'eventuale modifica dell'attuale destinazione a zona agricola deve essere il risultato di *un'organica programmazione dell'area e di tutto il territorio circostante, che presenta in particolare delicati problemi di viabilità e di densità edilizia.*

Pertanto, l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

250

99807 del 20.12.2004

NOME

Carbonari Bruna in Moser

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da verde agricolo di particolare tutela a zona residenziale di completamento di tipo B2 per le pp.ff. 526, 529 C.C. Gardolo, situate a sud di via 8 marzo a Gardolo.

Si dichiara inoltre la disponibilità ad un'eventuale cessione delle aree necessarie per la realizzazione di un corridoio ambientale sul lato est in adiacenza della fossa e del parco pubblico esistente.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari;
- sulle particelle in oggetto non vi sono attività agricole in atto sia per la ridotta consistenza che per la presenza nelle immediate vicinanze di edifici residenziali;
- sia a nord che a sud sono previste ampie aree per servizi: sarebbe auspicabile la realizzazione di un collegamento con percorsi ciclo-pedonali e aree verdi.

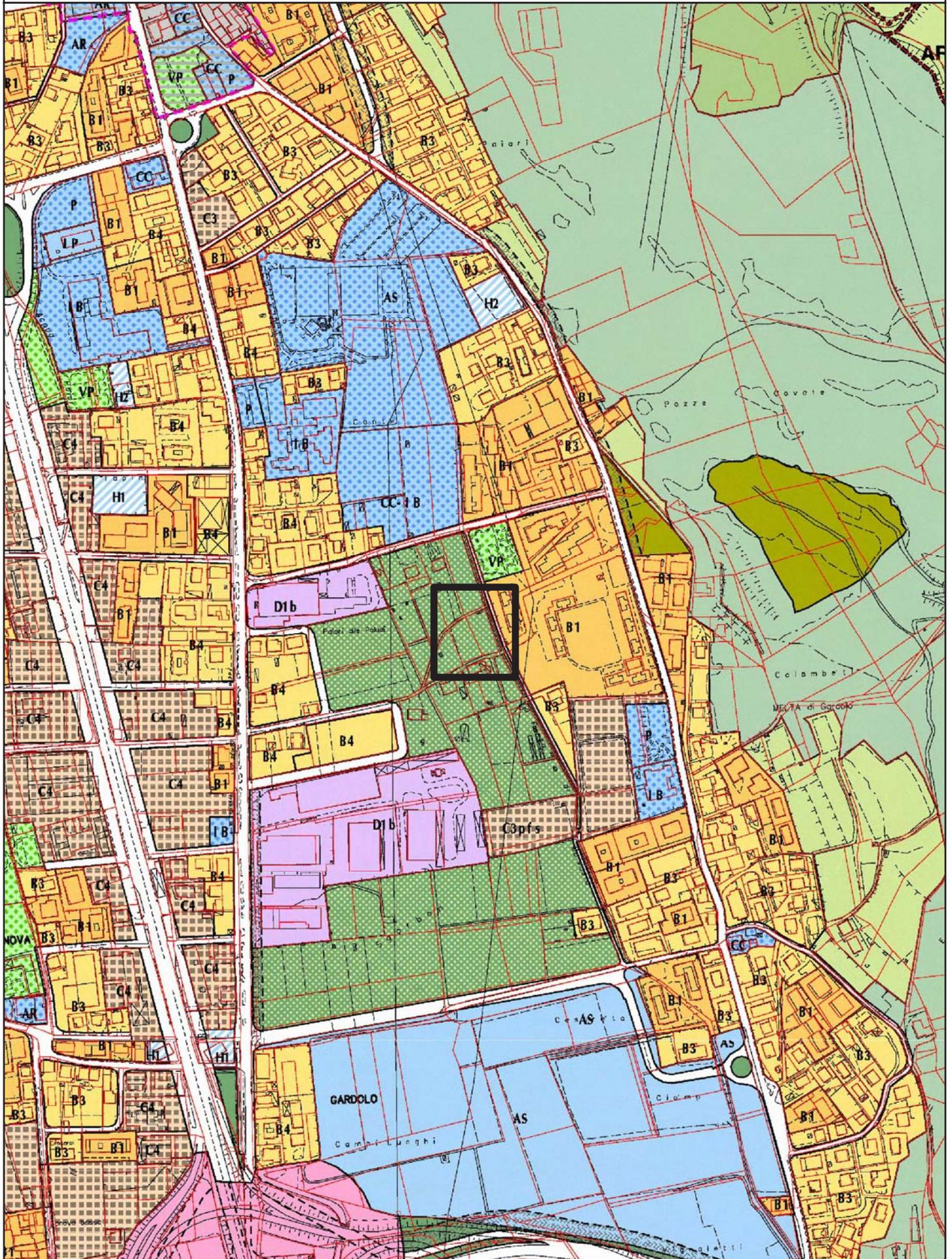
Ad integrazione di quanto sopra riportato, all'osservazione risulta allegata una "proposta di perequazione" che comporta la classificazione a zona C3 delle aree in questione.

CONTRODEDUZIONI

La particella in questione ricade in un'area più ampia che corrisponde ad un ampio brano di verde agricolo che si insinua tra l'abitato di Melta e quello di Gardolo.

A proposito di questa significativa parte del territorio di Gardolo, con un apposito emendamento approvato dal Consiglio comunale in sede di adozione definitiva della Variante 2004, è stato sottolineato come l'eventuale modifica dell'attuale destinazione a zona agricola deve essere il risultato di *un'organica programmazione dell'area e di tutto il territorio circostante, che presenta in particolare delicati problemi di viabilità e di densità edilizia.*

Pertanto, l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

251

99809 del 20.12.2004

NOME

Moser Graziano

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da verde agricolo di particolare tutela a zona residenziale di completamento di tipo B2 per le pp.ffa. 526 e 529 C.C. Gardolo, situate a sud di via 8 marzo a Gardolo.

Si dichiara inoltre la disponibilità ad una eventuale cessione delle aree necessarie per la realizzazione di un corridoio ambientale sul lato est in adiacenza della fossa e del parco pubblico esistente.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari;
- sulle particelle in oggetto non vi sono attività agricole in atto sia per la ridotta consistenza che per la presenza nelle immediate vicinanze di edifici residenziali;
- sia a nord che a sud sono previste ampie aree per servizi: sarebbe auspicabile la realizzazione di un collegamento con percorsi ciclo-pedonali e aree verdi.

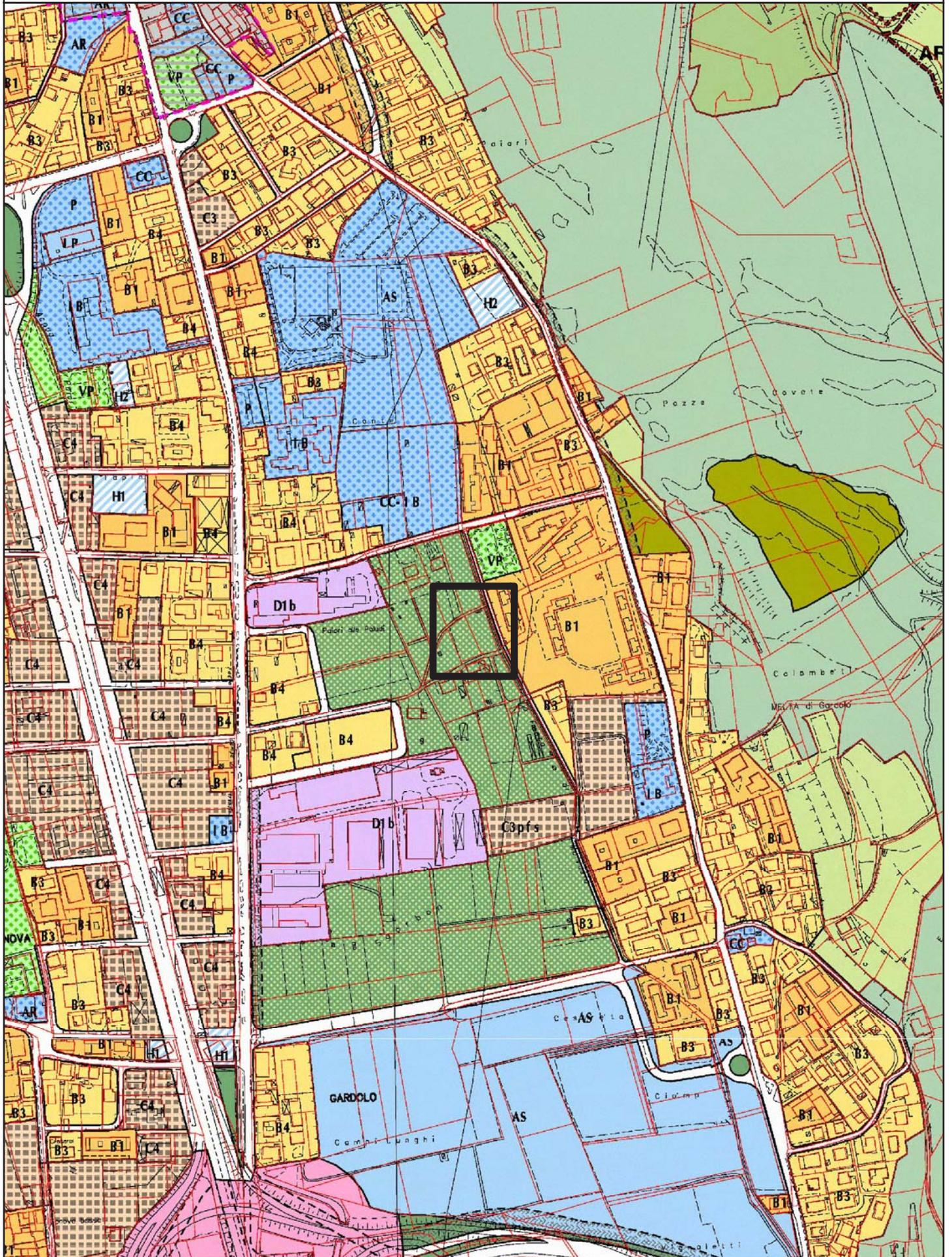
Ad integrazione di quanto sopra riportato, all'osservazione risulta allegata una "proposta di perequazione" che comporta la classificazione a zona C3 delle aree in questione.

CONTRODEDUZIONI

La particella in questione ricade in un'area più ampia che corrisponde ad un ampio brano di verde agricolo che si insinua tra l'abitato di Melta e quello di Gardolo.

A proposito di questa significativa parte del territorio di Gardolo, con un apposito emendamento approvato dal Consiglio comunale in sede di adozione definitiva della Variante 2004, è stato sottolineato come l'eventuale modifica dell'attuale destinazione a zona agricola deve essere il risultato di *un'organica programmazione dell'area e di tutto il territorio circostante, che presenta in particolare delicati problemi di viabilità e di densità edilizia.*

Pertanto, l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

252

99815 del 20.12.2004

NOME

Moser Danilo

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da verde agricolo di particolare tutela a zona residenziale di completamento di tipo B2 per le pp.ff. 527/1, 528/1, 528/2, 526 e 529 C.C. Gardolo, situate a sud di via 8 marzo a Gardolo.

Si dichiara inoltre la disponibilità ad un'eventuale cessione delle aree necessarie per la realizzazione di un corridoio ambientale sul lato est in adiacenza della fossa e del parco pubblico esistente.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari;
- sulle particelle in oggetto non vi sono attività agricole in atto sia per la ridotta consistenza che per la presenza nelle immediate vicinanze di edifici residenziali;
- sia a nord che a sud sono previste ampie aree per servizi: sarebbe auspicabile la realizzazione di un collegamento con percorsi ciclo-pedonali e aree verdi.

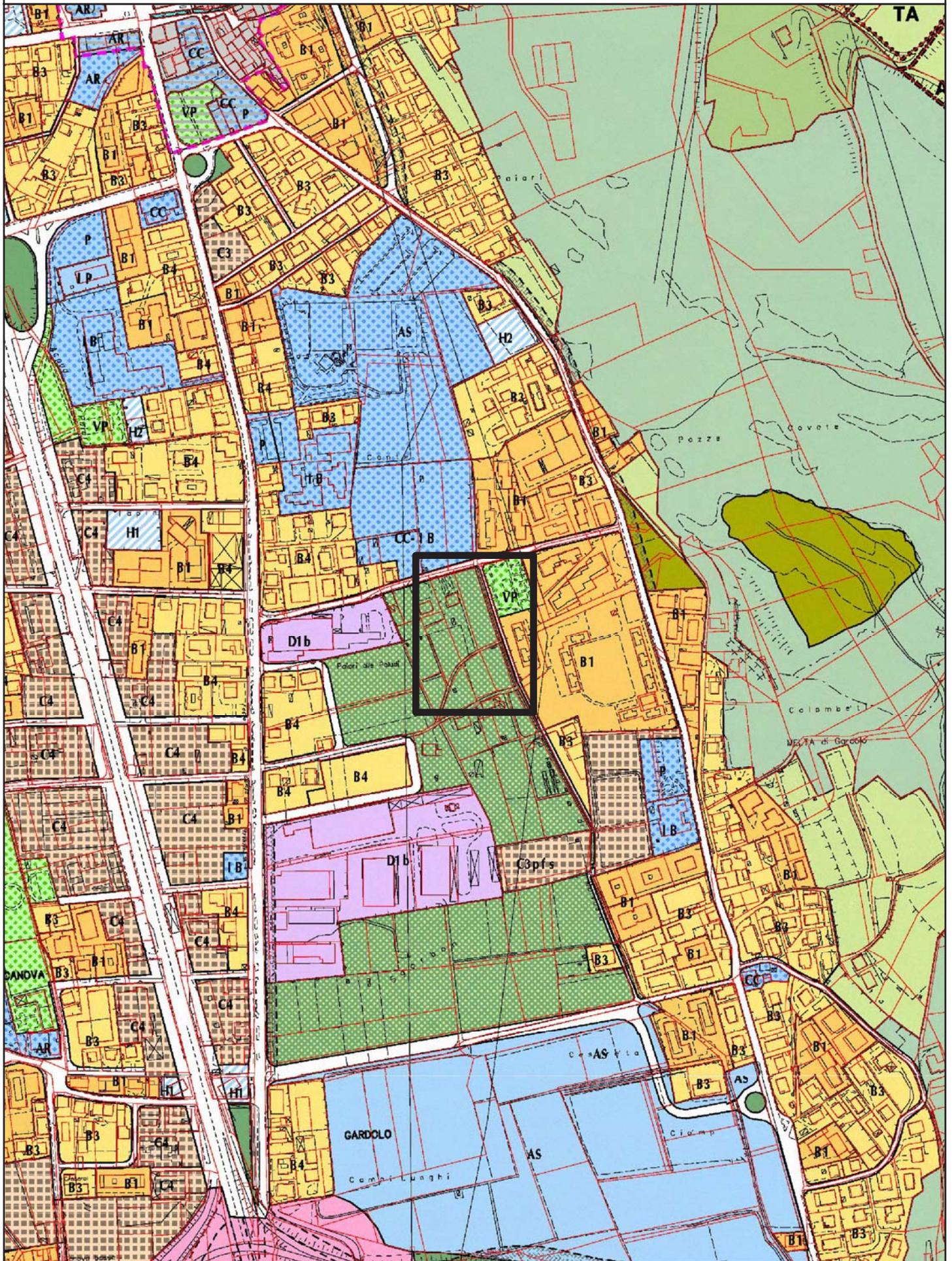
Ad integrazione di quanto sopra riportato, all'osservazione risulta allegata una "proposta di perequazione" che comporta la classificazione a zona C3 delle aree in questione.

CONTRODEDUZIONI

La particella in questione ricade in un'area più ampia che corrisponde ad un ampio brano di verde agricolo che si insinua tra l'abitato di Melta e quello di Gardolo.

A proposito di questa significativa parte del territorio di Gardolo, con un apposito emendamento approvato dal Consiglio comunale in sede di adozione definitiva della Variante 2004, è stato sottolineato come l'eventuale modifica dell'attuale destinazione a zona agricola deve essere il risultato di *un'organica programmazione dell'area e di tutto il territorio circostante, che presenta in particolare delicati problemi di viabilità e di densità edilizia.*

Pertanto, l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

253

99818 del 20.12.2004

NOME

Decarli Diego e Paolo

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona residenziale per la p.f. 62 C.C. Villamontagna.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la zona interessata è totalmente urbanizzata;
- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari e alla volontà di continuare ad abitare nel paese d'origine;
- una particella subito a sud di quella oggetto dell'osservazione è stata trasformata proprio in occasione della presente variante da agricolo a zona residenziale B6;
- la zona confina con un edificio a nord adeguato proprio per esigenze abitative familiari;
- gli edifici richiesti sarebbero di modeste dimensioni e sicuramente compatibili con l'ambiente.

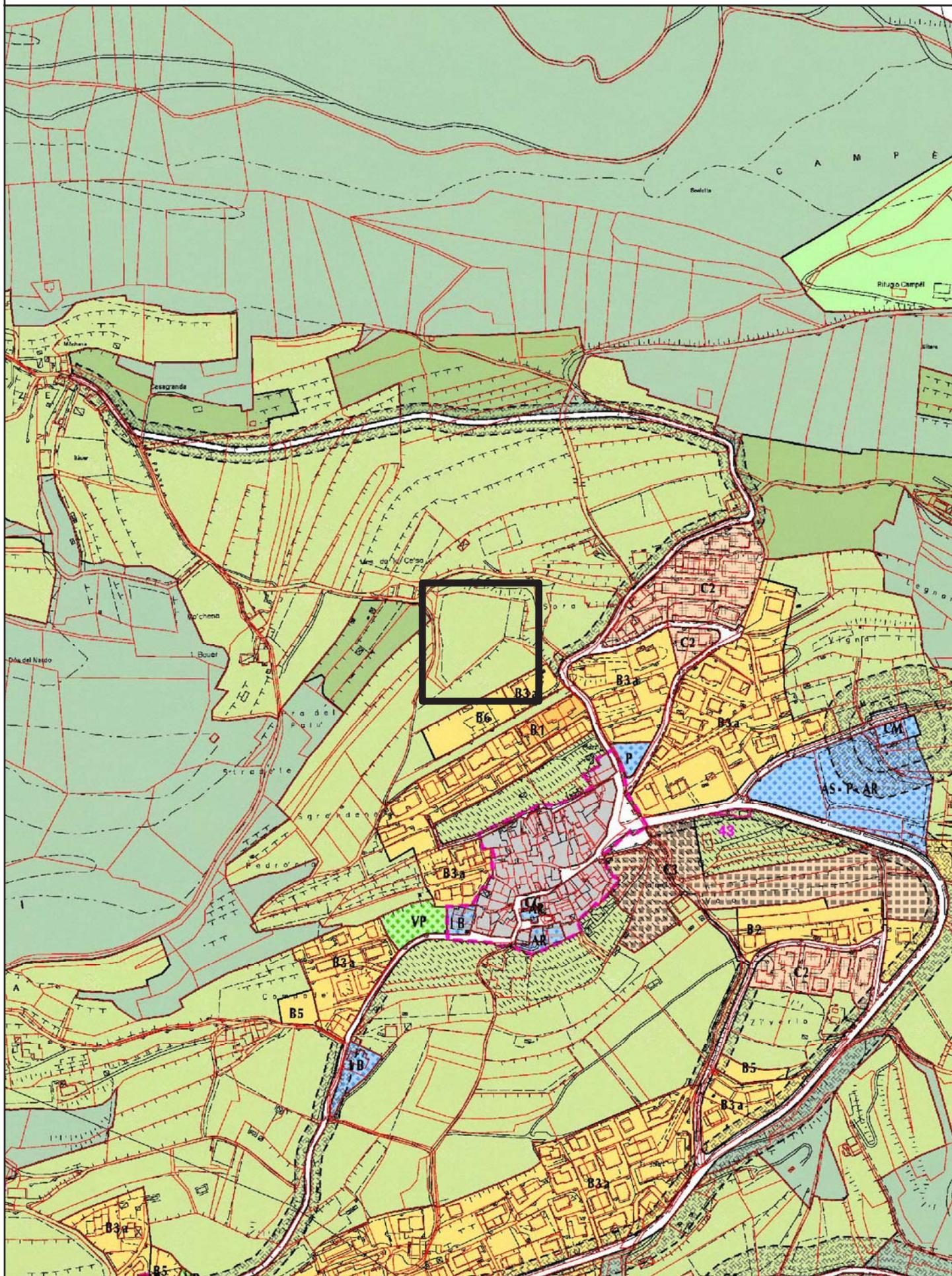
CONTRODEDUZIONI

L'area oggetto dell'osservazione ricade esternamente al sistema insediativo prefigurato dal PRG vigente e dalla Variante 2004. L'edificio a nord a cui si fa riferimento nell'osservazione fa riferimento al sistema tradizionale agricolo mentre quella a sud introdotta dalla Variante 2004 non è confinante con le particelle in oggetto ma è invece confinante con aree già edificabili per il PRG vigente. Va ricordato che il principio della coerenza con il sistema insediativo prefigurato negli strumenti urbanistici attuali per la previsione di nuove aree edificabili trova fondamento nel documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001 dove tra l'altro si dice: *E' un'evidenza difficilmente controvertibile quella della definitiva conclusione di una lunga fase espansiva nell'uso del territorio, da cui deriva la centralità dei temi del ripristino ambientale, della riconversione urbana, del riutilizzo dei suoli e degli edifici (...).*

Va per altro evidenziato che la particelle oggetto dell'osservazione ricade completamente in zona agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale e comunque in un'area di grande valore paesaggistico ambientale che anche il Programma urbanistico di struttura generale approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 12 marzo 2002 quale provvedimento di inquadramento urbanistico complessivo, include tra le *aree agricole pregiate*. L'area in questione oltre a rivestire un fondamentale ruolo a tutela della qualità urbanistico-ambientale del territorio costituisce parte integrante di un sistema agro-forestale oramai consolidato la cui frammentazione, anche parziale a fini edificatori, porterebbe ad una riduzione sia della eterogeneità del paesaggio agricolo collinare sia della connettività tra gli elementi paesistici, aspetti entrambi indispensabili per garantire l'equilibrio ecologico del territorio. Le zone agricole e boscate costituiscono infatti gli ambiti preferenziali per l'individuazione di corridoi ecologici in grado di collegare aree ad elevata naturalità (boschi, fiumi, ecc) e che non necessariamente hanno una connotazione fisica; di fatto tali connessioni possono avvenire anche attraverso aree costituite da colture di pregio e/o boscate, condizione nella quale si trova l'area oggetto di osservazione.

Va inoltre rilevata la condizione di inadeguatezza della viabilità di accesso all'area.

Per tali ragioni l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

254

99827 del 20.12.2004

NOME

Kramarczyk Ursula in Moser

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da verde agricolo di particolare tutela a zona residenziale di completamento di tipo B2 per le pp. ff. 526 e 529 C.C. Gardolo, situate a sud di via 8 marzo a Gardolo.

Si dichiara inoltre la disponibilità ad un'eventuale cessione delle aree necessarie per la realizzazione di un corridoio ambientale sul lato est in adiacenza della fossa e del parco pubblico esistente.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari;
- sulle particelle in oggetto non vi sono attività agricole in atto sia per la ridotta consistenza che per la presenza nelle immediate vicinanze di edifici residenziali;
- sia a nord che a sud sono previste ampie aree per servizi: sarebbe auspicabile la realizzazione di un collegamento con percorsi ciclo-pedonali e aree verdi.

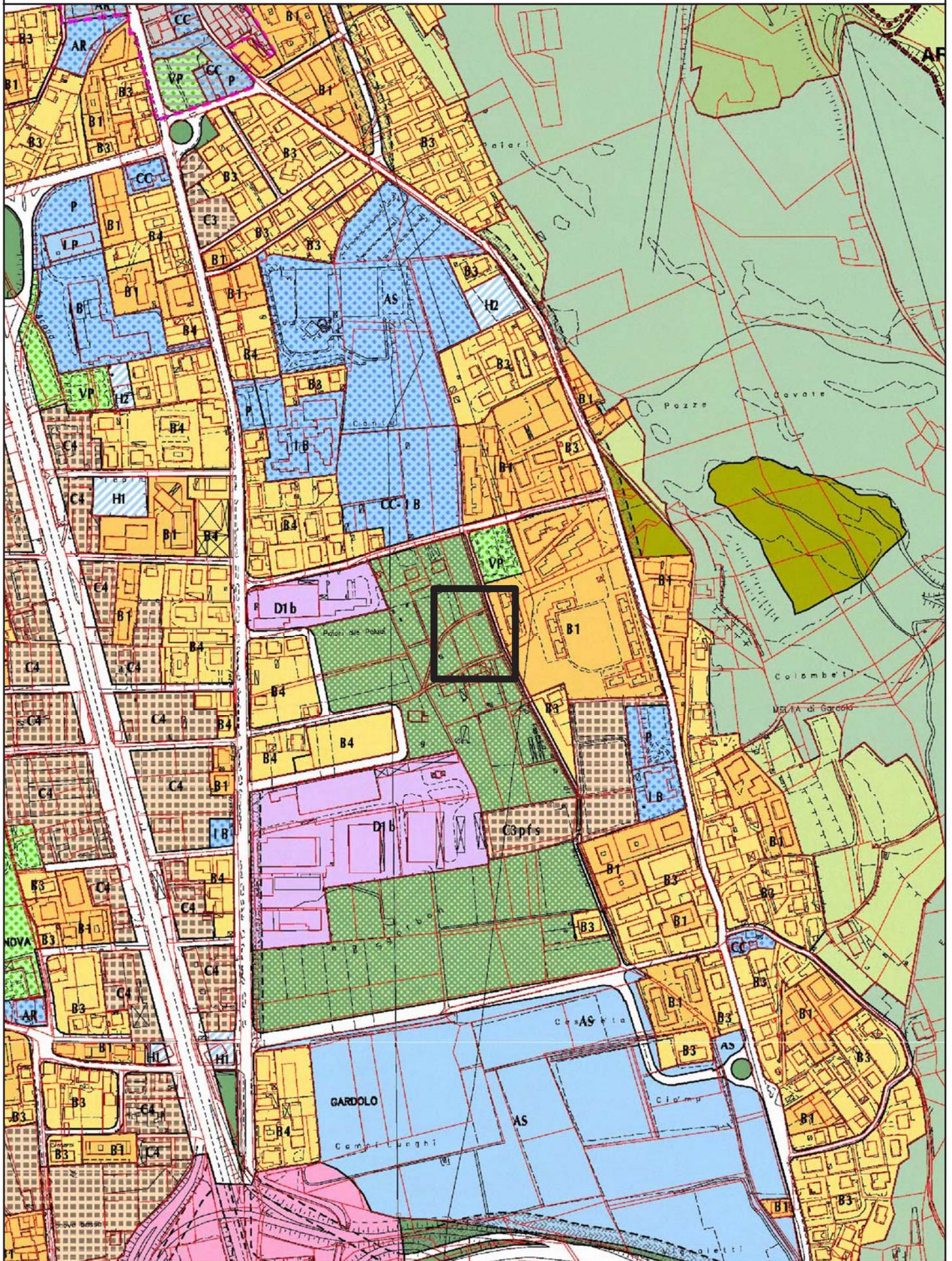
Ad integrazione di quanto sopra riportato, all'osservazione risulta allegata una "proposta di perequazione" che comporta la classificazione a zona C3 delle aree in questione.

CONTRODEDUZIONI

La particella in questione ricade in un'area più ampia che corrisponde ad un ampio brano di verde agricolo che si insinua tra l'abitato di Melta e quello di Gardolo.

A proposito di questa significativa parte del territorio di Gardolo, con un apposito emendamento approvato dal Consiglio comunale in sede di adozione definitiva della Variante 2004, è stato sottolineato come l'eventuale modifica dell'attuale destinazione a zona agricola deve essere il risultato di *un'organica programmazione dell'area e di tutto il territorio circostante, che presenta in particolare delicati problemi di viabilità e di densità edilizia.*

Pertanto, l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

255

99831 del 20.12.2004

NOME

Trentino Servizi S.p.a.

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da H2 – *Zone destinate a verde privato* a zona residenziale di tipo B3 o B2 per le pp.ed. 398 e, quale pertinenza, parte della 397 C.C. Cognola, poste a valle dell'abitato di San Donà lungo la strada della Valsugana.

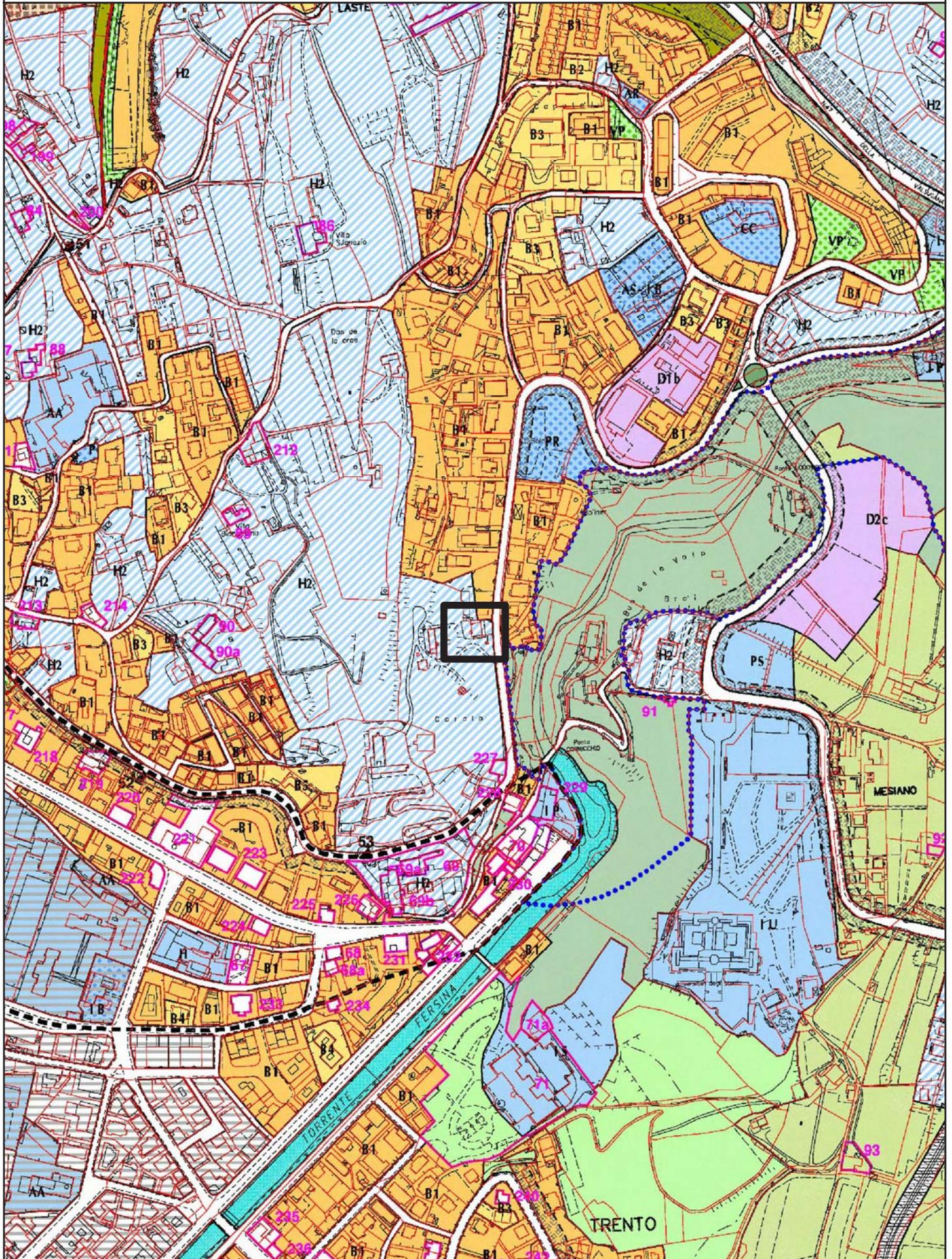
Le motivazioni fanno riferimento a:

- la p.ed. 398 individua un edificio di civile abitazione ad un solo piano un tempo residenza del custode per la sorveglianza degli impianti acquedottistici da oltre vent'anni abbandonato;
- il recupero sulla scorta degli indici edilizi richiesti, il fabbricato si adeguerebbe al contesto edificato composto di edifici di civile abitazione con altezza non inferiore a due piani fuori terra;
- a queste condizioni l'impegno di spesa sarebbe maggiormente giustificato nella prospettiva di realizzare un'adeguata volumetria con indubbi e tangibili miglioramenti sul contesto paesaggistico ambientale.

CONTRODEDUZIONI

L'auspicato miglioramento sul contesto paesaggistico/ambientale si ritiene possa essere raggiunto anche facendo ricorso alle possibilità d'intervento che le attuali norme di zona consentono.

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

256

99850 del 20.12.2004

NOME

Pisetta Luca

OSSERVAZIONE

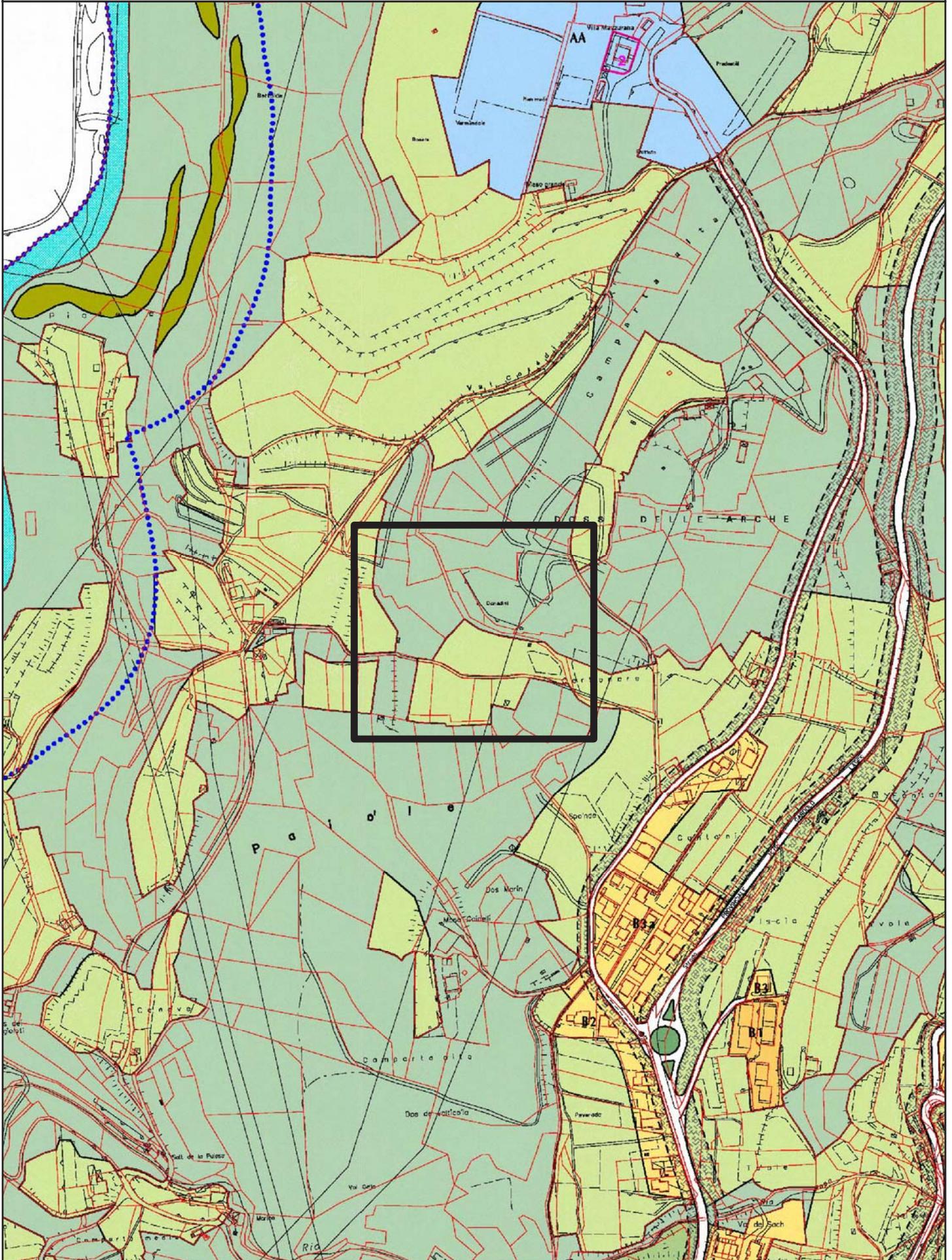
Si chiede il cambio di destinazione da E4 – *Zone a bosco* ad E1 – *Zone agricole di interesse primario* per le pp.ff. 1802/1, 1802/2, 2164, 2165 e 2166 in C.C. Meano.

Le motivazioni fanno riferimento al fatto che le suddette particelle sono coltivate.

CONTRODEDUZIONI

Dalle verifiche effettuate solo le pp.ff. 1802/1 e 1802/2 sono sia coltivate che classificate dal PUP come agricolo primario. Pertanto tali pp.ff. sono riclassificate in zona E1 - *Zone agricole di interesse primario*.

Per le motivazioni di cui sopra l'osservazione è parzialmente accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

257

99870 del 20.12.2004

NOME

Associazione dei grossisti e delle piccole e medie imprese del Trentino

OSSERVAZIONE

L'osservazione formula le seguenti richieste:

1. che l'area ex commerciale di riserva del PUP, sita a sud dell'area interportuale, attualmente zona agricola di interesse primario, venga destinata alle attività del commercio all'ingrosso, prevedendo nelle Norme di attuazione un nuovo articolo che riguardi le "Zone commerciali all'ingrosso di nuovo impianto";
2. che sia consentito l'insediamento delle attività del commercio all'ingrosso all'interno delle aree produttive individuate dal PRG, nei limiti di quanto previsto dagli artt. 16 e 17 della Variante 2000 al PUP;
3. un adeguamento delle aree "ai Spini" e di quelle a "Lamar" di Gardolo ad aree produttive del settore secondario di livello locale, con la possibilità di riconoscere all'interno delle stesse l'insediamento delle attività di commercio all'ingrosso, nonché quelle di commercio all'ingrosso congiuntamente a quelle al dettaglio di vicinato per le merceologie previste dall'articolo 12, comma 5 del regolamento di esecuzione della L.p. 4/2000.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la cronica mancanza di aree destinate al commercio all'ingrosso;
- le dinamiche evolutive vissute dal comparto economico sin dagli anni '80 hanno comportato un sempre più stretto rapporto fra produzione, servizi e commercio all'ingrosso;
- sanare situazioni diffuse di attività del commercio all'ingrosso già presenti all'interno delle aree produttive, che attualmente sono impossibilitate di fatto a sviluppare la propria attività.

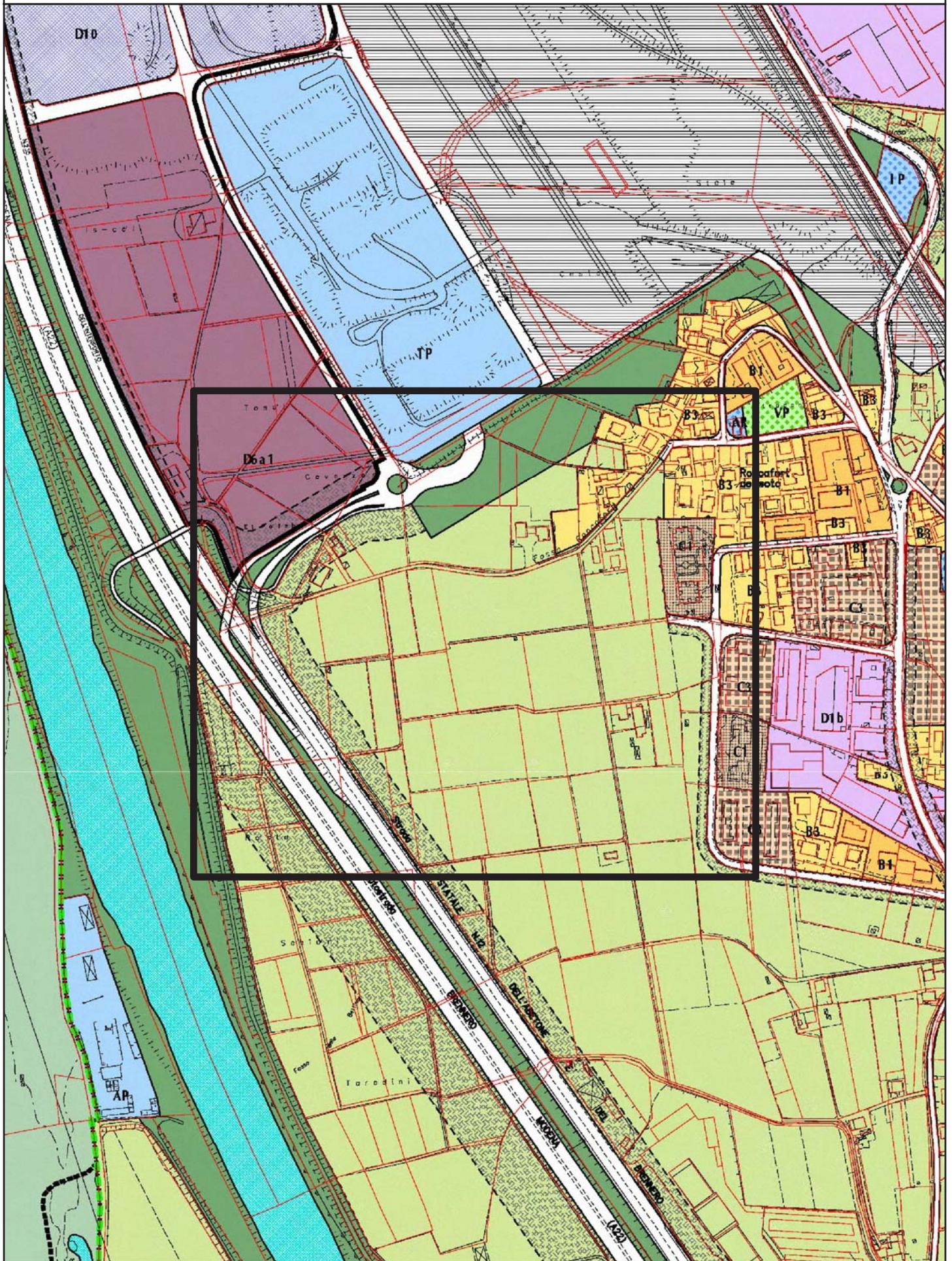
CONTRODEDUZIONI

Per quanto riguarda le aree destinate al commercio all'ingrosso, si rammenta che con la Variante 2001 è stata introdotta la possibilità di insediamento di detta destinazione nelle zone D2b. Attualmente si registrano potenzialità insediative residue piuttosto significative nell'ambito di dette zone, oltre alle possibilità insediative ancora inutilizzate rappresentate sia da alcuni comparti dell'area interportuale che dalla zona D6a1 anch'essa ricompresa entro il medesimo piano attuativo a fini generali che disciplina anche la zona interportuale.

Nello specifico delle richieste formulate va inoltre fatto presente che:

- l'area ex commerciale di riserva del PUP, sita a sud dell'area interportuale è stata classificata zona agricola primaria dalla Variante PUP 2000;
- è inesatta l'affermazione secondo la quale la Variante 2000 al PUP consente l'insediamento delle attività commerciali all'ingrosso all'interno delle aree produttive del settore secondario di livello provinciale (disciplinate dall'articolo 16) mentre la possibilità di insediare tali attività nelle aree produttive di livello locale (disciplinate dall'articolo 17) è già prevista dal PRG vigente, come detto sopra, relativamente a quelle di nuovo impianto.

Per le motivazioni di cui sopra l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

258

99872 del 20.12.2004

NOME

Automobile Club Trento

OSSERVAZIONE

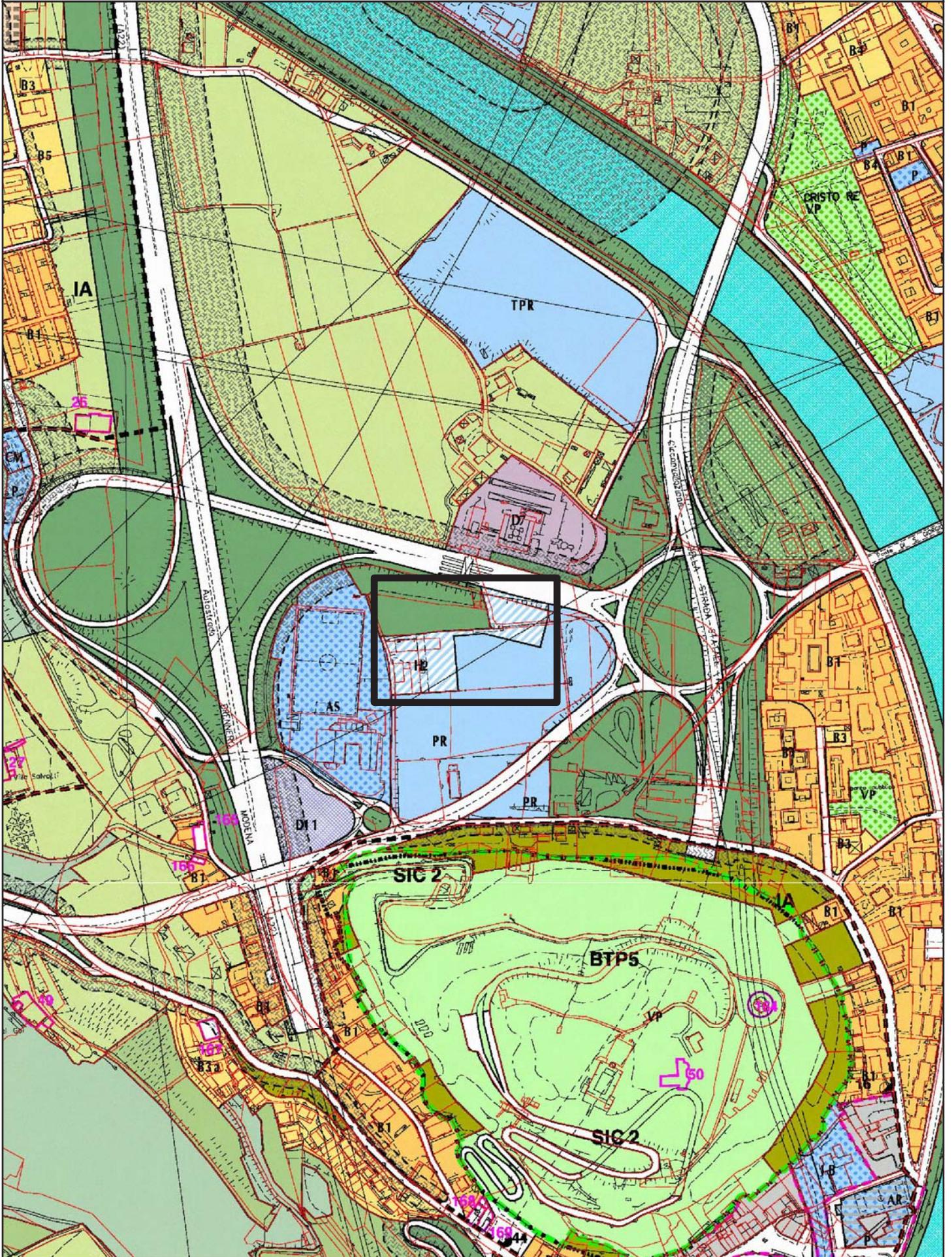
Si chiede il cambio di destinazione delle pp. ff. 1990/3, 1989/9, 2020 e parte della 2024/1 in C.C. Trento da zona in parte F4 – *Zone destinate al verde di protezione e di arredo* e in parte H2 – *Zone destinate a verde privato* a zona F1 (PR) – *Parcheggi pubblici o di uso pubblico a raso o interrati*, nell'area adiacente all'ex piazzale Zuffo.

Le motivazioni fanno riferimento alla possibilità di realizzare un percorso di "guida sicura" in una posizione più funzionale e accessibile dall'area a parcheggio rispetto alla p.f. 2020, attualmente in fase di acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale e che verrà in seguito assegnata all'Automobile Club di Trento.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione è accolta.

Peraltro la scelta risulta confermata anche dalla Variante per Opere Pubbliche 2006 adottata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 16.05.2006.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

259

99874 del 20.12.2004

NOME

Militano Ciappina Concetta

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo di interesse secondario a edificabile di tipo B5 per la p.f. 613/2 e la p.ed. 305 C.C. Villazzano, situate lungo via Torricelle e l'eliminazione della fascia di rispetto stradale o quantomeno la possibilità di intervenire significativamente sull'edificio esistente.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- il versante nord di via Torricelle presenta una quasi ininterrotta urbanizzazione edilizia;
- la fascia di rispetto non ha senso vista la recente sistemazione della strada;
- l'edificio esistente (p.ed. 305) non raggiunge la cubatura minima per poter essere ampliata nonostante sia dotato di tutte le caratteristiche per essere considerato un edificio di abitazione a tutti gli effetti; allo stato attuale l'edificio abbisogna di una serie di interventi anche di consolidamento;
- la richiesta fa riferimento a necessità abitative familiari.

CONTRODEDUZIONI

Le particelle in oggetto ricadono in area agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale.

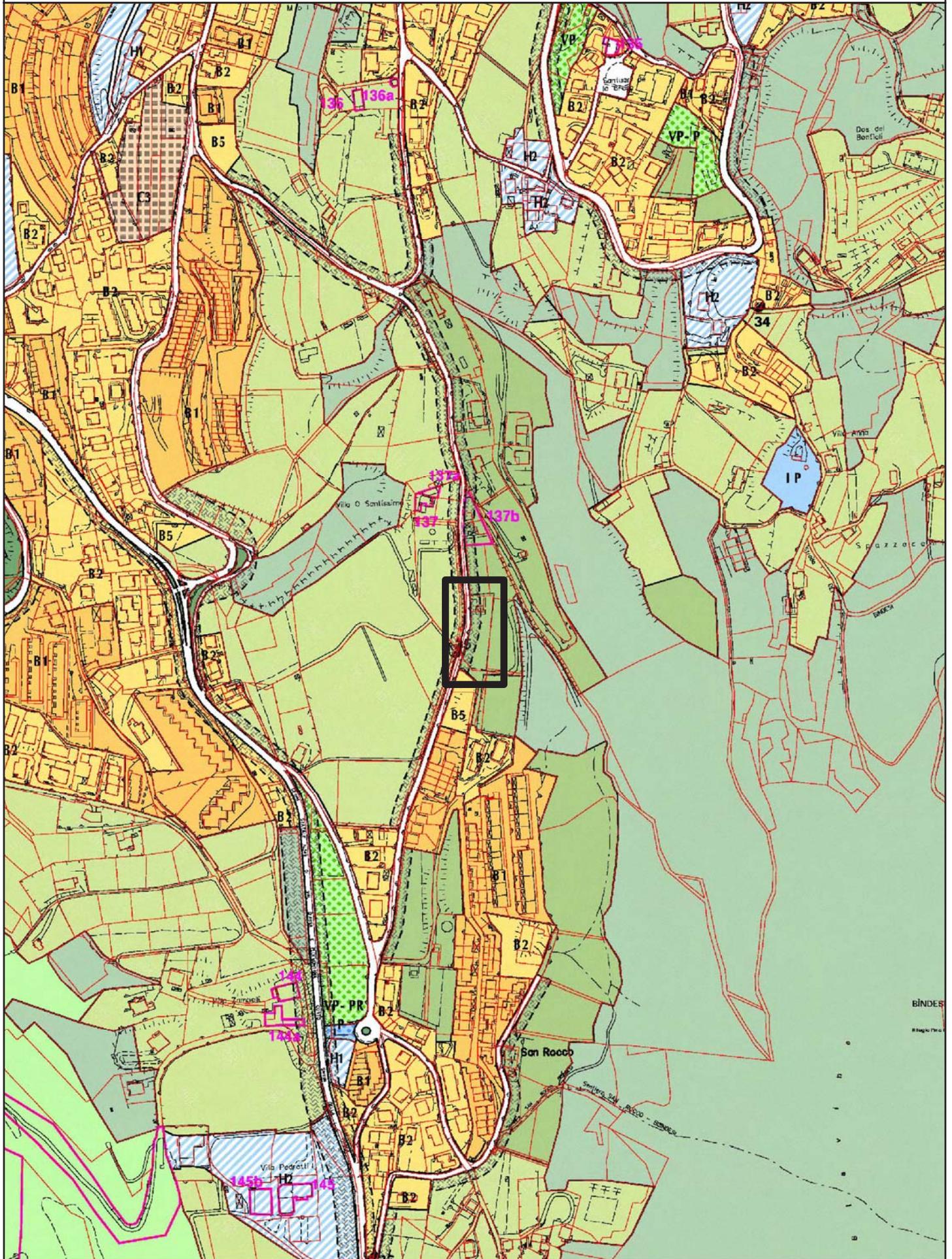
Si fa presente che la vicina presenza del complesso isolato di interesse storico, artistico e documentario della Villa e del Maso denominati "Le Torricelle" è un motivo perché l'area resti inedificata, col fine di preservarne la visibilità. Di fatto la destinazione urbanistica attuale si configura come un'area di rispetto storico, ambientale e paesaggistico.

Inoltre si evidenzia che si ritiene opportuno scongiurare l'eventualità di una saldatura tra l'abitato di San Rocco e quello di Villazzano.

Si rammenta ancora che le possibilità di intervenire sul manufatto esistente sono quelle previste dagli articoli delle Norme tecniche di attuazione riguardanti le zone agricole.

Infine, nel confermare l'attuale destinazione urbanistica, non vi sono motivi per ridurre la fascia di rispetto stradale.

Per tali ragioni l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

260

100062 del 21.12.2004

NOME

Componenti della commissione edilizia

OSSERVAZIONE

La presente osservazione riguarda i seguenti aspetti normativi:

- a) Articolo 3 – indici e criteri di calcolo (Sn). Relativamente allo scorporo di vani scala e ingressi comuni ai fini della determinazione della superficie utile netta, si ritiene che in ordine agli ingressi comuni sia opportuna l'individuazione di un limite dimensionale. Ciò al fine di evitare interpretazioni strumentali per gli edifici produttivi e direzionali.
- b) Articolo 3 – distanze in genere. Non è chiaro se le distanze tra edifici siano da misurarsi secondo il metodo "a compasso" ovvero col "ribaltamento delle fronti". Si auspica una chiara esplicitazione ed esemplificazione grafica.
- c) Articolo 3 – distanze dagli edifici. Si ritiene opportuno normare, quantomeno con un accenno all'articolo 873 del codice civile, la possibilità di costruire in adiacenza ad edifici esistenti con fronte cieco.
- d) Articolo 3 – cavedi. Si ritiene che i cavedi debbano essere normati (es.: dimensioni minime o proporzioni minime, valenza aero-illuminante) ma non esclusi.
- e) Articolo 3 – legnaie. Le dimensioni in pianta sono piuttosto modeste, viceversa non è specificata un'altezza massima, cosa che si ritiene opportuna. Pare inoltre eccessivamente restrittivo, nell'ambito della città di Trento, stabilire tipologie di riferimento.
- f) Articolo 24 – parcheggi. Si osserva che con la nuova norma adottata c'è un eccessivo aggravio dello standard per gli edifici produttivi; che la dimensione dei posti è eccessivamente rigida e penalizzante per i posti in linea; che l'individuazione di nuovi e diversi indici sia una complicazione di scarsa utilità e pertanto si auspica possa essere stralciata e fatto riferimento alle normative provinciali.
- g) Articolo 30 – sostenibilità ambientale. Si auspica che l'incentivo volumetrico possa essere esteso anche all'edilizia produttiva con particolare riferimento alle zone D1 e D2. Si rileva inoltre come le norme nel loro insieme penalizzino le coperture piane che, invece, è la soluzione più indicata per progettare edifici con prestazioni energetiche di alto livello.
- h) Articolo 32 – insediamenti storici. Si auspica la regolamentazione della possibilità di aprire e modificare fori nelle facciate nelle sottozone A3 e A4 e per quanto riguarda i cambi di destinazione d'uso si suggerisce di consentire maggiore flessibilità, in quanto l'insediamento di destinazioni residenziali e produttive nei centri storici pare sia oggi regolato da dinamiche equilibrate.
- i) Articolo 37 - zone sature. Per gli interventi di sostituzione edilizia nelle zone B1 è stata introdotta una limitazione in altezza (max + 1 metro rispetto all'esistente). Si ritiene che tali interventi siano occasioni di adeguamento del tessuto edilizio per quanto riguarda distanze, libera accessibilità, dotazioni di parcheggio, prestazioni energetiche, condizioni igienico-sanitarie, spazi verdi e pertinenziali in genere. Esse vanno quindi incentivate e non limitate.
- j) Articolo 43 - aree produttive. Si ritiene che quanto disposto dall'articolo 38 comma 6 in ordine alla corrispondenza tra volumi edificati e indici di fabbricabilità fondiaria sia da estendere anche alle zone D.
- k) Articolo 87 – recupero sottotetti. I sopralzi possono e debbono essere occasioni per la riqualificazione. Si propone di differenziare il valore dell'altezza massima all'imposta in funzione della tipologia della copertura. Ad esempio:
 - 2,20 m per le coperture a 2 falde,
 - 2,40 m per le coperture con continuità di gronda,
 - 2,60 m per le coperture piane.

Inoltre, si auspica che la norma per le sopraelevazioni escluda espressamente la realizzazione di abbaini.

COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

CONTRODEDUZIONI

- *Punto a)*: il testo normativo è integrato con la precisazione di cosa si intenda per “ingressi”.
- *Punto b)*: quanto segnalato potrà essere eventualmente precisato mediante schemi grafici da inserire nel regolamento edilizio comunale.
- *Punto c)*: il testo normativo è integrato con il periodo già contenuto alla voce “distanze dagli edifici” fino al 2001.
- *Punto d)*: la realizzazione di cavedi è ammessa subordinatamente alla definizione di apposita disciplina da parte del regolamento edilizio comunale.
- *Punto e)*: per quanto riguarda le dimensioni in pianta degli accessori alla residenza si sottolinea che tali modeste dimensioni sono coerenti con la loro natura di pertinenze alla residenza. Invece, per quanto riguarda la questione dell'altezza, si ritiene che questa vada affrontata in occasione dello studio delle tipologie e dei materiali che, ovviamente, terranno conto dei diversi contesti territoriali.
- *Punto f)*: la norma è completamente riformulata.
- *Punto g)*: per quanto riguarda l'estensione degli incentivi connessi ai criteri di sostenibilità ambientale si sottolinea l'inopportunità di estendere ad una gamma troppo ampia di interventi i nuovi incentivi, in virtù del fatto che in prima battuta il nuovo regolamento avrà carattere spiccatamente sperimentale ed in ogni caso riguarderà esclusivamente il settore residenziale. Pertanto le ulteriori zone inserite sono le E e l'H2. Invece, per quanto attiene il secondo elemento segnalato, peraltro del tutto opinabile, è opportuno valutare lo stesso in sede di prima applicazione del regolamento.
- *Punto h)*: le due tematiche segnalate relativamente alla disciplina dei centri storici (possibilità di aprire e modificare fori nelle facciate nelle sottozone A3 e A4 e maggiore flessibilità per i cambi di destinazione d'uso) potranno essere affrontate previo un apposito studio che in virtù della complessità che lo caratterizza non può essere effettuato in sede di seconda adozione della variante. Purtroppo, è parso opportuno disciplinare due casi in cui nelle sole sottozone A4 questa possibilità sia data.
- *Punto i)*: la norma è riscritta.
- *Punto j)*: alla luce della gestione dell'attività edilizia nelle zone a destinazione produttiva non si ravvisa la necessità di adeguare il testo normativo a quanto segnalato.
- *Punto k)*: il recepimento di quanto proposto comporterebbe, nel caso dei tetti piani la previsione di un piano in più. L'obiettivo della norma, come più volte ribadito non è quello di consentire la realizzazione di un nuovo livello, ma quello di consentire l'utilizzo di sottotetti esistenti.

Secondo quanto sopra riportato, l'osservazione è parzialmente accolta.

COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

261

100063 del 21.12.2004

NOME

Franceschini Michele "La Stella" s.r.l.

OSSERVAZIONE

Si chiede la modificazione delle previsioni relative alle pp.ff. 1170, 1171/2, 1171/3, 1171/5, 1167/1, 1167/2 in C.C. di Trento tenuto conto che la Variante 2004:

- ha modificato la destinazione della p.f. 1167/1 da verde pubblico a zona C5 "Madonna Bianca - B", prevedendo la localizzazione su detta particella di una volumetria pari a m³ 13.000 (su complessivi 19.552 previsti per l'intera zona);
- ha confermato la destinazione a zona H2 –verde privato delle restanti particelle sebbene le stesse facciano capo ad una proprietà diversa da quella dell'edificio corrispondente alla p.ed. 5331.

La modifica richiesta prevede su tutto il compendio di proprietà della società "La Stella" s.r.l. venga prevista una zona C3 o C4 che confermi la cubatura pari a m³ 13.000.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- in questo modo la volumetria attualmente proposta rimarrebbe inalterata, come rimarrebbe inalterata la posizione, le dimensioni dei fabbricati e le loro altezze;
- l'amministrazione comunale conserverebbe il controllo sull'intervento;
- potrebbe essere ceduta al comune una superficie per servizi pubblici fino ad un massimo del 45% del lotto della società.

CONTRODEDUZIONI

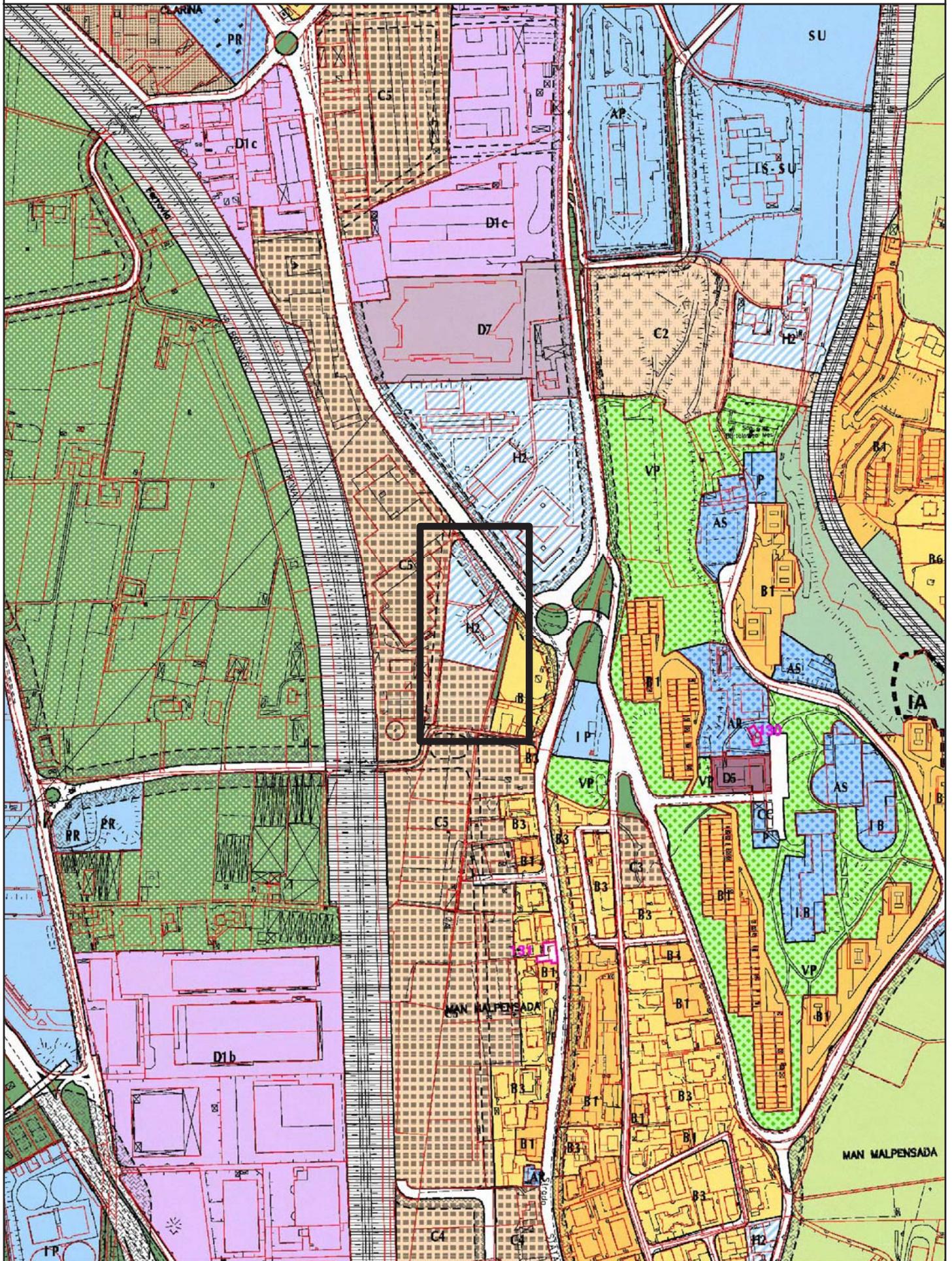
Obiettivo del progetto speciale predisposto nell'ambito della Variante 2004 per la zona C5 "Madonna Bianca" è quello di far sì che il nuovo insediamento previsto tenda a connotare in termini di completezza formale la parte di abitato che si andrà a realizzare, consentendo al contempo di rendere disponibile per la collettività un'ampia superficie per funzioni pubbliche, che si configura come un grande spazio unitario "a cavallo" tra i comparti A e B.

Quanto richiesto dall'osservazione in esame stravolge in maniera irrimediabile il rapporto tra aree su cui edificare e aree da cedere al comune, così come prefigurato dal progetto speciale predisposto in occasione della prima adozione della Variante 2004.

Diversamente, l'estensione della zona C5 – comparto B, anche alle pp.ff. 1170, 1171/2, 1171/3, 1171/5, 1167/2 in C.C. di Trento, fermo restando l'indice di edificabilità e la percentuale di aree da cedere, è coerente con quanto prefigurato in sede di prima adozione ed anzi, consente una migliore distribuzione dei volumi da edificare.

Le porzioni delle pp.ff. 2741/3 (roggia), 1166 e 1164/4 escluse dalla zona C5, sono classificate zona F4 in coerenza con la previsione già presente immediatamente a nord.

Per le ragioni sopra riportate l'osservazione è parzialmente accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

262

100143 del 21.12.2004

NOME

Rensi Enrico e altri

OSSERVAZIONE

Si chiede la modificazione della previsione della nuova area C3 a Salé di Povo tramite l'elevazione dell'indice di edificabilità a 1,4 m³/m² e la suddivisione dell'area in 3 sottocomparti con suddivisione proporzionale delle volumetrie.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- le previsioni volumetriche sono eccessivamente basse; è auspicabile una parità di trattamento con le zone edificabili limitrofe;
- è necessaria un'azione risarcitoria rispetto al mantenimento di un vincolo espropriativo trentennale;
- un piano unico è penalizzante per aggravio dei costi e incertezza dell'attivazione nonché incertezza anche per l'Amministrazione di acquisizione delle aree per servizi;
- la previsione di piani distinti migliorerebbe anche la distribuzione volumetrica oggi concentrata su un'unica parte.

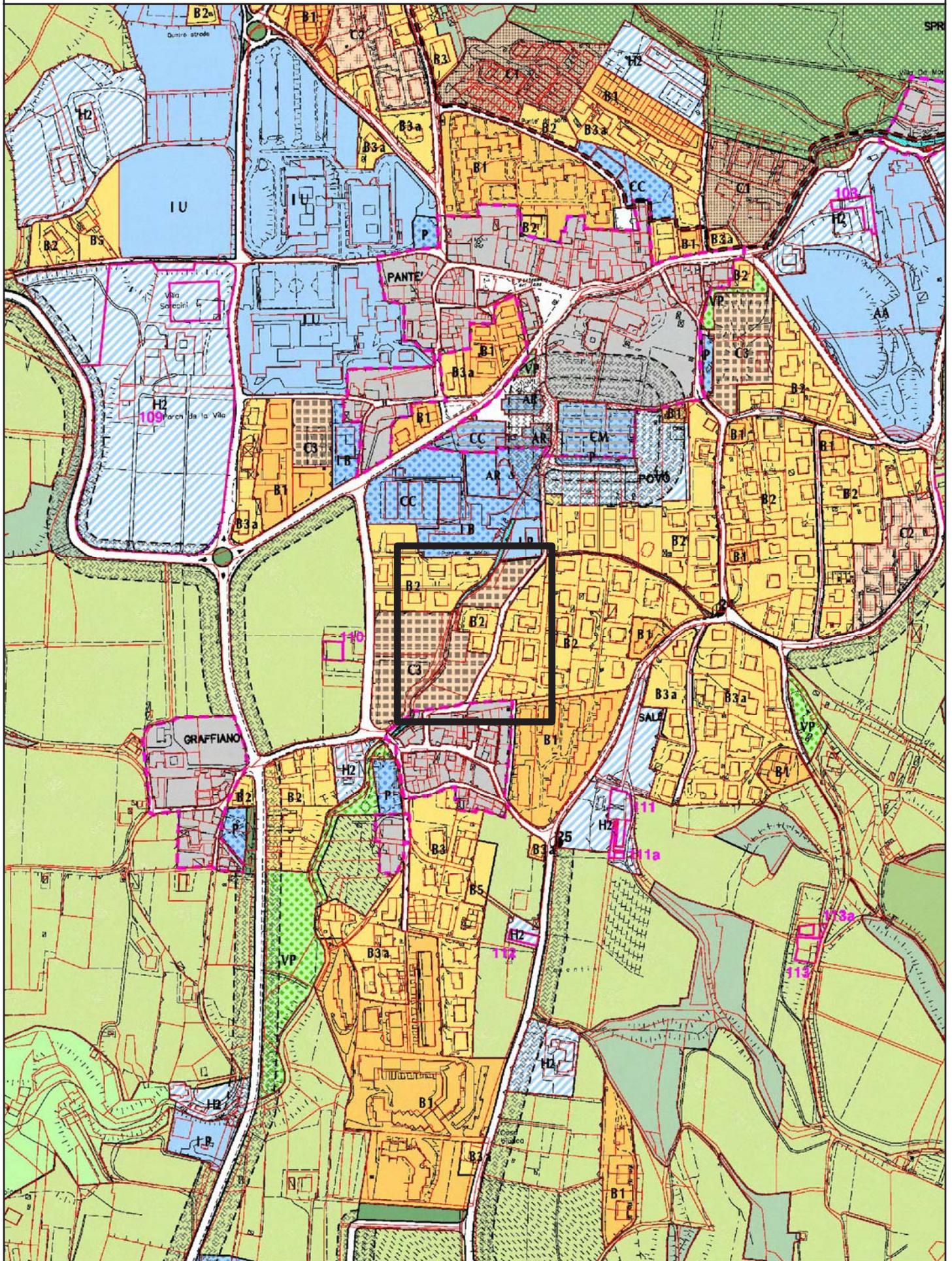
CONTRODEDUZIONI

Le finalità che la Variante 2004 assegna alla zona C3 a Povo sono quelle illustrate nella Relazione, laddove è detto che *La rivalutazione dell'elemento acqua nel paesaggio, unitamente alla creazione di percorsi pedonali che possano essere utilizzati dai cittadini non solo come momento ricreativo, ma anche per piccoli spostamenti in situazioni caratterizzate da tipologie edilizie di dimensione contenuta, può costituire l'occasione per migliorare la qualità dei luoghi, in alternativa alle tradizionali previsioni di ampi spazi di verde pubblico. E' questa l'idea guida sulla quale è stata impostata la previsione della nuova zona C3 a Povo, lungo il rio Salé, dove l'area riservata al verde pubblico rappresenta circa la metà della superficie territoriale.*

Fatto salvo quindi l'obiettivo sopra riportato, si ritiene che la suddivisione della zona C3 in due parti autonome non comprometta il raggiungimento dello stesso, cosa che invece sarebbe avvenuta a seguito di una sua suddivisione in tre parti, in considerazione della ridotta dimensione delle aree poste ad est del rio che non si prestano ad una suddivisione in parti pubbliche e parti private senza che sia pregiudicata la funzionalità dell'una o dell'altra parte.

Per quanto riguarda gli indici edificatori va precisato che dalla concentrazione dell'intera potenzialità edificatoria sulle sole aree effettivamente edificabili (escluse quelle da cedere per servizi pubblici) deriverà un'indice edilizio simile a quello delle zone B2 prossime all'area in questione. Ciò a garanzia di un intervento edilizio consono alle caratteristiche dell'edificato circostante nonché alla vicinanza di un elemento di pregio naturalistico quale il rio Salé.

Coerentemente con quanto sopra riportato l'osservazione è parzialmente accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

263

100146 del 21.12.2004

NOME

Sartori Giovanni e Zorzi Laura

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona a bosco a zona residenziale di tipo B3 per la p.f. 913/7 e parte della p.ed. 1658 C.C. Cognola, in località Zell.

Le motivazioni fanno riferimento a:

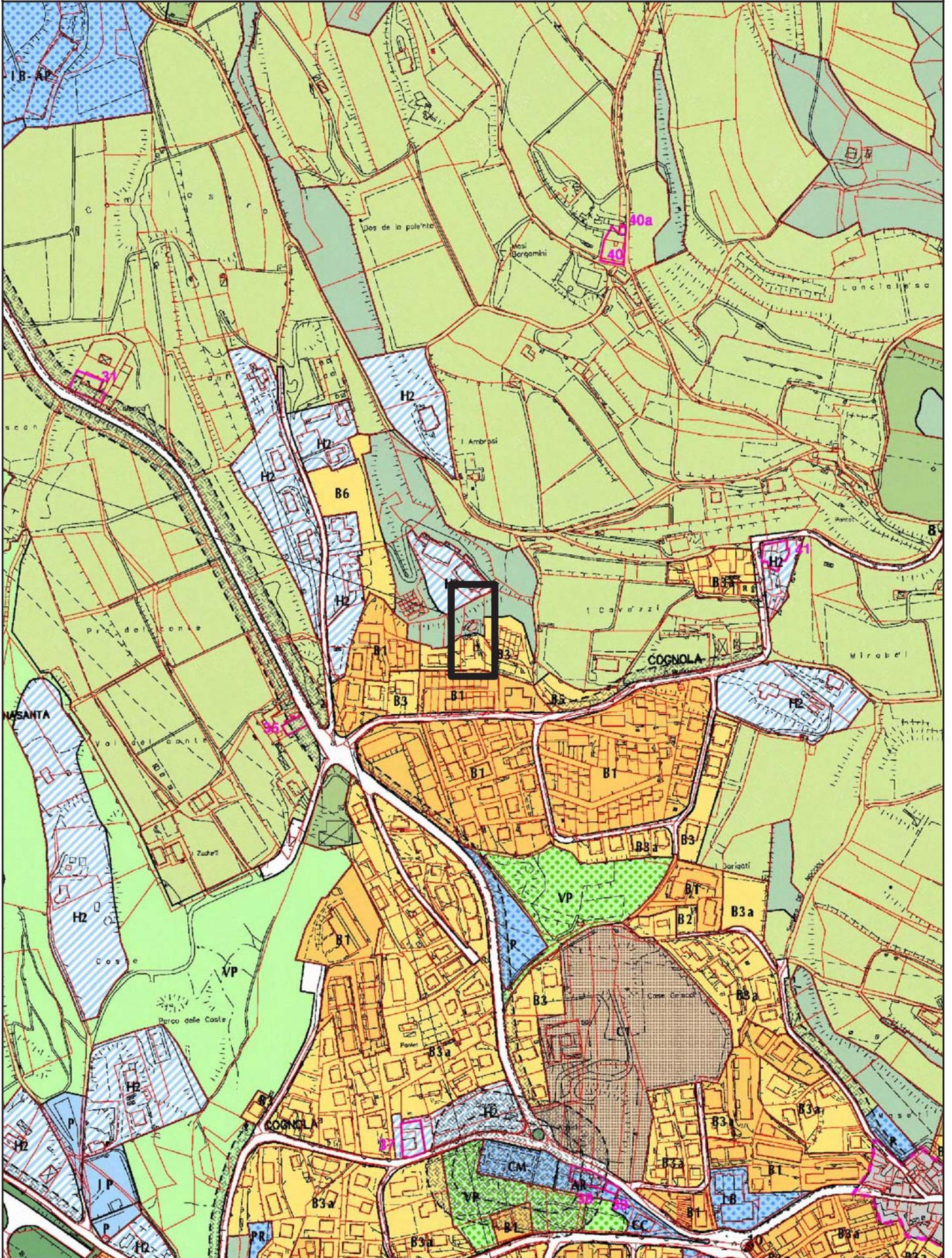
- parte della p.ed. 1658, dove insiste l'edificio di proprietà degli osservanti, è già destinata a zona residenziale di tipo B3; la parte rimanente giardino di pertinenza dove è stata realizzata una piscina, ricade invece in zona a bosco e così la limitrofa p.f. 913/7;
- la richiesta deriva da necessità abitative familiari oltre che dall'onerosità di gestione della piscina.

CONTRODEDUZIONI

Dalla lettura del fotopiano si evidenzia come effettivamente la parte di particella edificabile non destinata a zona residenziale sia in parte occupata da una piscina. Va però rilevato che la presenza della piscina è comunque marginale rispetto alla fascia boscata che confina con l'attuale fascia edificabile ove ricade anche la proprietà degli osservanti.

La parte invece corrispondente alla particella fondiaria è completamente boscata e caratterizzata da forte pendenza.

Per queste ragioni l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

264

100148 del 21.12.2004

NOME

Edivalsugana s.r.l.

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona residenziale per le pp.ff. 77/4/5/7/8/9 C.C. Meano, site lungo la strada provinciale Gardolo-Lases in località Meano.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'area corrisponde alla porzione "residua" di un vasto lotto ricompreso parzialmente in zona edificabile;
- nella parte già edificabile del lotto è stata realizzata dalla società una palazzina di 8 appartamenti. La concessione è stata rilasciata previa convenzione e impegno a realizzare un "invito", della larghezza di circa 16 m, lungo la strada provinciale Gardolo-Lases in direzione della zona di espansione C3, accesso funzionale anche a future iniziative edilizie. Tale accesso ebbe un notevole costo e una notevole difficoltà esecutiva;
- il lotto residuo in oggetto ha una superficie di circa 2100 m², si colloca nell'ambito del "tornante" della strada provinciale Gardolo-Lases ed è caratterizzato dalla presenza di una serie di edifici residenziali e della zona C3 attualmente in corso di edificazione;
- la destinazione agricola attuale non si concilia con le caratteristiche dell'area. Si tratta, infatti, di un lotto che si incunea tra due zone edificate e quindi qualsiasi pratica agricola è improponibile;
- la zona è completamente urbanizzata;
- non si tratterebbe di prevedere nuove zone di espansione, ma di ricucire le due zone edificate esistenti a monte e a valle della strada;
- l'area è ormai intersiziale, si trova in stato di abbandono, non è coltivata ed attualmente rappresenta solo un elemento di degrado rispetto agli edifici contermini.

CONTRODEDUZIONI

Le particelle oggetto dell'osservazione fanno parte di più ampio ambito territoriale che presenta caratteri unitari, di estensione pari a oltre 15.000 m² la cui destinazione è agricola di interesse primario. Tutta quest'area è caratterizzata da una forte pendenza che la rende decisamente non idonea alla destinazione residenziale, sia in ragione del fatto che detta orografia rende di difficile realizzazione quel sistema di connessioni e collegamenti sia veicolari che pedonali che caratterizza gli insediamenti residenziali, sia in ragione del fatto che l'edificazione di dette aree comporterebbe una pesantissima alterazione dello stato dei luoghi.

Inoltre, va tenuto conto del fatto che la parte di territorio in questione, secondo il Programma urbanistico di struttura generale approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 12 marzo 2002 quale provvedimento di inquadramento urbanistico complessivo, è inclusa tra le *aree agricole pregiate*. Sempre a proposito della destinazione a zona agricola va ricordato come essa non debba necessariamente tenere conto della vocazione dei terreni alla produzione agricola, ma costituisca una destinazione intesa a preservare un corretto equilibrio tra aree edificate e aree inedificate, laddove questa alternanza riveste un fondamentale ruolo a tutela della qualità urbanistico-ambientale del territorio.

Per le ragioni di cui sopra l'osservazione non è accolta

COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

265

100149 del 21.12.2004

NOME

Edilvalsugana s.r.l.

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a residenziale per la p.f. 912 C.C. Villazzano, situata a sud dell'abitato di San Rocco. La proposta è quella di prevedere un'area subordinata a piano attuativo che coinvolga anche la particella dell'osservante.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'area entro cui si situa la particella in oggetto è caratterizzata dalla presenza di edifici puntiformi, privi di un disegno complessivo e di una adeguata infrastrutturazione; la previsione di un piano attuativo esteso sarebbe garanzia della riqualificazione dell'intera area, sia per le parti ancora libere che per quelle già edificate;
- l'intera area non ha valenza agricola;
- non vi sono vincoli di tipo idrogeologico.

CONTRODEDUZIONI

Dalla verifica dello stato dei luoghi la zona non appare così degradata come descritta nell'osservazione: gli edifici esistenti fanno riferimento al sistema agricolo ma non al sistema insediativo esistente consolidato e di previsione mentre le parti libere sono in buona parte coltivate e non appare certo come una zona che necessita di una "riqualificazione".

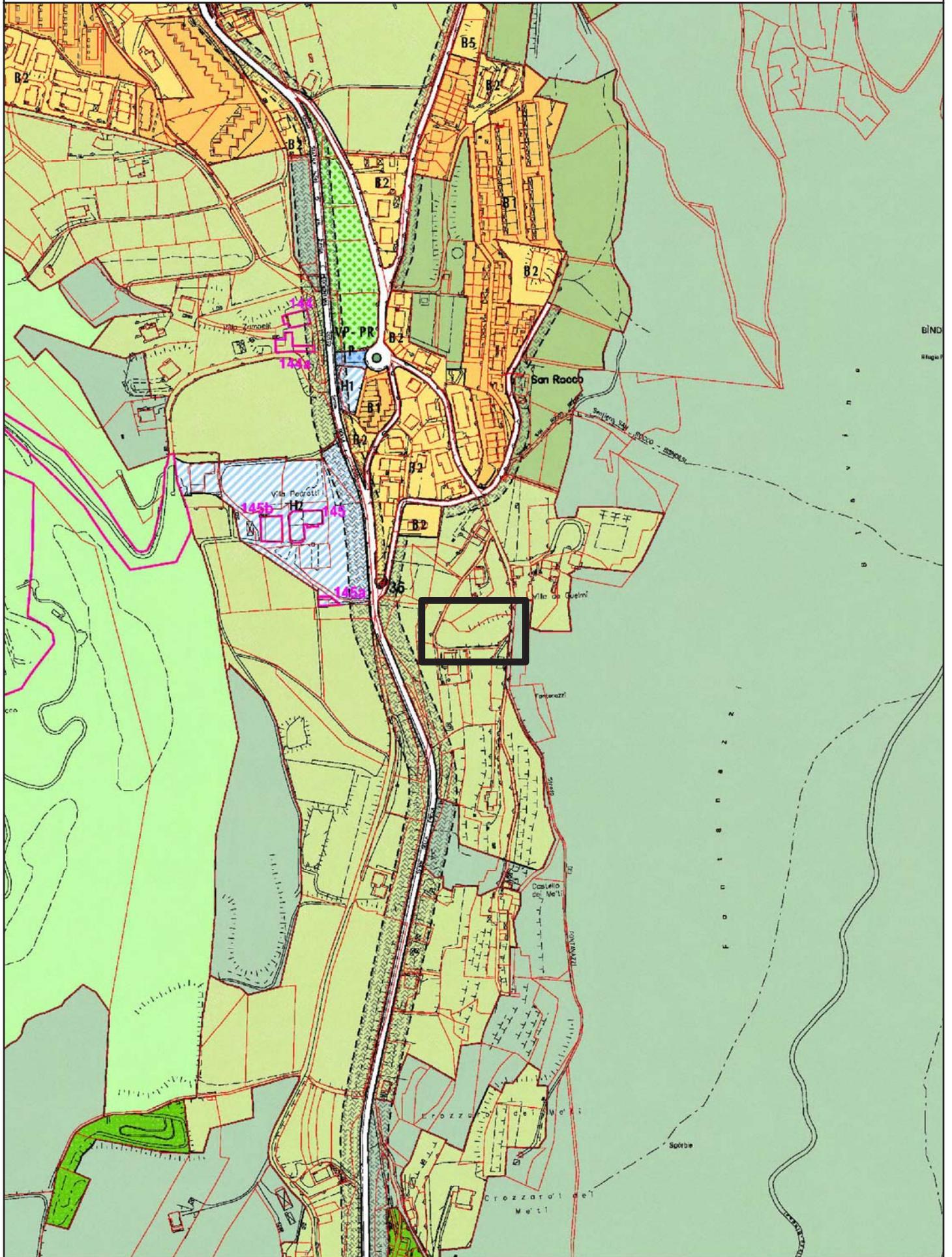
In ogni caso la classificazione a zona agricola non necessariamente deve discendere da una valutazione di tipo agronomico, il fatto che l'osservante dichiari che l'intera area non ha valenza agricola non nega che essa comunque rivesta un fondamentale ruolo a tutela della qualità urbanistico-ambientale del territorio.

Oltre a questo non è certo opportuno ampliare l'insediamento in assenza di uno studio complessivo sui servizi inteso a corrispondere all'Ordine del giorno del Consiglio comunale n. 28 del 5 marzo 2002 che sottolinea la necessità di promuovere la valutazione dell'impatto sociale delle scelte urbanistiche improntandole a una maggiore "qualità della vita comunitaria".

Premesso questo, va rilevato che le particelle in questione ricadono in zona agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale.

Il mantenimento della classificazione agricola garantisce quella alternanza tra il costruito e il non costruito che costituisce uno degli elementi fondamentali a tutela della qualità urbanistico-ambientale del territorio.

Per tali ragioni l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

266

100151 del 21.12.2004

NOME

Rossi Valentina ved. Dallabrida

OSSERVAZIONE

Si lamenta la nuova previsione di una zona C3 in località Maset a Mattarello a fronte dell'attesa di *trasformazione dei terreni agricoli, in fabbricabili, per costruire le case per i nostri figli e nient'altro.*

CONTRODEDUZIONI

Riguardo alla previsione di una zona subordinata a piano attuativo, si richiama per esteso e si ribadisce quanto espresso nella Relazione della Variante e precisamente al capitolo 3.2. *Le aree ad uso prevalentemente residenziale e le aree destinate a nuovi complessi insediativi e ad interventi di riqualificazione urbana – Le nuove zone C:*

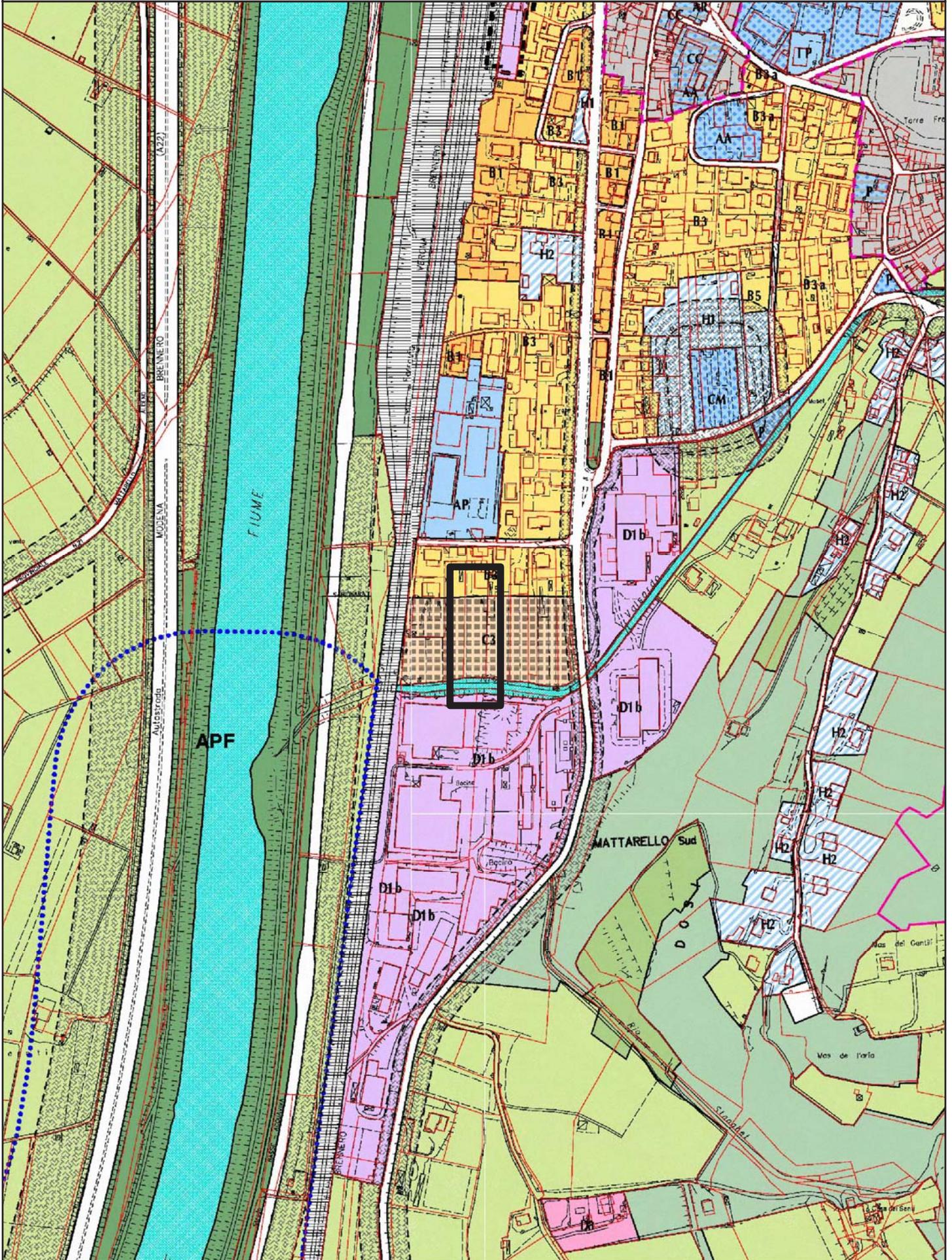
“L'ampia zona a verde privato, immediatamente a nord del rio Stolzano, costituisce un pregevole spazio di transizione tra la zona residenziale e la sottostante zona produttiva ed al tempo stesso un ambiente a tutela del rio.

Purtuttavia, considerata l'ottima collocazione di quest'area nell'ambito del sobborgo di Mattarello, ed al fine di scongiurare episodici ampliamenti della zona edificabile confinante, zona che già oggi presenta una situazione piuttosto precaria per quanto riguarda i collegamenti con la viabilità principale, la Variante 2004 ha previsto l'obbligo di una pianificazione attuativa su tutta l'area già classificata verde privato.

Secondo le prescrizioni della Variante, in sede di pianificazione attuativa, proprio in ragione delle peculiarità territoriali prima descritte, il 60% dell'area sarà riservata a verde privato tutelato e m² 2.600 dovranno essere destinati a parcheggio pubblico alberato ed a un percorso pedociclabile che correndo lungo il rio consente di accedere alla pista ciclabile lungo l'Adige”.

Riguardo infine alla volontà di *costruire le case per i nostri figli e nient'altro*, si rammenta che l'attivazione dell'area in oggetto è di iniziativa privata; fatte salve le indicazioni contenute negli allegati alle norme relative alle aree per servizi (parcheggio lungo via Nazionale e ciclabile lungo il rio Stolzano) e al mantenimento di una zona a verde tra la parte residenziale e la zona produttiva a sud, la distribuzione dei volumi previsti sarà oggetto di un progetto di lottizzazione di iniziativa privata, ovvero di un progetto che dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari dei terreni che ricadono entro la zona C3. Questo meccanismo garantisce quanto detto già in Relazione, ma non pregiudica necessariamente la possibilità di progettare un insediamento residenziale rispondente alle aspettative dei proprietari delle aree.

Per le motivazioni sopra esposte l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

267

100154 del 21.12.2004

NOME

Paissan Claudio

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario e zone destinate alla viabilità a zona residenziale per le pp. ff. 89/2 e 89/3¹ C.C. Cadine.

Le motivazioni fanno riferimento a:

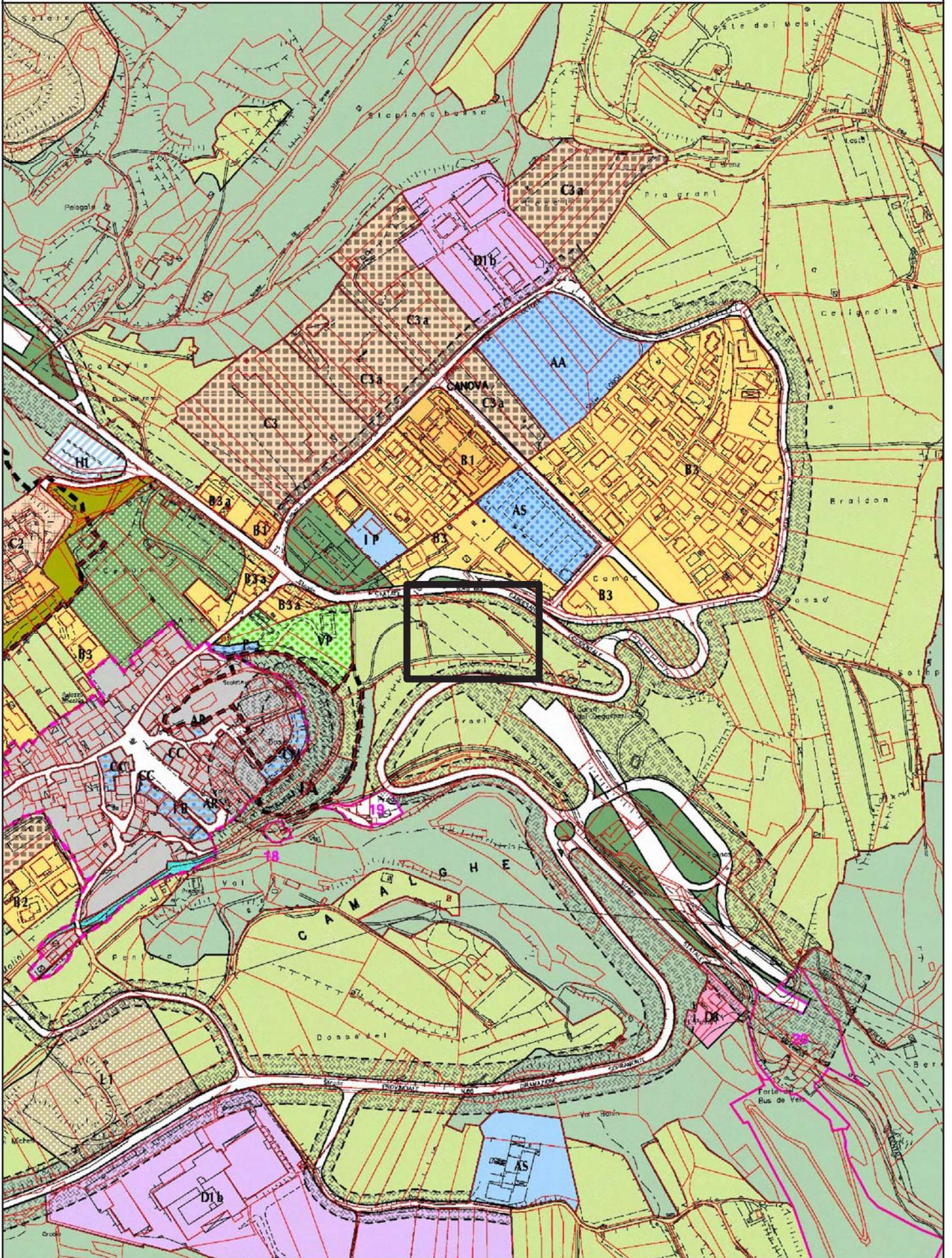
- la richiesta deriva da esigenze abitative familiari;
- la particella risponde positivamente a tutti i requisiti-criteri tecnico-politici considerati dall'Amministrazione nella variante al PRG;
- la Circostrizione n. 3 Bondone ha espresso parere positivo alla richiesta di trasformazione urbanistica;
- la particella si trova in zona non vincolata dal P.U.P.;
- la zona è urbanizzata;
- non ci sono vincoli imposti dai progettisti della galleria costruita sulla S.P. 45 bis;
- vista la vicinanza alle residenze qualsiasi pratica agricola sarebbe inopportuna;
- la particella non ha i requisiti per essere considerata agricola poiché parte del terreno è stata espropriata e la superficie residua è di dimensioni ridotte (in totale 2.325 m²);
- la p.f. è circondata da abitazioni e quindi sarebbe da considerare come area di completamento;
- le richieste di cambio di destinazione sono presentate fin dal 1974;
- il richiedente è disposto a cedere una parte di terreno per permettere la realizzazione della diramazione dalla S.P. 45 bis verso la zona Braidon che servirà la nuova RSA, l'area per attività sportiva e la nuova zona residenziale e per la realizzazione di una fermata per i trasporti pubblici;
- il richiedente considera di essere stato penalizzato dall'esproprio per la realizzazione della galleria, un'opera importante per l'intera comunità di Cadine. L'esproprio interessa circa il 60 % della superficie della particella (2.665 m²) e l'indennità è pari 30.000 euro (euro 8,01 al m²). Nell'osservazione sono citate le nuove zone C3a di Cadine, dove sono ceduti al Comune spazi usufruibili da poche persone ma in cambio è data la possibilità di edificare, la zona C2 in località Praol a Sopramonte dove il terreno ha una pendenza accentuata, la zona C1 a Dossol, la nuova zona D8a per servizi alberghieri a Mesiano, su terreno agricolo coltivato e in zona agricola del PUP, la zona diventata RSA venduta alla società che costruirà e gestirà a prezzi di mercato;
- il richiedente ha accordato con il Servizio Gestione strade della Provincia Autonoma di Trento una concessione d'uso dell'intera superficie espropriata, così da poter mantenere una zona verde, attorno alle eventuali case.

CONTRODEDUZIONI

Si prevede una zona B6 di circa 2.350 m².

L'osservazione è parzialmente accolta.

¹ Nell'osservazione è citata anche la p.f. 89/3 che dalla cartografia catastale a nostra disposizione risulta essere inesistente. Probabilmente si tratta della particella derivante dal frazionamento della 89/2 a seguito dell'esproprio per la galleria di Cadine da parte della PAT.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

268

100155 del 21.12.2004

NOME

Del Dot Mario

OSSERVAZIONE

Si chiede che la p.f. 595/1 in C.C. Trento e particelle limitrofe per circa 4.000 m², attualmente classificate come zona B3, vengano classificate come verde pubblico o subordinatamente, assoggettate a vincoli di edificabilità pari a quelli previgenti, cui è informata tutta l'edilizia circostante.

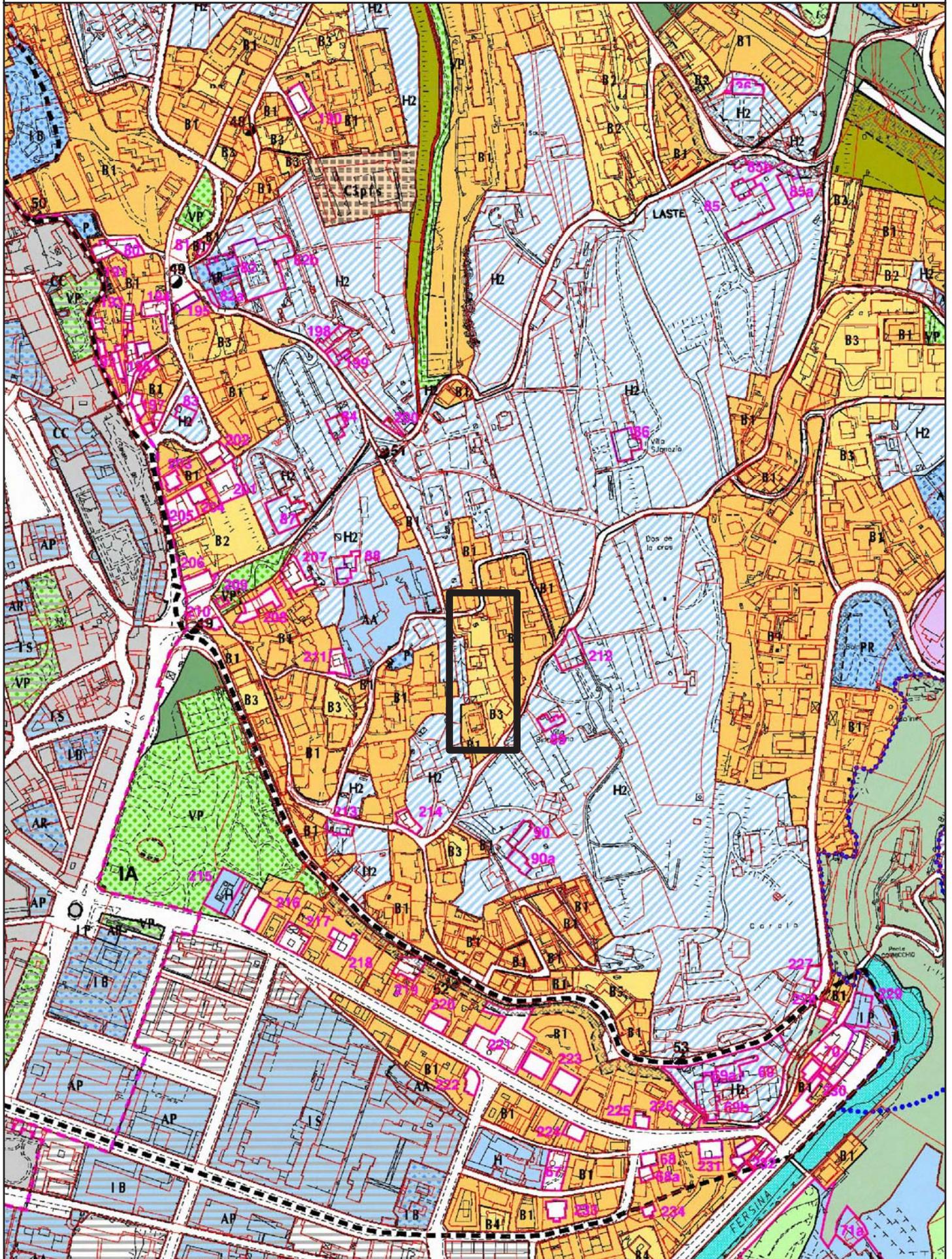
Le motivazioni fanno riferimento a:

- la zona B3 rappresenta una anomalia in una zona vincolata per la presenza di zone B1 edificate sature; le caratteristiche edificatorie sono infatti maggiori di quelle edificate circostanti, edificate con parametri che prevedevano un lotto minimo di 800 m², un'altezza massima di 7 m. e un indice di fabbricabilità pari a 1 – 1,5 m³/ m²;
- sulla zona insistono sei costruzioni i cui lotti presentano le stesse caratteristiche di saturazione di quelli circostanti;
- l'utilizzo edificatorio del lotto, per la sua modesta estensione, non si presta ad essere sfruttato per fini di pubblica utilità, mentre lo sfruttamento privato comporterebbe lo squilibrio architettonico del tessuto urbano esistente, a causa della maggiore potenzialità edificatoria;
- la doverosa tutela della collina si dovrebbe informare ad un interesse generale e non alla sommatoria degli interessi privati;
- la realizzazione della nuova RSA nell'ex Ospedalino, aggraverà notevolmente come carico edilizio e come traffico la già precaria situazione della zona;
- non si spiega quindi l'inserimento in una pur piccola zona di altri edifici, tanto più che essi, per altezza e volumetria, soffocherebbero quelli esistenti;
- il cambio di destinazione richiesto sembra conforme ai principi di salvaguardia della collina, con particolare riferimento alle aree verdi esistenti e al contenimento del traffico cittadino, ripetutamente enunciati dall'Amministrazione; la situazione del verde è infatti assai limitata e la viabilità è talmente ristretta da non poter sopportare un ulteriore carico;
- oltre alla buona amministrazione si otterrebbe il risultato di corrispondere alle aspettative dei residenti eliminando lo stato di tensione che la precaria situazione comporta.

CONTRODEDUZIONI

Relativamente alla parte di territorio in questione, la Variante 2004 ha operato una sostanziale conferma del PRG vigente. Ciò premesso, si ritiene che la seconda adozione di una variante al PRG non sia il momento idoneo per introdurre la modifica richiesta, in assenza di un apposito approfondimento relativo all'intera area entro cui si collocano le particelle segnalate.

Per le ragioni sopra riportate l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

269

100156 del 21.12.2004

NOME

Zadra Ezio e Tomasi Leda

OSSERVAZIONE

Con riferimento alla p.ed. 481 in C.C. di Villazzano (Salita Molini), relativamente a quanto disposto dall'articolo 87, si chiede:

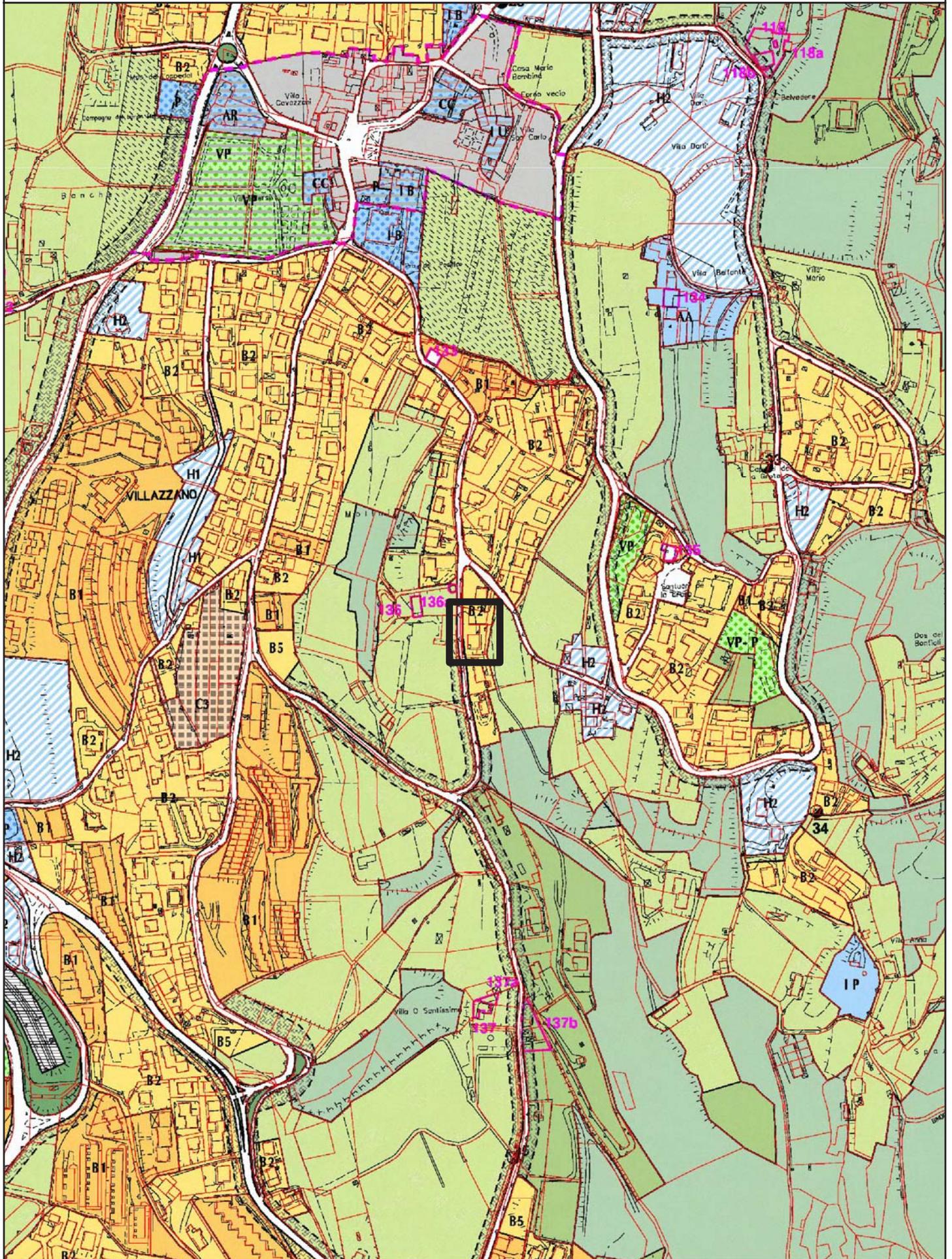
- a) di estendere la misura di 2,20 metri a 2,60 metri al fine di poter realizzare delle portefinestre simili a quelle dei piani sottostanti;
- b) in subordine si chiede se il disposto normativo "*Sono consentite misure maggiori per eventuali portefinestre di accesso ai balconi limitatamente alle dimensioni strettamente necessarie*" vale solo per gli interventi che non superano la $H_{max} + 0,50$ mt, oppure vale anche per gli interventi che realizzano locali con 2,20 mt (o meno) all'imposta e non superano i 0,80 mt di sopraelevazione. Qualora la norma non valesse per la seconda tipologia d'intervento, si chiede che la possibilità di derogare dalle altezze massime consentite per eventuali portefinestre di accesso ai balconi, sia almeno consentita per i casi in cui l'intervento di adeguamento del sottotetto non richieda la modifica della destinazione d'uso in quanto già abitato.

CONTRODEDUZIONI

Il principio ispiratore dell'articolo 87 (norma che ha origine con la Variante 2001) è quello di utilizzare, adattandoli, volumi già esistenti che potrebbero soddisfare una quota della richiesta di residenzialità senza utilizzare ulteriore territorio. Diversa sarebbe stata una norma intesa a consentire la sopraelevazione di un piano degli edifici esistenti come, di fatto, risulta dalla richiesta formulata. Infatti, i m 2,60 proposti corrispondono all'altezza consueta per un piano con soffitto piano a cui eventualmente si sovrappone la copertura.

Invece, per quanto riguarda la possibilità di realizzare altezze maggiori per eventuali portefinestre di accesso ai balconi limitatamente alle dimensioni strettamente necessarie, il disposto normativo è precisato nel senso di chiarire che tale possibilità vale per entrambe le tipologie di sopraelevazione previste dall'articolo 87, comma 4, lettera b).

Considerato quanto sopra esposto, l'osservazione è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

270

100158 del 21.12.2004

NOME

Ravagni Luigi

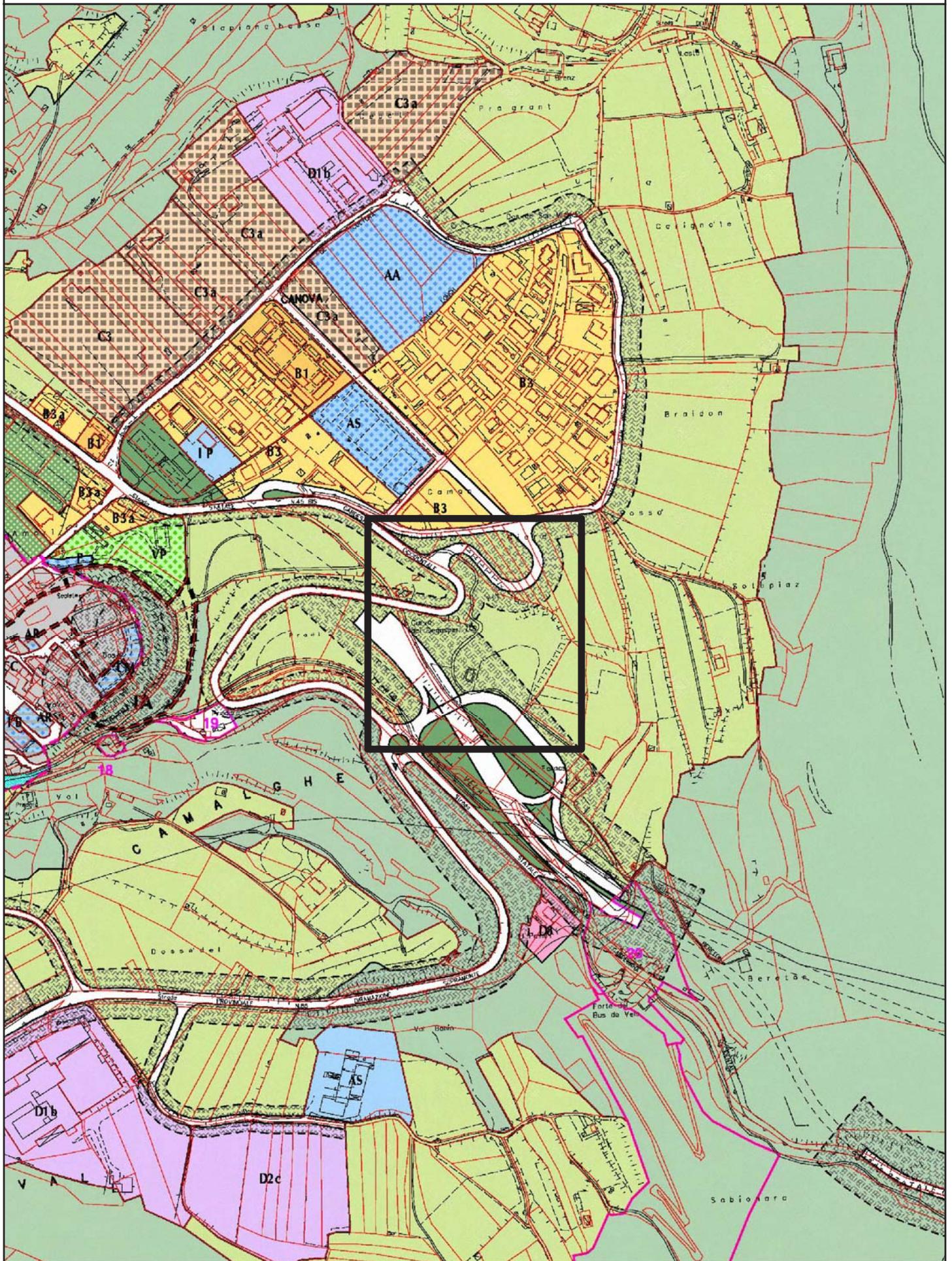
OSSERVAZIONE

Si chiede che la nuova strada prevista in località Braidon a Cadine (collegamento tra la prosecuzione della strada de Coltura con la ss 45 bis) preservi la sorgente sulla p.f. 555/1 ad uso della p.f. 555/3; che sia preservato l'accesso di questa ultima e che sulla 555/2, almeno per la parte rimanente, sia creata una piazzola ad uso agricolo.

CONTRODEDUZIONI

Le problematiche sollevate dall'osservazione potranno essere prese in considerazione in sede di progettazione della nuova viabilità. In quella sede, eventuali "aggiustamenti" del tracciato indicato saranno possibili grazie all'ampia fascia di rispetto stradale prevista dallo strumento urbanistico.

Per le ragioni sopra riportate l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

271

100161 del 21.12.2004

NOME

Ravagni Luigi

OSSERVAZIONE

Si chiede la modifica della zona C3a ambito D di Cadine mediante l'aumento dell'indice di edificabilità a 1 m³/m².

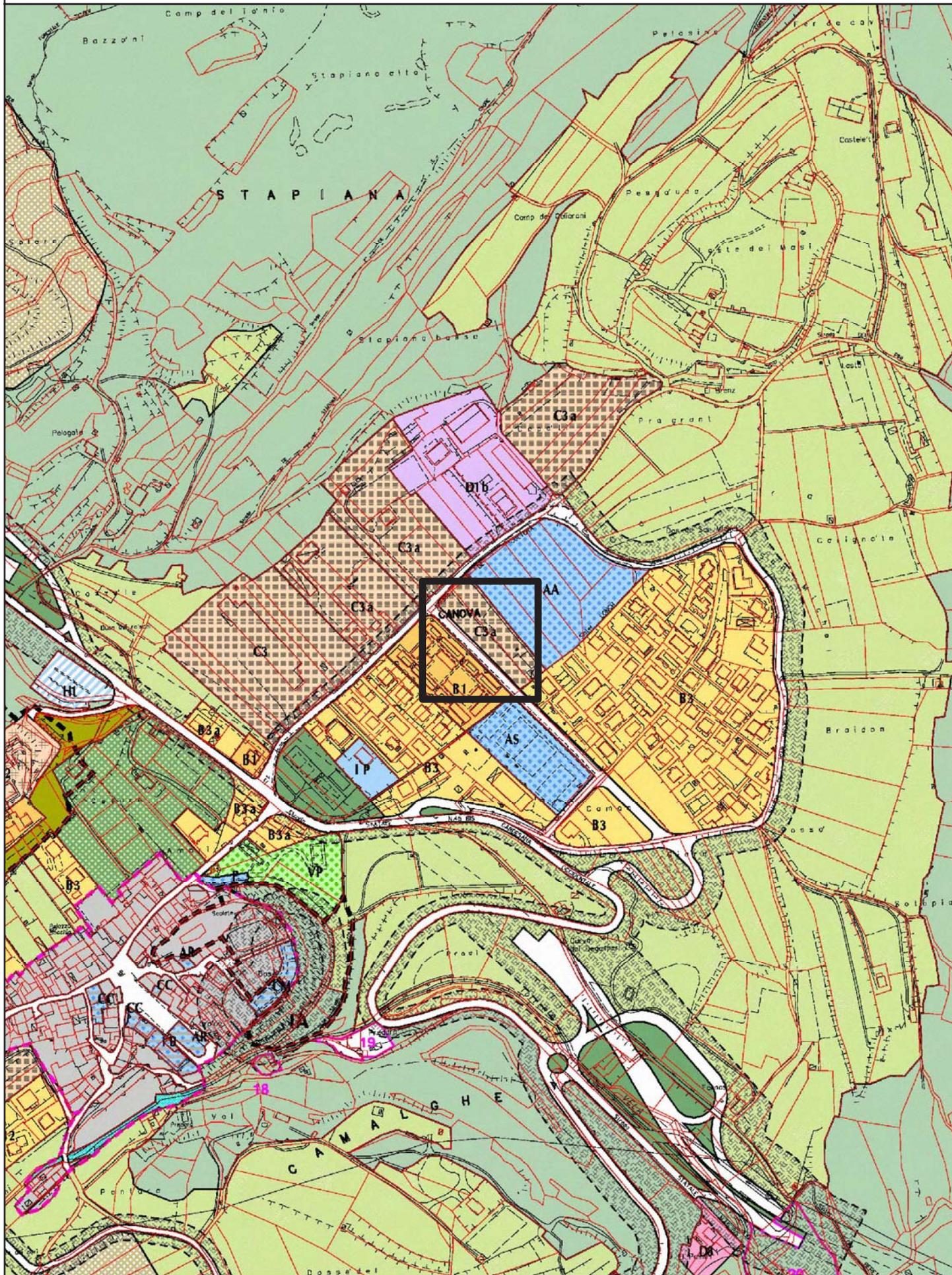
Le motivazioni fanno riferimento a:

- gli indici non sono omogenei alle zone circostanti.

CONTRODEDUZIONI

Gli indici previsti per le nuove zone C3a (A – B – C – D) in località Coltura a Cadine, fanno riferimento ad un approfondimento progettuale che ha considerato la possibile trasformazione ai fini residenziali delle singole aree, ma in sintonia con un disegno complessivo che riguarda l'intero territorio di Cadine e del Comune di Trento. Nella documentazione della Variante 2004 è ribadita la volontà di operare una complessiva riqualificazione della zona in questione, obiettivo questo che si ritiene trovi la necessaria coerenza nei valori quantitativi previsti in sede di prima adozione. Inoltre, proprio in coerenza con l'obiettivo di cui sopra, la proposta insediativa contenuta nell'allegato 4.2 alle norme di attuazione del PRG è stata integrata con l'indicazione degli "allineamenti".

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

272

100162 del 21.12.2004

NOME

INIZIATIVE RONCAFORT s.r.l.

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo a residenziale per l'edilizia agevolata o pubblica per le pp.ffa. 731/2, 732, 733/2 e 2206/2 C.C. Gardolo, site a Roncafort a sud di via Caproni.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta è in linea con gli intendimenti più volte dichiarati dall'Amministrazione;
- l'area in oggetto è già idoneamente infrastrutturata, vicina ad una fermata dell'autobus;
- la società osservante è stata interpellata più volte da varie cooperative interessate all'area.

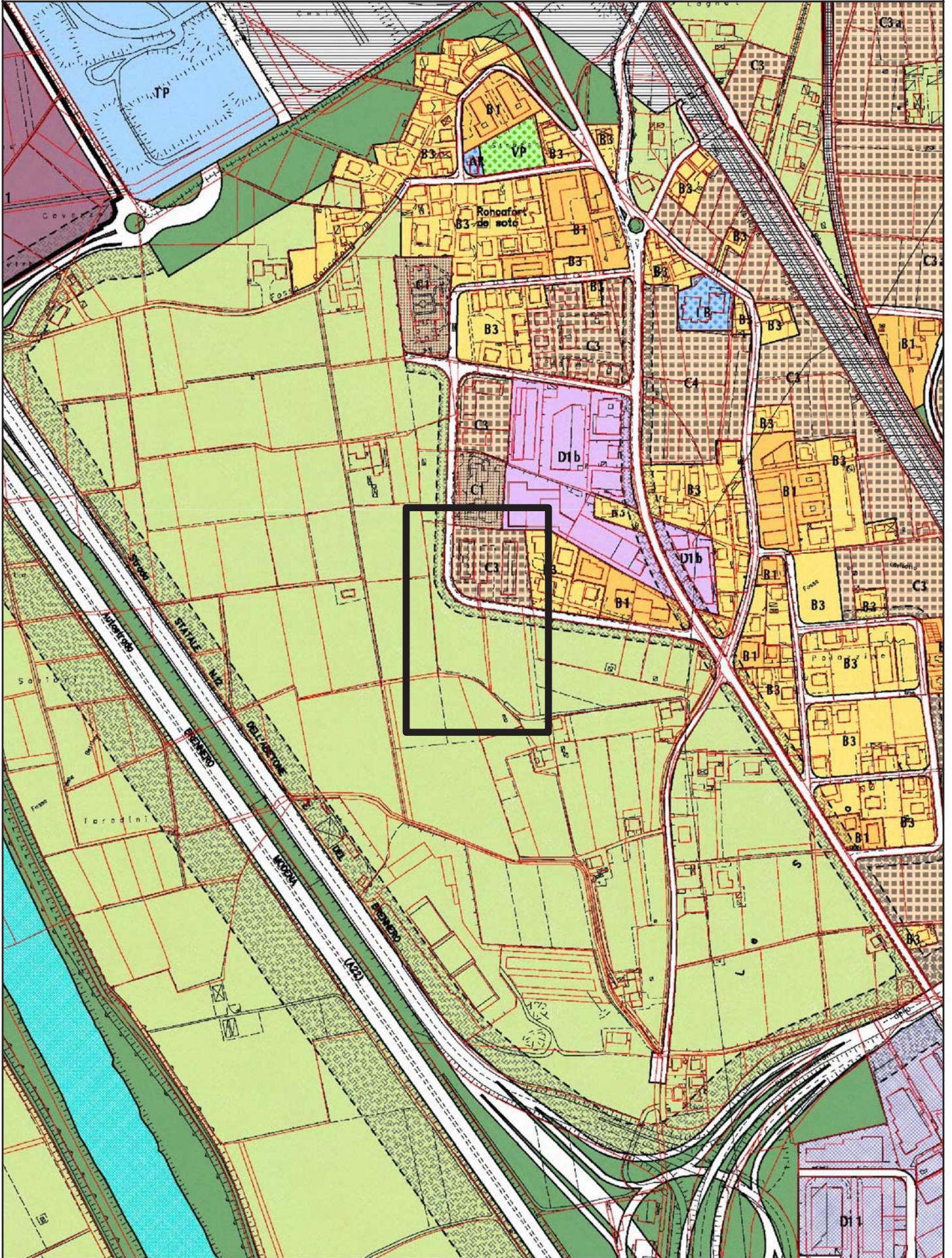
CONTRODEDUZIONI

Le particelle oggetto dell'osservazione ricadono entro un'area esterna sia al sistema insediativo esistente che a quelli prefigurati dal PRG vigente e dalla Variante 2004. Inoltre, con riferimento a questa parte di territorio, vale la pena riportare quanto è stato scritto negli Studi e analisi preparatori alla Variante 2004: *... il PRG 89 ha compiuto uno sforzo inteso a conferire all'abitato di Roncafort un disegno urbano. Ora questo sforzo va perseguito con decisione, salvaguardato e migliorato. Questo significa, ad esempio, che per quanto riguarda l'ampio territorio agricolo che separa quest'area dalla strada provinciale dell'Interporto si dovranno evitare scelte puntuali e parziali intese a modificare la destinazione d'uso di alcune parti o pezzetti di territorio. Ogni eventuale modifica dovrà essere ricondotta ad un disegno strategico unitario che prefiguri il destino di tutto questo polmone agricolo, per evitare di creare nuovi insediamenti privi di quei requisiti necessari per garantire la qualità della vita comunitaria ma anche per non compromettere in modo irreparabile le grandi potenzialità, in primo luogo in funzione agricola, di questo territorio.*

Proprio con riferimento a quest'ultima affermazione non è da trascurare il fatto che le particelle oggetto dell'osservazione ricadono in un'area di grande valore paesaggistico ambientale che anche il Programma urbanistico di struttura generale approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 12 marzo 2002 quale provvedimento di inquadramento urbanistico complessivo, include tra le *aree agricole pregiate*.

Da ultimo si rammenta che parte dell'area in esame è classificata agricola di interesse primario dal PUP.

Per tutte le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

273

100166 del 21.12.2004

NOME

Condini Feliciana, Andreina, Maria Assunta e Silvia

OSSERVAZIONE

Si chiede la modifica della zona C3pfs in località Vela nord ampliando la previsione alle intere pp.ff. 2157/2 e 2157/4 e alla p.ed. 6528 in C.C. Trento, ovvero all'area di proprietà delle osservanti e non solo a parte di esse.

Si chiede inoltre l'aumento delle volumetrie previste.

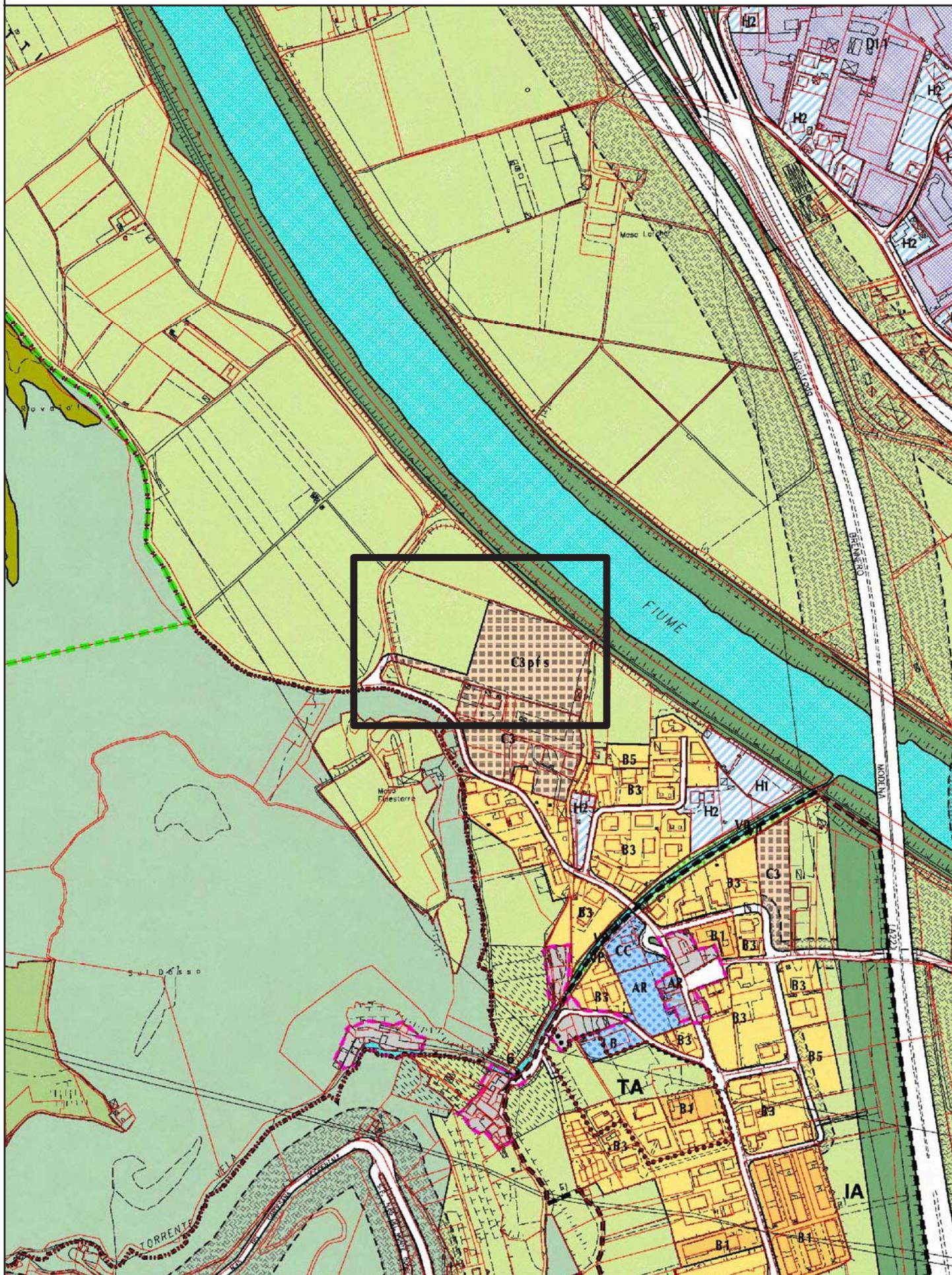
Le motivazioni fanno riferimento a:

- la previsione di piano è in contrasto con la logica di ottimizzazione del territorio;
- le volumetrie previste sono molto inferiori rispetto alle aree adiacenti;
- l'area in questione è già dotata di due ingressi autonomi (anche sulla parte non inserita in prima adozione);
- le aree previste a servizi sono sovradimensionate rispetto alla totalità dell'area (5.000 m²/11.000 m²) e si giustificerebbero solo nell'ipotesi di rendere edificabile l'intera area (17.840 m²);
- la posizione del verde pubblico è decentrata e tale per cui sarà utilizzato solo dai residenti limitrofi; a Vela ci sarebbero altre opportunità per tale previsione;
- la superficie delle aree da cedere a fronte del ridotto volume edificabile, costituisce un sacrificio mai sopportato nella zona di Vela;
- le osservanti hanno necessità abitative di tipo familiare e la proprietà fa capo a 4 famiglie.

CONTRODEDUZIONI

A seguito delle osservazioni pervenute (oltre alla presente si vedano le osservazioni n. 692 e n. 782), è stato condotto un riesame delle scelte operate in sede di prima adozione della Variante 2004, in esito al quale è emerso come la delicata situazione idrogeologica consigli un approccio prudente in ordine ad ipotesi di ulteriore urbanizzazione dell'area in questione. Di conseguenza, le previsioni aventi ad oggetto la nuova zona C3 "località Vela" e relative urbanizzazioni sono stralciate ed è stata ripristinata la destinazione a zona agricola prevista dal PRG vigente, essendo stata ritenuta la più consona alle caratteristiche dell'area.

In ragione di quanto sopra riportato l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

274

100169 del 21.12.2004

NOME

Vecchietti Franco e Beber Luisa

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona residenziale per le pp.ff. 802/1, 801/3 e 803/7 C.C. Sopramonte, in località Piazze a Sopramonte.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- il lotto è ubicato nelle immediate vicinanze della zona edificabile;
- è facilmente raggiungibile con tutte le opere di urbanizzazione e dalla strada comunale;
- la richiesta deriva da esigenze abitative familiari;
- la richiesta è coerente con i criteri adottati dall'Amministrazione Comunale per l'individuazione di nuove aree residenziali.

CONTRODEDUZIONI

L'area oggetto dell'osservazione ricade in una zona esterna al sistema insediativo esistente.

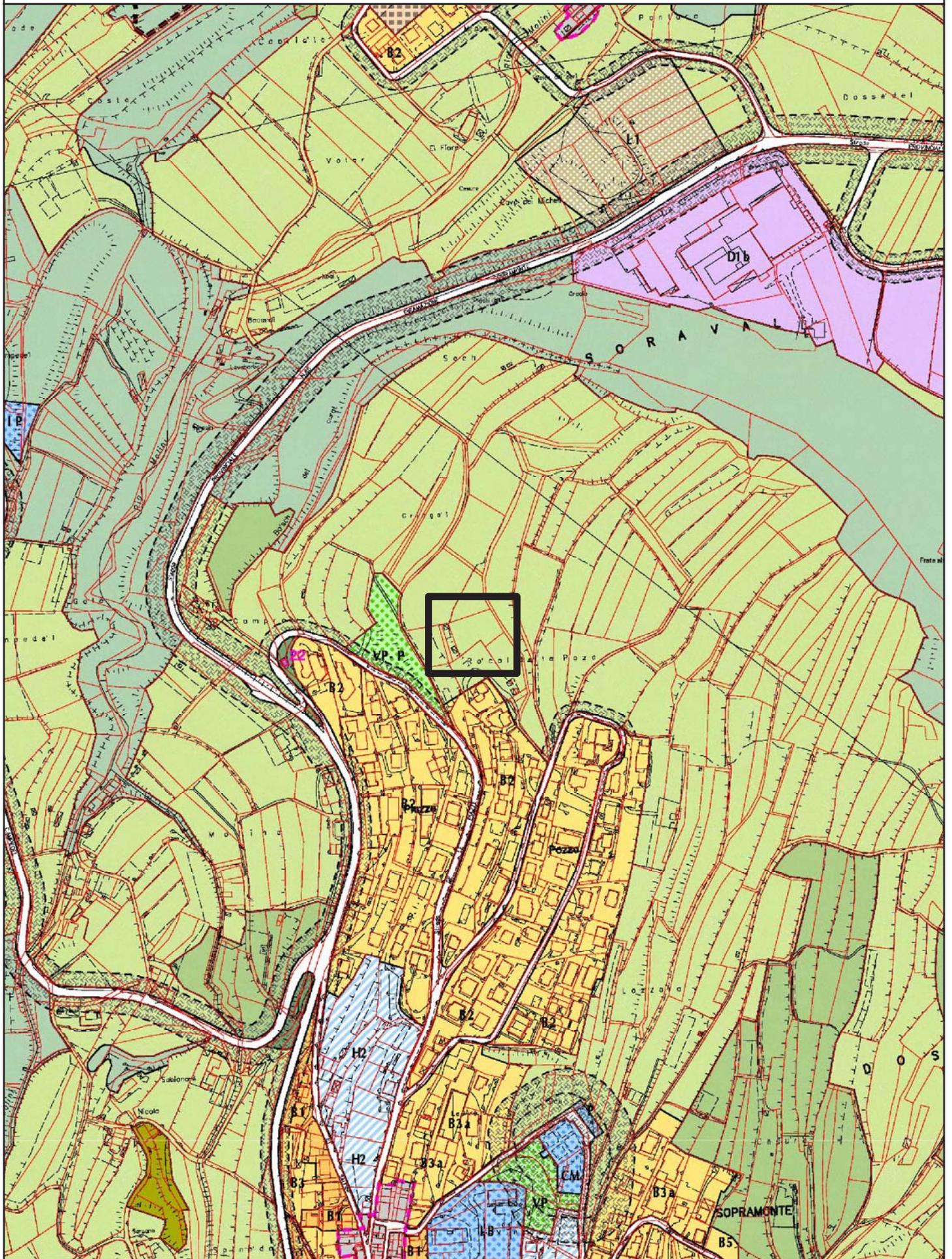
Il principio della coerenza con il sistema insediativo prefigurato negli strumenti urbanistici attuali per la previsione di nuove aree edificabili trova fondamento nel documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001 dove tra l'altro si dice: *E' un'evidenza difficilmente controvertibile quella della definitiva conclusione di una lunga fase espansiva nell'uso del territorio, da cui deriva la centralità dei temi del ripristino ambientale, della riconversione urbana, del riutilizzo dei suoli e degli edifici (...).*

Va inoltre rilevato che l'area ricade completamente in zona agricola di interesse primario del PUP.

Negli "Studi e analisi per la Variante 2004", l'area in oggetto è stata anche evidenziata come area di notevole valenza paesaggistica e non è certamente vocata all'edificazione, anche in considerazione del fatto di essere inserita in un territorio di particolare peculiarità ambientale.

Negli stessi studi viene ricompresa tra le *Aree servite da tracciati viari non idonei a supportare in modo adeguato l'edificazione delle aree cui danno accesso*. Infine va evidenziato che l'accessibilità al lotto è problematica. Non esiste viabilità di PRG e la strada esistente è di sezione inadeguata.

Per le motivazioni sopra esposte l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

275

100172 del 21.12.2004

NOME

Rossi Renato

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da E4 – *Zone a bosco* a H1 – *Zone destinate a servizi privati* per le pp.ff. 1136/1 e 1135/30 in C.C. di Trento, in località San Bartolomeo.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- realizzazione di un parcheggio alberato recintato a servizio dei residenti della zona e/o rimessaggio camper;
- l'accesso avverrebbe dalla p.f. 1135/36 di proprietà o potrebbe avvenire dalla costruenda R.S.A.;
- il vincolo precedente a VP ne ha impedito l'utilizzo dal 1989;
- recupero dell'area che attualmente risulterebbe degradata.

CONTRODEDUZIONI

In ragione di problemi di accessibilità e del carattere paesaggistico-ambientale dell'area, l'osservazione non è accolta.

**COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

276

100173 del 21.12.2004

NOME

Rigotti Mauro

OSSERVAZIONE

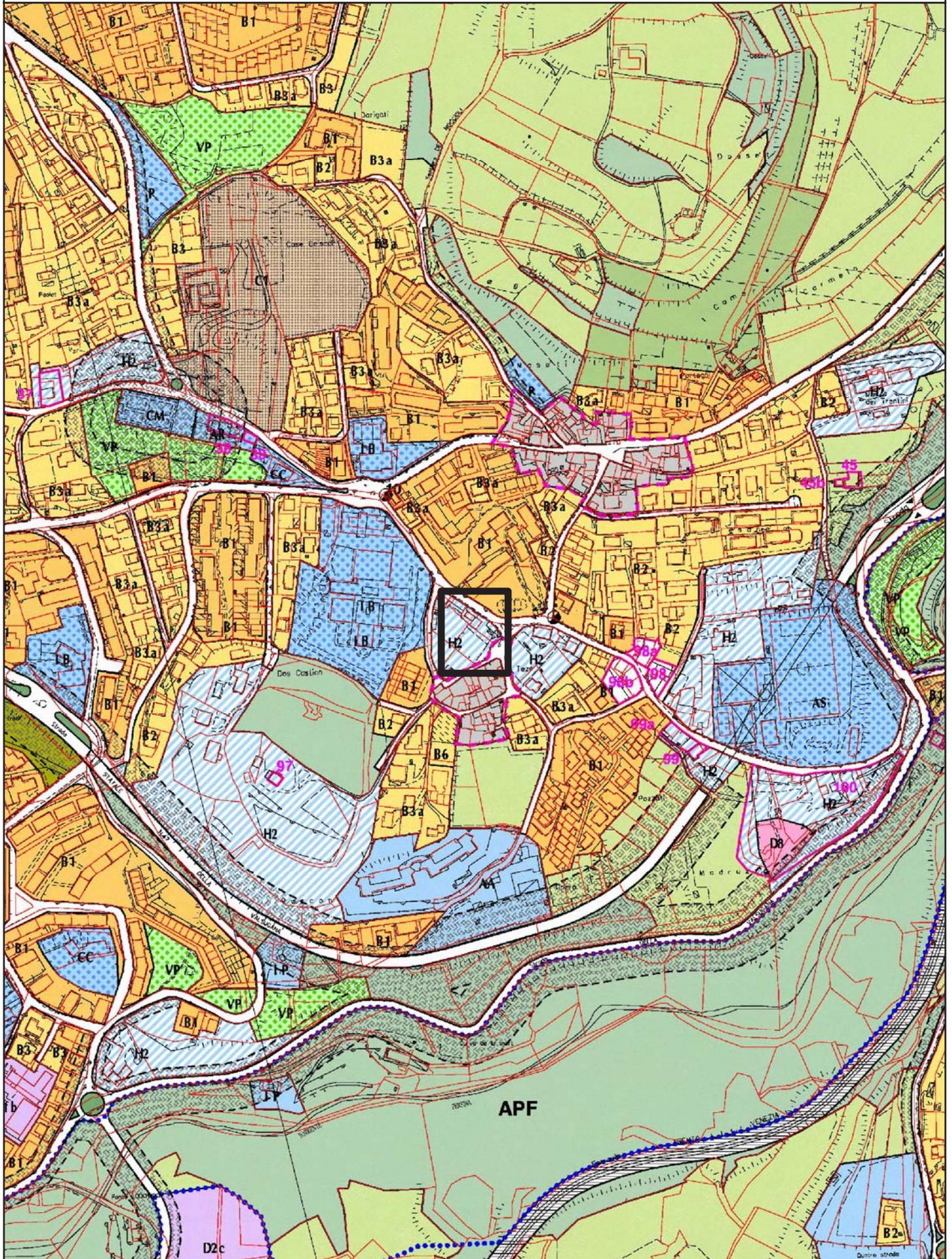
Con riferimento al lotto formato dalle pp.ed. 415, 767 e p.f. 164/5 in C.C. di Cognola, si chiede che la possibilità prevista al 4° comma dell'articolo 57 (spostamento di sedime al fine del rispetto delle distanze minime dai confini e dagli edifici) sia estesa anche all'articolo 72 – *Zone destinate a verde privato*.

La motivazione è quella di prevedere un inserimento più funzionale dell'edificio ed un riordino dell'attuale assetto urbanistico del lotto di proprietà.

CONTRODEDUZIONI

Il comma 2 dell'articolo 72 che disciplina le zone destinate a verde privato è integrato nel senso richiesto.

Pertanto, l'osservazione è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

277

100176 del 21.12.2004

NOME

Rigotti Mauro

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo di interesse primario a zona residenziale B6 per la p.f. 98/1 C.C. Povo, posta lungo via alla Cascata.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la zona interessata è limitrofa ad una zona modificata in occasione della prima adozione della Variante 2004 nei termini richiesti con la presente osservazione;
- la richiesta deriva dalla necessità di costruire un nuovo edificio con annesso deposito per il ricovero dei mezzi agricoli in quanto l'attuale collocazione non lo consente (H2 a Cognola).

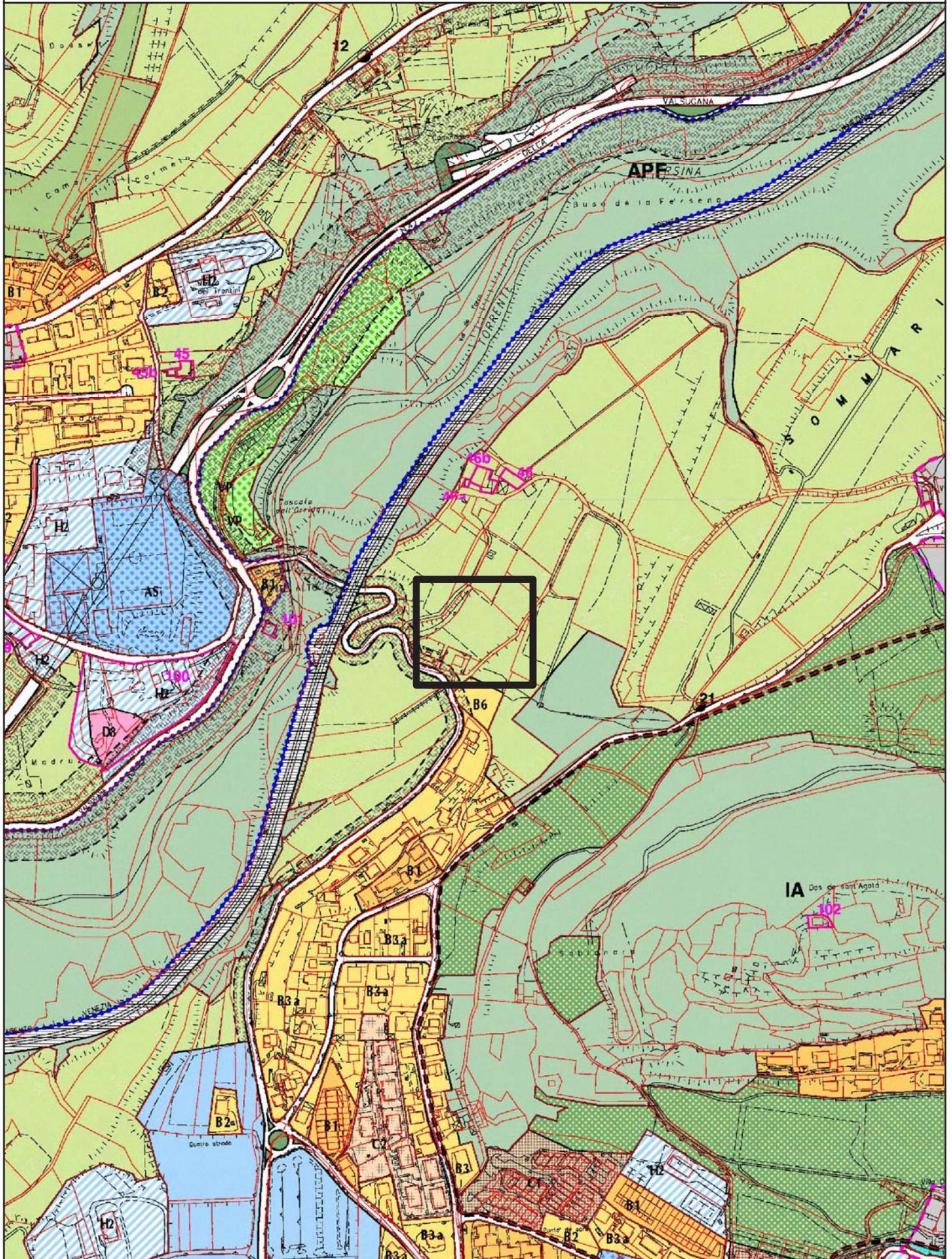
CONTRODEDUZIONI

Negli "Studi e analisi ... per la Variante 2004" è stato sottolineato come all'interno del territorio di Povo si registra *"una dilatazione delle aree residenziali verso territori privi di servizi collettivi e di idonee infrastrutture primarie"*. E' questa una problematica cui il consiglio comunale risulta particolarmente attento, tant'è che con deliberazione n. 28 del 5 marzo 2003 ha approvato un ordine del giorno su *"La valutazione dell'impatto sociale delle scelte urbanistiche"* nel quale viene ribadita la necessità che la pianificazione urbanistica sia improntata al conseguimento di una maggiore *"qualità della vita comunitaria"*. La trasformazione in zona edificabile dell'area oggetto dell'osservazione, quindi, non solo risulterebbe in contrasto con la delibera sopra richiamata, ma anche con il documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001, dove tra l'altro si dice: *E' un'evidenza difficilmente controvertibile quella della definitiva conclusione di una lunga fase espansiva nell'uso del territorio, da cui deriva la centralità dei temi del ripristino ambientale, della riconversione urbana, del riutilizzo dei suoli e degli edifici (...)* e dove si ribadisce che *"la collina est, fortemente antropizzata negli ultimi decenni, abbisogna di scelte coraggiose che tutelino le aree collinari libere e che valorizzino le ricche testimonianze di presenze storicamente significative"*.

Oltre a quanto detto sopra, va anche ricordato che la particella oggetto dell'osservazione ricade in zona agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale e che anche il Programma urbanistico di struttura generale, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 12 marzo 2002 quale provvedimento di inquadramento urbanistico complessivo, la inserisce tra le aree agricole di pregio. Quest'area, quindi, oltre a rivestire un fondamentale ruolo a tutela della qualità urbanistico-ambientale del territorio costituisce parte integrante di un sistema agro-forestale oramai consolidato la cui frammentazione, anche parziale a fini edificatori, porterebbe ad una riduzione sia della eterogeneità del paesaggio agricolo collinare sia della connettività tra gli elementi paesistici, aspetti entrambi indispensabili per garantire l'equilibrio ecologico del territorio. Le zone agricole e boscate costituiscono infatti gli ambiti preferenziali per l'individuazione di corridoi ecologici in grado di collegare aree ad elevata naturalità (boschi, fiumi, ecc) e che non necessariamente hanno una connotazione fisica; di fatto tali connessioni possono avvenire anche attraverso aree costituite da colture di pregio e/o boscate, condizione che caratterizza l'ambito territoriale entro il quale si trova l'area oggetto di osservazione.

Infine, riguardo alla nuova zona edificabile introdotta dalla Variante 2004 richiamata dall'osservazione, va precisato che essa risulta direttamente accessibile dalla viabilità principale ed è contigua ad una ampia zona già edificabile del PRG vigente e in posizione del tutto marginale rispetto al sistema agricolo esistente.

Per tali ragioni l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

278

100180 del 21.12.2004

NOME

**Wegher Adriano e Giuliano,
Caglierotti Omar**

OSSERVAZIONE

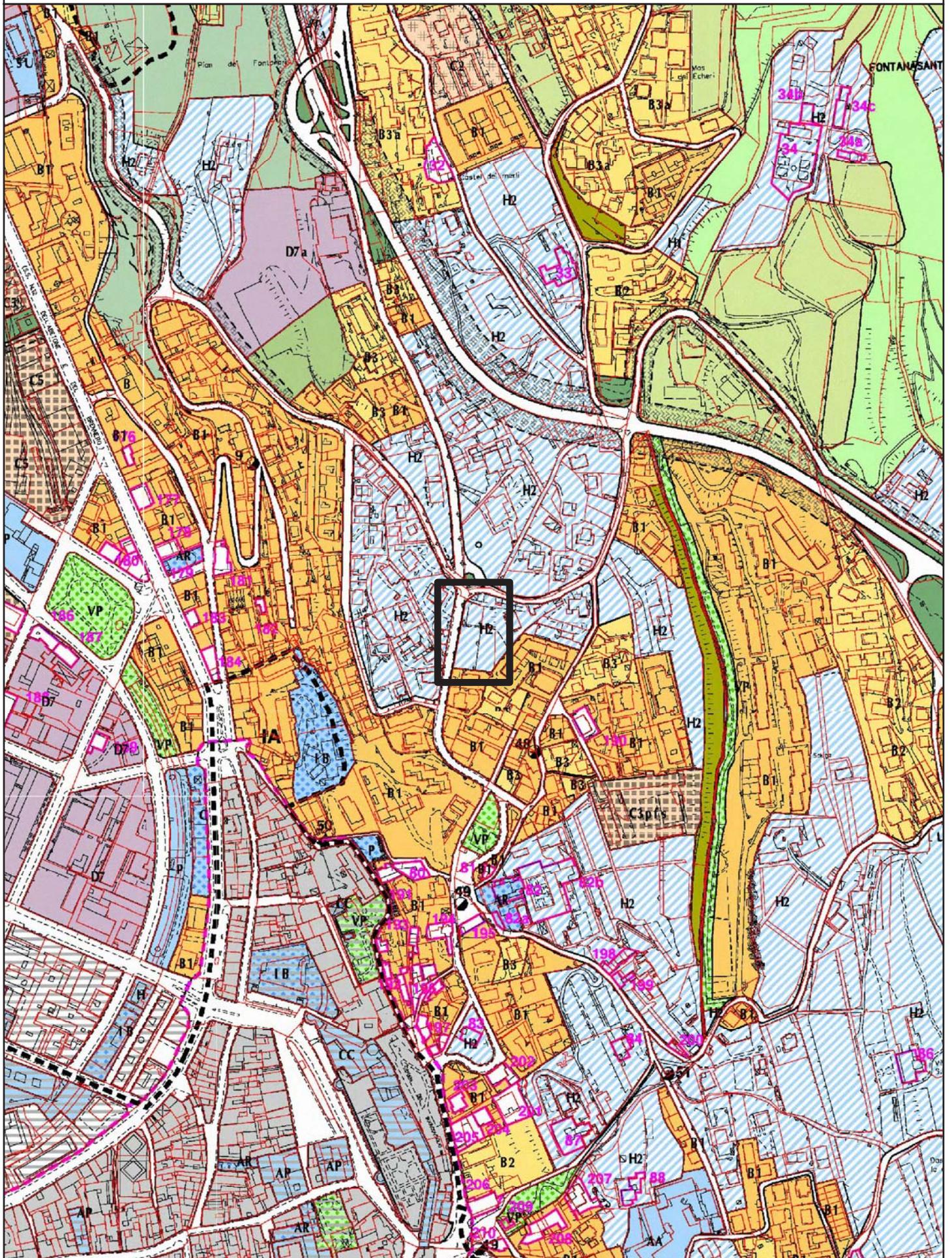
Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona H2 destinata a verde privato a zona B3 edificata di integrazione e completamento per la p.f. 497/1 in C.C. Trento, situata in via della Cervara all'incrocio con via Muralta. Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'area è posta all'incrocio tra via Cervara e via Muralta e confina con alcuni lotti classificati come zona B1. L'accesso avviene da via Muralta, in corrispondenza dell'incrocio;
- è bene esposta e presenta una contenuta pendenza media;
- il terreno è classificato come zona destinata al verde privato fin dal 1968, tranne una breve parentesi tra la prima adozione e l'approvazione del PRG 89, quando venne classificato zona B3, previsione poi stralciata dalla Giunta provinciale;
- purtroppo in tale periodo avvenne il decesso della proprietaria e il Ministero delle Finanze pretese la liquidazione dell'imposta di successione sulla base di tale previsione di PRG;
- la trasformazione in zona B3 permetterebbe l'edificazione di due o tre edifici di volumetria modesta, ben inseriti nel contesto e con ampi spazi verdi. Le nuove unità residenziali sarebbero ben assorbite dal contesto, senza alterare o modificare in modo significativo i flussi di traffico;
- si segnala la disponibilità alla cessione di parte dell'area per favorire l'ingresso veicolare all'area stessa, migliorando l'intera viabilità di questo incrocio con un eventuale raddoppio delle corsie.

CONTRODEDUZIONI

Come riportato negli studi ed analisi che accompagnano la Variante 2004, dei quali si riporta di seguito un breve stralcio, la parte di territorio entro cui ricadono le particelle in questione presenta delle peculiarità di grande pregio per le quali si rende opportuna la conferma delle attuali previsioni urbanistiche. Secondo quanto detto nel documento "Studi e analisi per la Variante 2004" «*Il territorio di "fascia collinare pedemontana" compreso tra la strada della Valsugana la forra del Fersina, il centro urbano di Trento e la località Piazzina, pur contraddistinto al proprio interno da caratteristiche non sempre omogenee presenta, di fatto, una delimitazione talmente netta che conferisce allo stesso una certa unitarietà, indipendentemente dal fatto di ricadere in tre diverse circoscrizioni (la circoscrizione Argentario, la circoscrizione San Giuseppe – Santa Chiara e in modo molto limitato la circoscrizione Centro Storico – Piedicastello). Il fattore che più caratterizza questo ambito territoriale è la presenza di ampie zone destinate a verde privato che costituiscono un patrimonio ecologico e paesaggistico a ridosso della città (in gran parte ricadente entro la circoscrizione San Giuseppe – Santa Chiara). Questi spazi aperti risultano essere i giardini e le pertinenze di edifici che in alcuni casi corrispondono a complessi di interesse storico, artistico e documentario quali ad esempio Villa degli Olivi (Aie n. 36), il Convento dei Carmelitani Scalzi del Santuario delle Laste (Aie 85a), Villa S. Ignazio della Compagnia di Gesù (Aie n. 86), la Chiesa della Congregazione di Gesù Sacerdote ed il convento dei Padri Venturini (Aie n. 90 e n. 90a), Villa Gerloni (Aie n. 88), l'Istituto Sacra Famiglia (Aie n. 87), l'ex torricella ora Villa Tambosi (Aie n. 84) ed il complesso Chiesa – Convento – Maso dei Frati Minori Cappuccini (Aie n. 82 e n. 82a). Accanto a queste zone a verde privato che assommano in sé oltre ad una forte valenza paesaggistica, anche una valenza di tipo storico, ve ne sono altre introdotte con il PRG 89 (situate lungo Via Muralta e Via Spalliera) che interessano aree residenziali edificate con densità edilizie contenute e quindi con una buona dotazione di spazi verdi. (...)*».

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

279

100182 del 21.12.2004

NOME

Antonucci Andrea e Monica, Schmid Bruna
Viali Massimiliano

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da E1 – *Zone agricole di interesse primario* a B1 – *Zone edificate sature* per la p.ed. 1576/1 in C.C. Trento, situata in via SS. Cosma e Damiano ai piedi del complesso di Villa Salvotti.

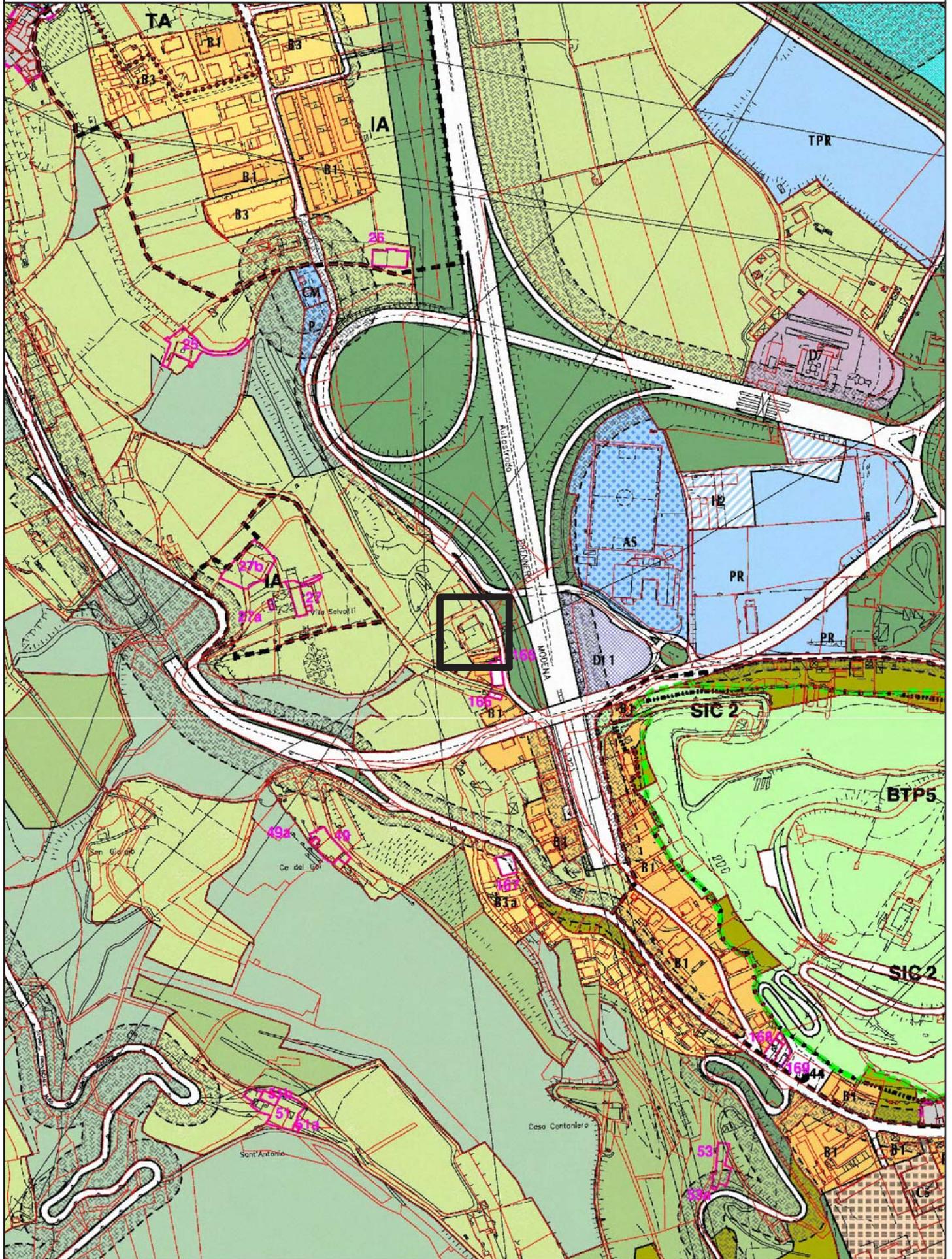
Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'area in oggetto era individuata dal PRG del '68 come zona residenziale B;
- nel 1984 l'edificio è stato ampliato e destinato ad attività di deposito per commercio all'ingrosso di derrate alimentari;
- il PRG 89 ha classificato l'area come zona agricola E1;
- per problemi di mancato aggiornamento catastale l'area è stata erroneamente considerata zona B1 tanto che lo stesso Comune di Trento in data 12/12/1997 aveva rilasciato la concessione edilizia n. 44297 autorizzando il cambio di destinazione d'uso ad attività di pubblico esercizio. In data 22/12/1997 veniva dato inizio all'attività richiesta con autorizzazione all'esercizio di pari data. Successivamente il Comune di Trento provvede in autotutela ad annullare l'autorizzazione rilasciata;
- attualmente i proprietari hanno presentato richiesta di condono edilizio per l'attività in essere;
- la zona è densamente urbanizzata.

CONTRODEDUZIONI

In considerazione dello stato dei luoghi la p.ed. 1576/1 è classificata zona edificata satura.

L'osservazione, quindi, è accolta.



**COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

280

100183 del 21.12.2004

NOME

Gabbi Lorenzo

OSSERVAZIONE

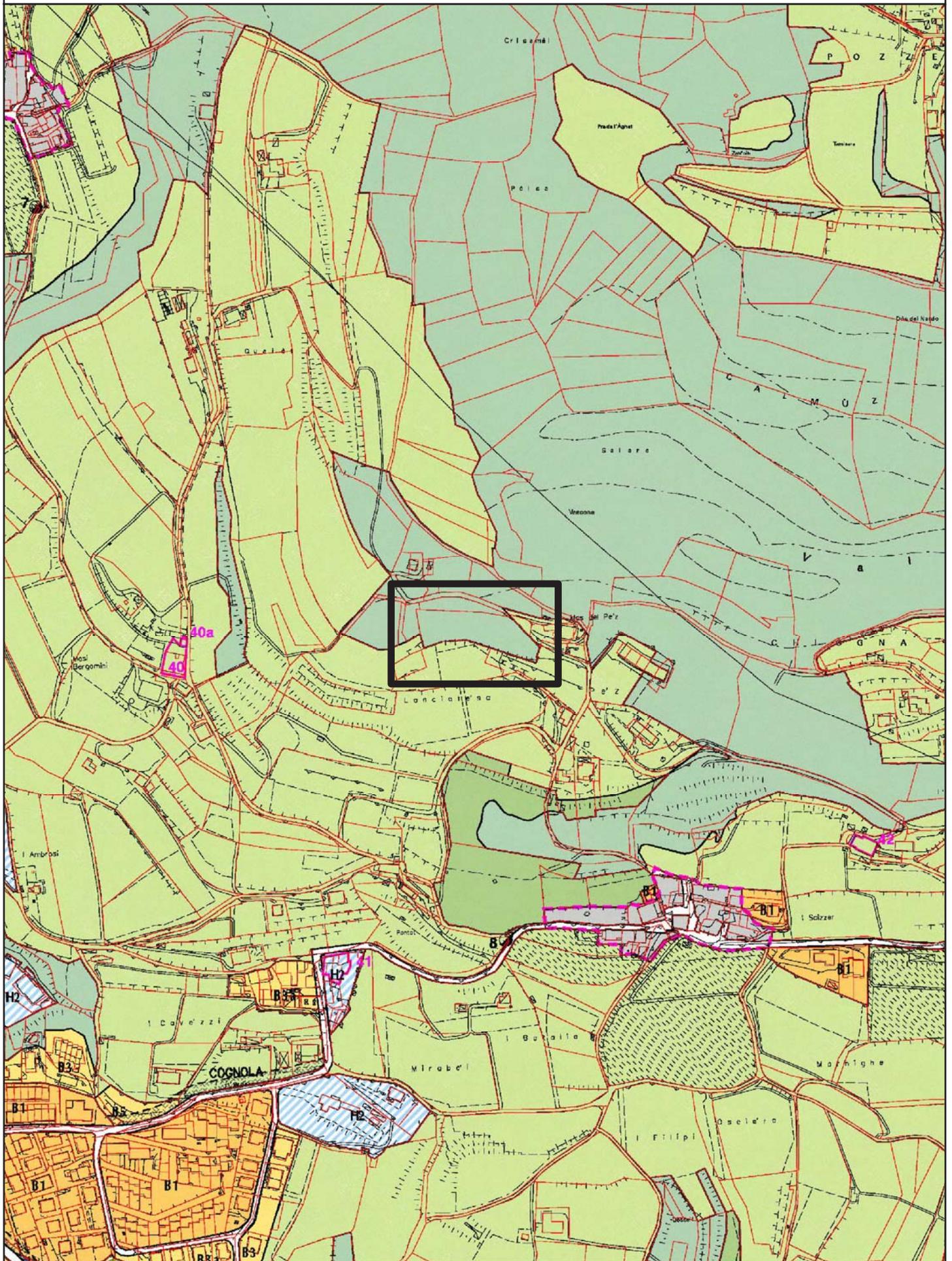
Si chiede il cambio di destinazione da E4 – *Zone a bosco* ad E1 – *Zone agricole di interesse primario* per la p.f. 677/2 in C.C. Cognola.

Le motivazioni fanno riferimento al fatto che l'area è agricola dal 1998.

CONTRODEDUZIONI

Dalle verifiche effettuate il terreno è coltivato a orto e prato.

Per le motivazioni di cui sopra l'osservazione è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

281

100187 del 21.12.2004

NOME

Ress Emilio

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da E4 – *Zone a bosco* ad E1 – *Zone agricole di interesse primario* per le pp. ff. 3246¹ e 3248 in C.C. Meano.

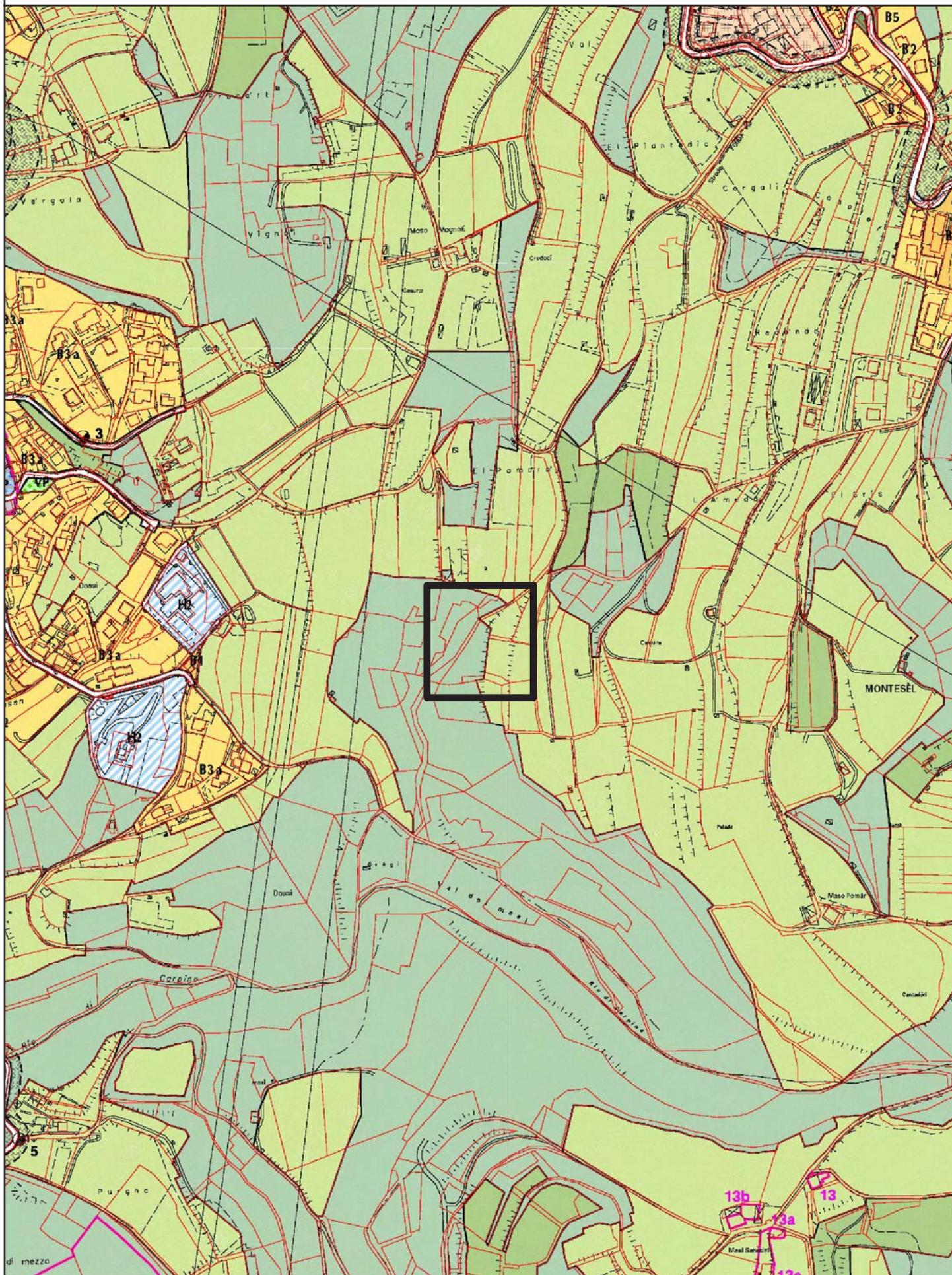
Le motivazioni fanno riferimento al fatto che le suddette particelle sono coltivate a vigneto.

CONTRODEDUZIONI

Dalle verifiche effettuate l'area costituita dalle suddette particelle, desunte dall'estratto di mappa allegato all'osservazione, è coltivata. La p.f. 3248, inoltre, è oggetto di un'autorizzazione di cambio coltura.

Per le motivazioni di cui sopra l'osservazione è accolta.

¹ La p.f. 3246 è già in agricolo di interesse primario



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

282

100191 del 21.12.2004

NOME

Nardelli Avellino

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario e zona destinata ai servizi di quartiere per attrezzature sportive a zona residenziale per la p.ed. 1123 (ex p.f. 2145/5) e per la p.f. 2145/6 C.C. Sopramonte, lungo via di Mura in località Dossol a Sopramonte.

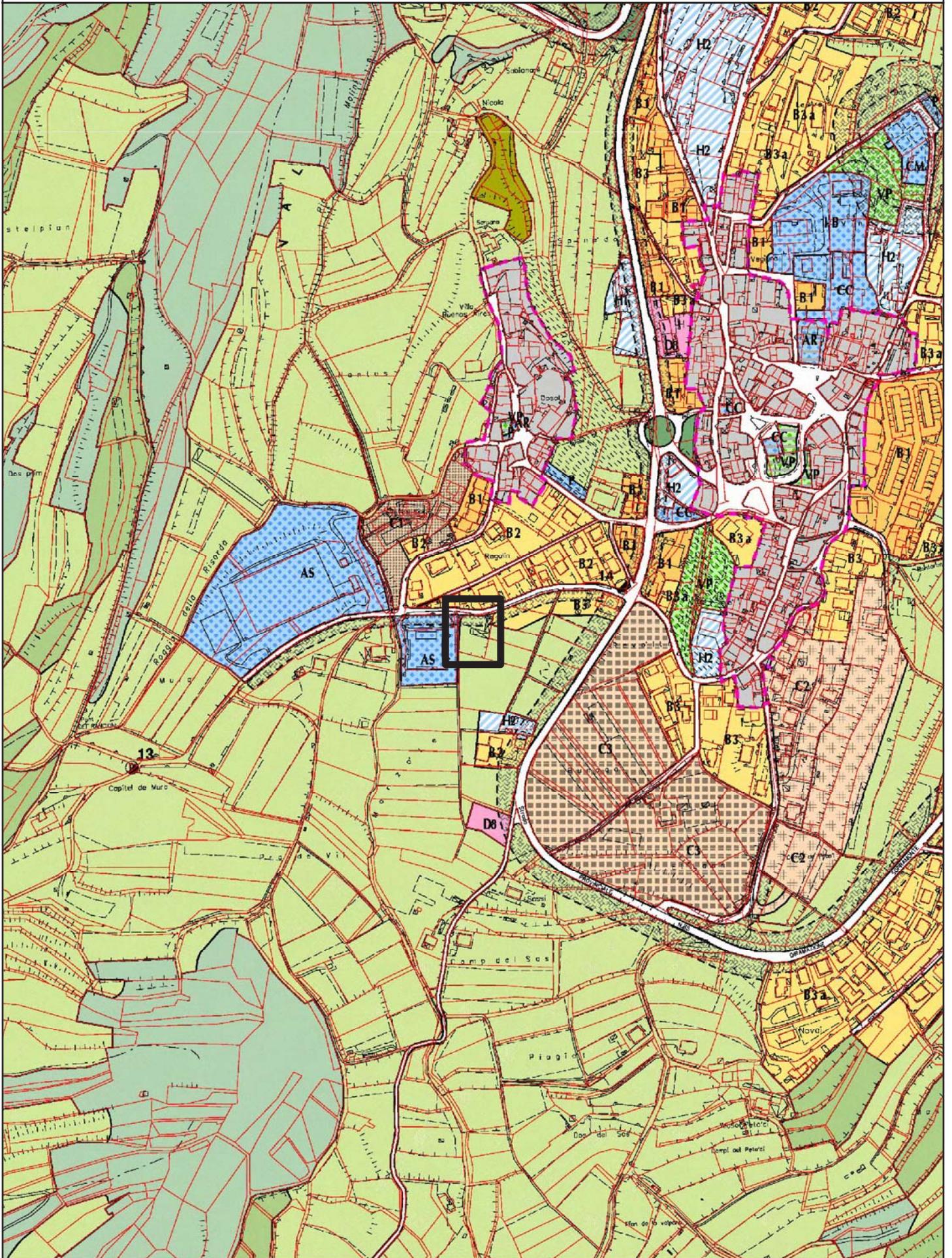
Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta deriva da esigenze abitative familiari;
- la richiesta è coerente con i criteri adottati dall'Amministrazione Comunale per l'individuazione di nuove aree residenziali;
- le particelle confinano su un lato con l'edificio polifunzionale adibito a palestra e a stazione dei Vigili del fuoco e sul lato opposto con una zona B5 inserita con la Variante 2004.

CONTRODEDUZIONI

Si prevede una zona B5 limitatamente alle aree non interessate da previsioni di utilizzo pubblico. In coerenza con quanto accaduto nei lotti limitrofi la fascia di rispetto stradale è ridotta a 5 m.

L'osservazione è parzialmente accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

283

100193 del 21.12.2004

NOME

Menestrina Ferruccio e altri

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona residenziale per le pp.ffa. 659/1, 659/2, 659/3, 661 C.C. Sopramonte, in località Campra a Sopramonte.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- venire incontro alle esigenze familiari di prima casa dei firmatari;
- la congruenza geologica delle aree;
- la morfologia del terreno adatta per la nuova edificazione;
- la presenza della nuova viabilità e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

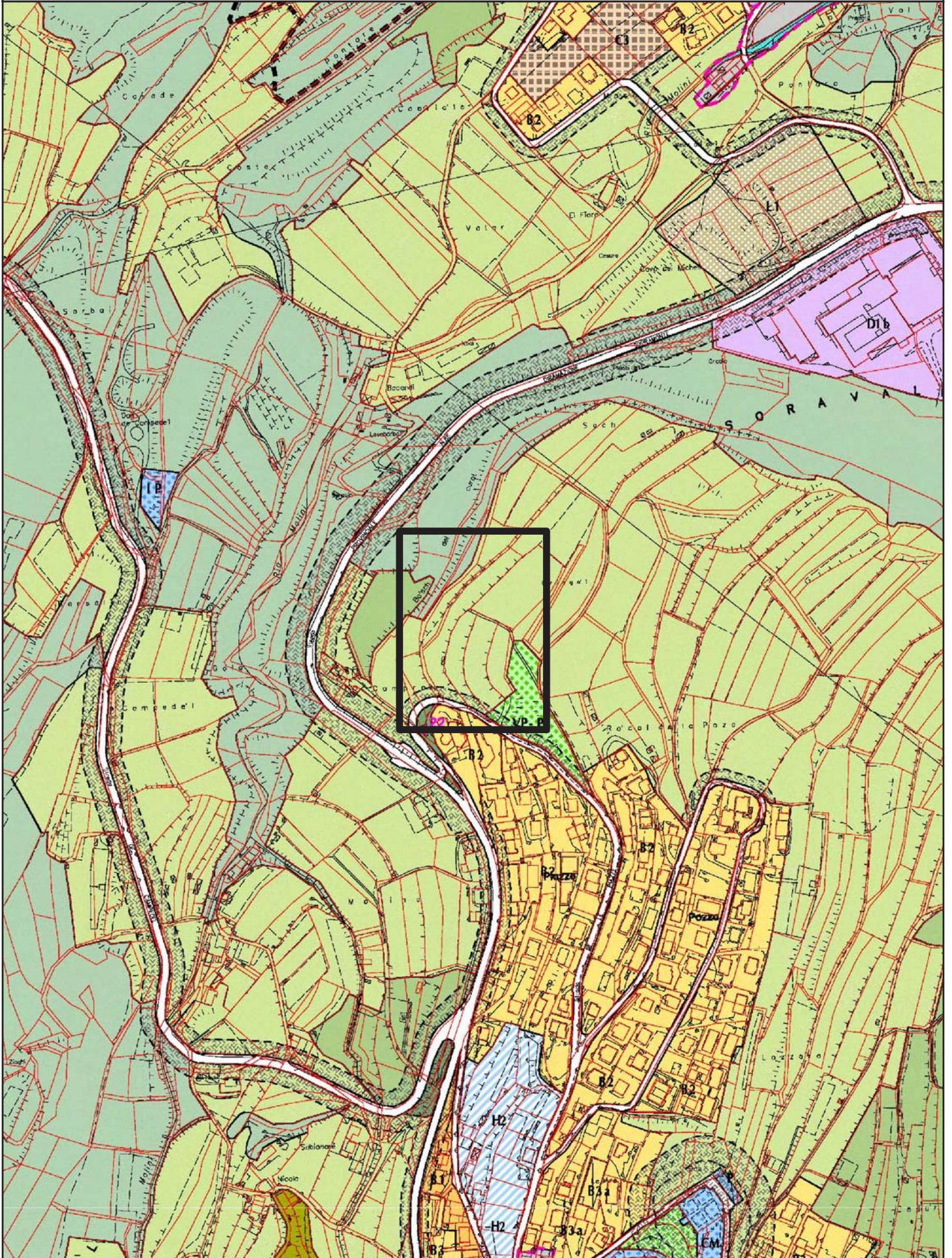
CONTRODEDUZIONI

L'area oggetto dell'osservazione ricade in una zona esterna al sistema insediativo esistente.

Il principio della coerenza con il sistema insediativo prefigurato negli strumenti urbanistici attuali per la previsione di nuove aree edificabili trova fondamento nel documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001 dove tra l'altro si dice: *E' un'evidenza difficilmente controvertibile quella della definitiva conclusione di una lunga fase espansiva nell'uso del territorio, da cui deriva la centralità dei temi del ripristino ambientale, della riconversione urbana, del riutilizzo dei suoli e degli edifici (...).*

Va inoltre rilevato che l'area ricade completamente in zona agricola di interesse primario del PUP. Negli "Studi e analisi per la Variante 2004", l'area in oggetto è stata anche evidenziata come area di notevole valenza paesaggistica.

Per le motivazioni sopra esposte l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

284

100196 del 21.12.2004

NOME

Menestrina Ferruccio

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo a residenziale per la p.f. 659/1 C.C. Sopramonte sita nella parte nord e inoltre che la p.f. 2045/2 sempre C.C. Sopramonte, ricompresa nella zona C3 in località Praiolo sia esclusa dalla zona C3 e sia quindi resa edificabile autonomamente. In subordine si chiede che la p.f. 2045/2 sia comunque esclusa dalla zona C3 con destinazione agricola come da PRG vigente.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la particella a nord non è stata resa edificabile perché in verde agricolo di interesse primario del PUP quando lo stesso vincolo grava sulla zona C3 in località Praiolo;
- entrambe le particelle hanno accesso diretto dalla strada comunale e sono idoneamente urbanizzate;
- il coinvolgimento nel piano attuativo previsto per la zona C3 è eccessivamente penalizzante.

CONTRODEDUZIONI

Riguardo alla particella posta a nord dell'abitato, va precisato che la conferma della destinazione a verde agricolo deriva da un complesso di fattori che non si limitano al fatto della presenza di un vincolo derivante dal PUP che comunque è un aspetto imprescindibile (di seguito sono riportate le motivazioni che riguardano la previsione di una zona C3 parzialmente sovrapposta ad una zona prevista a verde agricolo di interesse primario dal PUP). Negli studi e analisi preparatori alla Variante 2004 al PRG è evidenziata ad esempio la valenza paesaggistica delle aree esterne al sistema edificato esistente su tutto il tratto nord e est di Sopramonte. Ma in particolare l'area oggetto dell'osservazione ricade, come detto, esternamente al sistema insediativo esistente. Il principio della coerenza con il sistema insediativo prefigurato negli strumenti urbanistici attuali per la previsione di nuove aree edificabili trova fondamento nel documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001 dove tra l'altro si dice: *E' un'evidenza difficilmente controvertibile quella della definitiva conclusione di una lunga fase espansiva nell'uso del territorio, da cui deriva la centralità dei temi del ripristino ambientale, della riconversione urbana, del riutilizzo dei suoli e degli edifici (...).*

Riguardo alla zona C3 in località Praiolo, si riprende quanto detto nella Relazione della Variante 2004 al PRG al capitolo 3.2. *Le nuove zone C: "E' stato rilevato nei documenti di analisi relativi a Sopramonte come questo abitato è stato interessato negli ultimi decenni da una forte espansione, principalmente nelle aree a nord e ad est del centro storico, attorno alle pendici del Dos Calt, venendo ad acquisire una morfologia fortemente "squilibrata" rispetto al nucleo centrale, dove risultano localizzati i servizi. Per quanto riguarda il limite bordo sud – ovest dell'abitato, esso confina, senza un disegno preciso, con una zona agricola racchiusa entro la strada provinciale per il Monte Bondone. Partendo da questi elementi, con la nuova zona C3 individuata dalla Variante 2004 (da attivare attraverso due distinti piani attuativi) si è inteso perseguire tre obiettivi: il primo è quello di dare completezza al disegno dell'urbanizzato verso sud – ovest; il secondo è quello di garantire la permanenza di un'ampia zona "naturale" [...]; il terzo è quello di rendere disponibili per usi pubblici due aree una di m² 6.900 e l'altra di m² 4.200."*

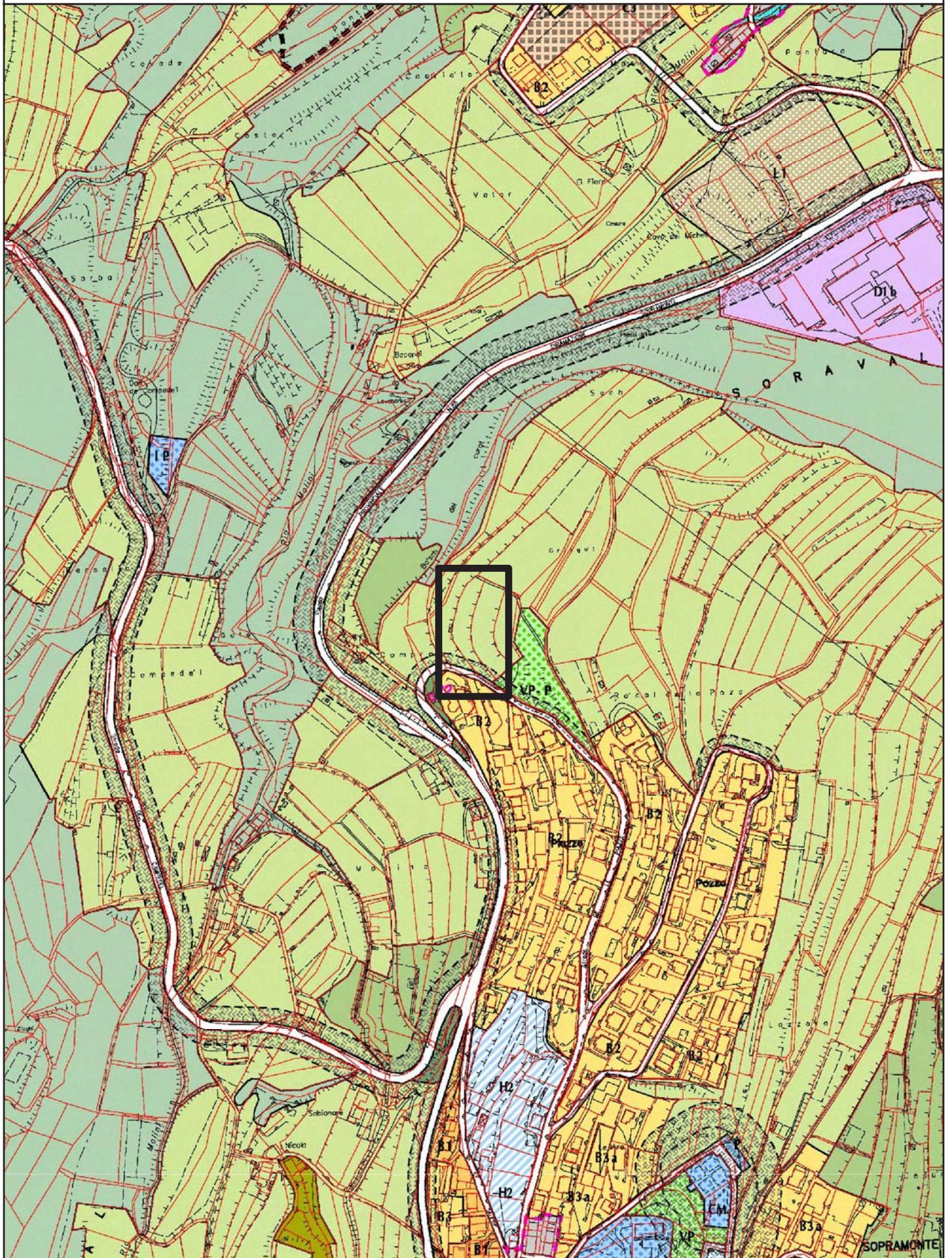
Oltre al principio ispiratore esplicitato nella Relazione della Variante 2004, va precisato che la previsione dettagliata nella scheda dell'allegato 4.1. alle Norme tecniche di attuazione fa riferimento anche allo stato dei vincoli derivanti dal piano sovraordinato ovvero del Piano Urbanistico Provinciale più volte richiamato nell'osservazione. Va precisato infatti che il PUP vincola gran parte della zona, indicata come C3 dalla Variante 2004, a verde agricolo di interesse

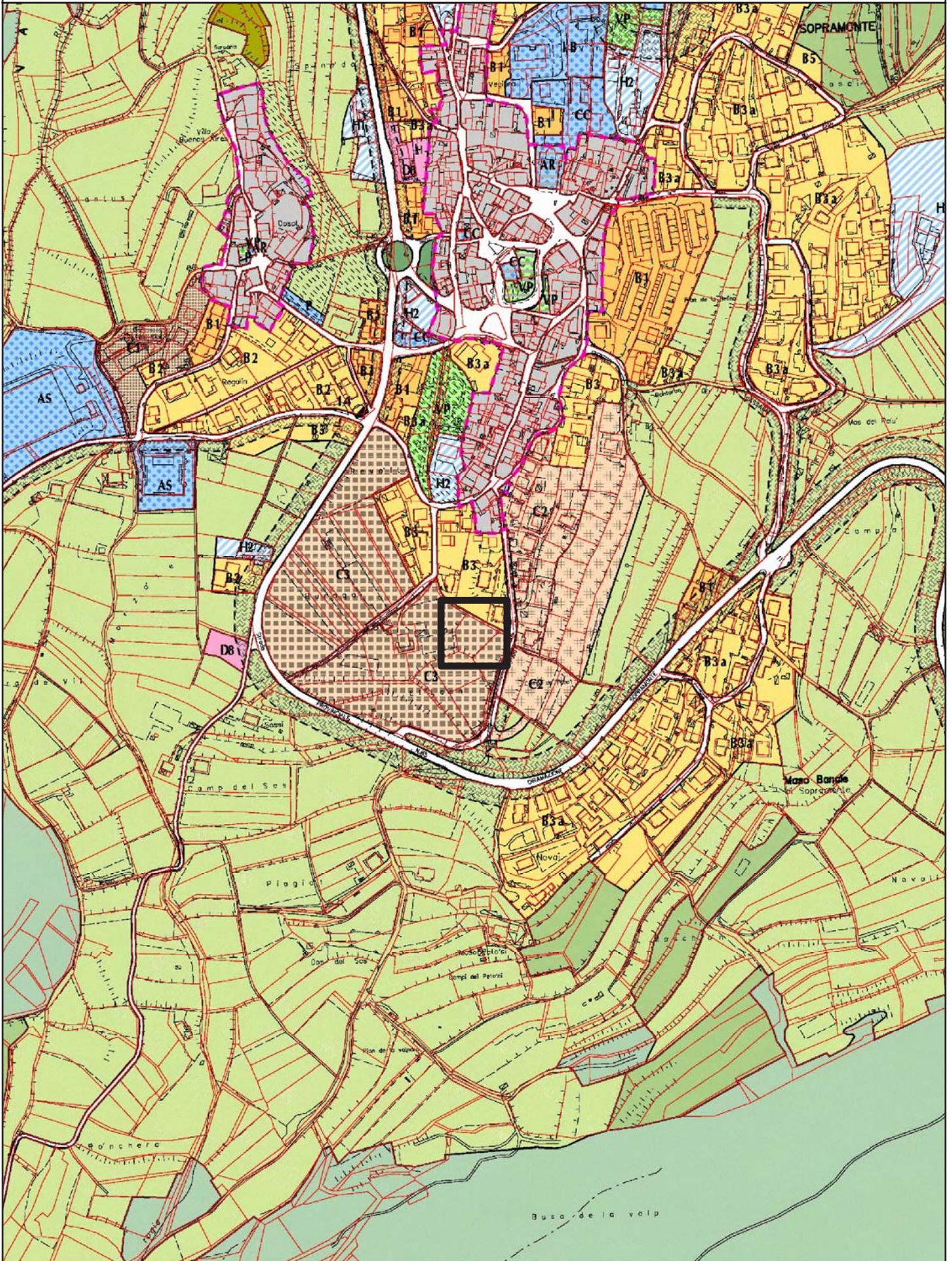
COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

primario. Il senso dell'operazione introdotta dalla Variante al PRG è quello di coniugare tale vincolo, tramite il mantenimento della zona a verde privato tutelato, con la necessità di rendere possibile una quota di edificazione e contemporaneamente con la possibilità di recuperare alla comunità una quota di aree per servizi. Se il limite dell'area su cui potrà essere concentrata la volumetria ammessa non coincide precisamente con le indicazioni del PUP è perché il PRG si propone di dare una definizione precisa del sistema edificato della parte sud di Sopramonte. Viene mantenuta così la salvaguardia dell'anfiteatro verde entro il curvone della provinciale e si risolve così l'aspetto logistico del collegamento tra l'edificato esistente e i nuovi edifici previsti.

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, ne consegue che la p.f. 2045/2, in ragione della sua localizzazione concorre in modo determinante al conseguimento degli obiettivi che la Variante 2004 ha assegnato alla nuova C3 in località Praiolo a Sopramonte.

Per le motivazioni di cui sopra l'osservazione non è accolta.





**COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

285

100199 del 21.12.2004

NOME

Casagrande Sergio

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo di interesse primario e zona a bosco a zona residenziale di tipo B3a della p.f. 601/3 C.C. Cognola, o quantomeno per una parte di circa 1.400 m², in località Masetti.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la particella in oggetto confina con una zona B3a sulla quale recentemente è stata rilasciata una concessione per la realizzazione di un condominio per la quale sono state definite le modalità di potenziamento della strada di accesso che è la stessa che accede alla proprietà dell'osservante;
- attualmente l'area è incolta;
- si configura come completamento di aree edificate;
- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari.

CONTRODEDUZIONI

L'area in oggetto ricade completamente in zona agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale.

Negli studi preparatori alla Variante 2004 è evidenziata in modo inequivocabile l'inidoneità di via Masetti a supportare in modo adeguato l'edificazione delle aree cui dà accesso.

In questo senso risulterebbe illogico che la Variante prevedesse addirittura un aumento dei carichi urbanistici per quella zona.

Il progetto di allargamento di via Masetti, a cui si riferisce l'osservazione, riguarda solo l'ultimo tratto corrispondente al lotto su cui intervengono con la costruzione di un nuovo edificio.

Per tali ragioni l'osservazione non è accolta.

COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

286

100201 del 21.12.2004

NOME

Tovazzi Giuseppe

OSSERVAZIONE

Si ripropone una richiesta di variante mai sottoposta alla Commissione urbanistica evidenziando come la stessa Commissione abbia voluto darsi criteri solo per accogliere richieste di nuova edificabilità e non abbia affrontato richieste di non edificabilità. Si chiede quindi che vengano stralciate tutte le nuove aree edificabili e che le capacità edificatorie residue del vigente PRG previste per i sobborghi siano significativamente abbattute.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- le 1.000 richieste di variante sono state considerate come le esigenze dei cittadini mentre sono solo le esigenze di alcuni cittadini quando è matematicamente evidente che non è così;
- è paradossale pensare ad un aumento dei carichi urbanistici sulle colline di Trento per questioni paesaggistiche, di identità sociale e culturale dei sobborghi, ma anche funzionali per lo stato delle infrastrutture, delle reti fognarie, dei depuratori, della mobilità che necessariamente si innesca tra collina e città: la qualità dell'aria e il rischio di blocco del traffico è quotidianamente all'ordine del giorno;
- se c'è necessità di nuove abitazioni andrebbero certo poste nel fondovalle (e in particolare sulle sue molte aree da riqualificare) dove i sistemi di mobilità alternativi all'automobile sono certamente più facili da attivare;
- in realtà poi pare non esserci un vero fabbisogno di nuove abitazioni. Le situazioni di difficoltà sono eventualmente di accesso al mercato della casa, non certo affrontabile con il sistema perseguito da questa Variante che corrisponde unicamente o quasi alla necessità di valorizzazione degli immobili. Ma perché il territorio deve fare da banca per alcuni? E' questo il suo ruolo? E quanto costa questo ruolo alla comunità in termini di servizi, di strade, di asfaltatura, di illuminazione pubblica? Ma soprattutto in termini di perdita di valore come territorio di una comunità? E' contemperabile il vantaggio del singolo proprietario con lo svantaggio per la comunità?

CONTRODEDUZIONI

Va ricordato, come descritto al capitolo 3.4-*Le richieste di nuova edificabilità* della Relazione della Variante, che tra i documenti di riferimento per la Variante 2004 c'è anche l'ordine del giorno del Consiglio comunale n. 56 del 13 marzo 2002 sulla scorta del quale, "tenuto conto *che nella periferia collinare esiste una specifica richiesta di edificabilità legata ad esigenze individuali di soggetti residenti radicati nel territorio; che non si ritiene praticabile in collina l'edificazione di elevati volumi legati ad una strategia speculativa*, il Sindaco e la Giunta comunale sono stati impegnati a prendere in considerazione, in occasione della revisione generale del PRG, e quindi a valutare attentamente in stretta collaborazione con la commissione consiliare all'urbanistica, tutte quelle domande relative alla richiesta di nuova edificabilità nei sobborghi e nelle aree collinari già urbanizzate e di completamento". Il senso delle nuove previsioni introdotte dalla Variante 2004, a parte le zone subordinate a piani attuativi, è quello di consentire alcuni ampliamenti del sistema edificato esistente, ma con dimensioni assolutamente limitate in modo da garantire migliori condizioni nel rapporto tra edifici e loro pertinenze. Le nuove zone B5 e B6 sono state introdotte proprio dalla Variante 2004 per questo scopo. A tal proposito si segnala che nel PRG vigente le zone con il minor indice edificatorio sono le B2 con indice 2 volte superiore alle B5 e 4 volte superiore alle B6.

Per le ragioni di cui sopra l'osservazione non è accolta.

COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

287

100272 del 21.12.2004

NOME

Decarli Antonio Mario

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo di interesse primario a zona residenziale per la p.f. 508 C.C. Villamontagna.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la zona interessata è circondata da nuove costruzioni.

CONTRODEDUZIONI

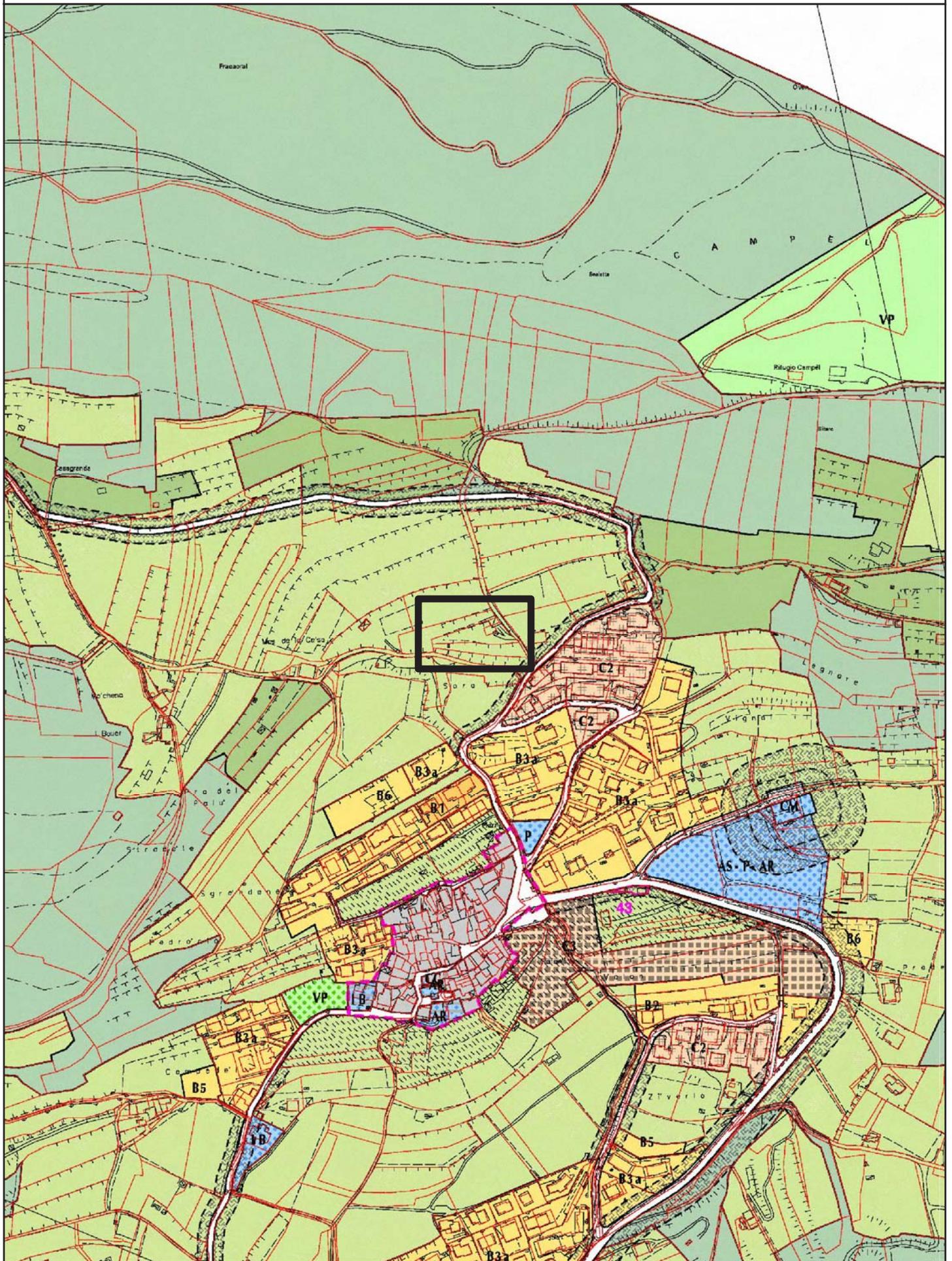
Nonostante quanto detto nell'osservazione, l'area in oggetto ricade esternamente al sistema insediativo prefigurato dal PRG vigente e dalla Variante 2004. Le nuove costruzioni a cui si fa riferimento nell'osservazione sono probabilmente quelle della zona di espansione posta però oltre strada e un edificio riferito al sistema agricolo e risistemato.

Va ricordato che il principio della coerenza con il sistema insediativo prefigurato negli strumenti urbanistici attuali per la previsione di nuove aree edificabili trova fondamento nel documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001.

Va comunque evidenziato che la particella oggetto dell'osservazione ricade in zona agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale e che anche il Programma urbanistico di struttura generale, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 12 marzo 2002 quale provvedimento di inquadramento urbanistico complessivo, la inserisce tra le aree agricole di pregio.

L'area in questione oltre a rivestire un fondamentale ruolo a tutela della qualità urbanistico-ambientale del territorio costituisce parte integrante di un sistema agro-forestale oramai consolidato la cui frammentazione, anche parziale a fini edificatori, porterebbe ad una riduzione sia della eterogeneità del paesaggio agricolo collinare sia della connettività tra gli elementi paesistici, aspetti entrambi indispensabili per garantire l'equilibrio ecologico del territorio. Le zone agricole e boscate costituiscono infatti gli ambiti preferenziali per l'individuazione di corridoi ecologici in grado di collegare aree ad elevata naturalità (boschi, fiumi, ecc) e che non necessariamente hanno una connotazione fisica; di fatto tali connessioni possono avvenire anche attraverso aree costituite da colture di pregio e/o boscate, condizione nella quale si trova l'area oggetto di osservazione.

Per tali ragioni l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

288

100274 del 21.12.2004

NOME

Decarli Antonio Mario

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da E4 – *Zone a bosco* ad E1 – *Zone agricole di interesse primario* per le pp.ff. 2928/2 e 2928/4 (con incorporata p.ed. 778) in C.C. Meano.

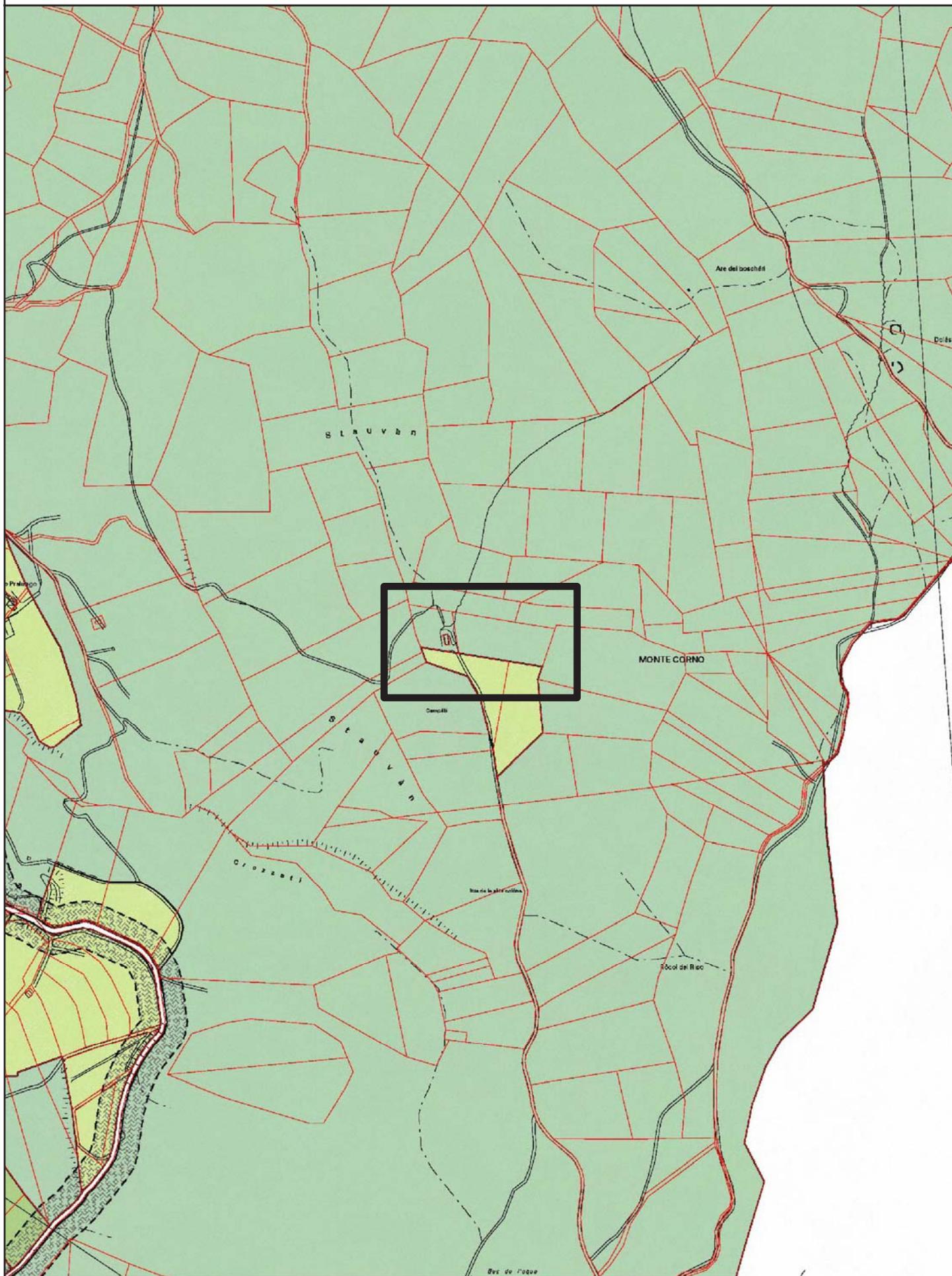
Le motivazioni fanno riferimento a:

- le particelle confinano con aree già considerate agricole;
- le particelle sono coltivate a prato e campagna.

CONTRODEDUZIONI

Le particelle in oggetto, dalle verifiche effettuate, sono inserite in un'ampia zona boscata.

Per le motivazioni di cui sopra l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

289

100276 del 21.12.2004

NOME

Gottardi Valentina e Buselli Paolo, Cinzia, Elisabetta

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo di interesse secondario e in parte a bosco a edificabile residenziale di tipo B2 per le pp.ffa. 614, 606, 611, 612/2, 609/1, 605 C.C. Villazzano, situate a nord dell'abitato di San Rocco. In subordine si chiede il cambio di destinazione per almeno la p.f. 606.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'area è facilmente accessibile;
- è adiacente alla zona edificabile;
- non vi sono vincoli di tipo idrogeologico;
- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari.

CONTRODEDUZIONI

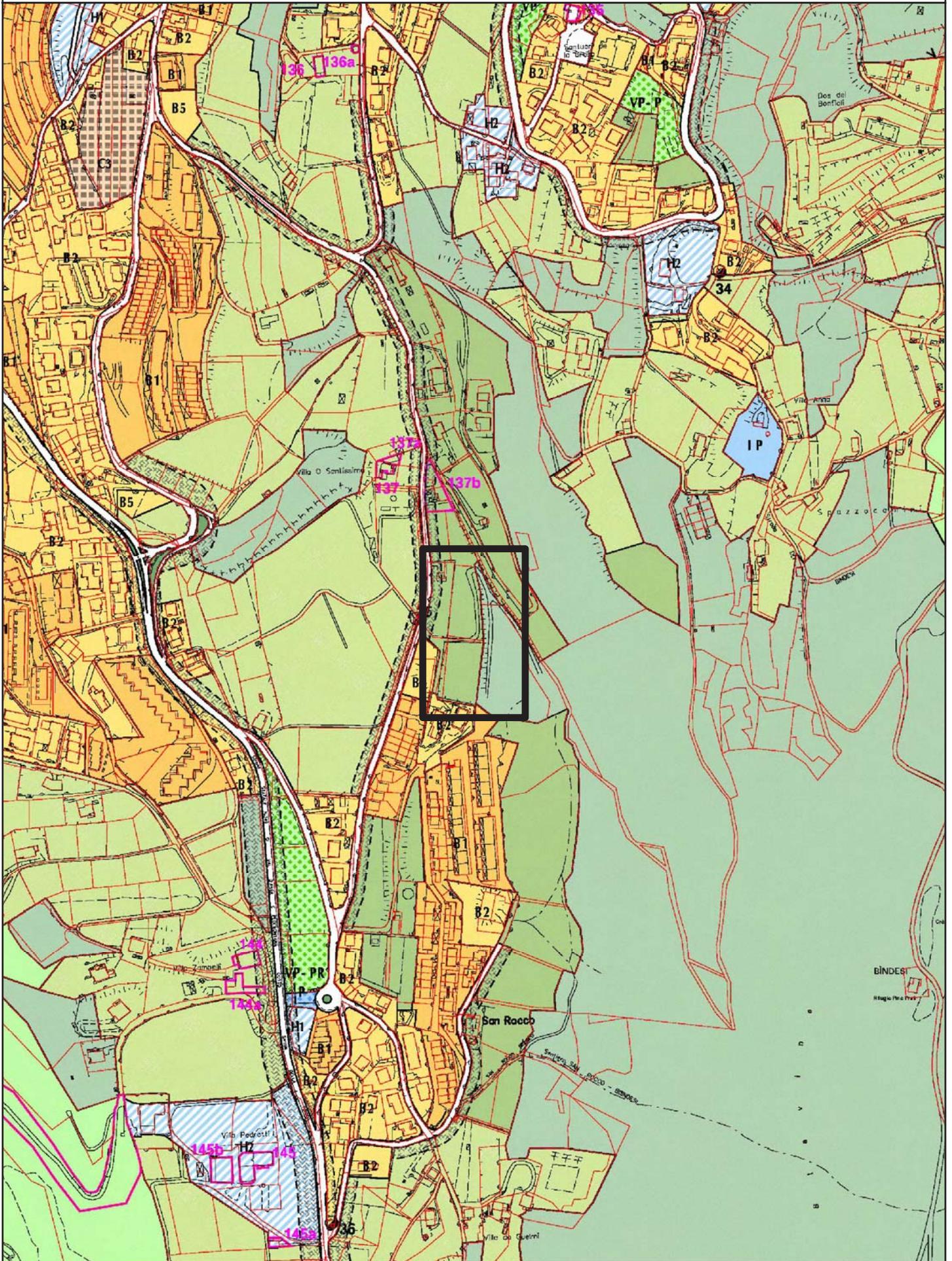
Le particelle in oggetto ricadono in area agricola di interesse primario e in area a bosco del Piano Urbanistico Provinciale.

Si fa presente che la vicina presenza del complesso isolato di interesse storico, artistico e documentario della Villa e del Maso denominati "Le Torricelle" è un motivo perché l'area resti ineditata, col fine di preservarne la visibilità. Di fatto la destinazione urbanistica attuale si configura come un'area di rispetto storico, ambientale e paesaggistico.

Inoltre si evidenzia che si ritiene opportuno scongiurare l'eventualità di una saldatura tra l'abitato di San Rocco e quello di Villazzano.

L'area in questione oltre a rivestire un fondamentale ruolo a tutela della qualità urbanistico-ambientale del territorio costituisce parte integrante di un sistema agro-forestale oramai consolidato la cui frammentazione, anche parziale a fini edificatori, porterebbe ad una riduzione sia della eterogeneità del paesaggio agricolo collinare sia della connettività tra gli elementi paesistici, aspetti entrambi indispensabili per garantire l'equilibrio ecologico del territorio. Le zone agricole e boscate costituiscono infatti gli ambiti preferenziali per l'individuazione di corridoi ecologici in grado di collegare aree ad elevata naturalità (boschi, fiumi, ecc) e che non necessariamente hanno una connotazione fisica; di fatto tali connessioni possono avvenire anche attraverso aree costituite da prati, colture e/o boscate, condizione nella quale si trova l'area oggetto di osservazione.

Per tali ragioni l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

290

100280 del 21.12.2004

NOME

Nardelli Fabrizio

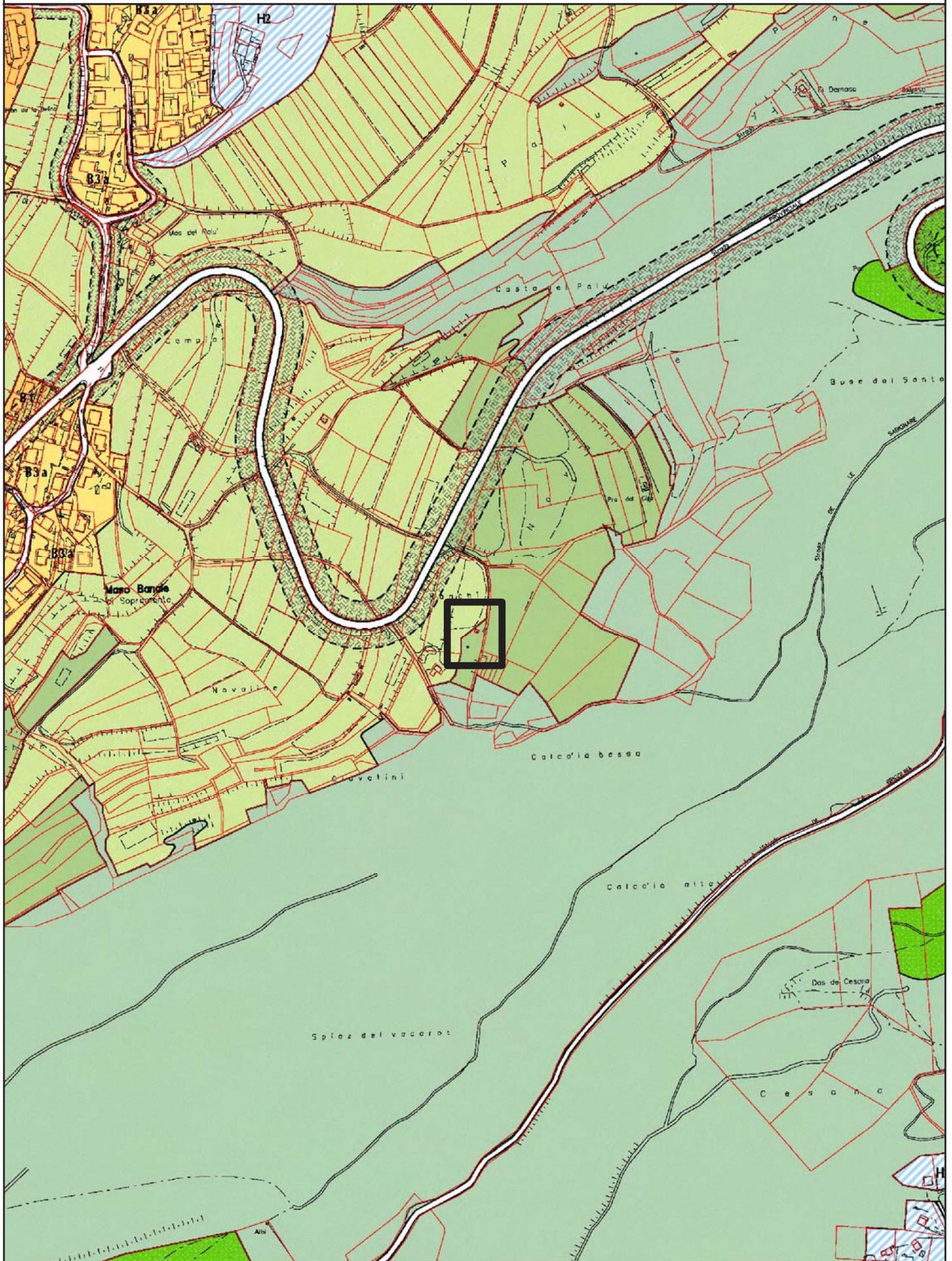
OSSERVAZIONE

Si chiede che il deposito attrezzi contraddistinto dalla p.ed. 1086 in C.C. di Sopramonte, località Sabbionare – Novai, di m³ 28 circa (in zona E2) possa essere aumentato fino a 50 m³ su una superficie di circa m² 2.800 (fra prato e bosco). La motivazione è di poter ricoverare gli attrezzi necessari per la manutenzione del prato e del bosco.

CONTRODEDUZIONI

I parametri attualmente previsti dall'articolo 57 comma 5 delle norme di attuazione del PRG, anche alla luce dell'applicazione di detta norma avvenuta in questi anni, ha consolidato la convinzione della rispondenza della stessa sia in rapporto ad un corretto inserimento nel paesaggio che alla generalità dei bisogni in tal senso.

Per le ragioni di cui sopra l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

291

100292 del 21.12.2004

NOME

INIT – HOLDING s.r.l. – Gelmi di Caporiacco Sergio e Marina

OSSERVAZIONE

Si chiede.

- a) il cambio di destinazione della p.ed. 370/1 in C.C. Cognola da zona D7a – *Zone terziarie e direzionali speciali* in zona B1 – *Zone edificate sature*,
- b) di riconsiderare gli indici urbanistico-edilizi assegnati alle pp.ff. 1196 e 1197/1¹ con la destinazione D7a, in via Missioni Africane, in modo da poter realizzare un edificio di circa 21.000 m³, ovvero per uno sviluppo di superficie utile pari a 7.000 m².

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la società INIT-Holding, a mezzo del proprio Presidente e dell'Amministratore delegato, in più occasioni avevano prospettato all'Amministrazione comunale le ipotesi di sviluppo delle proprie attività editoriali a Trento. Secondo la società INIT-Holding la soluzione migliore per perseguire detto sviluppo era quella di costruire una nuova sede che ospitasse le attività in essere e quindi successivamente rendesse disponibile sul mercato l'attuale sede;
- poiché la società è proprietaria delle pp.ff. 1196 e 1197/1 in C.C. di Cognola, di superficie complessiva pari a m² 11.600 è stato richiesto il cambio di destinazione da G (AS) in D7 di detta area, con un indice di fabbricabilità di 1,8 m³/m² e/o con un indice territoriale di utilizzo di 0,6 m²/ m². Detti parametri avrebbero consentito di realizzare quanto richiesto (volume di 20.000 m³ e/o superficie utile di 7.000 m²);
- la scelta compiuta con la Variante 2004 comporterebbe una forte preoccupazione in quanto la cartografia e la normativa stravolgerebbero quanto richiesto in precedenza, in particolare:
 1. viene penalizzato l'immobile attuale. Infatti, l'inserimento di tale immobile in zona D7a appesantisce l'iter amministrativo sottoponendo l'immobile a piano attuativo; toglierebbe ogni possibilità di sopraelevazione e di recupero del sottotetto; l'abbassamento dell'altezza di zona (da 16,50 a 12,50) annullerebbe l'incremento in altezza; la superficie utile dell'immobile attuale (m² 5.034) dovrebbe essere ricompresa nella superficie utile computabile; verrebbe infine abbassato notevolmente il valore dell'immobile esistente;
 2. l'individuazione della zona D7a estesa alle pp.ff. 1196, 1197/1 e alla p.ed. 370/1 porta ad una superficie utile di 6.692 m² (16.730 x 0.4) ridotta a ben poco (1.658 m²) se da essi si deve togliere la superficie dell'edificio esistente;
- la variazione urbanistica risulterebbe pertanto sproporzionata nel dimensionamento da presupporre la presenza di un errore valutativo o la mancanza di verifiche tecniche. Ogni ipotesi riduttiva della superficie utile richiesta renderebbe pertanto impraticabile l'operazione industriale, tanto da rinunciare, nel caso di non accoglimento, alla richiesta fatta e chiedere la messa in pristino della destinazione vigente.

CONTRODEDUZIONI

Punto a: la decisione di ricomprendere anche l'edificio esistente in un piano attuativo esteso all'intera proprietà della società INIT-Holding, risponde alla volontà di assicurare uno sviluppo organico ad una parte di territorio che presenta un delicato equilibrio dal punto di vista ambientale, degli accessi e delle potenzialità future a seguito del completamento della galleria di Martignano. La necessità di garantire lo svolgersi di un iter istruttorio il più possibile allargato, che solo la pianificazione attuativa consente, emerge anche dal documento richiamato nella deliberazione n. 42 del 22 settembre 2004 contenente il parere della circoscrizione Argentario sulla Variante 2004.

¹ La p.f. 1197/1 non esiste

COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

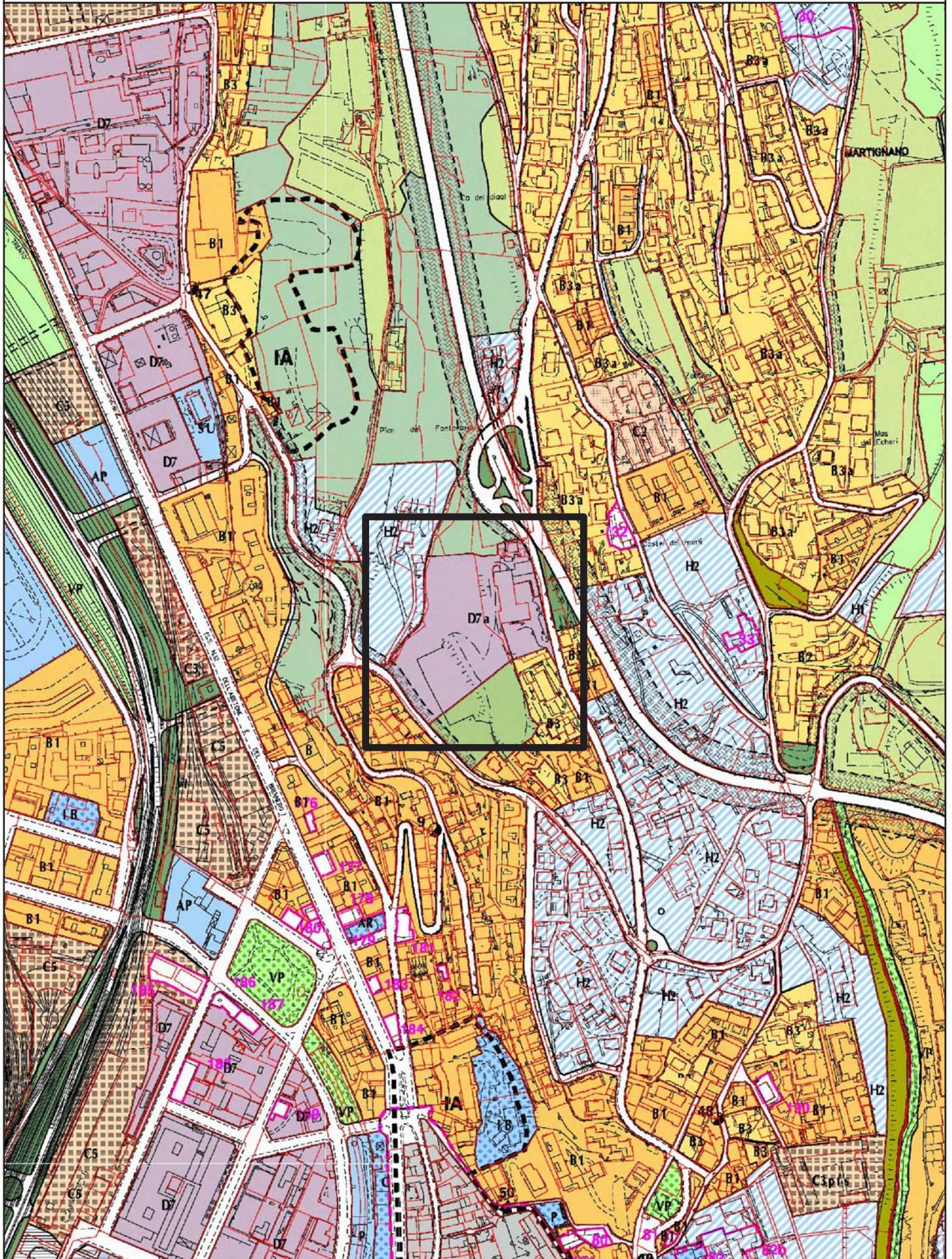
Punto b: relativamente agli indici adottati vanno fatte le seguenti precisazioni. La zona B1 individuata dal PRG vigente ha una superficie pari a m² 5.784, mentre la zona AS misura 12.264 m², di conseguenza, la nuova zona D7a, essendo la sommatoria della zona B1 e della zona AS, misura m² 18.048 ed interessa anche delle particelle la cui proprietà non è della società che ha presentato l'osservazione (su questo aspetto però l'osservazione non fa alcun rilievo).

Per quanto riguarda l'edificio esistente, la documentazione a suo tempo prodotta dalla società INIT-Holding (nota 26 novembre 2003 n. 61939) precisava che *l'attuale sede, sita sulla p.ed. 370/1 in C.C. di Cognola ed inserita in zona B1 – "Zone edificate sature", si sviluppa su una superficie di 4.534 m² racchiusi in un volume di 20.500 m³ con altezze dei locali che variano dai 3.90 ai 4.30 ml. ed un sottotetto per buona parte impraticabile* mentre nell'osservazione la superficie utile dell'edificio esistente è di m² 5.034. Ciò premesso si fa presente che il calcolo fatto in sede di prima adozione della Variante 2004 è stato il seguente:

- m² 4.534 + m² 7.000 = m² 11.534 costituenti la superficie utile data dalla sommatoria tra quella esistente più quella nuova;
- m²11.534 : m² 18.048 (dimensione area) = 0.63 m²/ m²;
- riduzione dell'indice in misura pari al 35% secondo le modalità di calcolo in discussione nell'estate 2004 = 0.4 m²/ m².

E' chiaro che l'indice relativo alla zona D7a doveva essere pari a 0.63 m²/ m² e non 0.4 m²/ m², in quanto le nuove modalità di calcolo degli indici, oggetto di discussione nelle fasi iniziali di predisposizione della Variante 2004, non sono poi state estese anche alla zona D7a.

Per le ragioni sopra esposte l'osservazione è parzialmente accolta mediante la modifica dell'indice di utilizzazione fondiaria.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

292

100293 del 21.12.2004

NOME

Giunta Giovanni

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da E4 – *Zone a bosco* ad E1 – *Zone agricole di interesse primario* per le pp.ff. 1282, 1421/7, 1437/1, 1437/2, 1437/3, 1437/4, 1437/5, 1437/6, 1437/7, 1437/8, 1437/9, 1437/10, 1438/1, 1438/2, 1445/2, 1445/3, 1445/4, 1447, 1448, 1449/1, 1449/2, 1450/1, 1450/2 in C.C. Mattarello, in località Novaline.

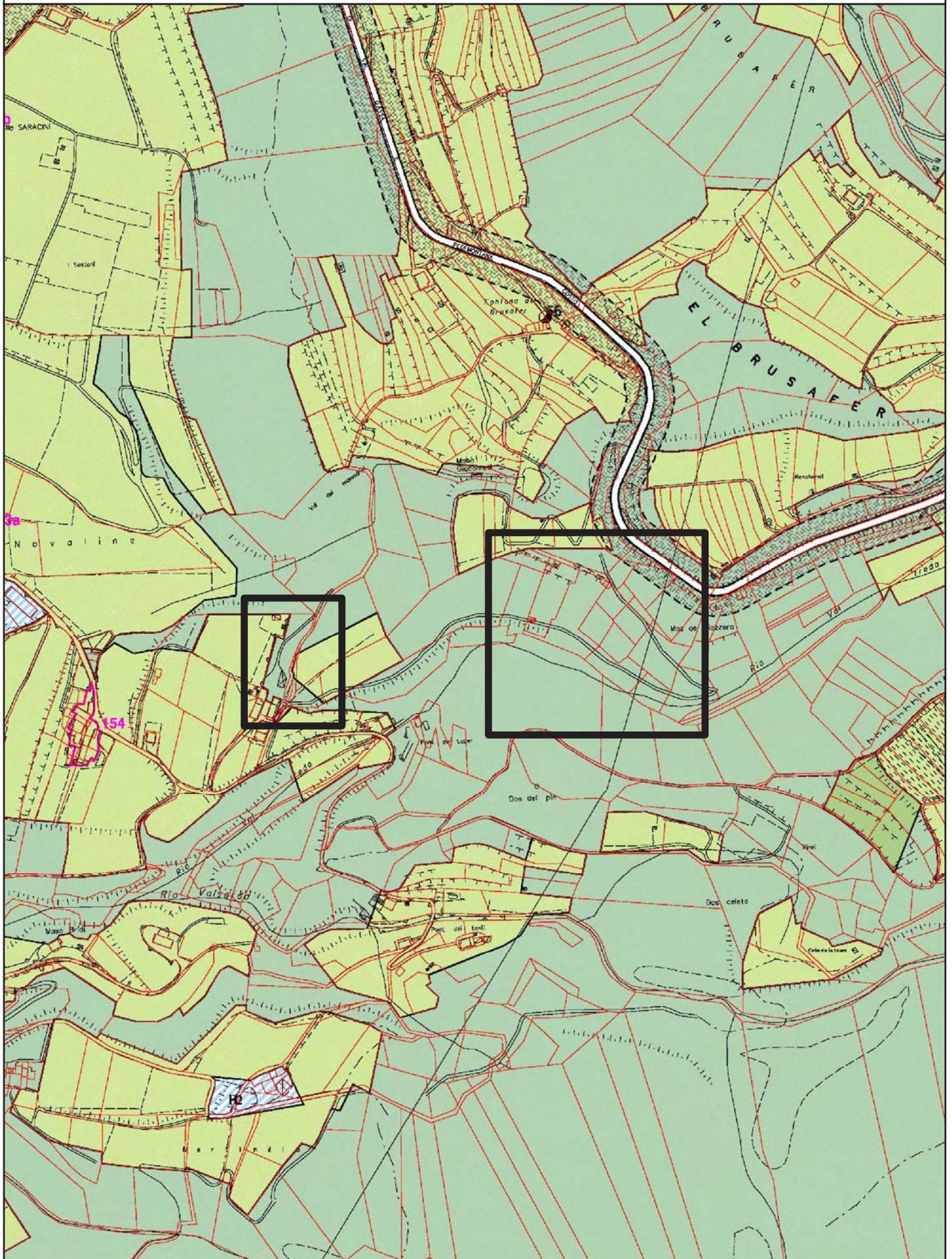
Le motivazioni fanno riferimento a:

- proprietario di una azienda agricola;
- in passato erano agricole, diventate incolte e poi recentemente bonificate;
- attualmente coltivate a vigneto per produzione di vino a denominazione origine controllata;
- sulla p.f. 1282 autorizzazione n. 17870 del 10-12-1991 per sistemazione terreno, costruzione muro con recinzione;
- sempre sulla p.f. 1282 variante alla precedente autorizzazione n. 29438 del 4-08-1992 per sistemazione terreno e costruzione muro con recinzione;
- autorizzazione da parte del Servizio Vigilanza e Promozione dell'Attività Agricola, Ufficio Tutela delle Produzioni Agricole Prot. n. 10082/98/C41 del 29-6-1998 per nuovo impianto di viti sulla p.f. 1282 per la varietà di Cabernet s, 1300 mq. per la produzione di vino a denominazione di origine controllata, validità per le campagne 1997/98 1998/99 1999/2000.
- sulle pp.ff. 1450/1, 1450/2 e pp.ed. 252/1, 252/2 (non elencate nell'osservazione) concessione edilizia n. 27960 del 3-10-2001 per bonifica agraria.

CONTRODEDUZIONI

Dalle verifiche effettuate le particelle che sono effettivamente coltivate e sulle quali sono in essere autorizzazioni alla bonifica agraria sono le seguenti: 1282, 1437/4, 1437/5, 1447, 1450/1, 1450/2 e parte delle 1437/1 e 1437/3. Pertanto si riclassificano in zona E1 solo le particelle sopra citate.

Per le motivazioni di cui sopra l'osservazione è parzialmente accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

293

100294 del 21.12.2004

NOME

Leonardelli Maddalena e altri

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo a residenziale per le pp.ff. 350, 351, 352¹, 353/2, 353/3, 353/1 C.C. Mattarello, di circa 20.000 m², poste ad ovest di via della Cooperazione a nord della zona produttiva. L'indice dovrebbe essere di almeno 1,45 m³/ m².

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la dimensione ridotta dei fondi in questione e la vicinanza di attività produttive e di zone residenziali limitano le possibilità di coltivazione;
- è stato sottoscritto un compromesso di vendita con la Cooperativa Edilizia Obiettivo Prima Casa S.c.a.r.l. estremamente favorevole per il costo finale degli immobili.

CONTRODEDUZIONI

A fronte delle notevoli dimensioni dell'area in questione (circa 19.000 m²), sono da segnalare una serie di vincoli di non secondaria importanza.

In primo luogo l'area è classificata verde agricolo di interesse primario dal Piano Urbanistico Provinciale.

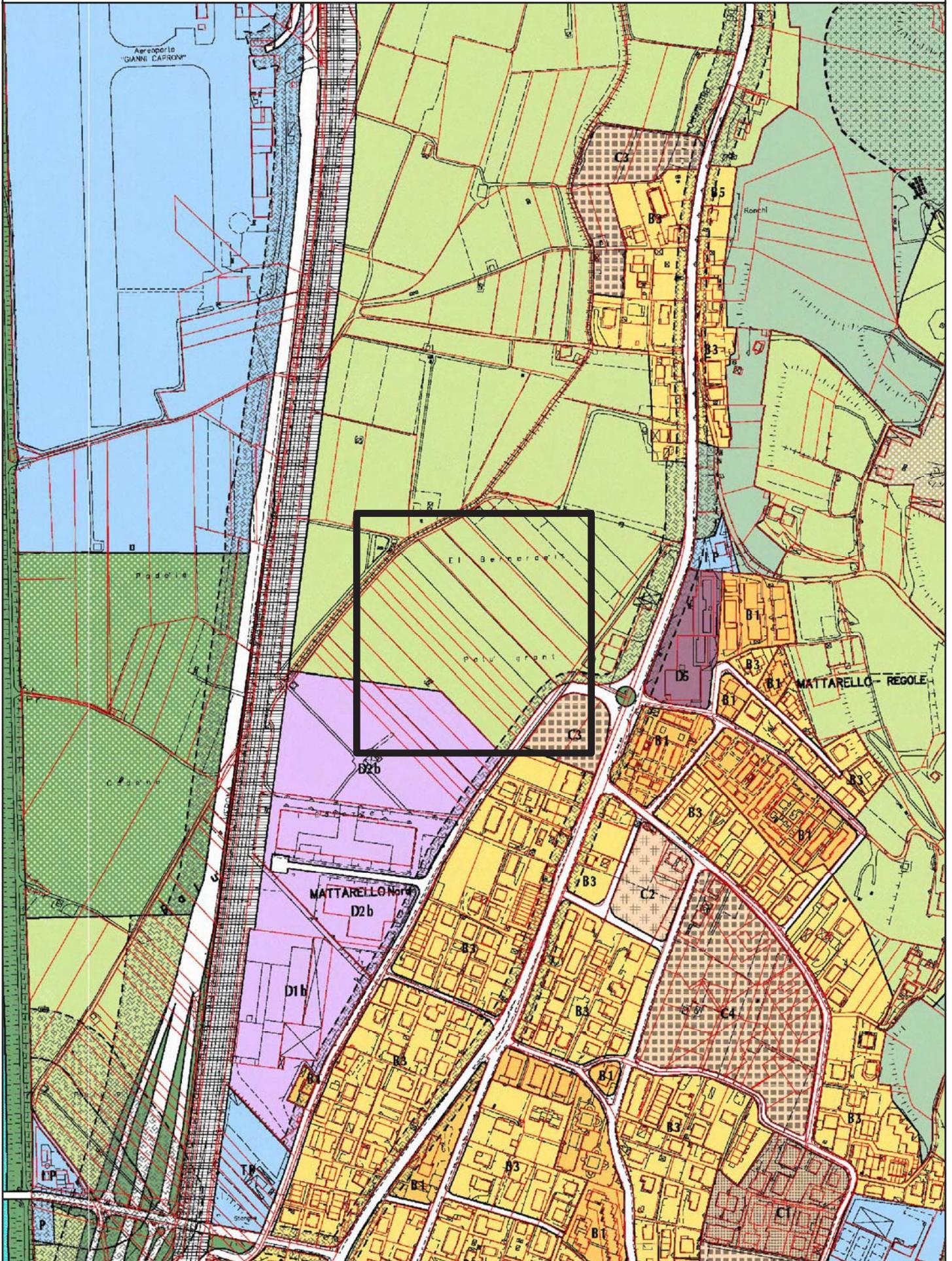
L'urbanizzazione di quest'area andrebbe ad intaccare ulteriormente il patrimonio agricolo di una circoscrizione, quella di Mattarello, già pesantemente penalizzata in tal senso negli ultimi anni.

La collocazione dell'area - tra la linea ferroviaria del Brennero, una zona produttiva e la strada a servizio di detta zona - non pare essere la più consona per un insediamento residenziale.

Pertanto, proprio in ragione di quanto sopra riportato, l'eventuale modifica dell'attuale destinazione urbanistica non può prescindere da una pianificazione di tipo unitario che preveda un'adeguata infrastrutturazione dell'area ed un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni pubbliche e private. In ogni caso, ogni decisione relativa a questa parte di territorio dovrà essere il risultato di un percorso di condivisione con i diversi soggetti interessati, cosa questa che non è possibile in sede di adozione definitiva di una variante.

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.

¹ Frazionamento recente che riguarda le pp.ff. 351 e 352.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

294

100296 del 21.12.2004

NOME

Bertotti Dario

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione da verde agricolo di interesse primario a zona residenziale di completamento di tipo B4, per le pp.ff. 163/1 e 164 C.C. Gardolo, situate lungo la Trento-Malé nei pressi della prevista rotatoria a nord di Gardolo.

Le motivazioni fanno riferimento a:

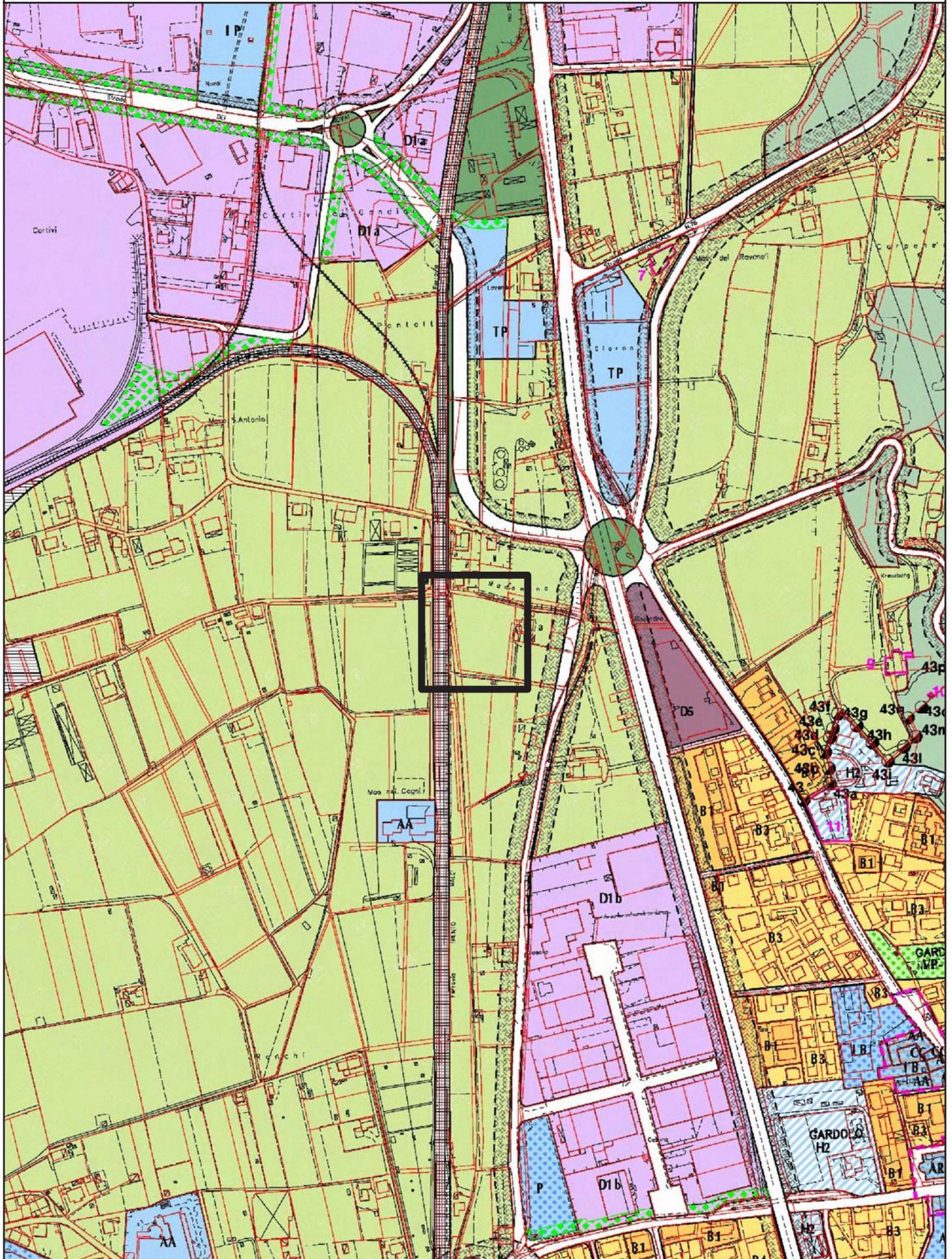
- le particelle in questione si trovano in prossimità di strade, case e ferrovia e questo complica notevolmente le possibilità di utilizzo a fini agricoli in particolare per i necessari trattamenti antiparassitari.

CONTRODEDUZIONI

Le particelle oggetto dell'osservazione, seppure limitrofe ad alcuni edifici, ricadono entro un'area completamente esterna sia al sistema insediativo esistente ma anche a quello prefigurato dal PRG vigente e dalla Variante 2004. Il principio della coerenza con il sistema insediativo prefigurato negli strumenti urbanistici attuali per la previsione di nuove aree edificabili trova fondamento nel documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001. Vi si dice tra l'altro: *"la scelta di un'espansione limitata o comunque controllata non intende escludere interventi di completamento relativamente a zone vocate e sufficientemente urbanizzate (...)"*. La vocazione di quest'area è difficilmente riconducibile alla funzione residenziale, anche in ragione del fatto che essa risulta essere totalmente priva di quel sistema di attrezzature e servizi che connotano le aree vocate all'edificazione residenziale.

Non va infine dimenticato che quest'area ricade in zona agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale.

Per tutte le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

295

100299 del 21.12.2004

NOME

Bertotti Dario

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione delle pp.ff. 1365/7, 1365/8 e 1366/3 in C.C. di Gardolo da zona D2a – *Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello provinciale* in zona B4 – *Zone edificate di integrazione e completamento*, in località Ghiaie.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- il terreno oggetto dell'osservazione non raggiungerebbe il lotto minimo industriale;
- si troverebbe racchiuso tra due strade e tra edifici di civile abitazione sia a nord che a sud e al centro della frazione Ghiaie insieme ad altri edifici compresa la chiesa (Parrocchia visitazione di Maria Santissima).

CONTRODEDUZIONI

L'ambito territoriale grossomodo corrispondente alla località "Ghiaie di Gardolo" risulta caratterizzato da una complessa situazione sotto il profilo del rapporto tra stato di fatto e previsioni urbanistiche vigenti e derivanti dal PUP. Dall'esame di questa osservazione e delle altre riferite a questa parte del territorio comunale, emerge chiaramente la necessità di attivare uno specifico studio pianificatorio inteso a valorizzare le peculiarità di queste aree (la zona D2a attualmente priva di piano attuativo e le adiacenti aree agricole classificate E3) e quindi a prefigurare il necessario equilibrio tra nuovi insediamenti ed insediamenti preesistenti. Proprio per la rilevanza degli effetti che un simile approfondimento può produrre sul quadro urbanistico di questo comparto territoriale, si ritiene che la seconda adozione di una variante al PRG non sia il momento idoneo per affrontare una nuova pianificazione di dette aree.

Per le motivazioni di cui sopra l'osservazione non è accolta.

COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

296

100300 del 21.12.2004

NOME

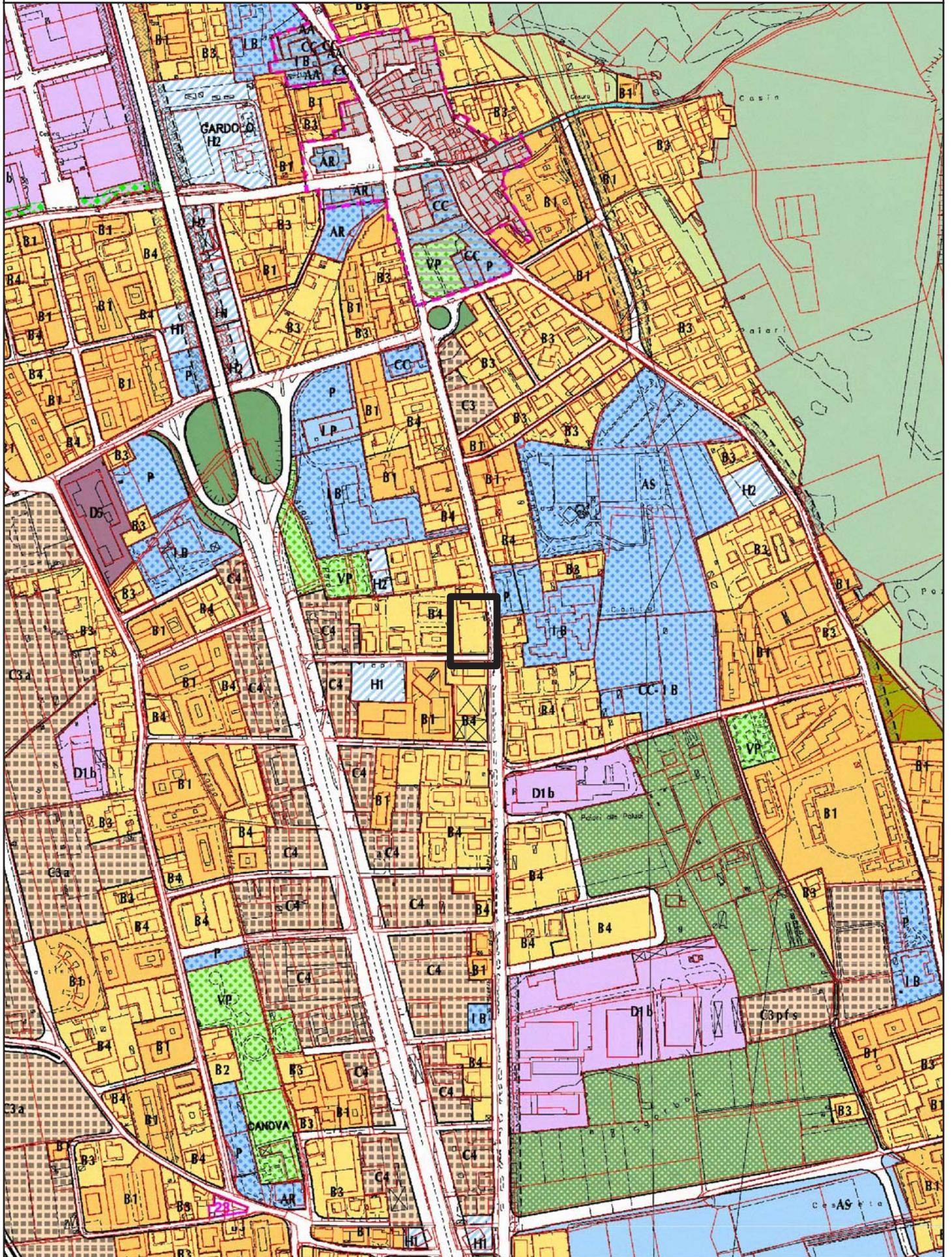
Pisetta Bruno, Giuseppe e Giovanni

OSSERVAZIONE

Si chiede la rettifica del tratto di via 4 Novembre e Via Bolzano per quanto riguarda la p.f. 229 C.C. Gardolo.

CONTRODEDUZIONI

La situazione illustrata dall'osservazione risulta essere stata corretta nella 1^a adozione della Variante 2004.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

297

100302 del 21.12.2004

NOME

Bombace Nunzio e Perini Marisa

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo di interesse primario a zona residenziale per la p.ed. 395 e per la p.f. 325 C.C. Povo, poste oltre l'abitato di Oltrecastello.

Le motivazioni fanno riferimento a:

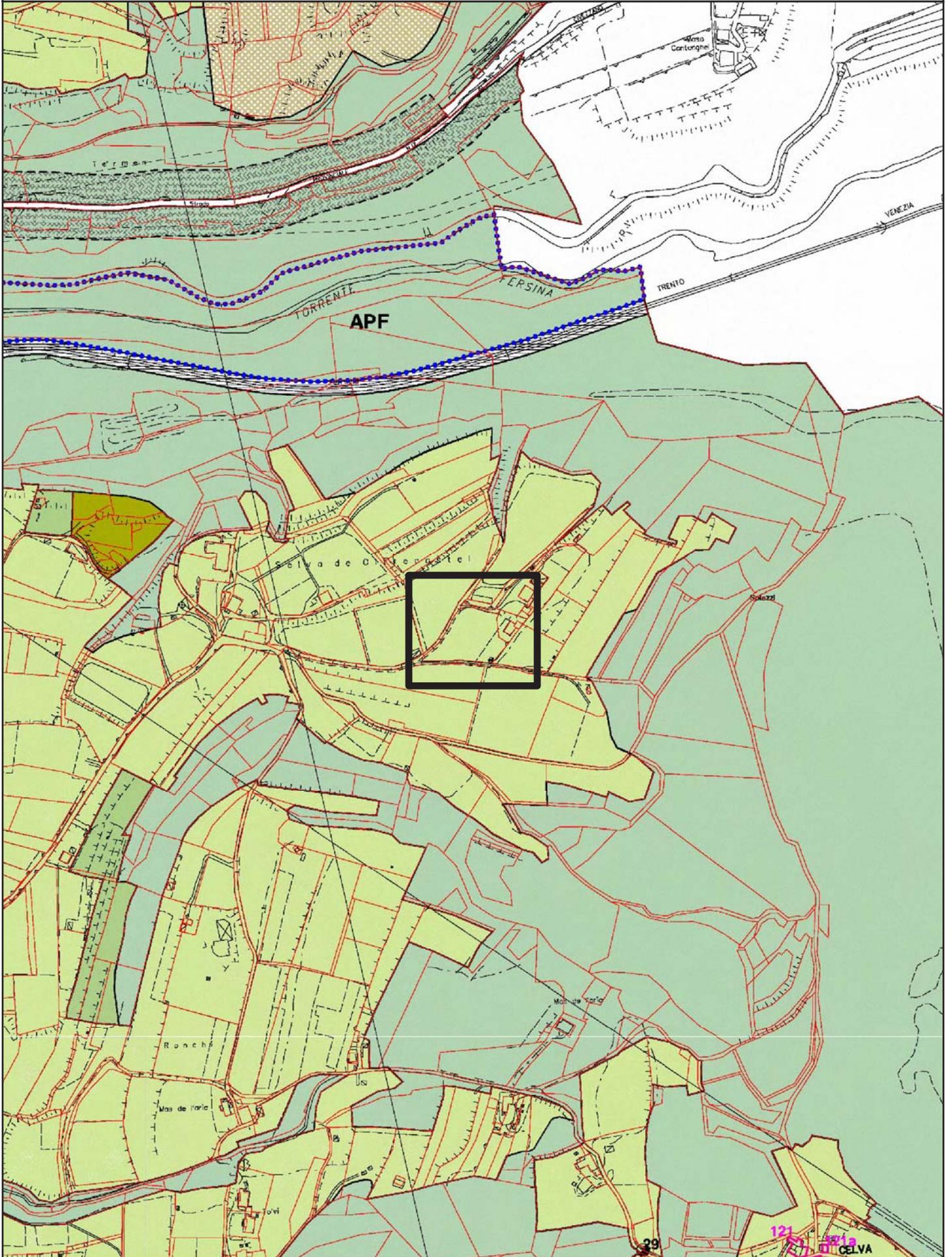
- la zona interessata è già parzialmente edificata;
- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari;
- l'area è già adeguatamente infrastrutturata;
- risulta di scarsa produttività agricola.

CONTRODEDUZIONI

L'area oggetto dell'osservazione risulta completamente esterna sia al sistema insediativo esistente ma anche a quello prefigurato dal PRG vigente e dalla Variante 2004 ed è parte di vasto territorio agricolo e boscato e risulta essere totalmente priva di quel sistema di infrastrutture primarie e secondarie che connotano le aree vocate all'edificazione residenziale. La trasformazione in zona edificabile dell'area oggetto dell'osservazione, quindi, non solo risulterebbe in contrasto con il documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001, dove tra l'altro si dice: *E' un'evidenza difficilmente controvertibile quella della definitiva conclusione di una lunga fase espansiva nell'uso del territorio, da cui deriva la centralità dei temi del ripristino ambientale, della riconversione urbana, del riutilizzo dei suoli e degli edifici (...)* e dove si ribadisce che *"la collina est, fortemente antropizzata negli ultimi decenni, abbisogna di scelte coraggiose che tutelino le aree collinari libere e che valorizzino le ricche testimonianze di presenze storicamente significative"*, ma anche con quanto detto dall'ordine del giorno approvato dal Consiglio comunale con la deliberazione n. 28 del 5 marzo 2003 nel quale viene ribadita la necessità che la pianificazione urbanistica sia improntata al conseguimento di una maggiore *"qualità della vita comunitaria"*.

Va peraltro evidenziato che la classificazione a zona agricola non necessariamente deve discendere da una valutazione di tipo agronomico, e il fatto che l'osservante dichiari che il terreno risulti di *"scarsa produttività agricola"* non nega che esso comunque rivesta un fondamentale ruolo a tutela della qualità urbanistico-ambientale del territorio. Inoltre, l'area risulta parte integrante di un sistema agro-forestale oramai consolidato la cui frammentazione, anche parziale a fini edificatori, porterebbe ad una riduzione sia della eterogeneità del paesaggio agricolo collinare sia della connettività tra gli elementi paesistici, aspetti entrambi indispensabili per garantire l'equilibrio ecologico del territorio. Le zone agricole e boscate costituiscono infatti gli ambiti preferenziali per l'individuazione di corridoi ecologici in grado di collegare aree ad elevata naturalità (boschi, fiumi, ecc) e che non necessariamente hanno una connotazione fisica; di fatto tali connessioni possono avvenire anche attraverso aree costituite da colture di pregio e/o boscate, condizione che caratterizza l'ambito territoriale entro il quale si trova l'area oggetto di osservazione.

Per tali ragioni l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

298

100317 del 21.12.2004

NOME

Pizzinini Marisa, Elena e Tomasi Gemma

OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione della p.f. 1274/2 in C.C. Povo da zona in parte F1 (IU) – *Istruzione universitaria e istituti di ricerca scientifica* e in parte E1 – *Zone agricole di interesse primarie* in zona B2 – *Zone edificate di integrazione e completamento*.

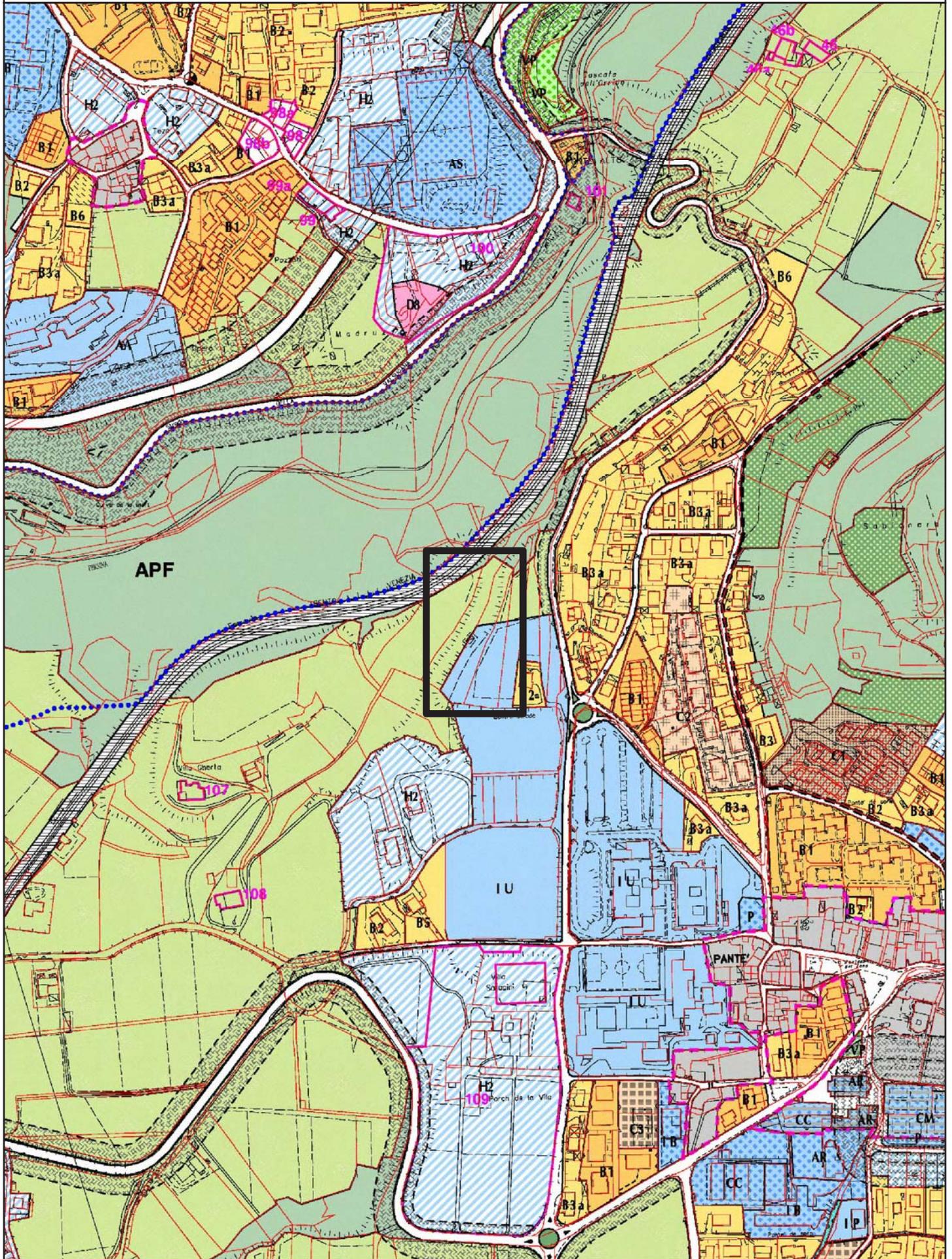
Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'attuale destinazione risulterebbe ingiustificata in considerazione del fatto che la p.f. 1277/4 da zona F1 (IU) sarebbe stata trasformata in zona B2;
- la particella oggetto dell'osservazione risulterebbe posizionata marginalmente rispetto alla zona F1 (IU) mentre la p.f. 1277/4 risulterebbe situata proprio al centro della stessa.

CONTRODEDUZIONI

L'area oggetto dell'osservazione non presenta alcuna continuità con il contesto residenziale dell'abitato di Povo, mentre per quanto riguarda la zona B2 alla quale le richiedenti fanno riferimento, costituita dalla p.f. 1277/4 e dalla p.ed. 733, essa è stata introdotta in quanto non si è fatto altro che prendere atto della presenza di un edificio esistente.

Per le ragioni sopra riportate l'osservazione non è accolta.



COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004

OSSERVAZIONE N°

299

100318 del 21.12.2004

NOME

Poli Marcello e Merz Maria

OSSERVAZIONE

Si chiede lo scorporo della parte della p.f. 685/2 C.C. Gardolo che ricade nella zona C3 Roncafort nord e la sua classificazione in B3 come la restante parte della particella in questione.

Si chiede inoltre il ridimensionamento a 5 metri della fascia di rispetto stradale indicata in 10 metri.

Le motivazioni fanno riferimento a:

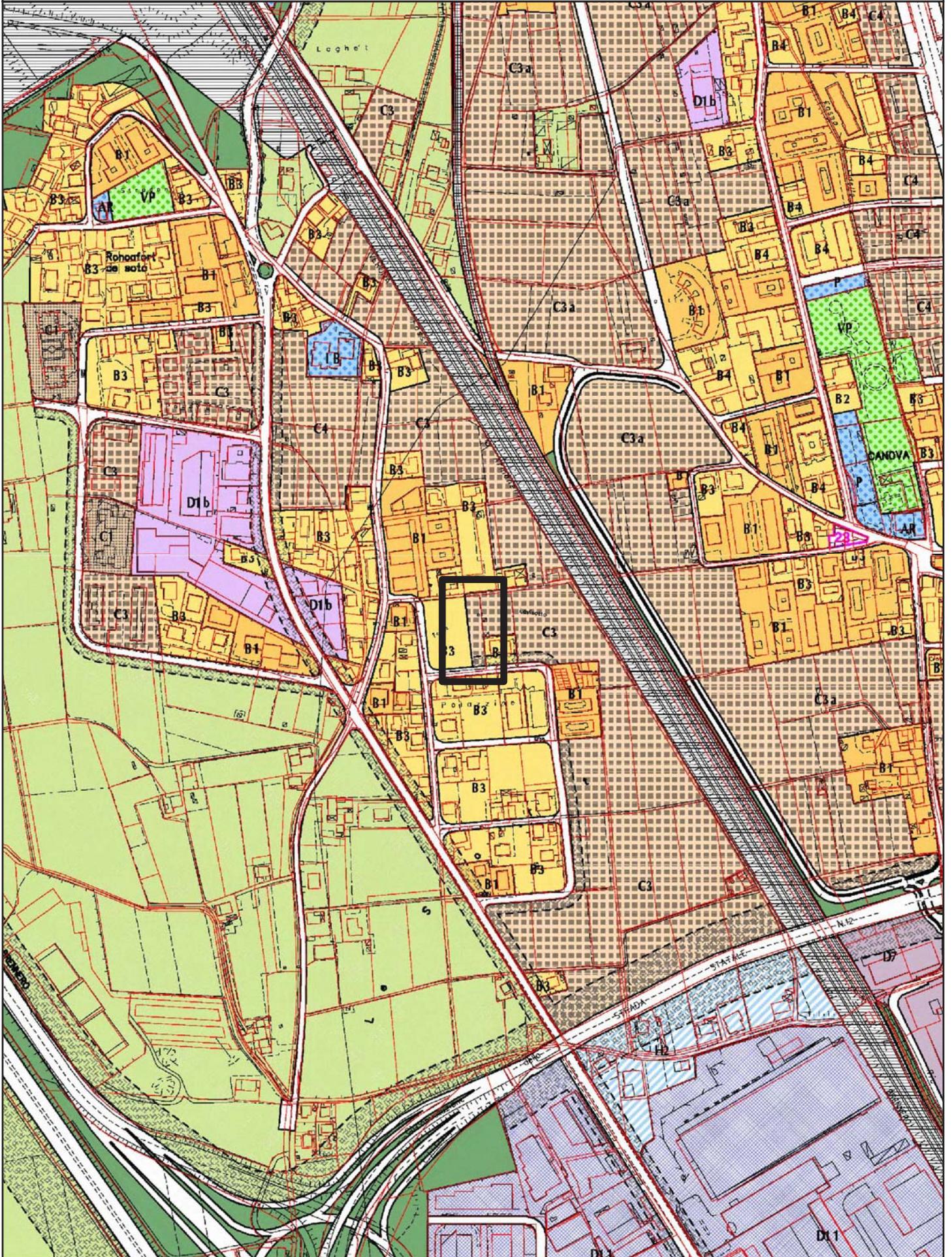
- la parte della particella in B3 è stata esclusa dalla lottizzazione limitrofa proprio nell'intenzione di collegarla alla parte restante di cui si era richiesta la riclassificazione da zona agricola a zona residenziale;
- sono stati ceduti a titolo gratuito 150 m² per la realizzazione di una viabilità non prevista dal PRG ma necessaria per l'Amministrazione comunale;
- pare illusorio pensare di attivare un piano che coinvolge molti proprietari ma solo dove pochi hanno effettivo interesse dato che le parti edificabili sono ridotte a tre lotti.

CONTRODEDUZIONI

Alla luce delle osservazioni pervenute l'amministrazione ha preso atto della situazione di forte problematicità in ordine alle reali prospettive di attuazione delle previsioni relative alla zona C3 "località Roncafort Nord". Pertanto, in accoglimento sia di osservazioni puntuali intese a chiedere il ripristino della destinazione agricola di parti dell'area (osservazione n. 306 e n. 718) sia di una osservazione che indica questa zona tra quelle di nuova edificabilità da stralciare (n. 782), si è provveduto allo stralcio della zona C3 "località Roncafort Nord" indicata in sede di prima adozione della Variante 2004.

Relativamente all'osservazione in argomento, visto lo stralcio della zona C3 "località Roncafort Nord" e considerato che l'area di proprietà degli osservanti si configura come un completamento dell'intervento edilizio in atto nell'area posta ad ovest della stessa, si è ritenuto di classificare detta area in modo omogeneo a quella adiacente.

Per le motivazioni di cui sopra l'osservazione è accolta.



**COMUNE DI TRENTO
PRG
VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

300

100322 del 21.12.2004

NOME

Biasioni Maurizio e altri

OSSERVAZIONE

I proprietari della p.ed. 4812 in C.C. di Trento chiedono che la strada perpendicolare a via Ss. Cosma e Damiano alla Vela sia inserita correttamente nella cartografia di PRG, in modo da far rientrare completamente in zona F2-viabilità le pp.ff. 2125/1 e 2125/8 (già destinate a strada) ora in parte classificate zona edificabile e conseguentemente ridurre l'allargamento viario sulla p.ed. 4812 da m. 3,5 a m. 2.

CONTRODEDUZIONI

Sulla base dell'osservazione pervenuta è stata verificata la fondatezza di quanto segnalato e conseguentemente sono state operate le opportune modifiche alla cartografia di PRG.

Coerentemente con quanto sopra l'osservazione è accolta.

