



COMUNE DI TRENTO

PRG

VARIANTE 2004

SINTESI OSSERVAZIONI E  
RELATIVE CONTRODEDUZIONI

PARTE 5 di 11  
Schede dalla n. 301 alla n. 400

SERVIZIO URBANISTICA

1<sup>a</sup> 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°

**301**

100323 del 21.12.2004

NOME

**Pisoni Stefano**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione da zona agricola di interesse primario a zona residenziale di tipo B5 per circa 1.000 dei 7.461 m<sup>2</sup> costituiti dalle pp.ff. 316/1, 315, 319/2 C.C. Cognola, site all'imbocco della "strada dei forti" a Tavernaro.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- il lotto richiesto (evidenziato su una mappa allegata all'osservazione) è in posizione del tutto paragonabile ad altri per i quali è stata concessa la variazione di destinazione;
- la richiesta è coerente con tutti i criteri assunti dalla Commissione urbanistica;
- è ubicato in zona semi pianeggiante in assenza totale di problematiche;
- si tratta di un piccolo lotto;
- l'area risulta di completamento e contigua a un edificio esistente ben più di altre situazioni dove è stata concessa la zona edificabile;
- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari;
- l'accessibilità è idonea;
- il lotto è completamente infrastrutturato;
- non vi sono vincoli idrogeologici né elettrodotti;
- è a ridosso dell'abitato di Tavernaro che garantisce tutti i servizi;
- le caratteristiche volumetriche e le altezze previste per le zone B5 garantiscono un intervento adeguato al contesto.

**CONTRODEDUZIONI**

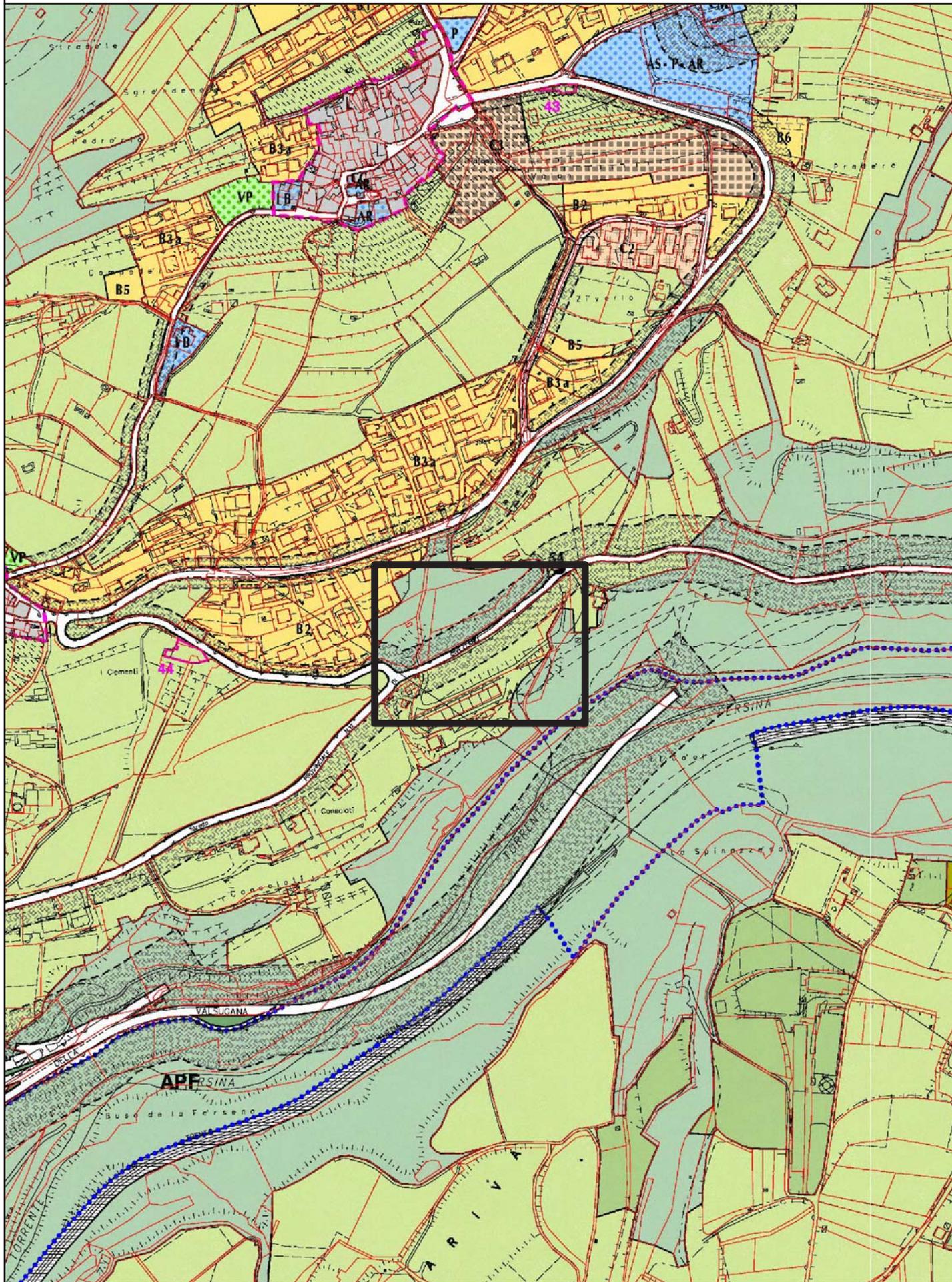
Nonostante quanto riportato nell'osservazione, l'area in oggetto ricade in zona esterna al sistema insediativo prefigurato dal PRG vigente e dalla Variante 2004 e risulta essere priva di quelle infrastrutture primarie e secondarie che connotano le aree vocate all'edificazione residenziale.

L'edificato citato come adiacente fa riferimento al sistema agricolo o alla applicazione delle norme sulle aree agricole dei piani regolatori precedenti. Non è contiguo, ma non è nemmeno prossimo 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 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°

**302**

100324 del 21.12.2004

NOME

**PICO s.r.l. - Pisoni Stefano**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede lo stralcio della previsione viabilistica a sud della p.f. 683/1 in C.C. di Gardolo, in località Roncafort.

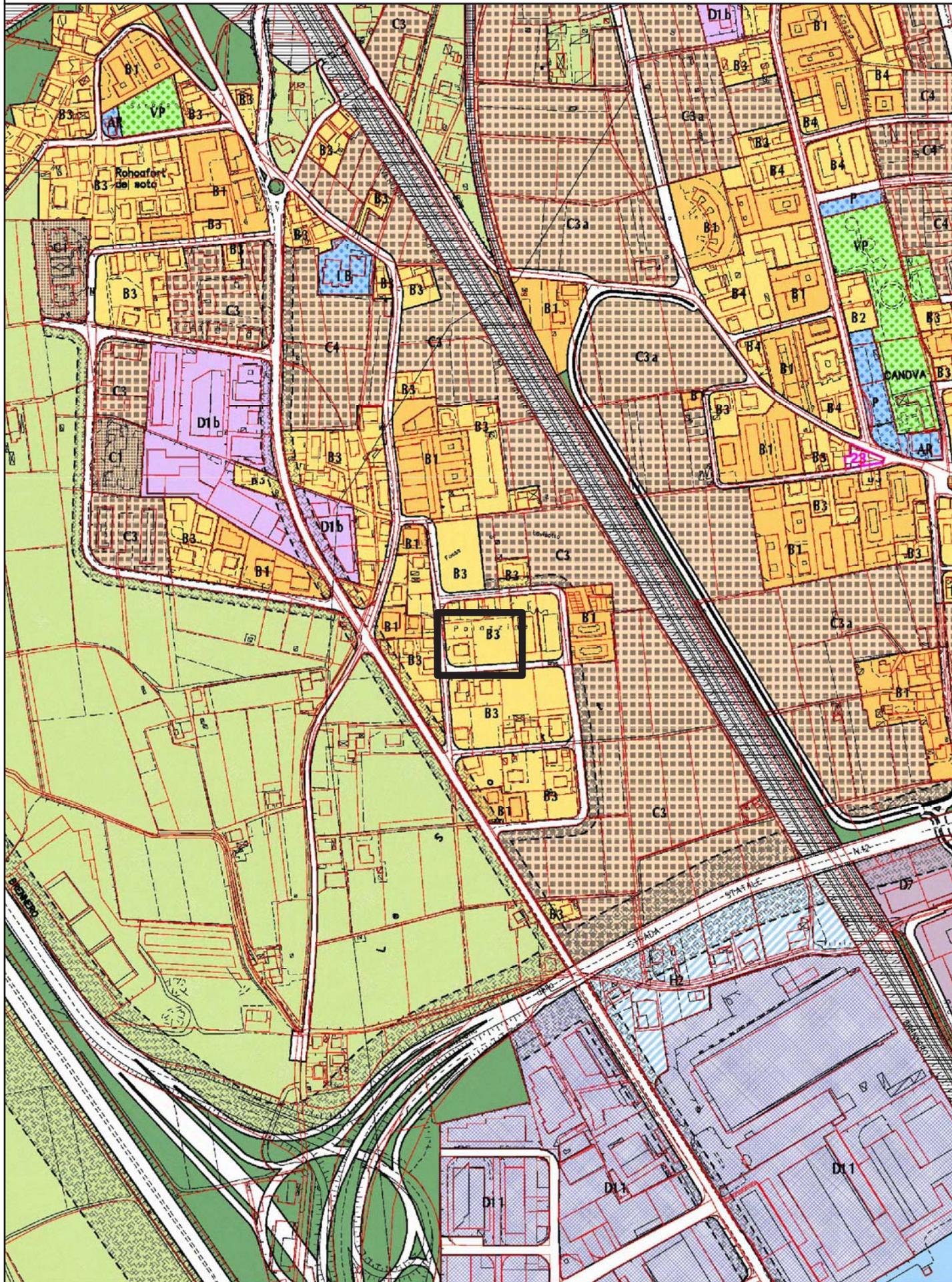
Le motivazioni fanno riferimento a:

- Piano di lottizzazione n. 967 dd. 13/02/2003 nel quale non è stata richiesta la costruzione della suddetta strada in quanto si riteneva sufficiente quella a nord.

**CONTRODEDUZIONI**

L'eliminazione della suddetta viabilità altererebbe il disegno urbanistico relativo allo sviluppo di questa parte della zona di Roncafort.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**303**

100327 del 21.12.2004

NOME

**PICO s.r.l. - Pisoni Stefano**

**OSSERVAZIONE**

La società Pico s.r.l. è proprietaria della p.f. 1137/1 in C.C. di Trento inserita fin dal lontano 1968 in verde privato per m<sup>2</sup> 252 ed in zona di verde pubblico per m<sup>2</sup> 4.484. Con la Variante 2004 l'area a verde pubblico è stata inserita nella zona C5 "Viale dei Tigli", ambito P.A.B., per la quale sono previsti i seguenti indici:

- superficie territoriale m<sup>2</sup> 4.334;
- indice di fabbricabilità territoriale 1.10;
- altezza massima ml. 10.50;
- rapporto di copertura massimo 10%;
- area da cedere al comune per servizi pubblici m<sup>2</sup> 2.910.

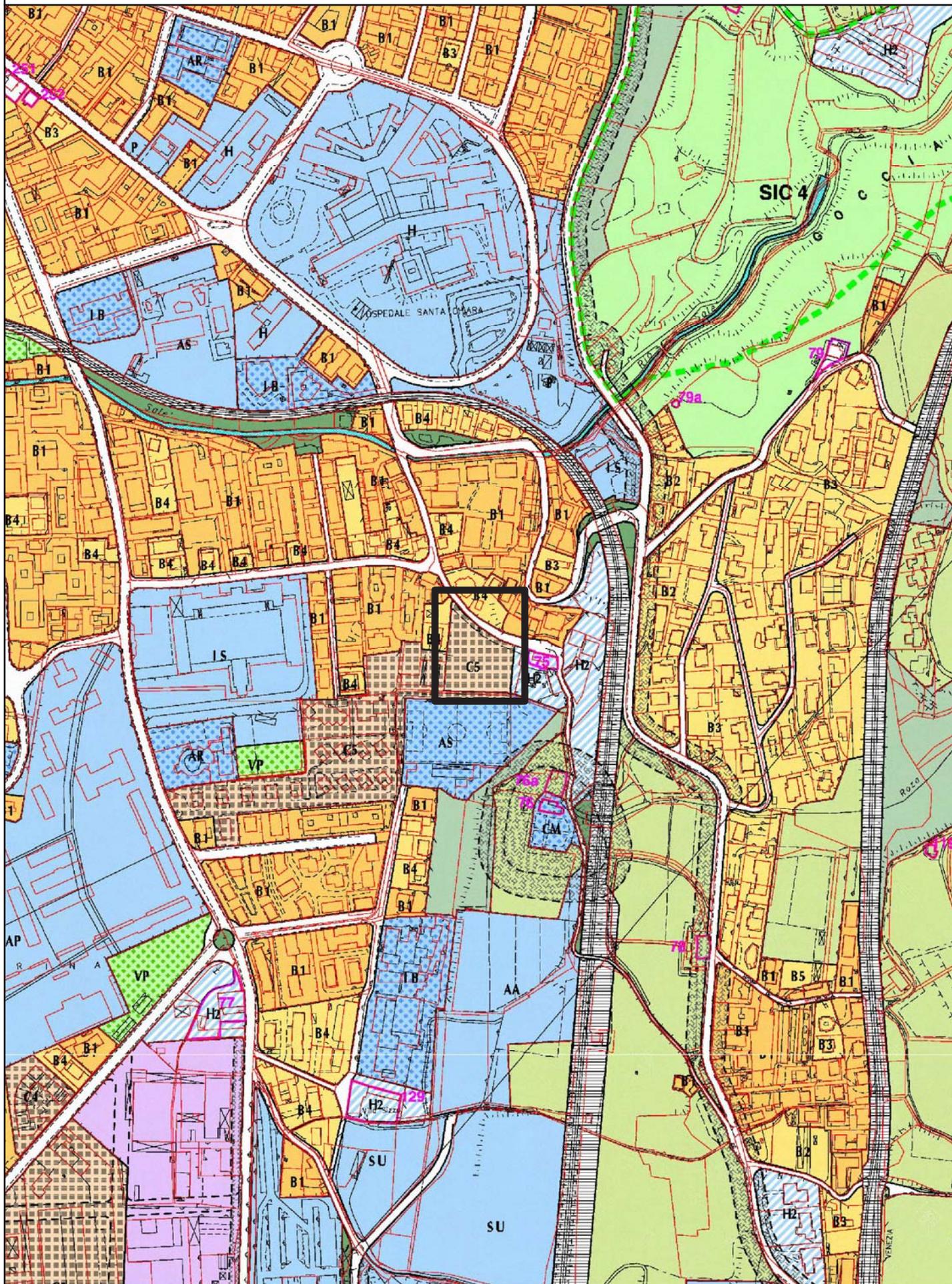
Precisato anche che a seguito di un rilievo reale l'area risulta avere una superficie pari a m<sup>2</sup> 4.484 anziché 4.334, la società proprietaria propone quanto segue:

- a) di cedere al comune un'area di m<sup>2</sup> 1.500, al fine di poter dotare il lotto edificabile di pertinenze adeguate da usufruire quale verde privato e parcheggi, elementi questi ritenuti essenziali per affrontare il problema della qualità urbana;
- b) di rendere l'altezza omogenea a quella della sottozona "A", ovvero pari a ml. 16.50 o quantomeno pari a ml. 13.50 in analogia alle zone B4;
- c) di aumentare l'indice di fabbricabilità territoriale a 1.20 che risulterebbe comunque ben inferiore a quello delle B4 che è pari a 2.20;
- d) di aumentare il rapporto di copertura al 15%.

**CONTRODEDUZIONI**

Pur in coerenza con l'obiettivo del progetto speciale predisposto nell'ambito della Variante 2004 che è quello di conseguire una riqualificazione complessiva dell'ampio comparto urbano interessato dalla zona C5 "Viale dei Tigli", il comparto B è stato oggetto di un ridisegno cui ha fatto seguito un modesto ampliamento di detto comparto (per evitare la formazione di uno sfrido" di terreno tra la C5 e l'H2) e una altrettanto contenuta modifica dei parametri relativi all'altezza massima, al rapporto di copertura e alla quantità di aree da cedere per servizi pubblici.

Coerentemente con quanto sopra l'osservazione è parzialmente accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**304**

100330 del 21.12.2004

NOME

**Conci Guido**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede lo stralcio della previsione viabilistica a sud della p.ed. 1234 in C.C. di Gardolo, in località Roncafort.

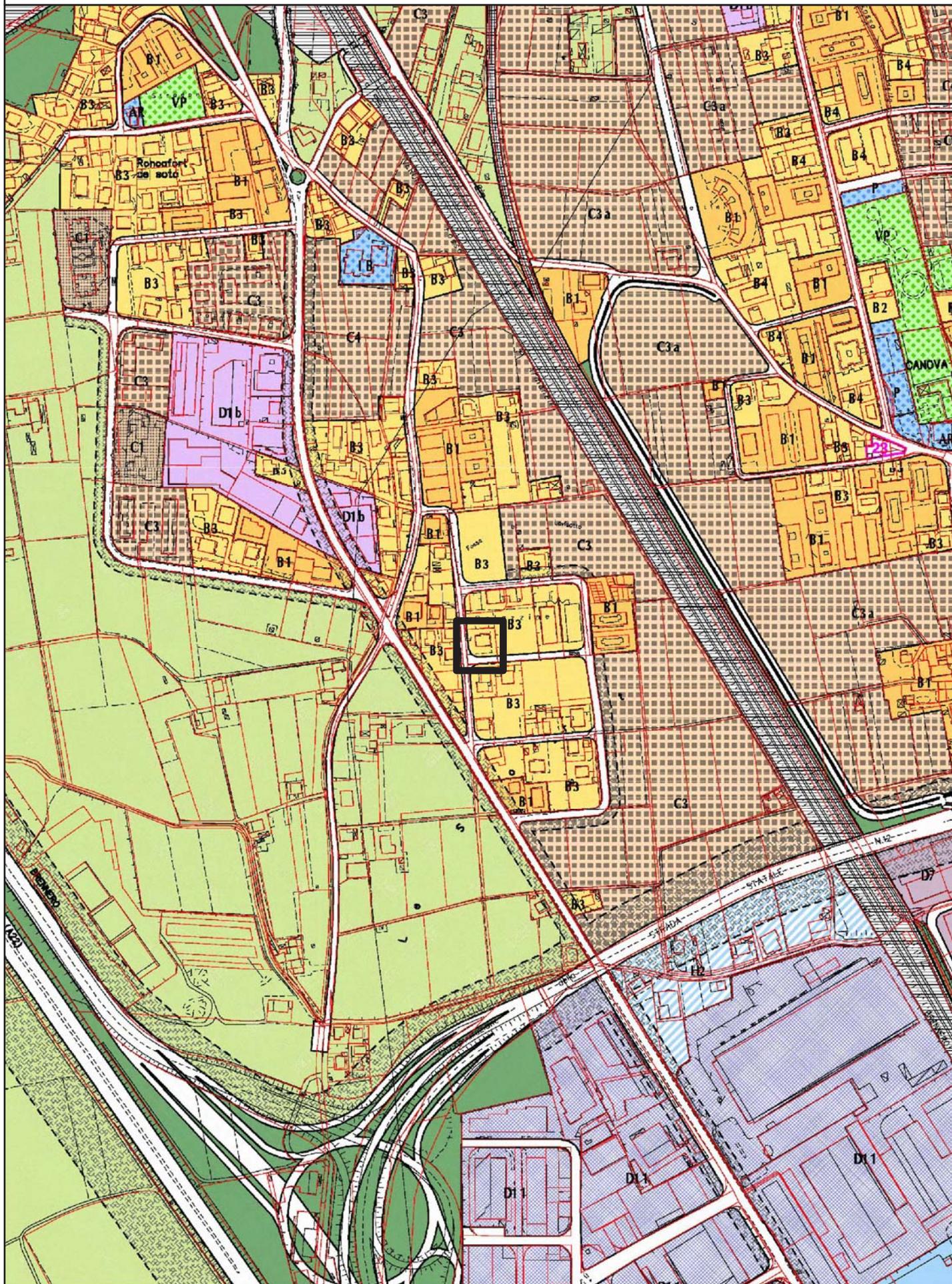
Le motivazioni fanno riferimento a:

- nel Piano di lottizzazione non è stata richiesta la costruzione della suddetta strada in quanto si riteneva sufficiente quella a nord.

**CONTRODEDUZIONI**

L'eliminazione della suddetta viabilità altererebbe il disegno urbanistico relativo allo sviluppo di questa parte della zona di Roncafort.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**305**

100332 del 21.12.2004

NOME

**Conci Guido**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione da verde agricolo di particolare tutela a zona residenziale per parte della p.f. 514/2 C.C. Gardolo, situata a nord del nuovo parco di Melta.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta fa riferimento a esigenze abitative familiari;
- l'area in oggetto è sicuramente più vocata alla residenza, anche per situazione della viabilità e per lo stato delle urbanizzazioni, di molte altre aree introdotte in fase di prima adozione dalla Variante 2004;
- l'area è perfettamente corrispondente ai criteri assunti dalla Commissione Urbanistica per l'individuazione delle nuove aree edificabili;
- la parte che si richiede rientra nell'allineamento con la zona residenziale adiacente.

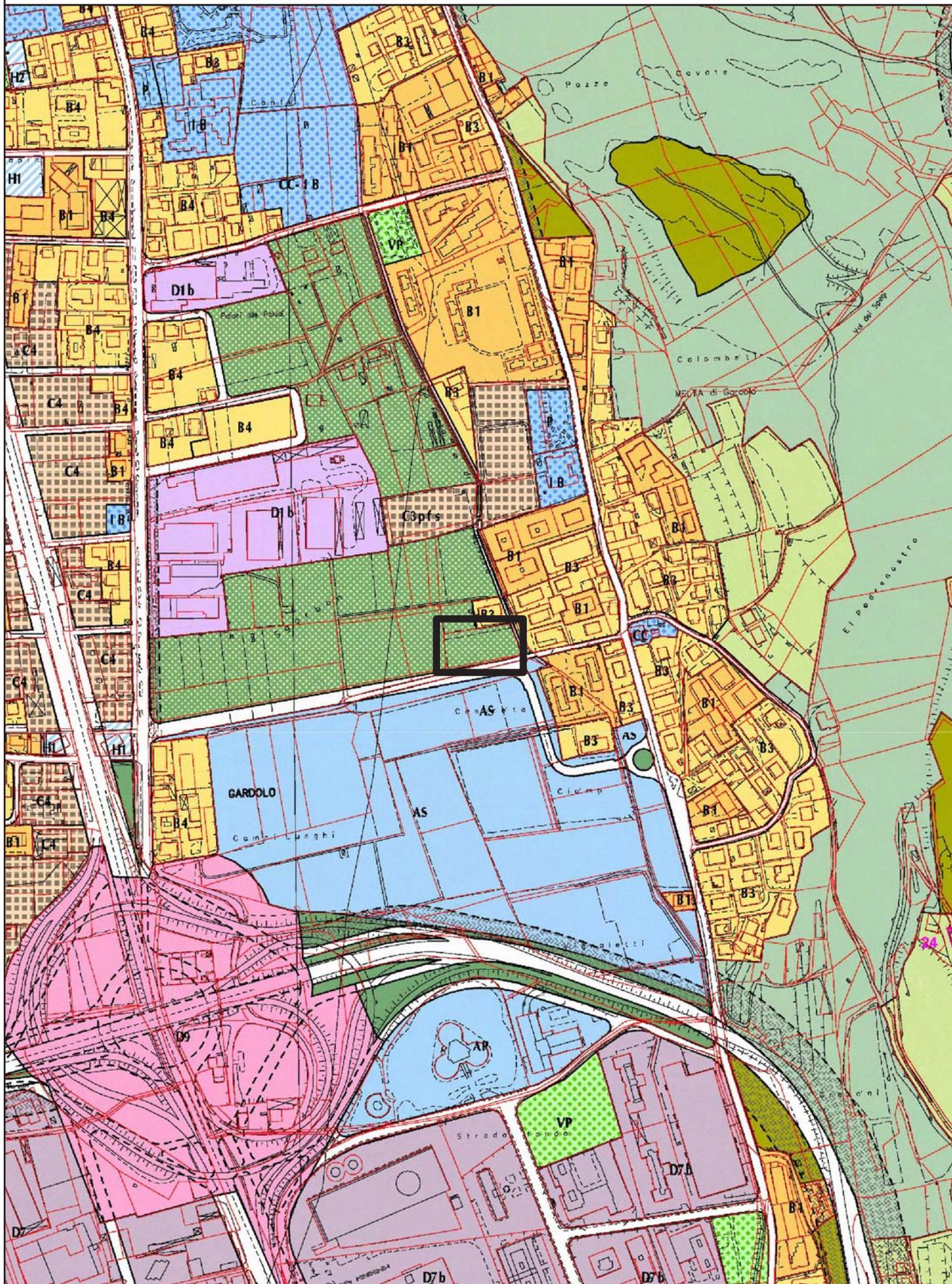
**CONTRODEDUZIONI**

Seppure la richiesta di cambio di destinazione faccia riferimento ad un lotto direttamente confinante con una piccola zona B3, va rilevato come ricada in un'area più ampia che corrisponde ad un brano di verde agricolo che si insinua tra l'abitato di Melta e quello di Gardolo collegando idealmente il nuovo parco di Melta a sud e l'area della piscina a nord, due servizi di grande importanza per l'intera zona di Gardolo.

Nel PRG vigente, confermato dalla Variante 2004, è previsto un percorso ciclo-pedonale che costeggia l'intera area agricola a collegare anche funzionalmente i due servizi.

Infine, la richiesta di cambio di destinazione ricade anche in zona di verde agricolo di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale.

Pertanto, l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**306**

100335 del 21.12.2004

NOME

**Conci Guido**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il ripristino della destinazione agricola per le pp. ff. 688 e 687/2 C.C. Gardolo, ricadenti nella zona C3 Roncafort nord.

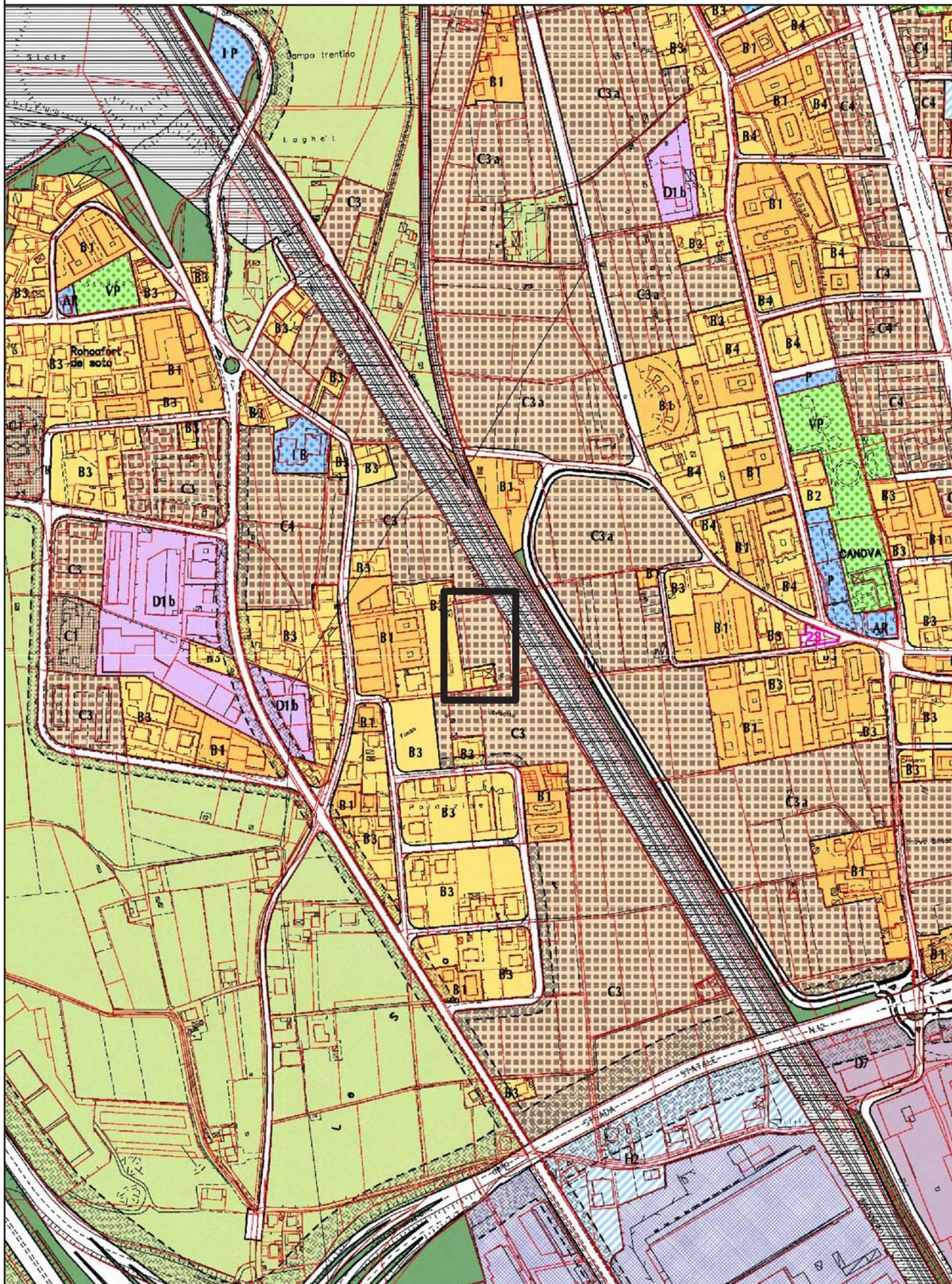
Le motivazioni fanno riferimento a:

- è illusorio pensare di attivare un piano che coinvolge 25 diverse particelle fondiarie;
- la previsione (indice bassissimo a fronte di impegni gravosissimi) arreca più danni che benefici ai proprietari delle aree.

**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" e pertanto si è provveduto allo stralcio della stessa.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**307**

100336 del 21.12.2004

NOME

**Sebastiani Bruno**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona H2 destinata al verde privato a zona B5 edificata residenziale estensiva, per la p.f. 639/1 in C.C. Trento, situata in via delle Cave.

Le motivazioni fanno riferimento a:

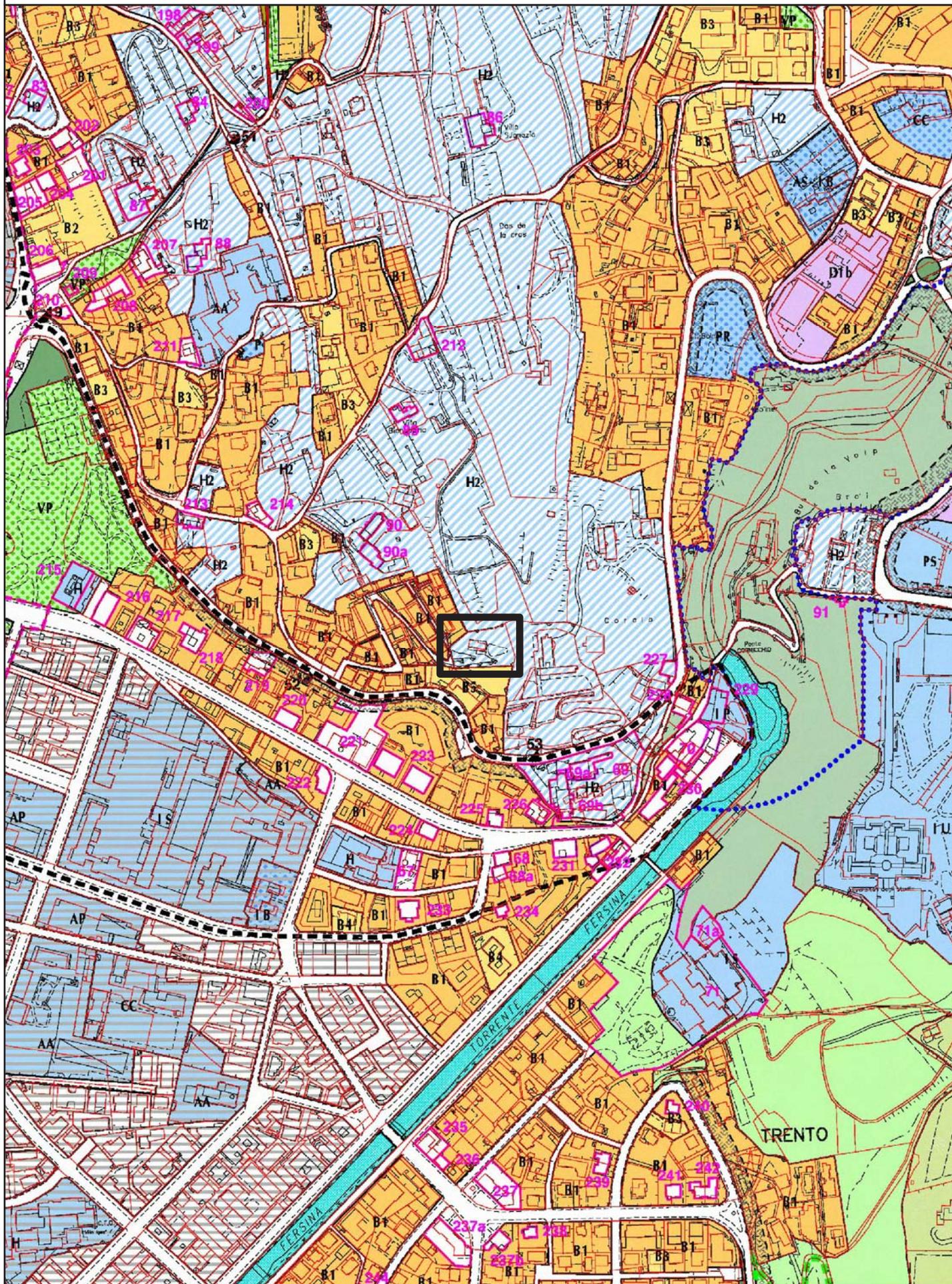
- le pp.ff. 639/1 e 639/12 sono state ottenute dal frazionamento di un'unica particella;
- la Variante 2004 ha modificato la destinazione urbanistica delle aree sottostanti, tra cui la p.f. 639/12 da zona H2 a zona B5;
- le zone limitrofe sono classificate come zona B1.

**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. (...)*

Inoltre, va anche tenuto presente che l'accesso all'area oggetto della presente osservazione avviene da Via delle Cave, strada questa che presenta caratteristiche dimensionali e di funzionalità tali da sconsigliare un incremento dell'edificato che la utilizza. Diversamente, per quanto riguarda la zona B5 citata dall'osservazione, quest'ultima interessa un lotto posto in posizione altimetricamente più bassa rispetto all'area in questione e quindi avulso dal sistema delle zone H2 sopra richiamato ed inoltre è accessibile direttamente da Via Venezia.

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**308**

100343 del 21.12.2004

NOME

**De Langer Anna Carla e Maria Enrica**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo a residenziale per le pp. ff. 90/1 e 91/1 C.C. Romagnano<sup>1</sup>, poste lungo la provinciale.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- le particelle in oggetto erano destinate dal PRG '89 a verde agricolo; con una successiva variante sono state destinate a residenziale con vincolo per l'edilizia pubblica e agevolata quindi sono tornate alla destinazione agricola. Mentre era in vigore la destinazione edificabile si è dovuto procedere alla successione ereditaria degli immobili la cui imposta è ammontata a £ 750.000.000;
- l'area è perfettamente infrastrutturata e vocata all'edificazione ma ci si attendeva un accoglimento della richiesta anche a fini risarcitori (l'imposta di successione pagata non viene rimborsata dal fisco);
- le proprietarie hanno già concluso un accordo con la Cooperativa edilizia "Obiettivo prima casa" S.c.a.r.l. di Trento per l'acquisto e la realizzazione da parte loro di edilizia agevolata (la Cooperativa timbra e firma l'osservazione confermando quanto dichiarato).

**CONTRODEDUZIONI**

Considerando lo stato dei luoghi, l'adeguatezza delle infrastrutture, la mancanza di vincoli, e, in sintesi, la corrispondenza di quest'area alle esigenze di individuare aree per l'edilizia agevolata, si modifica la destinazione urbanistica delle particelle in oggetto da verde agricolo a zona C3-pfs (soggetta a piano a fini speciali per l'edilizia agevolata) secondo i seguenti parametri riportati nella scheda dell'allegato 4.1 delle norme tecniche di attuazione:

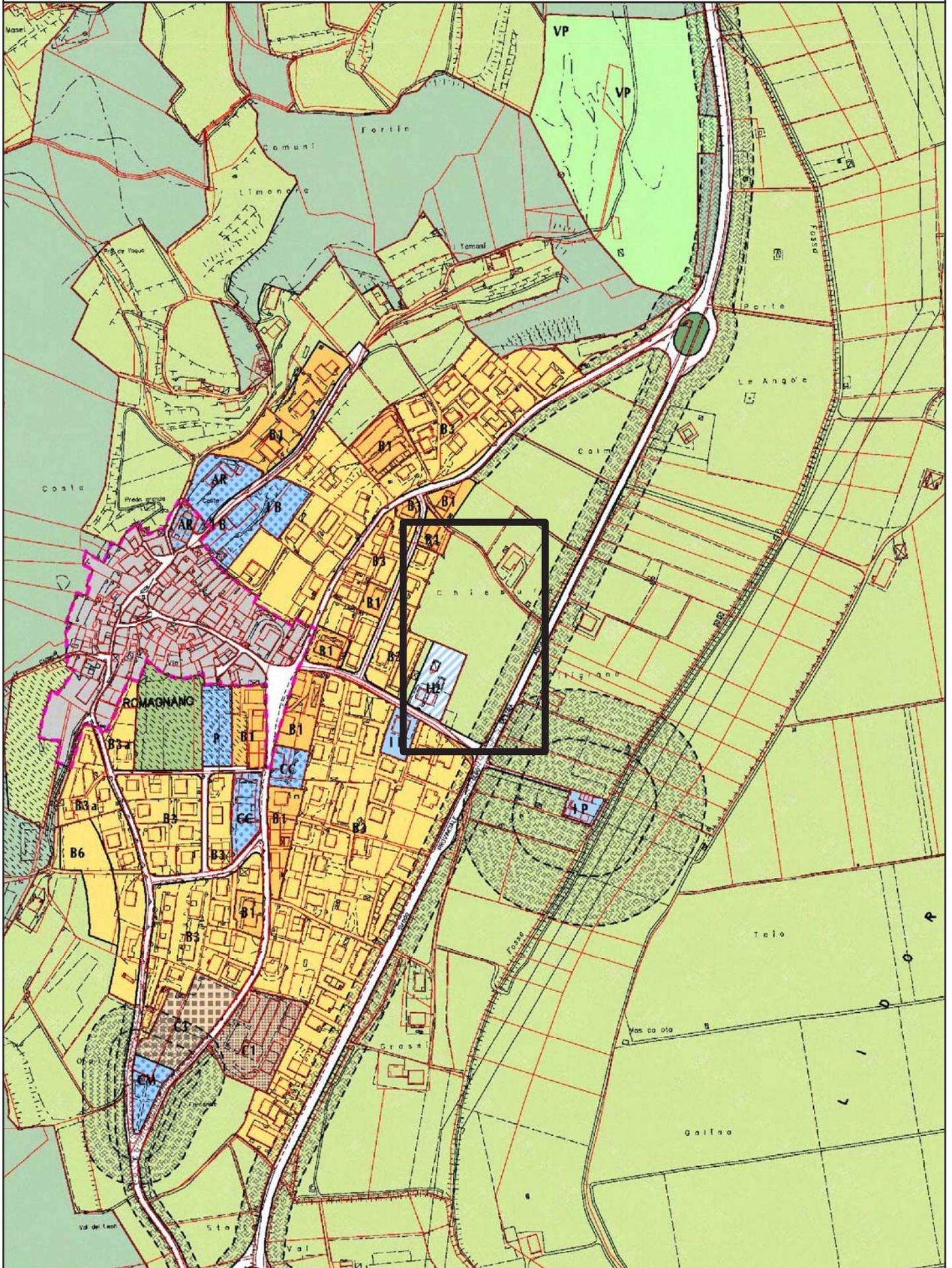
- una quota di aree per servizi (parcheggio e verde pubblico) corrispondente ad 1/3 dell'area (che ha una superficie di circa m<sup>2</sup> 14.000);
- una volumetria complessiva di 14.600 m<sup>3</sup> (secondo il nuovo sistema di calcolo).

Si segnala inoltre che l'individuazione sulla cartografia di PRG della nuova zona C3 implica il cambio di destinazione urbanistica anche di parte della p.f. 90/24 (da E1 a H2) e di parte della p.f. 824/1 (E1 a F4), mentre per garantire maggiore vivibilità al nuovo intervento viene mantenuta la fascia di rispetto stradale esistente.

Coerentemente con quanto sopra riportato l'osservazione è accolta.

---

<sup>1</sup> Frazionamento recente.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**309**

100344 del 21.12.2004

NOME

**Uez Aldo**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da H1 - *Zone destinate a servizi privati* a B3 - *Zone edificate di integrazione e completamento* per la p.f. 2238/8 in C.C. Trento, situata in località Vela a nord del Rio Vela.

Le motivazioni fanno riferimento a:

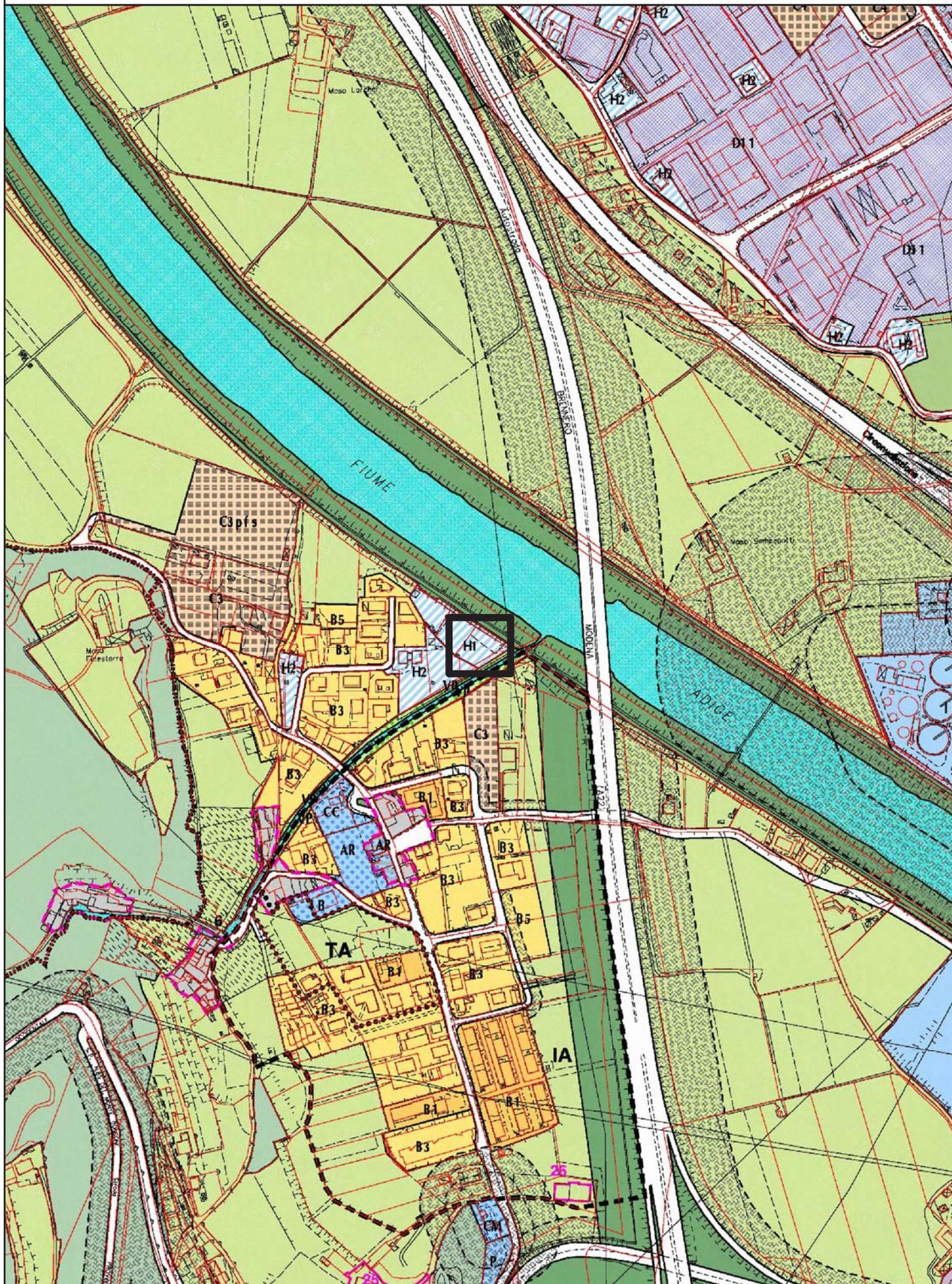
- tutta la zona circostante è classificata zona B3;
- a poca distanza vi sono due case edificate recentemente;
- il terreno si presta all'edificazione, senza arrecare danni territoriali o paesaggistici;
- l'edificazione risolverebbe il problema della casa per il figlio;
- la destinazione a zona H1 non ha senso, in quanto data la esigua metratura, l'ubicazione ed i parametri di fabbricabilità, non è possibile l'edificazione o l'uso né a carattere pubblico né privato.

**CONTRODEDUZIONI**

L'area è situata nel cuneo formato dall'argine del Fiume Adige e dall'argine del torrente Vela, alla confluenza di quest'ultimo nel fiume stesso. Il PRG '89 aveva inserito la p.f. 2238/8 all'interno del parco pubblico da realizzare lungo il torrente Vela, previsione che la Variante 2004 ha stralciato, riducendo il parco a due semplici percorsi verdi lungo l'alveo del torrente. Di conseguenza, la particella in questione e quelle confinanti verso nord sono state classificate servizi privati, mentre quelle ad ovest sono state classificate verde privato, unitamente all'edificio di cui costituiscono l'ampio e pregevole giardino.

La particella in questione si presenta come il naturale completamento della zona H1 – servizi privati relativa alle pp.ff. 2238/3 e 2238/7 poste a nord. L'inidoneità della p.f. 2238/8 ad un utilizzo di tipo residenziale deriva dal fatto che non solo essa non è contigua ad aree di questo tipo, ma soprattutto non sembrano ipotizzabili collegamenti diretti con il centro del sobborgo, se non attraverso altri lotti privati. L'unico accesso al lotto avviene attraverso la strada che corre sopra l'argine del Fiume Adige, che consente l'incrocio di due veicoli solo grazie ad alcune piazzole di scambio e che non risulta certamente consona a svolgere il ruolo di strada d'accesso ad un nuovo intervento residenziale.

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**310**

100431 del 21.12.2004

NOME

**Viola Guglielmo e Ranigler Maria Luigia**

**OSSERVAZIONE**

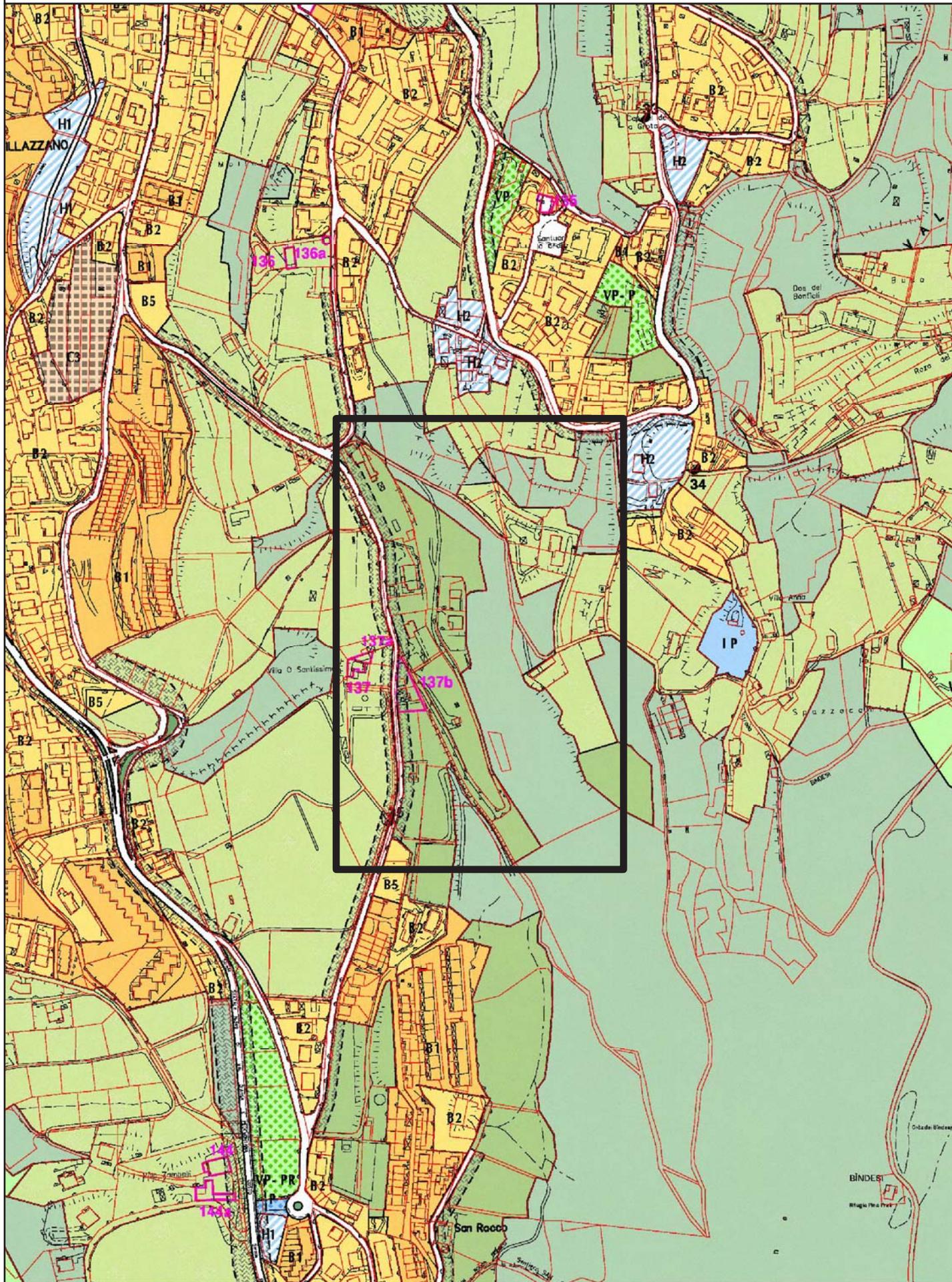
Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo e bosco a edificabile residenziale di tipo B2 per le pp.ff. 616/5, 616/3, 616/6, 616/8, 616/9, 616/10, 616/12, 617, 618/1, 625/2, 629/2, 629/4 e p.ed. 514 C.C. Villazzano, situate a monte di via Torricelle, contestando i vincoli della carta di sintesi geologici e lamentando:

- la inottemperanza al giudicato del Consiglio di Stato, in quanto la delibera del Consiglio comunale n. 61 del 25.3.1999 non è mai stata approvata dalla Giunta provinciale ed è quindi decaduta;
- una vera e propria reiterazione surrettizia del vincolo di inedificabilità senza indennizzo che si attua attraverso il recepimento della Carta di sintesi geologica – Variante 2001 predisposta dalla PAT.

**CONTRODEDUZIONI**

Si prevede una nuova zona B5 di circa 1500 m<sup>2</sup> di superficie su parte delle pp.ff. 616/3 e 618/1.

L'osservazione è parzialmente accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**311**

100446 del 21.12.2004

NOME

**Goller Luigina e altri**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da B1 – *Zone edificate sature* a B4 – *Zone edificate di integrazione e completamento* per la p.ed 2212/1 e le pp.ff. 1099/3 e 1099/4 in C.C. Trento, situate in via Einaudi.

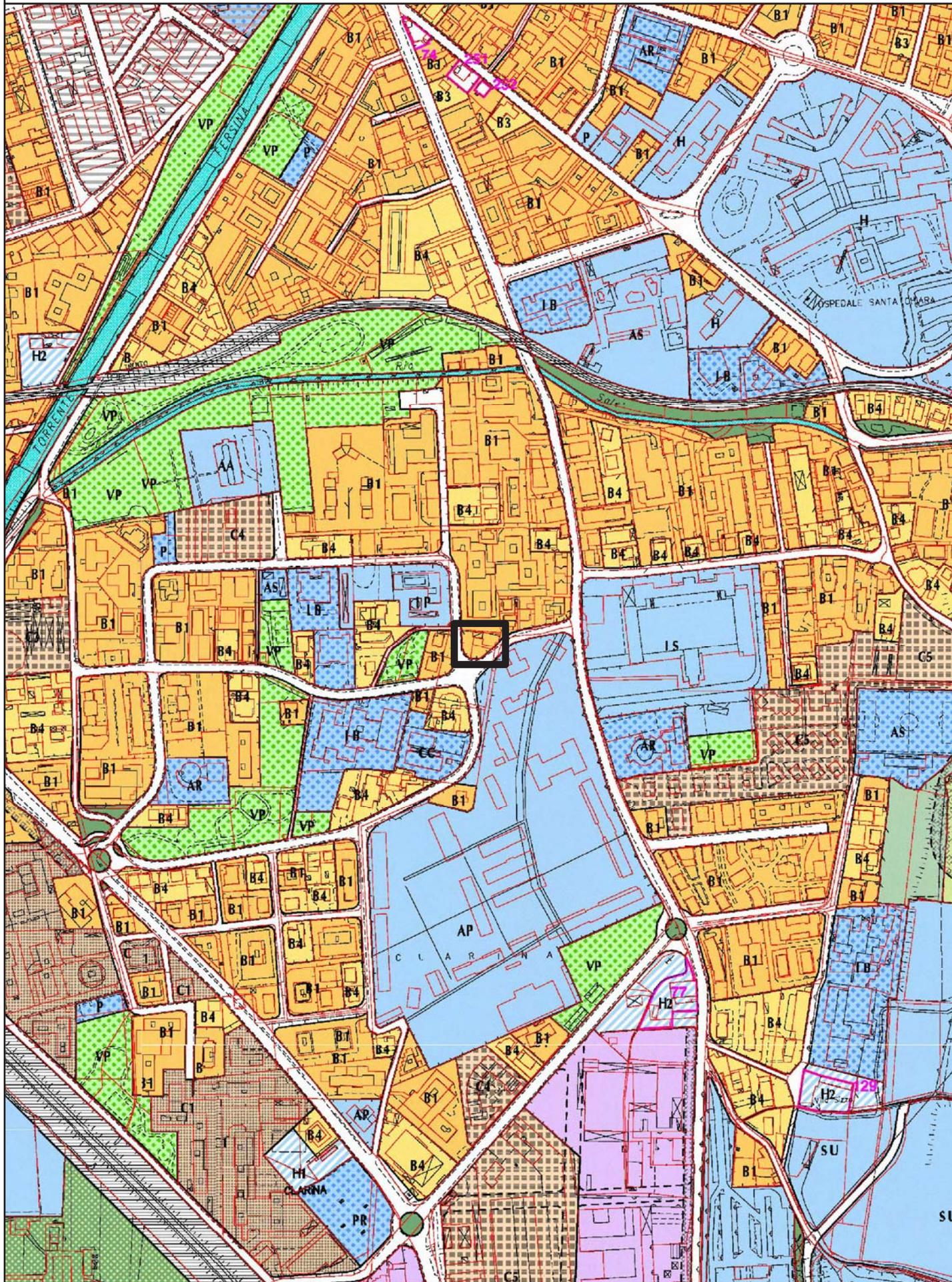
Le motivazioni fanno riferimento a:

- le zone edificate non sature della zona della Clarina sono classificate come zona B4, con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- l'edificio in oggetto presenta un indice inferiore ai 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- la classificazione in zona satura appare incoerente sia dimensionalmente che per l'altezza dell'edificio (2 piani più sottotetto contro i 6 piani degli edifici circostanti).

**CONTRODEDUZIONI**

La particolare conformazione e la localizzazione dell'area in esame, a ridosso di un incrocio tra quattro rami viari, rende del tutto inopportuna l'ipotesi di incremento delle sue potenzialità edificatorie. Ciò premesso, si ribadisce la validità della scelta operata in sede di formazione del PRG 89 e successivamente sempre confermata.

Pertanto l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**312**

100487 del 21.12.2004

NOME

**Dallapiccola Riccardo**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da E1 - *Zone agricole di interesse primario* a residenziale per la p.f. 816/3 in C.C. Cognola, posta tra Maderno e Martignano.

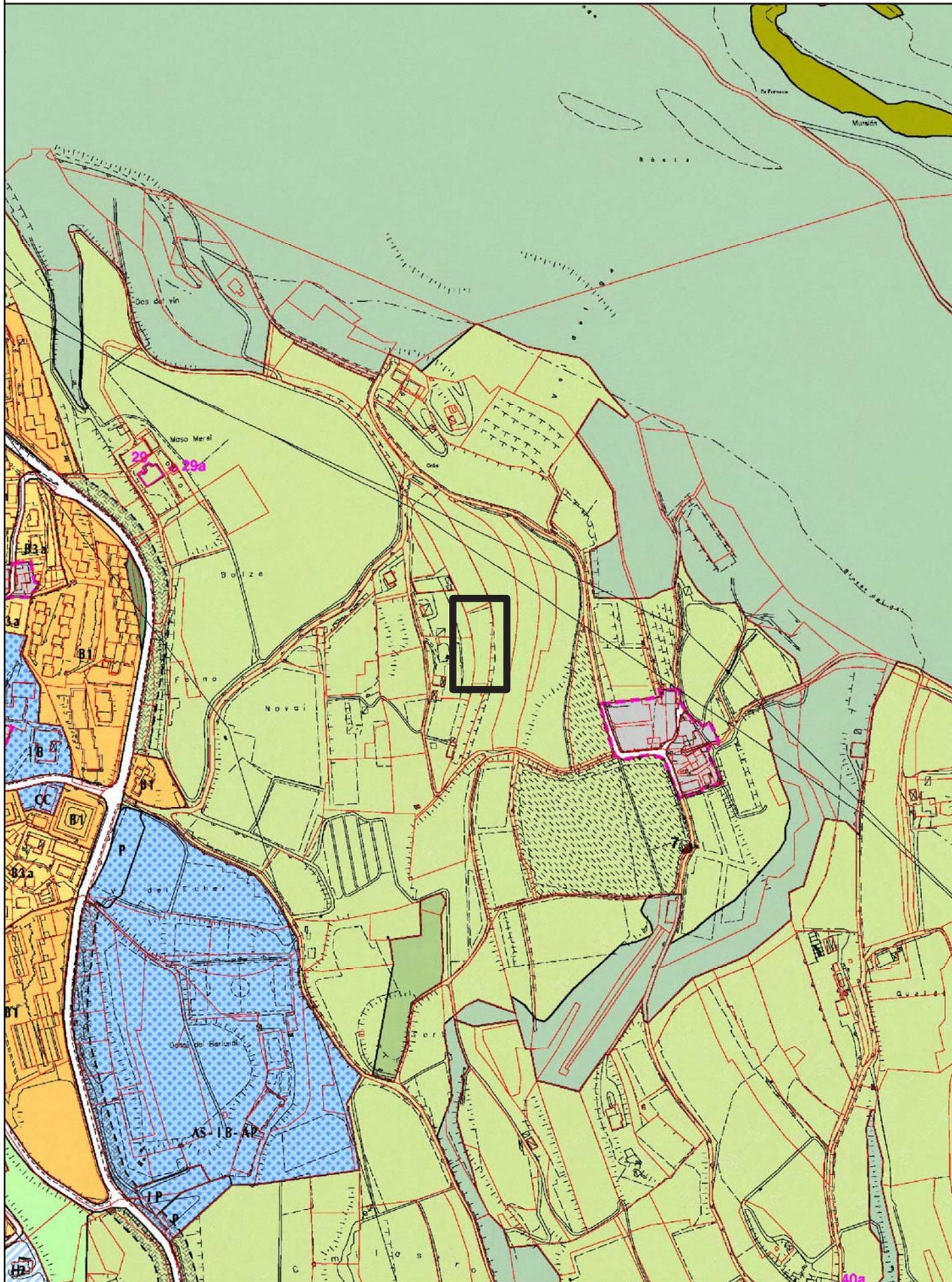
Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta deriva da esigenze abitative familiari e in particolare per le condizioni di salute di uno dei familiari che la posizione defilata potrebbe in parte mitigare garantendo una migliore qualità della vita;
- l'area è già infrastrutturata e limitrofa ad altri edifici anche di recente costruzione.

**CONTRODEDUZIONI**

Si prevede una nuova zona B6 per circa 1450 m<sup>2</sup>.

L'osservazione è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**313**

100593 del 21.12.2004

NOME

**Rizzoli Emanuela**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da E1 - *Zone agricole di interesse primario* a residenziale per la p.f. 1293/13 in C.C. Cognola, sita in via dei Castori a Martignano.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'area è inserita in una zona completamente urbanizzata;
- è contigua con la zona C3 di via dei Castori entro la quale è prevista la realizzazione di una strada di accesso anche alla zona agricola nella quale ricade la particella in oggetto;
- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari;
- l'area non permette alcuna coltivazione anche per le dimensioni (2.400 m<sup>2</sup>);
- le condizioni morfologiche permettono di edificare senza eccessivi movimenti di terra.

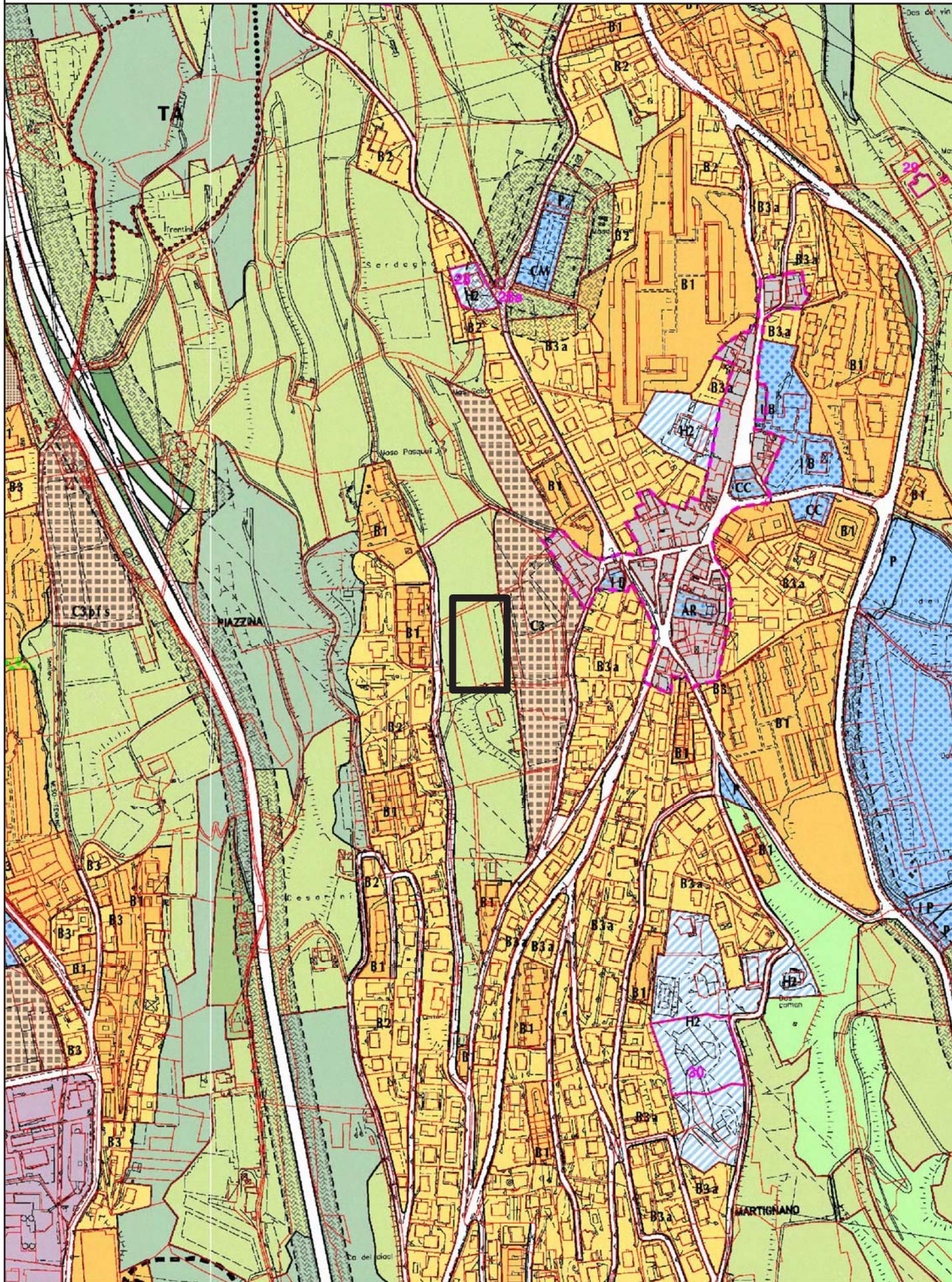
**CONTRODEDUZIONI**

Negli studi preparatori alla Variante 2004 è evidenziata l'inadeguatezza della viabilità esistente a supportare ulteriori carichi urbanistici, ma non si tratta solo del percorso di accesso all'area, ma dell'intero sistema viabilistico della parte a valle di Martignano. In questo senso la previsione di nuove aree residenziali in una zona come quella oggetto dell'osservazione, per la quale sarebbero necessari interventi di adeguamento della viabilità di accesso e dove tali investimenti sarebbero esclusivamente mirati alle nuove edificazioni private non andando a riguardare eventuali nuove zone a servizi o comunque necessità evidenziate dalla comunità, assume una evidente contraddizione con i principi ispiratori della Variante.

Inoltre dai progetti depositati presso l'Amministrazione comunale relativi alla C3 di via dei Castori non risulta che vi sia una strada di accesso alla zona agricola in questione.

Va evidenziato infine che la classificazione a zona agricola non necessariamente deve discendere da una valutazione di tipo agronomico, il fatto che l'osservante dichiari che l'area non permette alcuna coltivazione non nega che essa comunque rivesta un fondamentale ruolo a tutela della qualità urbanistico-ambientale del territorio.

Per queste ragioni l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**314**

100597 del 21.12.2004

NOME

**Rizzoli Marta**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da E1 - *Zone agricole di interesse primario* a residenziale per la p.f. 1293/1 C.C. Cognola, sita in via dei Castori a Martignano.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'area è inserita in una zona completamente urbanizzata;
- è contigua con la zona C3 di via dei Castori entro la quale è prevista la realizzazione di una strada di accesso anche alla zona agricola nella quale ricade la particella in oggetto;
- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari;
- l'area non permette alcuna coltivazione anche per le dimensioni (2.000 m<sup>2</sup>);
- le condizioni morfologiche permettono di edificare senza eccessivi movimenti di terra.

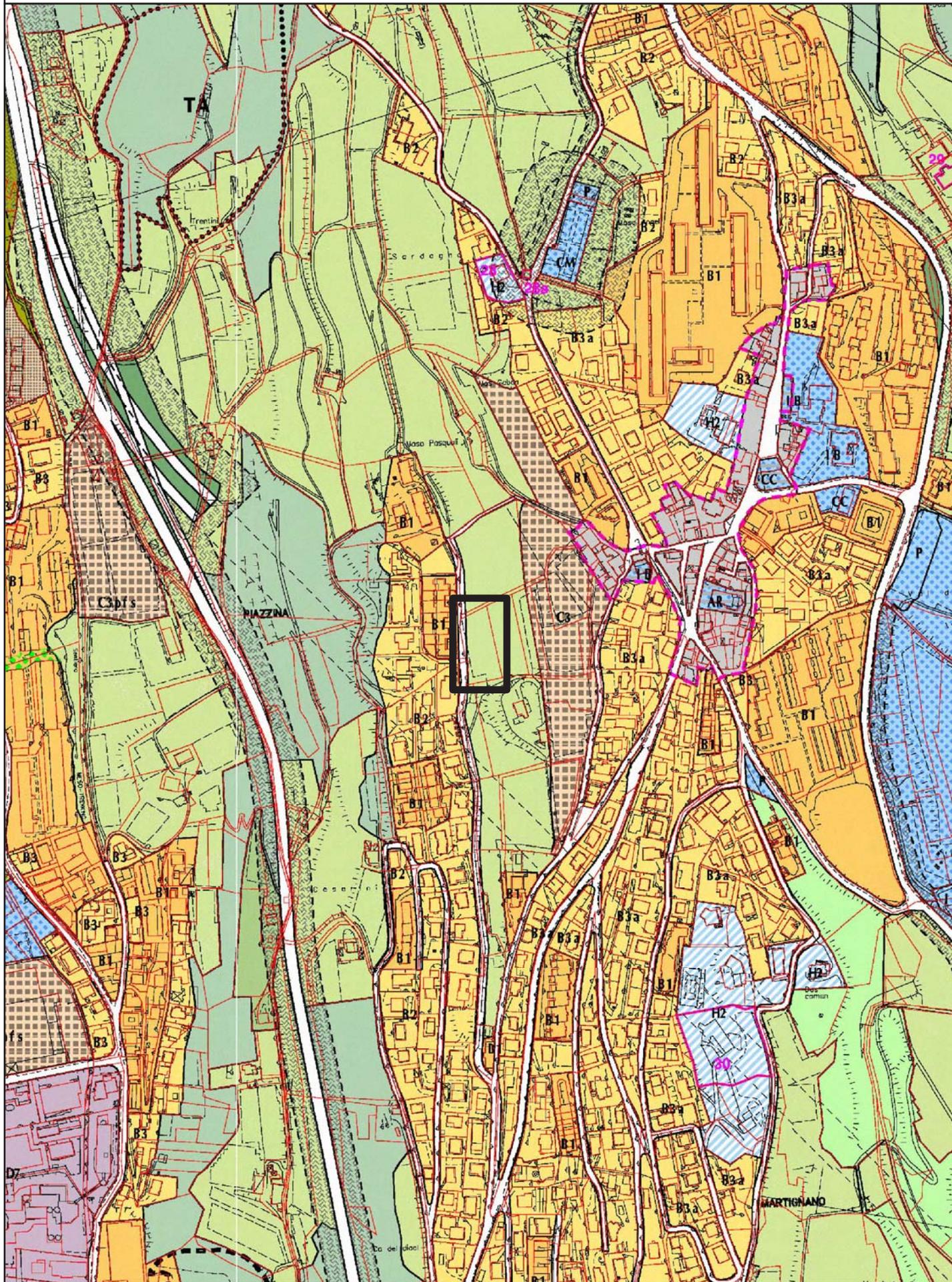
**CONTRODEDUZIONI**

Negli studi preparatori alla Variante 2004 è evidenziata l'inadeguatezza della viabilità esistente a supportare ulteriori carichi urbanistici, ma non si tratta solo del percorso di accesso all'area, ma dell'intero sistema viabilistico della parte a valle di Martignano. In questo senso la previsione di nuove aree residenziali in una zona come quella oggetto dell'osservazione, per la quale sarebbero necessari interventi di adeguamento della viabilità di accesso e dove tali investimenti sarebbero esclusivamente mirati alle nuove edificazioni private non andando a riguardare eventuali nuove zone a servizi o comunque necessità evidenziate dalla comunità, assume una evidente contraddizione con i principi ispiratori della Variante.

Inoltre dai progetti depositati presso l'Amministrazione comunale relativi alla C3 di via dei Castori non risulta che vi sia una strada di accesso alla zona agricola in questione.

Va evidenziato infine che la classificazione a zona agricola non necessariamente deve discendere da una valutazione di tipo agronomico, il fatto che l'osservante dichiari che l'area non permette alcuna coltivazione non nega che essa comunque rivesta un fondamentale ruolo a tutela della qualità urbanistico-ambientale del territorio.

Per queste ragioni l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**315**

100730 del 22.12.2004

NOME

**ACQUAVIVA SOCIETA' AGRICOLA s.r.l.**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione da E1 – *Zone agricole di interesse primario*, interessata parzialmente da APF – *Aree di protezione fluviale*, a D2b – *Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale* per le pp. ff. 951/2, 951/3, 951/4, 951/12, 951/13 e 951/14<sup>1</sup> in C.C. Mattarello e la ripermetrazione della zona APF limitatamente al lato ovest della nuova tangenziale, in località Acquaviva.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- a) con un ordine del giorno il Consiglio comunale avrebbe impegnato la Commissione urbanistica a valutare prima della seconda adozione eventuali ipotesi di adeguamento e/o ampliamento di realtà produttive, recuperando di conseguenza una carenza della Variante 2004 riferita all'assenza di previsioni di aree vocate alle attività produttive, soprattutto artigianali, come previsto anche dall'art. 17 delle N.d.A. del PUP 2000;
- b) la perimetrazione dell'APF non risponde alle indicazioni del comma 2 dell'articolo 9bis delle Norme di attuazione della Variante PUP 2000;
- c) l'azienda risulterebbe enormemente penalizzata dalla tangenziale, dal depuratore e dalla zona APF, tanto da mettere in discussione la redditività del fondo residuo. Inoltre, la mancanza di congrui accessi alla tangenziale comporterebbe condizioni di pericolo per gli addetti all'azienda;
- d) l'area risulterebbe strategica in quanto sita vicina alla tangenziale e idonea per una sua valorizzazione a fini produttivi-commerciali all'ingrosso e al dettaglio e per attività logistiche.

**CONTRODEDUZIONI**

Premesso che si tratta di un'area agricola di interesse primario del PUP, relativamente agli elementi motivazionali di cui sopra si precisa quanto di seguito.

*Punto a:* per quanto riguarda l'individuazione di nuove e consistenti zone produttive, cosa diversa dalle "ipotesi di adeguamento e/o ampliamento di realtà produttive", si rammenta che nella zona di Spini il PRG vigente individua (come previsto dal PUP) una zona di riserva di dimensioni ragguardevoli (circa 10 ettari) il cui svincolo, secondo i rapporti intercorsi con i competenti assessorati provinciali potrà essere richiesto da parte del Comune di Trento a seguito della predisposizione di uno studio che contenga informazioni relative al grado di utilizzo delle attuali zone produttive e al fabbisogno di nuove aree. Sempre per quanto concerne la disponibilità di aree produttive non va dimenticato che a Ravina vi è una zona di circa 20 ettari, interessata da un piano attuativo approvato nel 2002 con riferimento al quale sarà attivata in tempi brevi l'infrastrutturazione di circa metà delle aree.

*Punto b:* l'appendice R della Variante 2000 al PUP contiene un elenco dei tratti di fiume individuati come parchi fluviali e alcuni criteri da adottare per la loro tutela. I tratti che interessano il Comune di Trento sono i seguenti:

- tratto compreso tra la confluenza del torrente Valsorda ed il biotopo "Taio";
- tratto compreso tra la confluenza del rio Pradisela (Valfloriana) e la foce nel torrente Avisio (Lavis-Trento);
- tratto compreso tra la confluenza del rio Farinella e la località Busa.

Le perimetrazioni delle aree di protezione fluviale (APF) riportate nelle tavole della Variante 2004 al PRG derivano dai perimetri individuati cartograficamente e in modo schematico dagli uffici provinciali competenti in ottemperanza a quanto disposto dall'Appendice R e dal comma 2 dell'art. 9 bis delle norme di attuazione della Variante al PUP. Come disposto dall'Appendice R (pag. 102)

<sup>1</sup> Le pp. ff. 951/12, 951/13 e 951/14 non esistono; probabilmente si tratta di un frazionamento non ancora disponibile

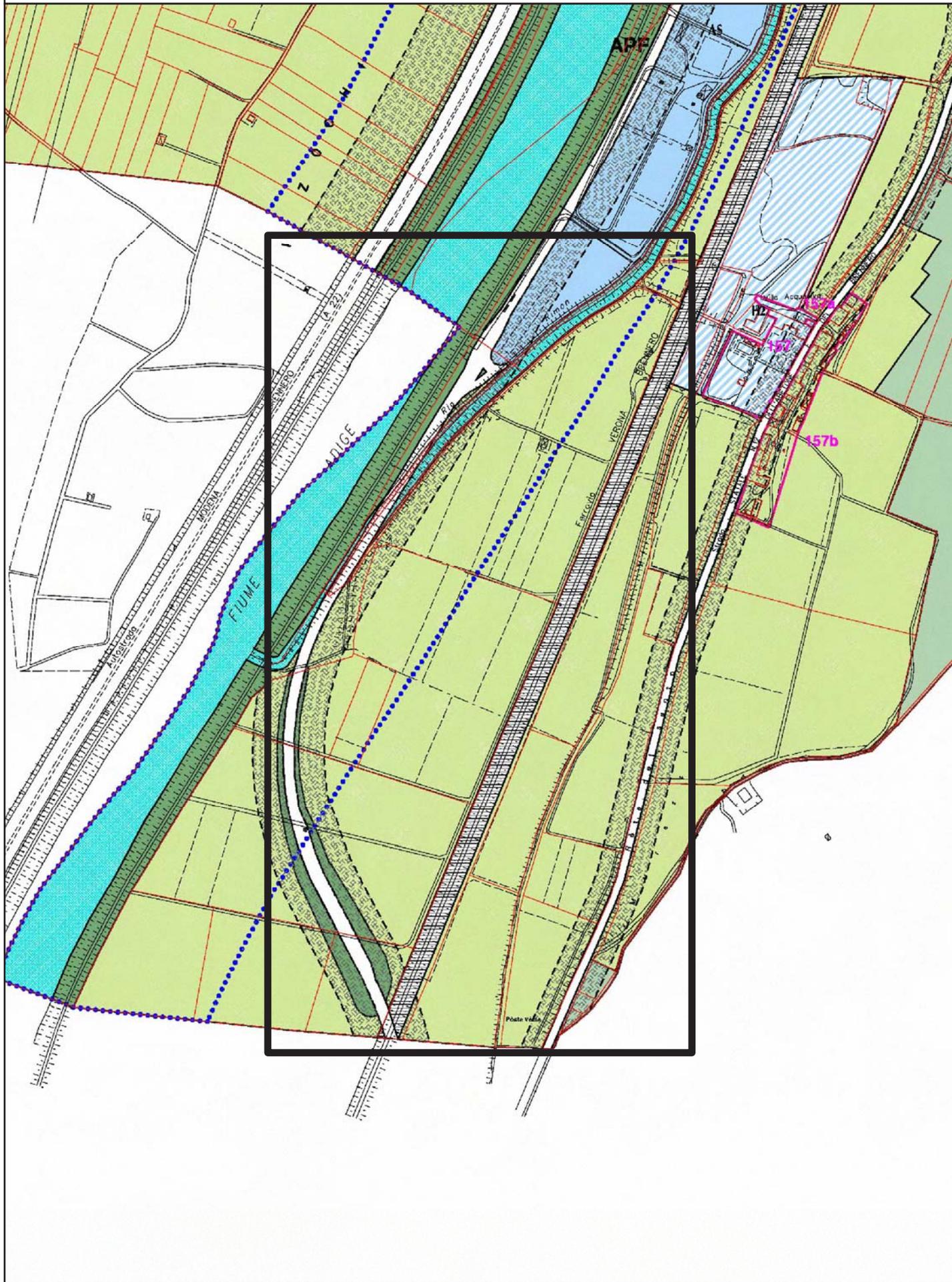
**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

si è provveduto, inoltre, ad effettuare alcune ripermetrazioni escludendo “gli abitati esistenti con le immediate pertinenze, le aree urbanizzate e quelle attualmente considerate tali negli strumenti di pianificazione urbanistica, le aree produttive del settore secondario e quelle perimetrare dal piano provinciale per l'utilizzo delle sostante minerali”. Sempre l'Appendice R dispone che all'interno delle APF, in una fascia di 150 m. a partire da ciascuna riva vengano adottati “i criteri per l'esercizio della tutela ambientale lungo le rive dei fiumi e dei torrenti (appendice B 2.8)”. In tale fascia viene comunque consentita la realizzazione di “una rete di percorsi di accesso al corso d'acqua per migliorare una fruibilità delle aree spondali con lo scopo di favorire la valorizzazione culturale e la conoscenza dell'ambiente fluviale e delle sue dinamiche biologiche”.

*Punto c:* in ordine alla presunta penalizzazione dell'azienda agricola, si rammenta che le proprietà della “Acquaviva Società Agricola srl” già “Azienda Agricola Larcher Fogazzaro srl” comprendono, nel solo comune catastale di Mattarello – località Acquaviva, una superficie di oltre 131 ettari. Ne consegue, dunque, che il territorio costituente l'azienda, posto “a corona” rispetto al complesso storico-monumentale di Villa Bortolazzi, risulta appena intaccato dalla realizzazione della nuova tangenziale e dall'ipotesi del nuovo depuratore Sud. Ed ancora, non si comprende in che modo la disciplina delle aree APF possa penalizzare l'agricoltura, posto che l'articolo 76 ter, comma 5 prevede anche che *“E' consentito il cambio di coltura in un'ottica di recupero del paesaggio storico”*.

*Punto d:* una destinazione a fini produttivi-commerciali all'ingrosso e al dettaglio e per attività logistiche di quest'area comporterebbe un impoverimento complessivo del territorio circostante sotto il profilo ecologico e paesaggistico. Infatti, non va dimenticato che il territorio entro cui si collocano le aree oggetto dell'osservazione (che interessano una superficie di circa 10 ettari), è classificato zona agricola primaria dal PUP e si inserisce in un contesto spiccatamente agricolo. Proprio l'unitarietà di questo ampio territorio, la sua “ruralità”, la sua prossimità al fiume Adige che anche alla luce delle disposizioni contenute nel Piano generale delle Acque Pubbliche (PGUAP) assume un ruolo primario come “cassa di espansione” in caso di esondazione del fiume, fanno sì che non sia perseguibile l'accoglimento della richiesta formulata.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**316**

100732 del 22.12.2004

NOME

**Dalla Costa Francesco**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da E1 - *Zone agricole di interesse primario* e E4 - *Zone a bosco* a zona B2 – *Zone edificate di integrazione e completamento* per le pp.ffa. 77/3, 77/4, 74/1, 74/2 in C.C. Romagnano, in via ai Comuni a Romagnano.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- è stata presentata una richiesta di variante che non è stata accolta, contrariamente a ogni “logica di compattazione e ottimizzazione delle risorse paesaggistiche”;
- viene impedita la realizzazione della prima casa per tre famiglie trentine anche se la richiesta dimostrava sensibilità per il contesto, i servizi e le infrastrutture;
- non ci sono intenzioni speculative;
- la motivazione della salvaguardia paesaggistica non può essere valida, considerato che in altre situazioni simili è stata concessa l'edificazione;
- la richiesta di modifica della destinazione urbanistica è stata presentata fin dal 1983 e sempre respinta, mentre sono state accolte le richieste in zone limitrofe;
- la zona è priva di problemi geologici e dotata di tutte le opere di urbanizzazione;
- il lotto confina sia a monte che a valle con zone edificate;
- la richiesta risponde ai criteri per l'accoglimento di richieste di privati cittadini.

**CONTRODEDUZIONI**

L'area è situata al limite settentrionale dell'ambito collinare che ospita l'abitato di Romagnano, in una zona piuttosto isolata occupata da un edificio di origine storica, probabilmente un vecchio maso con le sue pertinenze agricole. Essa è collegata all'abitato da una strada di ridotte dimensioni, anche questa di origine storica, che attraversa il centro storico di Romagnano. La zona è sopraelevata rispetto al fondovalle dal quale è separata per mezzo di una scarpata di notevole pendenza e presenta una notevole visibilità da tutto il fondovalle. La posizione isolata in un contesto ancora agricolo e la posizione sopraelevata rispetto alle sottostanti aree edificate smentiscono l'asserita vicinanza dell'area alle zone edificate dell'abitato di Romagnano.

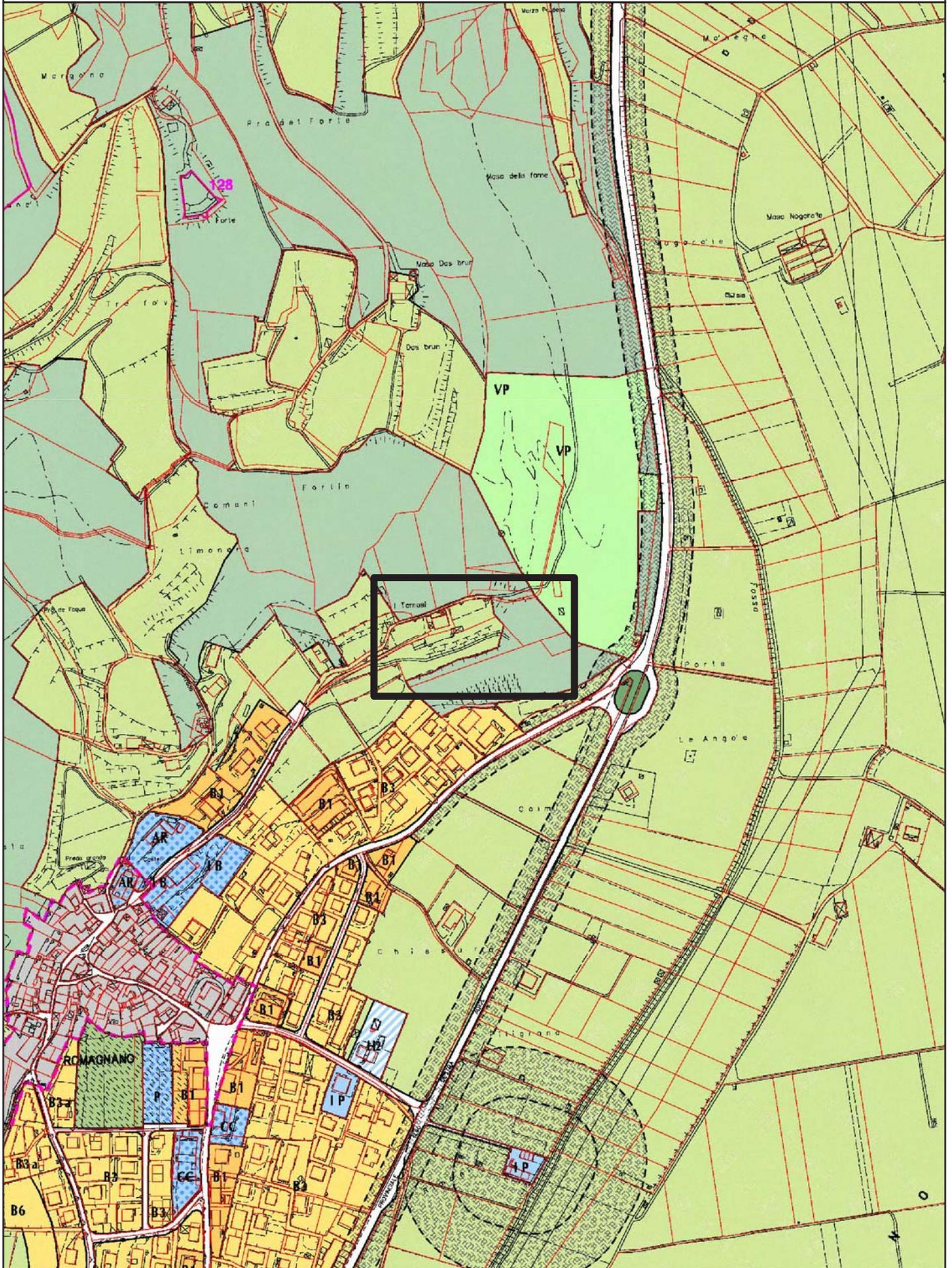
Si tratta quindi di una zona sostanzialmente esterna al sistema insediativo prefigurato dal PRG vigente e dalla Variante 2004. Il principio della coerenza con il sistema insediativo prefigurato negli strumenti urbanistici attuali per la previsione di nuove aree edificabili trova fondamento nel documento 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 (...).*

Va inoltre rilevato che parte dell'area ricade in zona a bosco del PUP.

Come già detto, anche gli “Studi e analisi .... Per la Variante 2004” confermano quanto evidenziato, essi infatti contraddistinguono l'area per le seguenti penalizzazioni: essa è accessibile solo attraverso il centro storico; il collegamento con la viabilità principale appare problematico; è servita da tracciati viari non idonei a supportare il modo adeguato l'edificazione delle aree a cui danno accesso.

Infine parte dell'area è classificata dal Piano generale di utilizzo delle acque pubbliche (approvato con DPR di data 15 febbraio 2006) come area R3 a rischio geologico elevato.

Per queste ragioni l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**317**

100737 del 22.12.2004

NOME

**Tomasi Angelo**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione da zona a bosco a zona residenziale di tipo B5 o B6 per le pp.ff. 593/2, 594, 598/2 C.C. Gardolo, in località Melta.

Le motivazioni fanno riferimento a:

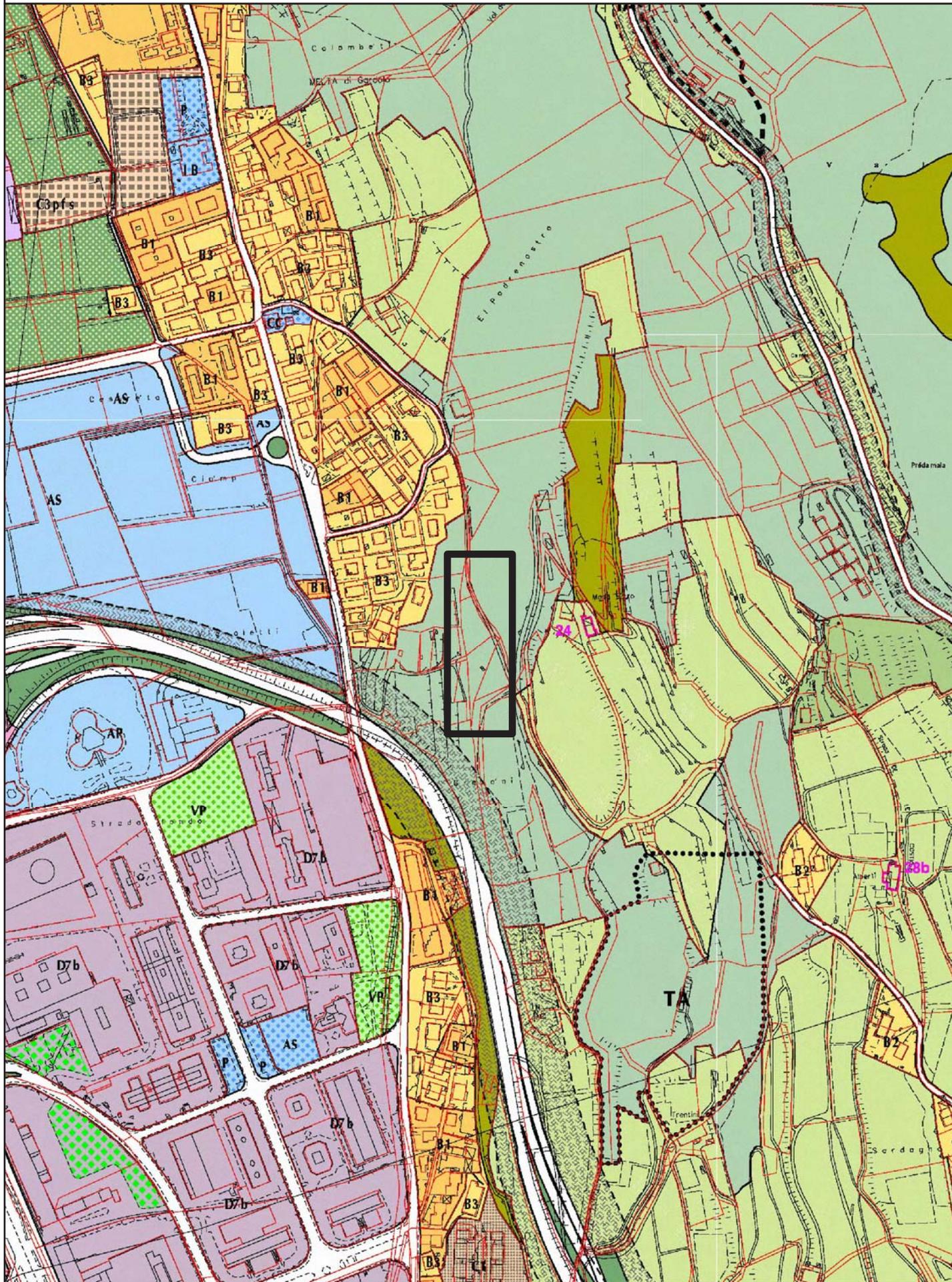
- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari;
- l'eventuale nuova area edificabile costituirebbe un incremento minimale e poco percepibile dell'abitato esistente.

**CONTRODEDUZIONI**

L'area oggetto dell'osservazione ricade in una zona del tutto esterna sia al sistema insediativo esistente che 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 della mancanza di un'idonea viabilità, di adeguati spazi per la sosta e di ogni altro servizio ritenuto necessario ai fini di un'idonea urbanizzazione.

Va inoltre rilevato che le particelle oggetto dell'osservazione secondo il Piano Urbanistico Provinciale sono classificate per la maggior parte zona a bosco e per la parte restante zona agricola di interesse primario.

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**318**

100738 del 22.12.2004

NOME

**Condini Giorgio**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede l'estensione della nuova zona edificabile B5 a tutta la proprietà corrispondente alle pp.ff. 2146/1 e 2146/7 C.C. Trento, in località Vela e la riclassificazione a B3.

Si chiede inoltre il ripristino della destinazione a verde pubblico lungo la parte terminale del torrente Vela destinata dalla Variante 2004 a H1 – *Zone destinate a servizi privati*.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- le aree ad ovest sono diventate edificabili;
- l'area non è più idonea alla coltivazione;
- le aree limitrofe presentano un indice nettamente superiore;
- si è eventualmente disposti a cedere a titolo gratuito una quota del fondo per la realizzazione di un parco pubblico;
- il PUSG ipotizza la realizzazione di un grande parco urbano nella zona Laghetti di Vela;
- l'area è idoneamente infrastrutturata per l'edificazione.

**CONTRODEDUZIONI**

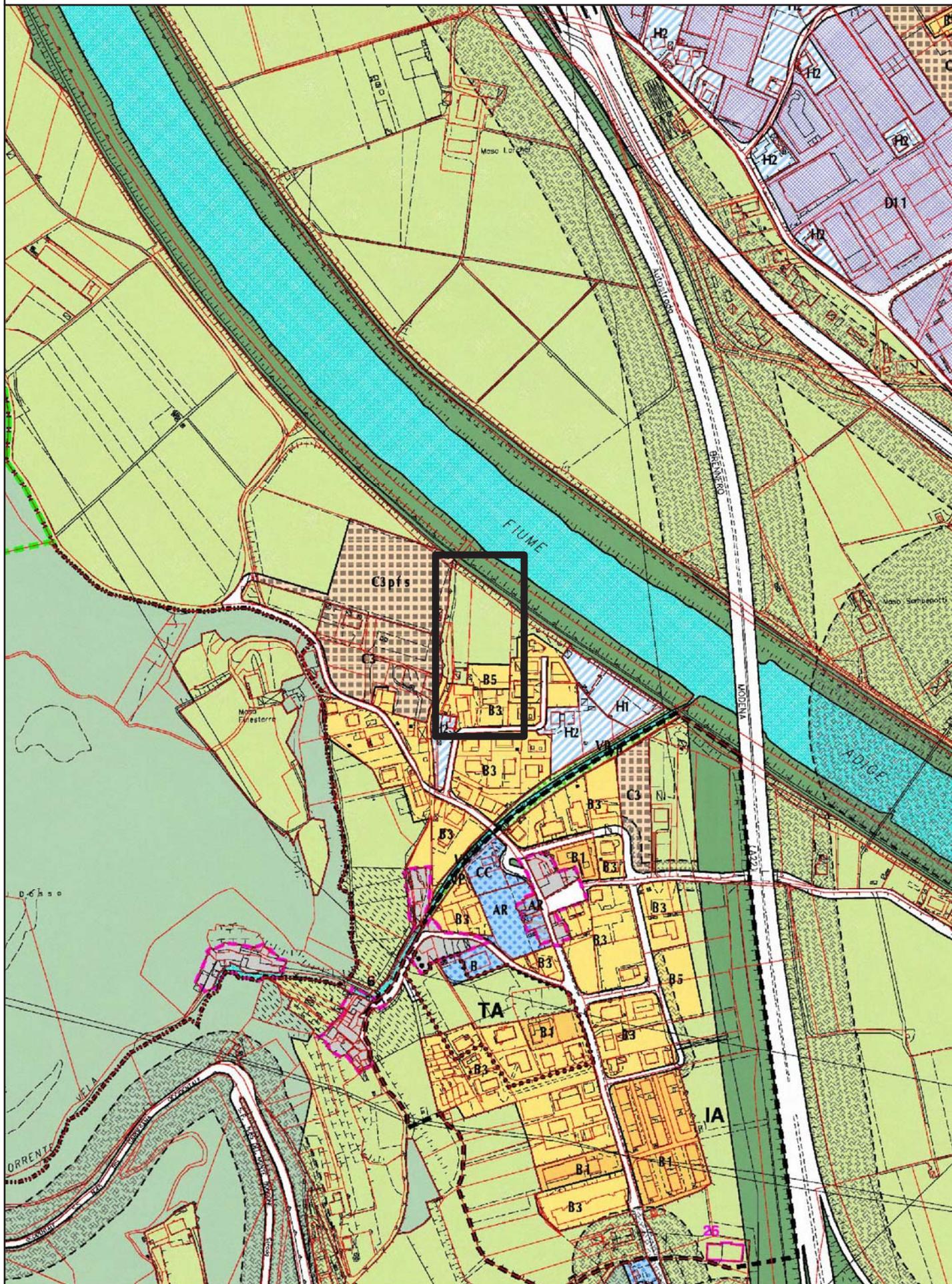
Il senso delle nuove previsioni introdotte dalla Variante 2004, a parte le zone subordinate a piani attuativi, è proprio quello di consentire alcuni ampliamenti del sistema edificato esistente, ma con dimensioni assolutamente limitate in modo da garantire migliori condizioni nel rapporto tra edifici 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 cambio di destinazione da verde pubblico a zona per servizi privati, delle aree lungo la parte terminale del rio Vela, va ricordato che la previsione di queste aree per servizi risale ancora all'impostazione del PRG'89, che non sono mai state attivate, che non c'erano previsioni in bilancio per la loro attivazione e che si è ritenuto più opportuno investire sulla sistemazione delle aree più centrali, nei pressi della chiesa.

Quanto al PUSG la sua previsione riguarda principalmente le aree a nord dell'abitato.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**319**

100803 del 22.12.2004

NOME

**Patton Adolfo**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede la modifica della classificazione di parte della p.ed. 327 in C.C. Meano, e cioè della UEI n. 116 nel centro storico di Vigo Meano, da sottozona A4 a sottozona A5.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'edificio non è contestuale alla adiacente UEI 118 ma costituisce un ampliamento risalente agli anni 1946/47;
- lo stesso edificio è stato completamente ristrutturato e ampliato negli anni 1965/66 (sopraelevazione, inserimento nuovi solai e realizzazione di un appartamento al primo piano) e nel 2002 (rifacimento del tetto e ridefinizione delle facciate est e ovest);
- questa porzione di edificio presenta una ridotta qualità architettonica;
- necessità di realizzare un futuro appartamento nel sottotetto, rivedendo la disposizione dei fori di facciata.

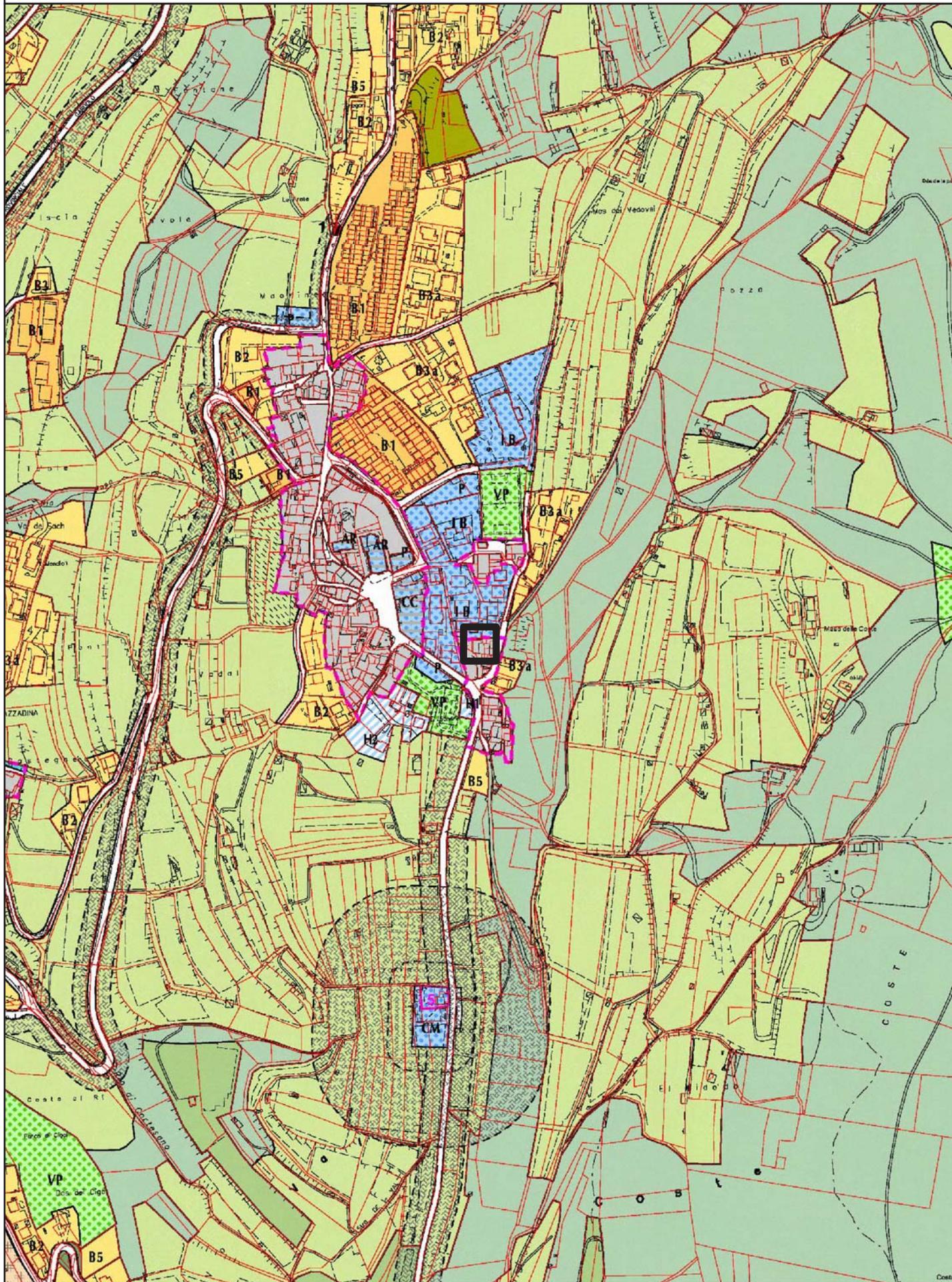
**CONTRODEDUZIONI**

E' importante evidenziare che il tessuto degli insediamenti storici non è costituito solo da edifici di pregio monumentale, culturale o storico e dalle loro strette pertinenze, ma è anche un insieme di elementi architettonici e manufatti di maggior o minor pregio i quali messi in rapporto con gli spazi liberi tradizionali quali piazzali e orti e con la viabilità storica, creano il tessuto storico, sociale, culturale ed economico da tutti riconosciuto come centro storico e dal quale i singoli elementi sono imprescindibili.

Anche gli edifici di più recente costruzione o ristrutturazione, quando non siano in evidente contrasto con il centro storico stesso, contribuiscono a formare quell'immagine urbana di qualità che nei centri storici è immediatamente percepibile. Alla luce di tali considerazioni, si conferma la classificazione dell'edificio identificato come UEI n. 118 come sottozona A4.

Purtuttavia, la normativa che disciplina gli interventi nelle sottozone A4 è integrata con la possibilità di apertura di nuovi fori per finestre nel caso di sopraelevazioni.

Pertanto, l'osservazione è parzialmente accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**320**

100804 del 22.12.2004

NOME

**Pisoni Virginio e Pezzi Gigliola**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione da zona H2 destinata al verde privato a zona residenziale di tipo B5 residenziale estensiva per la p.f.1359 in C.C. Trento, sita in loc. Casteller.

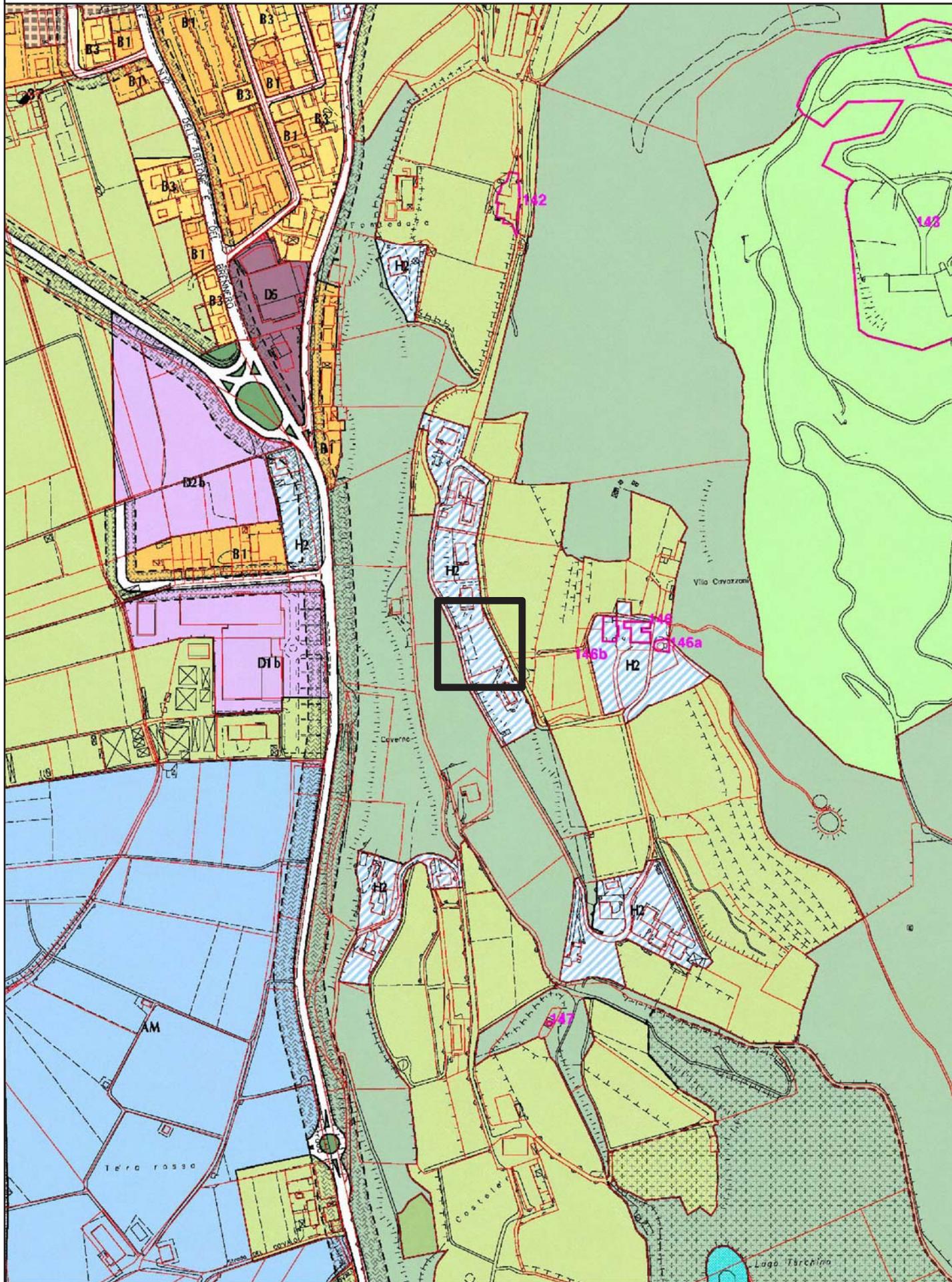
Le motivazioni fanno riferimento a:

- il lotto non è edificato;
- è situato tra due lotti edificati e ben distinto dalle vicine zone a bosco e agricole;
- negli anni '70 era parte di una lottizzazione;
- in data 20/5/2000 è stata presentata la richiesta di rendere edificabile il lotto per le esigenze abitative del proprio nucleo familiare (due figli);
- l'area è servita da tutte le reti infrastrutturali ed è ragionevolmente vicina ai servizi presenti sul territorio;
- non è soggetta a vincoli;
- la richiesta è quella di edificare a scopo familiare e non speculativo;
- l'area è già edificata;
- la località Casteller costituisce a tutti gli effetti una piccola frazione.

**CONTRODEDUZIONI**

A seguito di un puntuale approfondimento relativo a questa osservazione e ad altre analoghe, aventi ad oggetto richieste di nuova edificabilità in aree classificate H2 – verde privato, per alcune di esse - compresa questa - è stata ritenuta fattibile e coerente con il contesto la possibilità di consentire di realizzare, in alternativa all'ampliamento volumetrico previsto dalle norme vigenti, un nuovo edificio di dimensione comunque mai superiore a quello esistente. Queste zone, individuate mediante apposito perimetro, sono disciplinate dall'articolo 72, comma 2 bis delle norme di attuazione della Variante 2004.

Secondo quanto sopra riportato l'osservazione è parzialmente accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**321**

100805 del 22.12.2004

NOME

**Tamanini Livio**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona a bosco a zona destinata a verde privato per la parte a nord della p.ed. 976 C.C. Mattarello, in Salita ai Dossi a Mattarello.

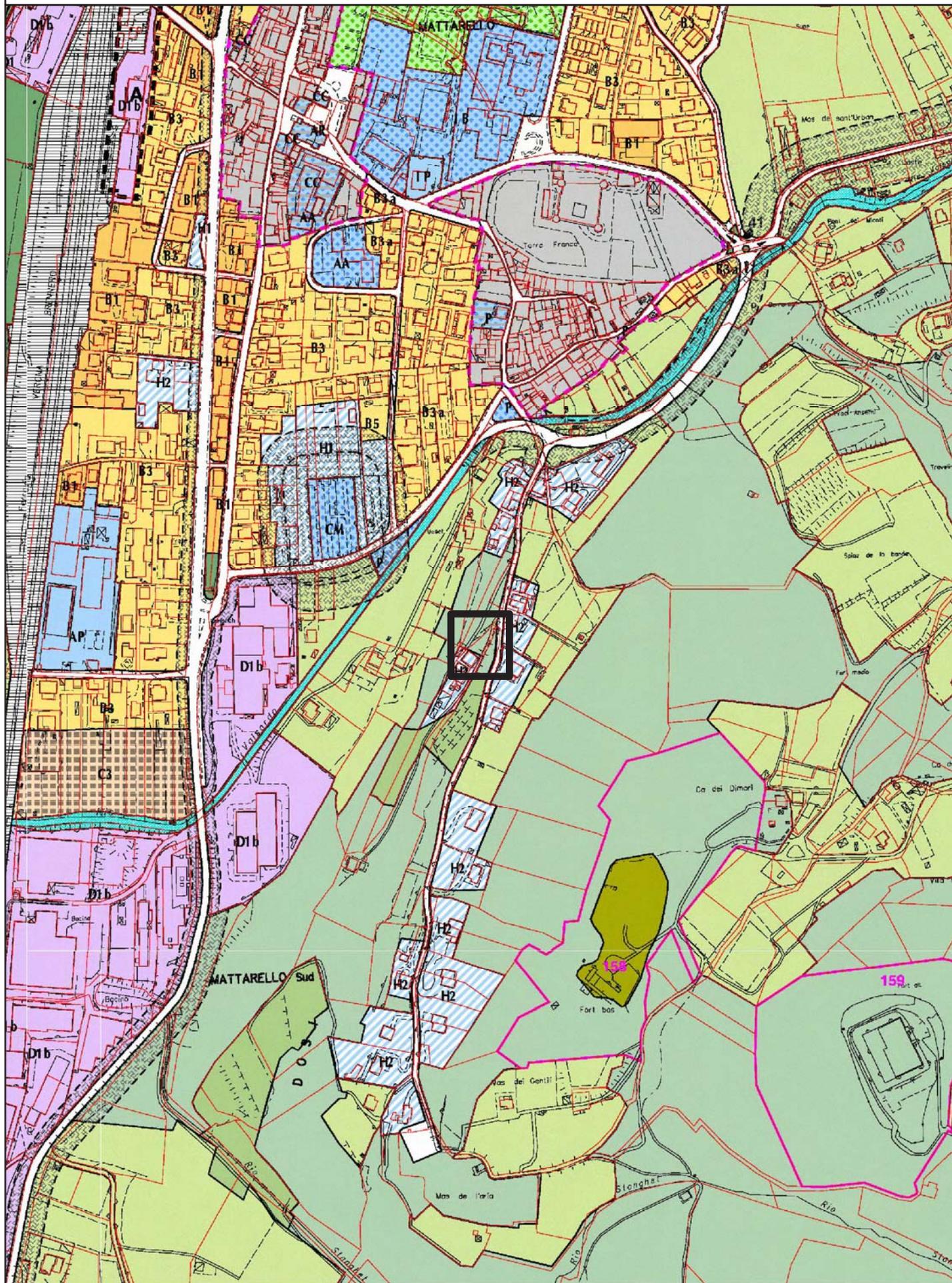
Le motivazioni fanno riferimento a:

- la parte della particella dalla facciata nord dell'edificio a tutta la proprietà verso sud è già inserita in zona a verde privato. La parte a nord, inserita in zona a bosco, in realtà è destinata ad orto e giardino;
- un eventuale ampliamento dell'edificio e la realizzazione di parcheggi interrati potrebbero essere effettuati solo sul lato nord, perché sugli altri lati non è possibile rispettare la distanza minima dai confini;
- il terreno a nord è allo stesso livello dell'edificio esistente ed un eventuale ampliamento non comporta sbancamento di terreno.

**CONTRODEDUZIONI**

L'area oggetto dell'osservazione, di superficie pari a m<sup>2</sup> 300, è la pertinenza di un edificio già classificato zona a verde privato dal PRG vigente. In ragione di ciò si ritiene coerente con lo stato dei luoghi l'estensione all'intera p.ed. 976 C.C. Mattarello della destinazione a zona H2.

In considerazione di quanto sopra esposto l'osservazione è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**322**

100806 del 22.12.2004

NOME

**Livio Tamanini**

**Presidente della Cooperativa Spazio Verde**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede la modifica delle pp.ff. 378/1, 380/1 e la p.ed. 539 C.C. Ravina, attualmente destinate a vivaio di piante ornamentali e da giardino, per permettere la realizzazione di un edificio di circa 600 m<sup>2</sup>.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- necessità di realizzare, anche su due piani, uffici, servizi e magazzino;
- una situazione di grande disordine e precarietà dovuta ai volumi esistenti, destinati a serra, uffici, depositi, locale mensa e servizi, realizzati per giustapposizioni, con materiali e tipologie diverse;
- la cooperativa è disposta a cedere una parte del terreno a Nord del proprio lotto, che confina con la proprietà comunale, e una striscia lungo il confine Est per permettere un eventuale collegamento fra la proprietà comunale a Nord ed il previsto Verde Pubblico a Sud delle circoscrizioni.

**CONTRODEDUZIONI**

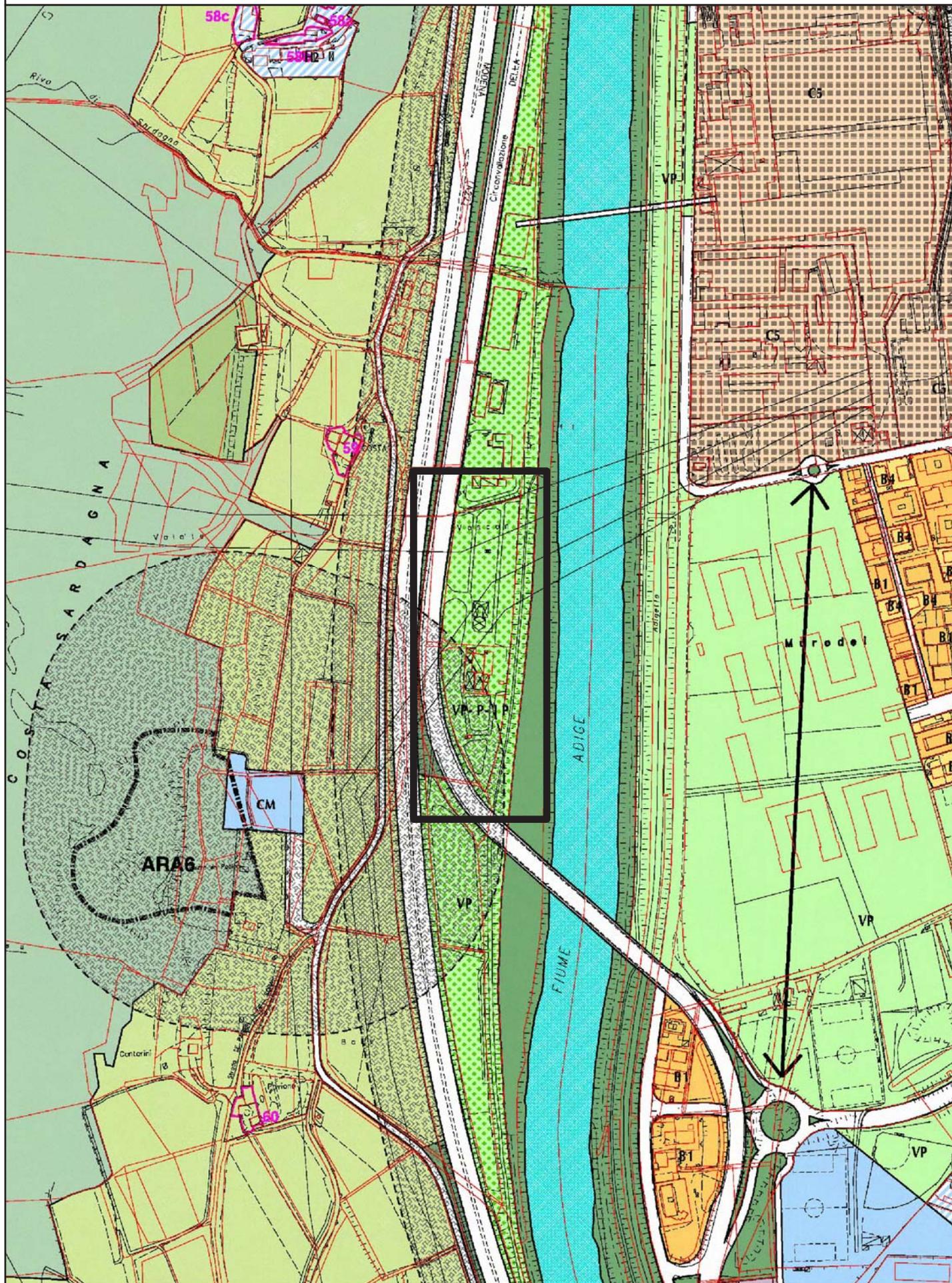
Le particelle oggetto dell'osservazione ricadono nella zona a servizi fra la tangenziale e il fiume Adige e sono interessate dal progetto di parcheggio previsto dalla progettazione urbanistica dell'area elaborata dall'arch. Renzo Piano e inerente il raccordo dell'area ex Michelin con la zona circostante nel quadro di una complessiva riqualificazione della fascia fluviale e di un'integrazione del nuovo piano con il resto della città. Tale progettazione fu recepita dalla Variante per opere pubbliche del 2003, la cui relazione recita: *“Una effettiva riqualificazione della fascia fluviale non può limitarsi alla sponda Est, ma deve estendersi anche alle aree in destra Adige, comprese tra il fiume e la circoscrizione e, soprattutto, deve creare le connessioni tra le due parti. Quello che viene previsto sulle aree in destra Adige è un grande spazio alberato con parcheggi, la cui finalità è sia quella di “rinviare” quel tratto di sponda, ma anche quella di creare la possibilità per arrivare in città a piedi, attraverso una passerella, da pensarsi come un esile segno infrastrutturale che renda accessibile il parco fluviale anche da Ovest”*.

Inoltre numerosi vincoli interessano l'area, fra i quali 4 elettrodotti e la fascia in prossimità dell'argine dell'Adige ad elevata pericolosità geologica, idrologica.

Solo in occasione della progettazione unitaria di questo spazio potranno essere valutate soluzioni intese eventualmente a mantenere la destinazione a vivaio.

Preso atto dei vincoli ambientali esistenti e per non compromettere la progettazione dell'intera area, si conferma la previsione G-VP-P-IP.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**323**

100809 del 22.12.2004

NOME

**Merz Valentino**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede la riclassificazione da B5 a B2 delle pp.ed. 406/1, 406/2 e della p.f. 1266/1 C.C. Povo poste a valle della zona universitaria di via Valoni.

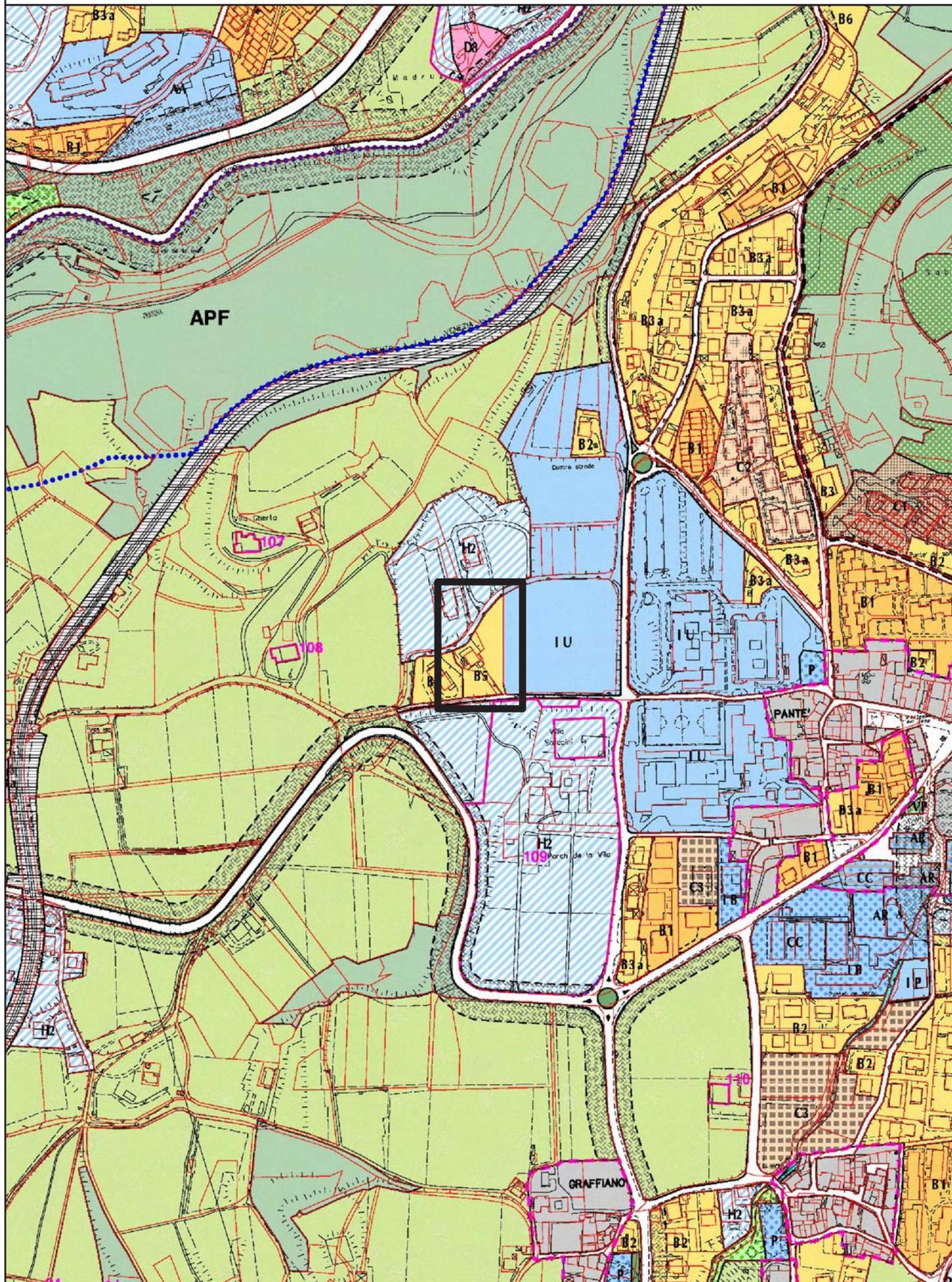
Le motivazioni fanno riferimento a:

- buona parte delle aree in oggetto era zona residenziale di tipo B2;
- a fronte di una richiesta di ampliamento è stata si ampliata la zona residenziale ma con destinazione B5 e riclassificazione a B5 anche di quella esistente; tale impostazione riduce notevolmente la capacità edificatoria dell'area (circa 2.200 m<sup>2</sup>);
- indici maggiori consentono una utilizzazione più razionale del territorio.

**CONTRODEDUZIONI**

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. Per questo motivo sono state introdotte le due nuove zone B5 e B6. In coerenza con quanto previsto sull'intero territorio si ritiene quindi di ribadire la previsione così come introdotta in fase di prima adozione.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**324**

100823 del 22.12.2004

NOME

**Lorenzini Giuliano**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede lo stralcio della nuova zona edificabile B6 limitrofa al centro storico di Cognola di sotto sulla p.f. 174/8 C.C. Cognola; l'estensione lungo tutto il fronte del centro storico della fascia di rispetto; eventuale previsione di parcheggio pubblico e verde pubblico.

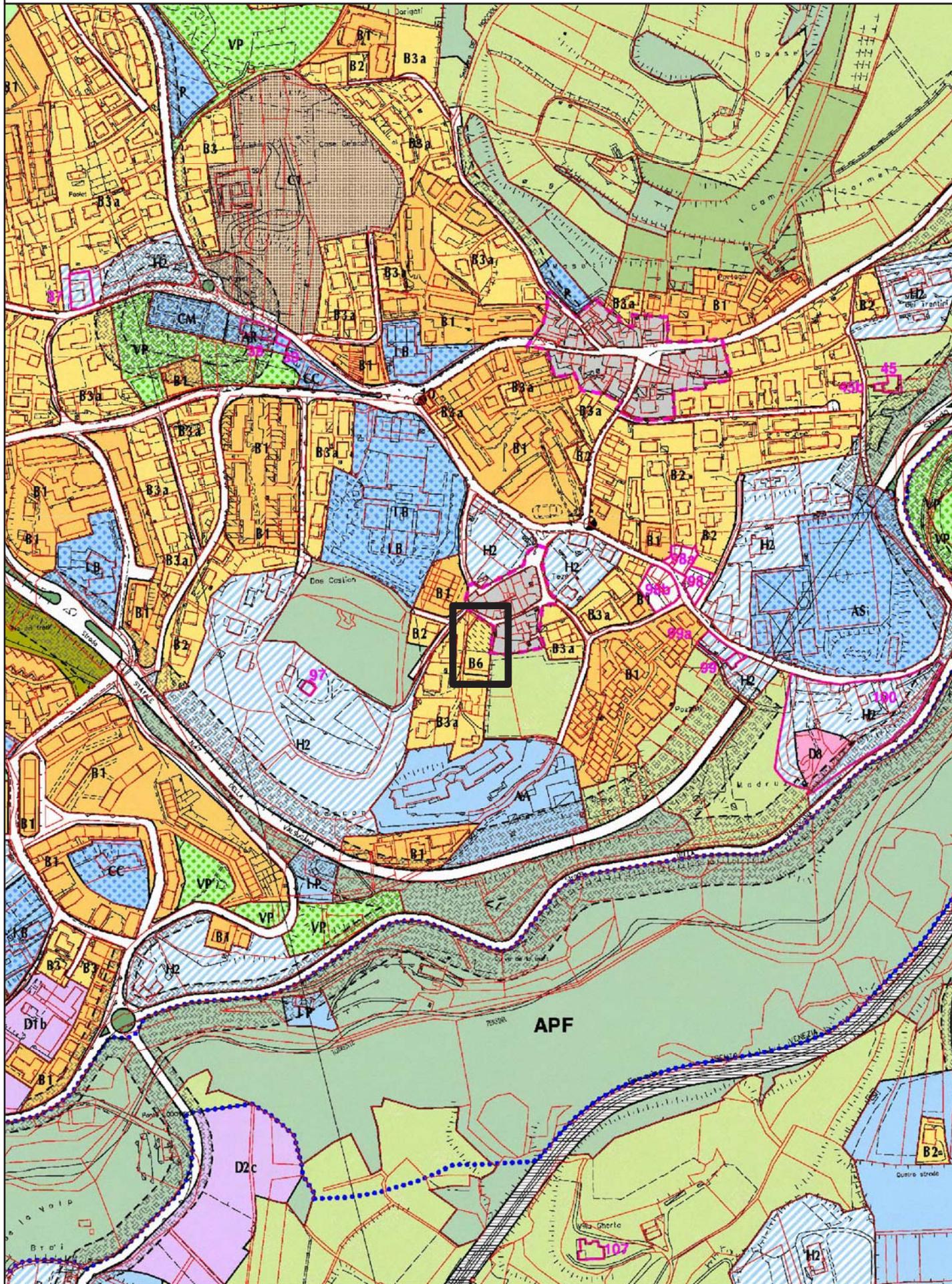
Le motivazioni fanno riferimento a:

- la previsione contrasta con gli studi di riferimento della Variante 2004 relativamente all'idoneità della viabilità che non consentirebbe nemmeno la sopraelevazione di un sottotetto;
- contrasta con i criteri assunti in quanto non corrisponde alle esigenze individuali di soggetti residenti: i proprietari risiedono in una abitazione di loro proprietà appena realizzata (2002);
- la previsione è inopportuna tanto quanto sarebbe invece opportuna la previsione di mantenere lo spazio aperto o la previsione di un verde pubblico data la carenza di tali strutture in zona.

**CONTRODEDUZIONI**

L'entità assolutamente modesta dell'intervento reso possibile dalla modifica apportata al PRG vigente, risulta essere coerente con la volontà perseguita dall'amministrazione comunale, mediante la Variante 2004, di dare risposta a richieste abitative di tipo familiare, su terreni posti in continuità con aree già edificate.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**325**

100827 del 22.12.2004

NOME

**Bertoldi Mario**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione da E1 – *Zone agricole di interesse primario* a zona residenziale B5 o B6 per la p.f. 1408/1 C.C. Gardolo, situata in prossimità dell'innesto della strada per Meano.

Le motivazioni fanno riferimento a:

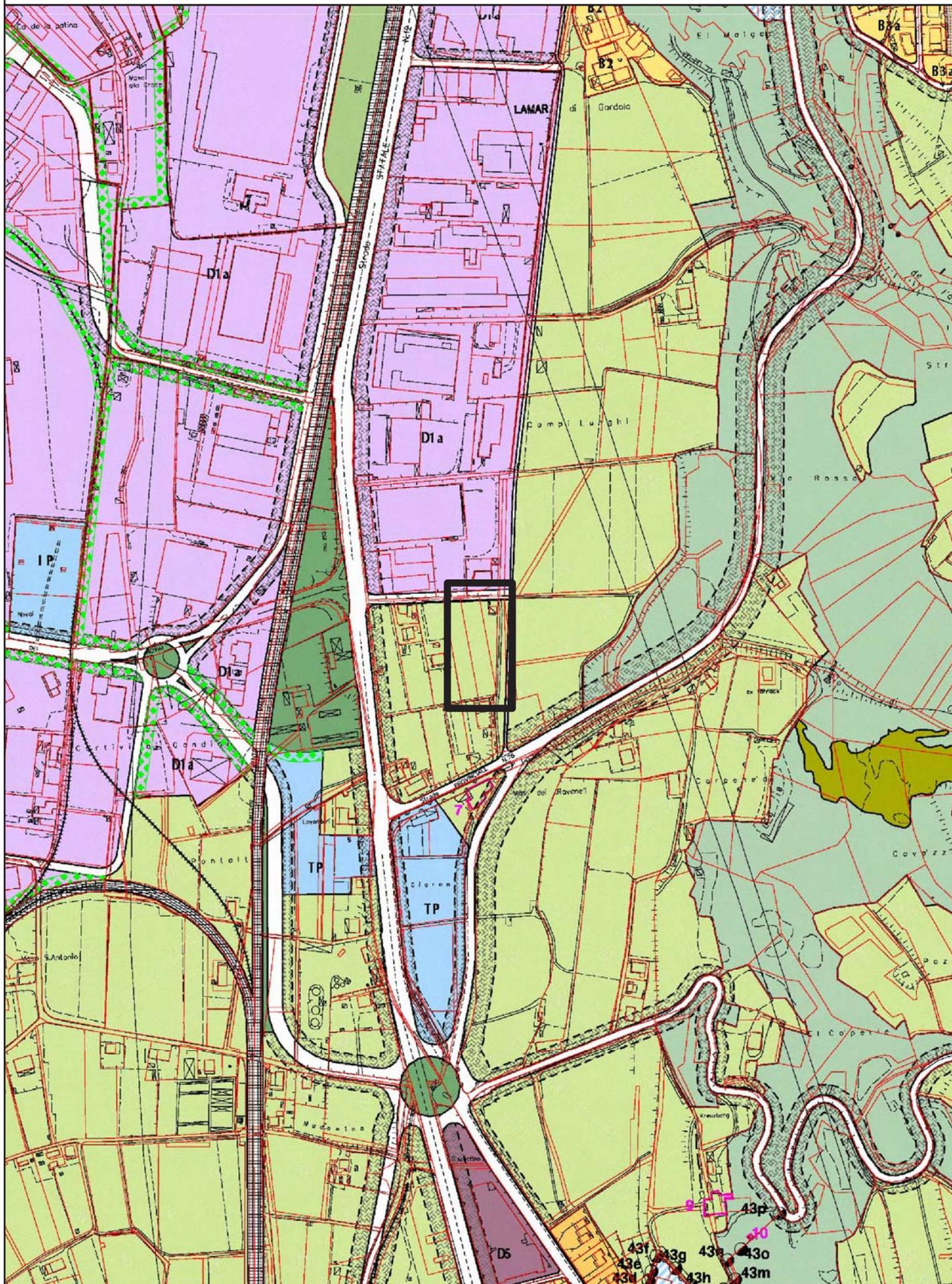
- la zona è già servita da opere di urbanizzazione.

**CONTRODEDUZIONI**

La particella oggetto dell'osservazione, 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. A tal proposito va anche tenuto conto del fatto che l'area in esame risulta essere totalmente priva di quel sistema di infrastrutture primarie e secondarie che connotano le aree vocate all'edificazione residenziale.

Altro aspetto che va tenuto in considerazione è 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, ha incluso questa parte di territorio tra le *aree agricole pregiate*.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**326**

100829 del 22.12.2004

NOME

**Giovannini Marcello**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede la traslazione della nuova zona edificabile nella parte più a monte della particella di proprietà (p.f. 1053/1 C.C. Povo) allontanandola dagli edifici esistenti.

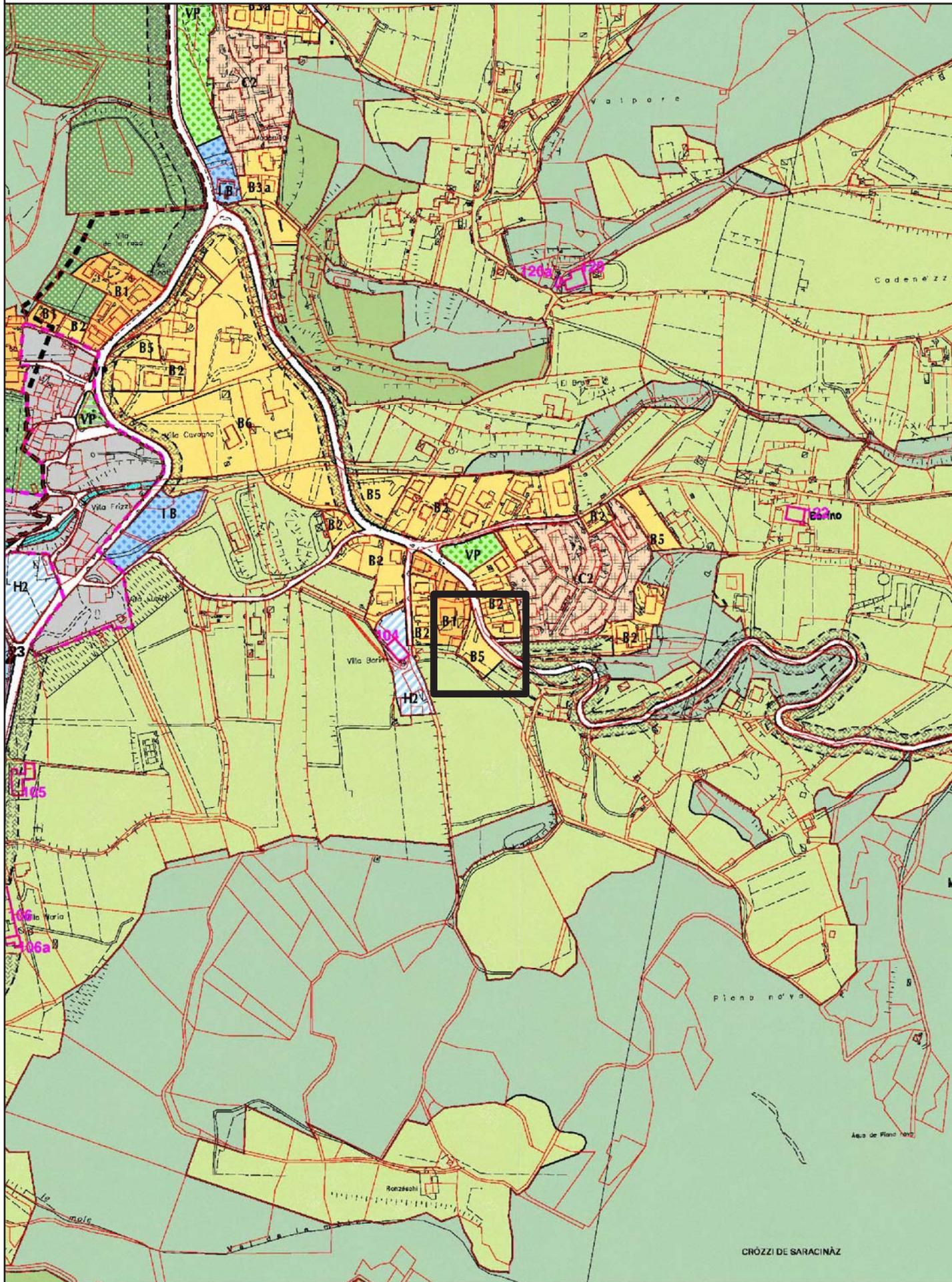
Le motivazioni fanno riferimento a:

- la superficie della zona rimarrebbe sostanzialmente invariata;
- la nuova edificazione verrebbe posta nella parte migliore del lotto, più regolare sia dal punto di vista planimetrico che altimetrico.

**CONTRODEDUZIONI**

Va precisato che uno dei criteri per l'individuazione di nuove aree edificabili è stata proprio la contiguità con l'edificato esistente, intendendo le nuove previsioni come una naturale continuazione del sistema edificato attuale. La proposta contenuta nell'osservazione contrasta esplicitamente con tale criterio e non è quindi accoglibile.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**327**

100831 del 22.12.2004

NOME

**Bortolotti Andrea**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede lo stralcio della nuova zona B6 a San Lazzaro.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- il terreno è estremamente ripido;
- la dimensione è molto consistente;
- l'area seppur vicina ad altri edifici non si può certo definire inserita nel sistema insediativo esistente;
- l'area è lambita da un elettrodotto.

**CONTRODEDUZIONI**

L'entità assolutamente modesta dell'intervento reso possibile dalla modifica apportata al PRG vigente, risulta essere coerente con la volontà perseguita dall'amministrazione comunale, mediante la Variante 2004, di dare risposta a richieste abitative di tipo familiare, su terreni posti in continuità con aree già edificate.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**328**

100836 del 22.12.2004

NOME

**Nadalini Renzo**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede l'aumento degli indici di edificabilità relativi ad una nuova zona B6 a Campotrentino (pp.ff. 156/1 e 156/18 C.C. Trento).

Le motivazioni fanno riferimento a:

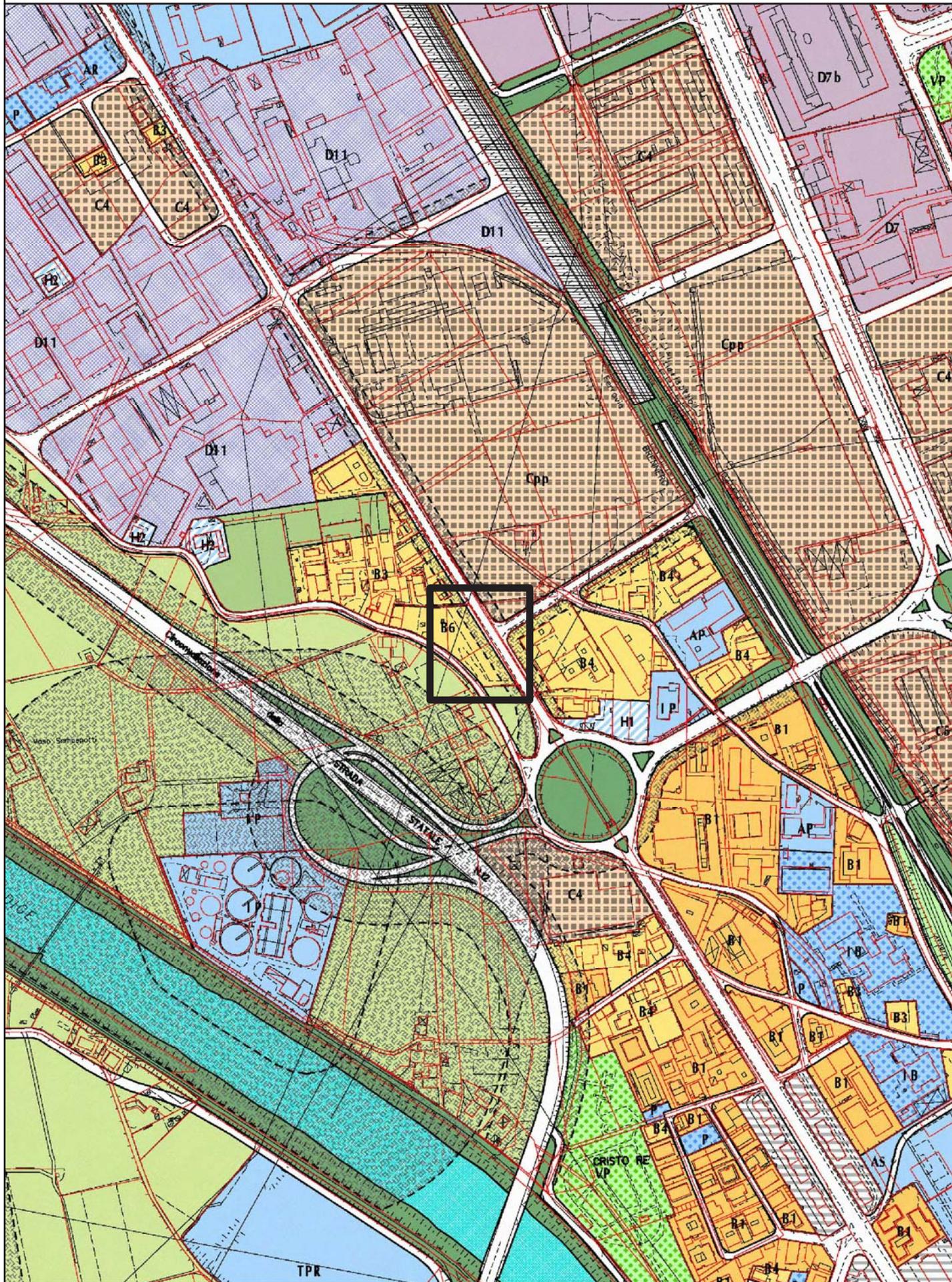
- le aree limitrofe presentano un indice nettamente superiore;
- con questi indici si innesca uno spreco di territorio.

**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.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**329**

100839 del 22.12.2004

NOME

**Pontalti Giuseppe**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede di subordinare a piano attuativo la zona B6 nel curvone di Spré.

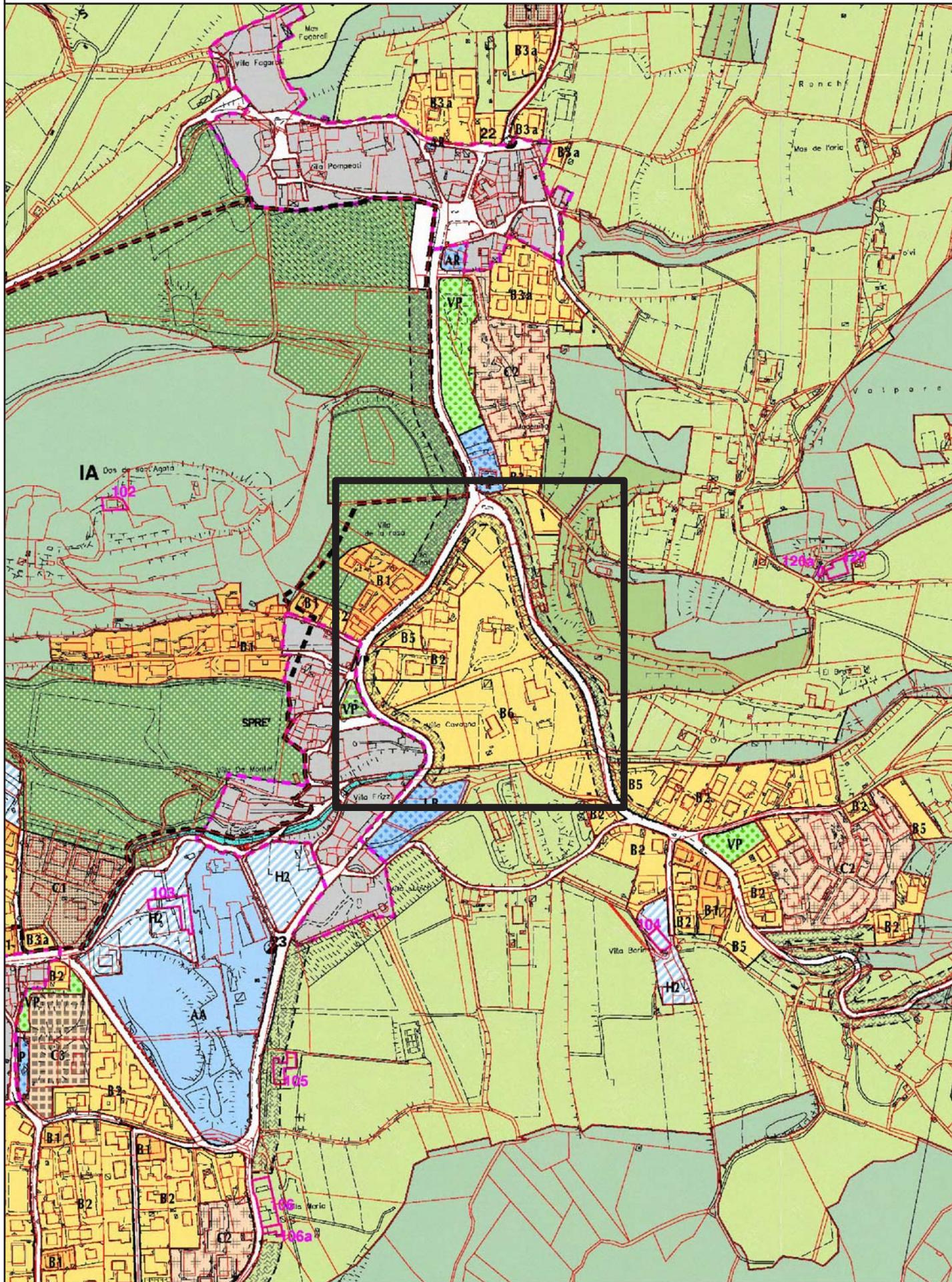
Le motivazioni fanno riferimento a:

- si corre il rischio che ogni casa si faccia la sua stradina di ingresso, la propria rete fognaria o quella elettrica;
- perché da un'area così grande la collettività non può avere nessun giovamento?

**CONTRODEDUZIONI**

La valutazione che la Variante 2004 ha dato per questa area è quella di un'enclave da trattare autonomamente e unitariamente. L'area classificata B6 è infatti un brano di verde agricolo punteggiato di minuti edifici residenziali. La variante intende prendere atto dell'assetto attuale e consentire una integrazione delle funzioni residenziali coerente a questo assetto. La classificazione B6 corrisponde esattamente a questo obiettivo. Le quantità in gioco infatti sono limitate, considerando che i volumi esistenti corrispondono già a buona parte della volumetria maturabile con l'indice delle zone B6 pur su una superficie di grandi dimensioni.

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



**COMUNE DI TRENTO  
PRG  
VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**330**

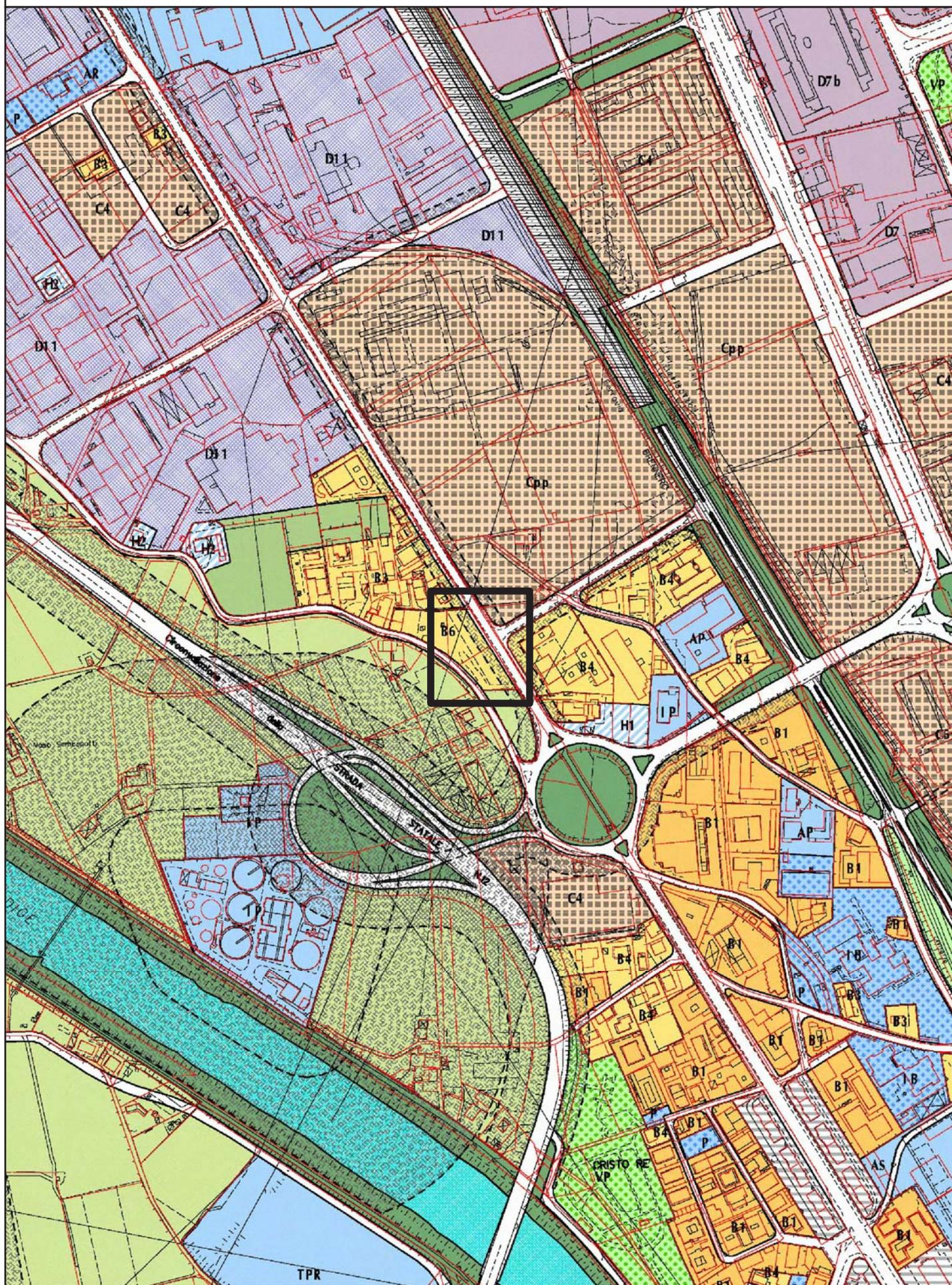
100840 del 22.12.2004

NOME

**Nadalini Renzo**

**OSSERVAZIONE**

Nella sostanza si tratta di una copia dell'osservazione n. 328, alla quale si rinvia per le controdeduzioni.



**COMUNE DI TRENTO  
PRG  
VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**331**

100842 del 22.12.2004

NOME

**Battisti Carlo**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede lo stralcio della nuova zona B5 inserita nella parte est di Sopramonte.

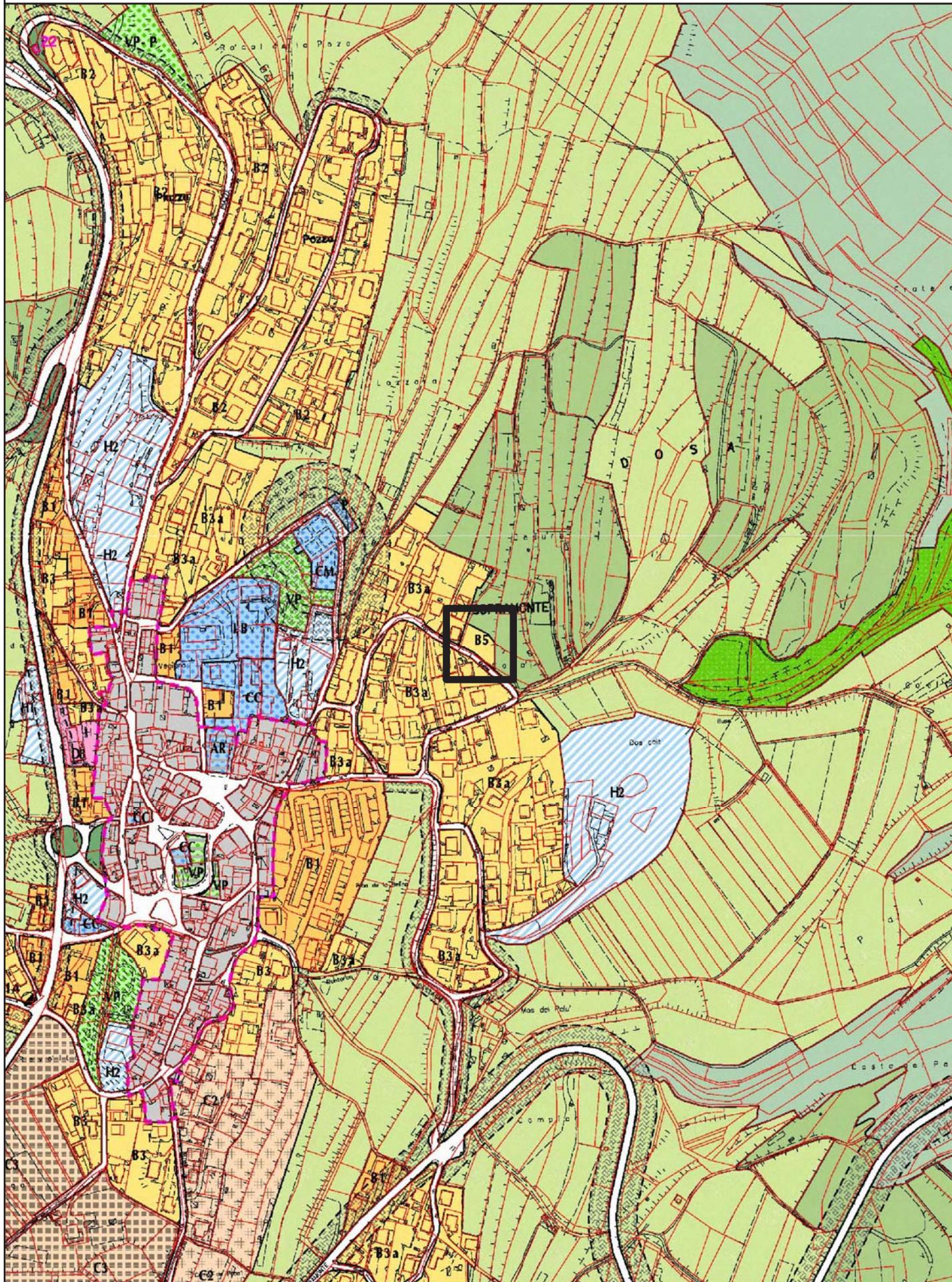
Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'accessibilità è assolutamente inadeguata come ampiamente evidenziato negli studi preparatori alla Variante 2004;
- si pone come un elemento di incoerenza.

**CONTRODEDUZIONI**

L'entità assolutamente modesta dell'intervento reso possibile dalla modifica apportata al PRG vigente, risulta essere coerente con la volontà perseguita dall'amministrazione comunale, mediante la Variante 2004, di dare risposta a richieste abitative di tipo familiare, su terreni posti in continuità con aree già edificate.

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



**COMUNE DI TRENTO  
PRG  
VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**332**

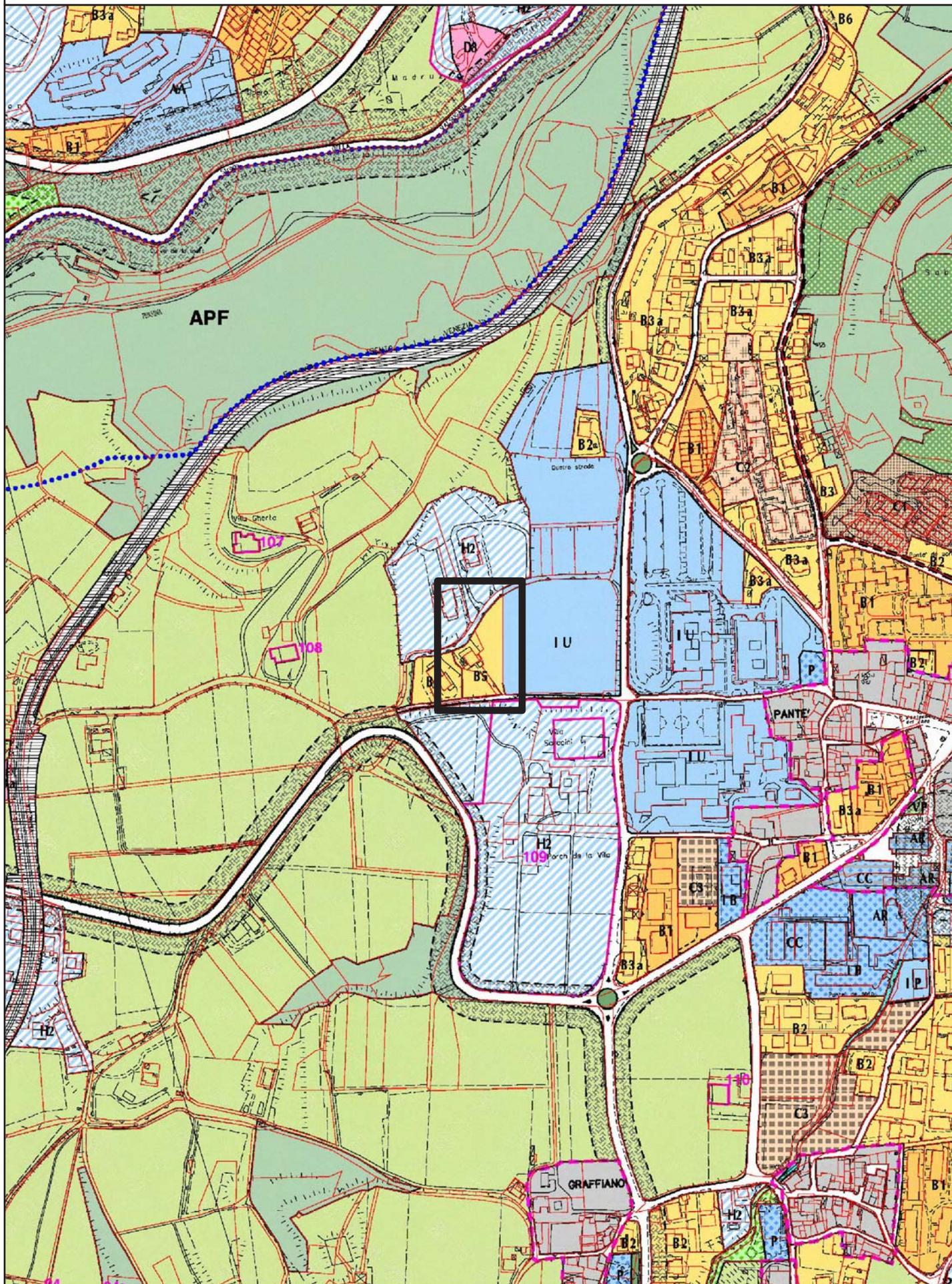
100846 del 22.12.2004

NOME

**Merz Valentino**

**OSSERVAZIONE**

Si tratta di una copia dell'osservazione n. 323, alla quale si rinvia per le controdeduzioni.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**333**

100852 del 22.12.2004

NOME

**Degasperi Giovanni**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede lo stralcio della previsione della nuova zona alberghiera all'interno del complesso di Villa Madruzzo, in località Ponte Alto a Cognola.

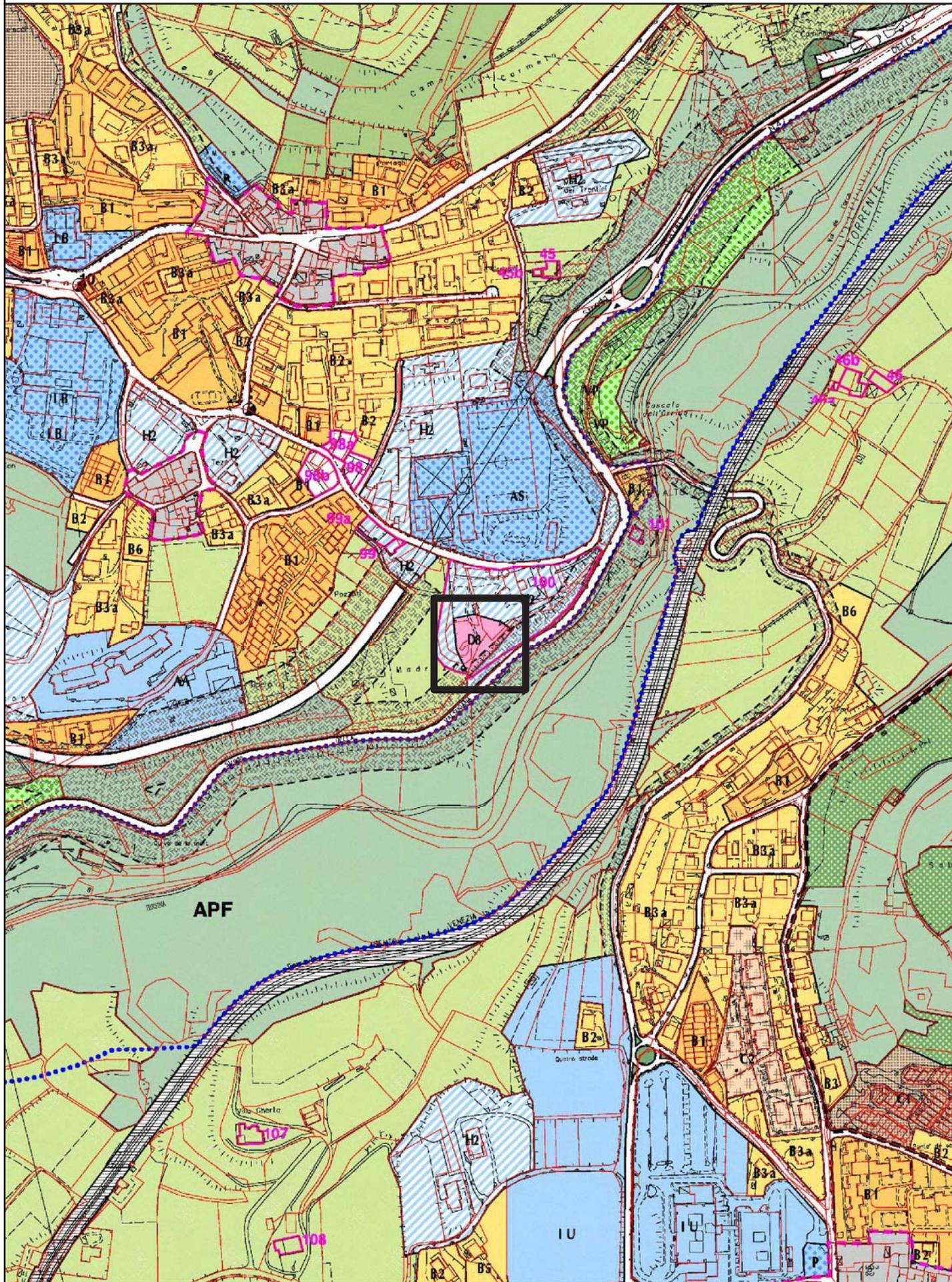
Le motivazioni fanno riferimento a:

- Villa Madruzzo rappresenterebbe una delle nobili residenze dalle quali si sarebbe generato l'edificato in collina, tanto che il PRG l'avrebbe inclusa fra gli Aie e risulterebbe inoltre tutelata dalla Soprintendenza. L'innegabile pregio di molte delle ville sarebbe il loro inserimento in grandi parchi ricchi di memoria e testimonianza di un certo modo di concepire l'architettura dei giardini, sia in termini planimetrici che per le scelte arboree e arbustive. Sarebbe pertanto un errore e un peccato sacrificare il giardino, o anche solo parte di esso, per un nuovo albergo anche perché sarebbe patrimonio di tutti;
- l'area si troverebbe sullo sperone del dosso e pertanto visibile da ogni dove;
- via Ponte Alto risulterebbe inidonea a supportare anche il minimo incremento di carico urbanistico come indicato anche dalla ricognizione tecnica sullo stato della viabilità (determinazione dirigenziale n. 6 del 14/04/2004) che la indicherebbe inidonea addirittura alla sopraelevazione dei sottotetti. Dalla medesima strada accede anche la zona sportiva;
- le scelte urbanistiche dovrebbero precedere i progetti architettonici e non viceversa, come testimonia la particolare forma "a ventaglio" scelta per la nuova area alberghiera;
- la Soprintendenza per i Beni architettonici con la propria nota di data 22.06.2004, richiamata nella Relazione, si sarebbe preoccupata di garantire la capienza ottimale, la qualità del servizio o la richiesta di un certo turismo culturale piuttosto che di tutelare il patrimonio storico artistico e monumentale, non tenendo conto del contesto di notevole interesse storico e paesaggistico.

**CONTRODEDUZIONI**

Vi è la convinzione che la possibilità prevista dalla Variante 2004 di potenziare una struttura alberghiera di indiscussa qualità possa avere delle positive ricadute in termini economici ed occupazionali per l'intera città. In tal senso si può quindi ritenere questa previsione come una scelta "eccezionale", motivata dalla sussistenza di un interesse di tipo generale tale da prevalere sulle valutazioni relative allo stato dei luoghi richiamate nell'osservazione. In ordine alle problematiche afferenti il corretto inserimento architettonico e paesaggistico del nuovo edificio non vi è dubbio che l'organo competente, la Soprintendenza, non verrà meno al compito di tutela che le è affidato.

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO  
PRG  
VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**334**

100855 del 22.12.2004

NOME

**Dorigatti Claudio**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede di inserire nella relazione della Variante 2004 i criteri adottati per l'accoglimento delle richieste di variante dei cittadini.

**CONTRODEDUZIONI**

I criteri che hanno supportato la Variante 2004 al PRG si possono desumere dai documenti e dagli studi citati nella premessa della relazione. Tra questi vanno citati, il documento di indirizzo politico per la revisione del PRG approvato dal Consiglio comunale nel febbraio 2002, il PUSG-Programma urbanistico di struttura generale approvato dal Consiglio comunale nel marzo del 2002, alcuni ordini del giorno del Consiglio comunale, lo studio "Ricerca sulla condizione abitativa nel Comune di Trento" del gennaio 2004, gli studi predisposti dal Servizio Urbanistica conclusi nel febbraio 2004, lo studio sul sistema viario predisposto dall'ing. Gobbi Frattini della società ATA Engineering.

Durante i lavori della Commissione consiliare per l'urbanistica e la viabilità, la Commissione stessa si è data un metodo di lavoro per affrontare le molte richieste, ma si tratta di un metodo e non dei criteri che, come detto, si desumono da un articolato sistema di documenti e studi, non riconducibili ad un semplice elenco.

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

**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**335**

100870 del 22.12.2004

NOME

**Pedrolli Carlo e altri**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona a bosco a zona B4, zone edificate di integrazione e completamento, per le pp.ff. 551, 552, 553, 555/1, 555/2, 556/3, 549/2, 59 e le pp.ed. 1131, 1132, 1133<sup>1</sup> C.C. Meano, in località Gazzadina.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- il terreno è urbanizzato, servito da strada e da tutti i sottoservizi;
- i richiedenti vorrebbero costruire per affittare e per realizzare una struttura per anziani autosufficienti e appartamenti per operai.

**CONTRODEDUZIONI**

L'area oggetto dell'osservazione risulta totalmente 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; gli edifici esistenti fanno infatti riferimento al sistema agricolo. 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".

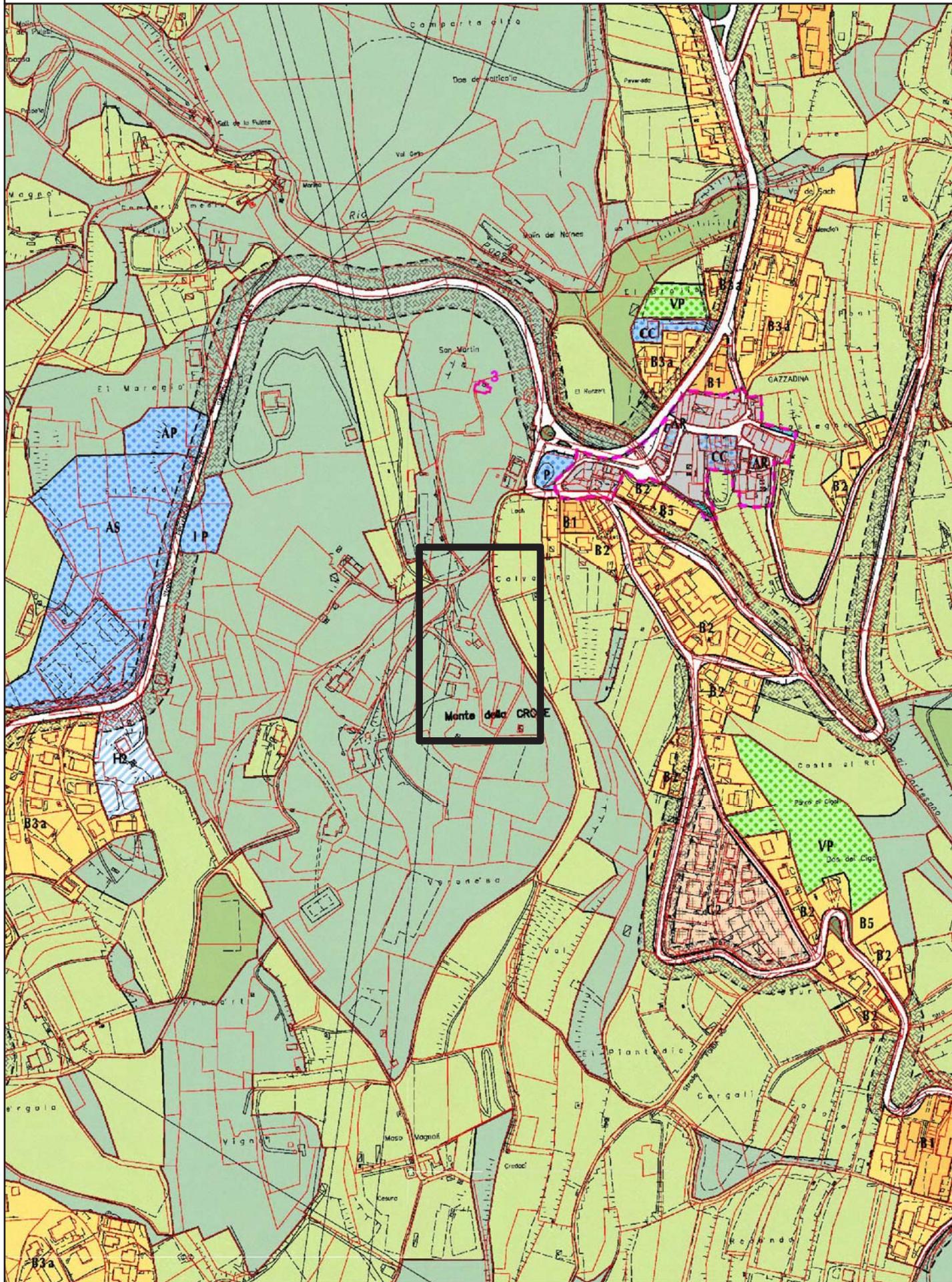
Inoltre come riportato nella premessa della relazione della Variante, si richiama anche qui il Documento di indirizzo per la redazione della Variante, approvato nel febbraio 2001, nel quale si afferma che *E' un'evidenza difficilmente controvertibile quella della definitiva conclusione di una lunga fase 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 (...).*

In questo senso la previsione di nuove aree residenziali in una zona come quella oggetto dell'osservazione per la quale sarebbero necessari interventi di adeguamento della viabilità di accesso e dove tali investimenti sarebbero esclusivamente mirati alle nuove edificazioni private non andando a riguardare eventuali nuove zone a servizi o comunque necessità evidenziate dalla comunità, assume una evidente contraddizione con i principi ispiratori della Variante.

Va evidenziato inoltre che le particelle sono interamente vincolate dal PUP: parte di esse ricadono in *aree agricole di interesse primario* e parte in *aree 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, include l'area tra quelle *di interesse ambientale o naturalistico* individuata come *Dosso di San Martino e Monte della Croce*. 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.

<sup>1</sup> Dalla cartografia a nostra disposizione la p.f. 556/3 risulta essere inesistente, ma corrisponde probabilmente alla p.f. 556/2. La p.f. 59 risulta pure essere inesistente. Si tratta probabilmente della p.f. 1555.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**336**

100873 del 22.12.2004

NOME

**Pedrolli Carlo e altri**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione da B1 - *Zone edificate sature* a zona residenziale B4 o B3 per la p.ed. 381 e per le pp.ff. 311/7, 311/3, 311/19, 311/20, 311/14 C.C. Gardolo, situate in prossimità della chiesa di Gardolo.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- necessità di poter ampliare il locale di ristorazione e di dotarsi di due appartamenti per il personale del locale;
- rispetto agli indici delle zone B3 l'area in questione non è satura.

**CONTRODEDUZIONI**

La prima considerazione da fare riguarda il concetto di zona satura. Esso non è strettamente riferito al rapporto tra volume edificato e superficie fondiaria sulla quale il volume insiste, ma attiene anche alle caratteristiche ed allo stato dei luoghi circostanti sia sotto il profilo delle urbanizzazioni, che sotto il profilo architettonico, formale e, non ultimo, di rilevanza storico – documentaria. L'area oggetto dell'osservazione è limitrofa al centro storico di Gardolo e in particolare alla sua chiesa e proprio in virtù della sua collocazione e conformazione risulta già oggi consistentemente edificata.

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



**COMUNE DI TRENTO  
PRG  
VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**337**

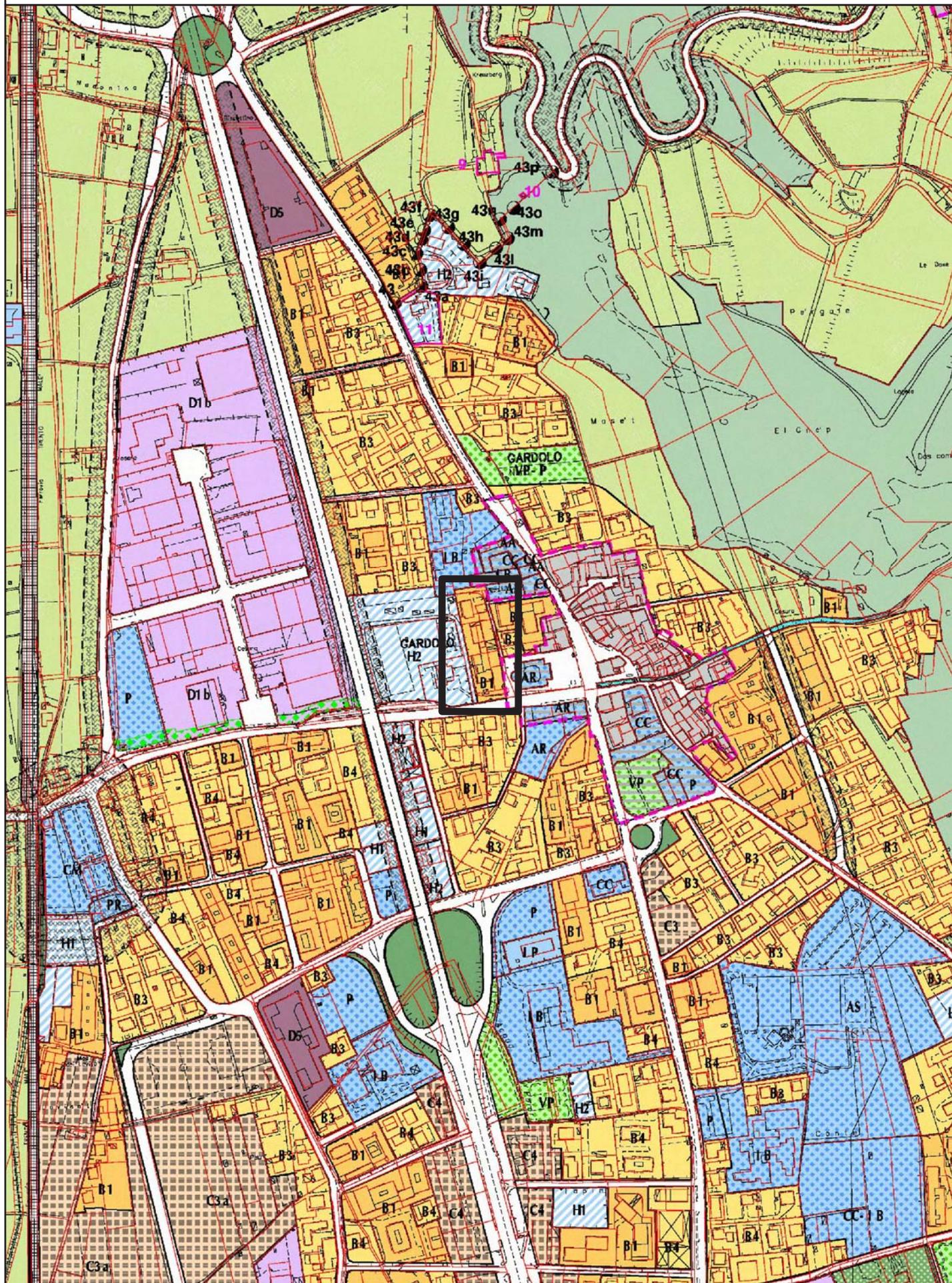
100876 del 22.12.2004

NOME

**Pedrolli Carlo e altri**

**OSSERVAZIONE**

Si tratta di una copia dell'osservazione n. 336, alla quale si rinvia anche per le controdeduzioni.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**338**

100879 del 22.12.2004

NOME

**Pedrolli Carlo**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede:

- a) la riduzione della larghezza del corridoio ambientale da 10 m a 1,50 m. Inoltre si chiede che venga ceduta l'area interessata dal corridoio ambientale e che il maggior volume previsto come "premio" possa essere utilizzato in edifici aventi altezza fino a 18,50 m. Le motivazioni fanno riferimento a:
- il Servizio Ambiente avrebbe espresso parere negativo alla realizzazione di pavimentazioni permeabili in corrispondenza dei corridoi ambientali a seguito di un'analisi di carattere ambientale;
  - i corridoi ambientali pur non essendo delle fasce di rispetto comporterebbero ugualmente per i proprietari una limitazione dell'edificabilità ed una conseguente riduzione del valore del terreno;
  - non risulterebbe possibile il trasferimento sulle aree limitrofe della capacità edificatoria derivante dall'aumento del 50% a seguito della cessione gratuita di aree all'Amministrazione per la formazione dei corridoi ambientali, a meno che l'altezza massima non venga portata da 12,50 m a 18,50 m;
  - la realizzazione dei corridoi ambientali su entrambi i lati della strada, con una larghezza di 1,50 m, anziché da una parte sola risulterebbe più equo;
  - risulterebbe molto costoso mantenere il verde viste le caratteristiche del suolo (sassi e porfido pressato);
  - i capannoni necessiterebbero di piazzali, spazi di manovra e vasche di laminazione sotterranee;
  - rendere permeabile solo i corridoi ambientali per una larghezza di 1,50 m risulterebbe meno pericoloso per l'acquifero;
- b) il cambio di destinazione della p.ed. 1720 e delle pp.ff. 1340/1, 1340/6, 1340/9, 1340/14, 1341/9 e altre C.C. Gardolo da zona D1a – *Zone produttive esistenti e di completamento di livello provinciale* in zona a servizi.

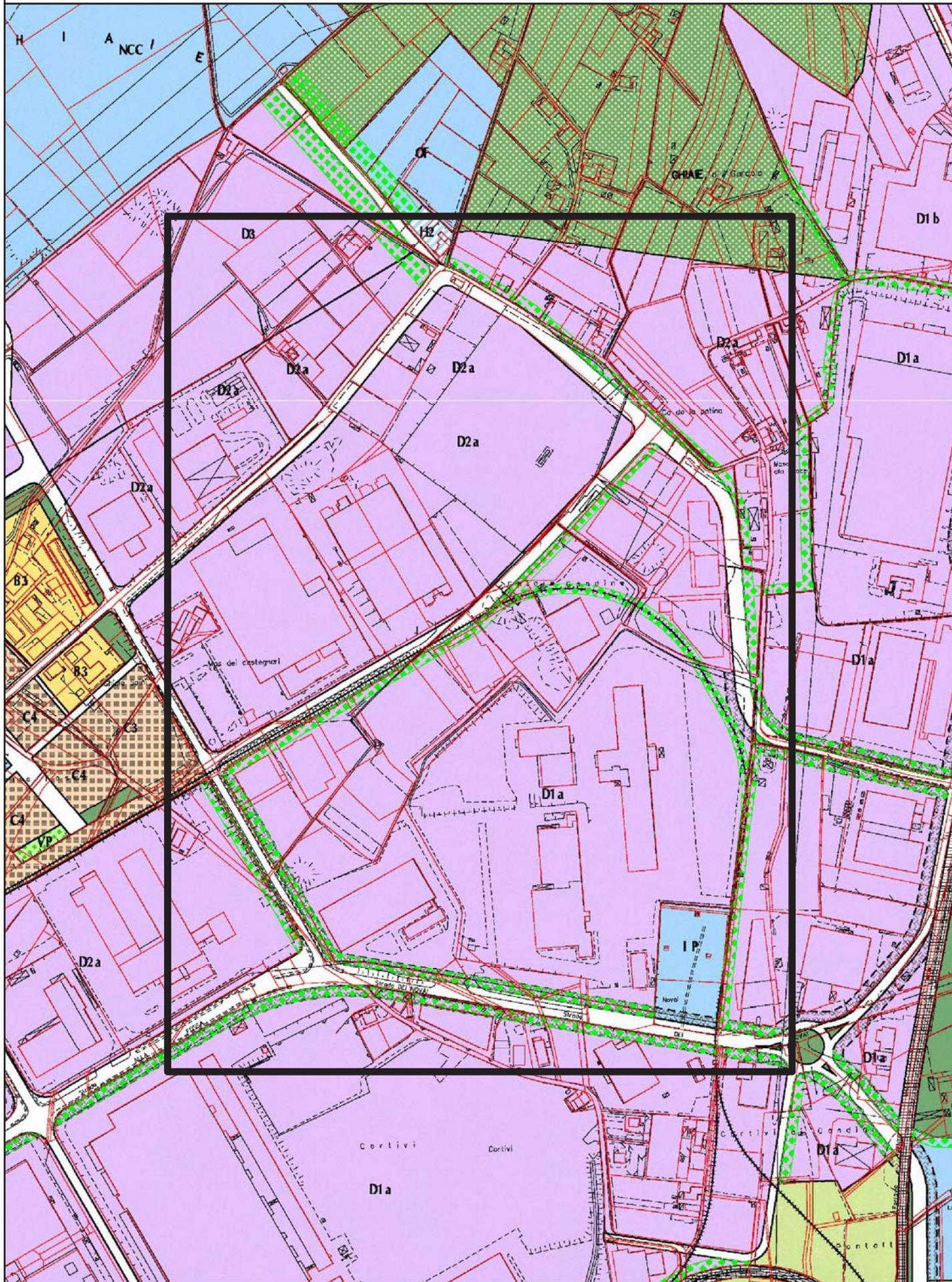
**CONTRODEDUZIONI**

*Punto a:* i corridoi ambientali, previsti a suo tempo dalla Variante 2001, interessano parti di territorio relativamente alle quali, pur fatte salve le cautele suggerite dal Servizio Ambiente, non risulta vi siano fattori tali da renderne impossibile la realizzazione. Ciò premesso, in considerazione dello stato dei luoghi si ritiene che l'obiettivo indicato dalla Variante 2001 possa essere comunque conseguito mediante la riduzione a m 5 della larghezza del corridoio ambientale in questione che sarà "affiancato" da una zona F4 – verde di protezione e arredo che andrà ad interessare quei sedimi che pur destinati a viabilità non sono stati interessati dalle opere viarie realizzate dalla PAT.

*Punto b:* le aree indicate dall'osservazione risultano classificate zone produttive di interesse provinciale coerentemente con lo strumento urbanistico sovraordinato al PRG. Inoltre, si rammenta che tale previsione è stata confermata dalla recente variante al PUP e, pertanto, non è possibile un loro cambio di destinazione d'uso in zona servizi.

Con l'occasione è adeguato al confine catastale effettivo il limite di zona tra la viabilità pubblica e la zona D2b nel tratto adiacente la ex-Michelin.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**339**

100881 del 22.12.2004

NOME

**Pedrolli Carlo e altri**

**OSSERVAZIONE**

La richiesta verte sul cambio di destinazione della p.f. 1303/12 in C.C. di Gardolo da F4 – *Zone destinate al verde di protezione e di arredo* a B3 – *Zone edificate di integrazione e completamento*.

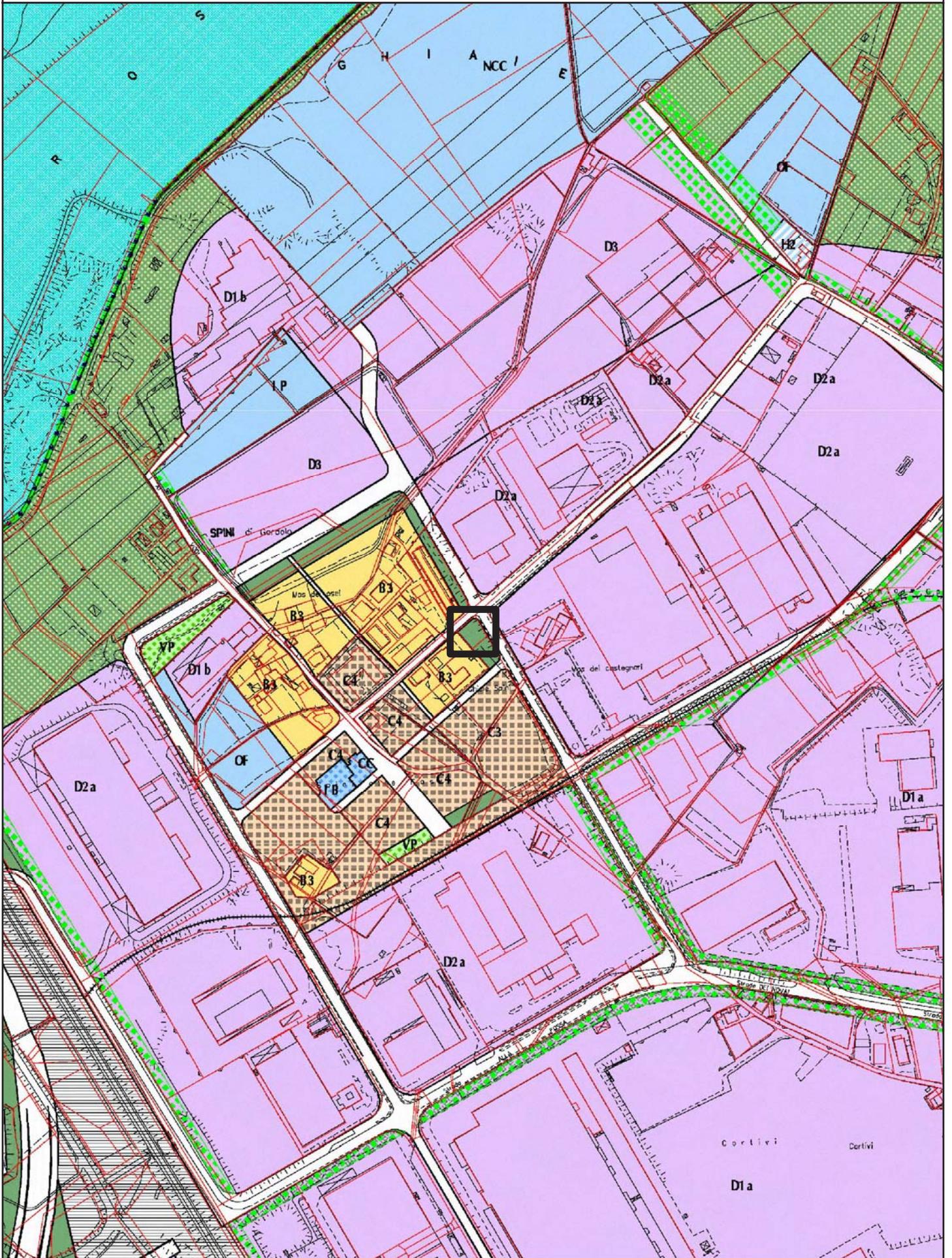
Le motivazioni fanno riferimento a:

- una parte della particella era B3;
- necessità che diventi tutta B3 per realizzare la prima casa per la famiglia che opera in zona;
- è sempre stato pagato l'ICI per la parte in B3;
- l'area è dotata di tutti i sottoservizi;
- disponibilità a cedere m<sup>2</sup> 115 al Comune per il “decoro e l'entrata nell'abitato di Spini di Gardolo.”

**CONTRODEDUZIONI**

Si ripristina la parte in B3 della p.f. 1303/12 come da PRG vigente, mentre si conferma la rimanente in F4 coerentemente con la necessità di preservare un'area “cuscinetto” a tutela dell'insediamento di Spini.

L'osservazione è pertanto parzialmente accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**340**

100883 del 22.12.2004

NOME

**Demattè Frida**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona residenziale per la p.f. 875/2 C.C. Meano, in località San Pietro a Vigo Meano.

Le motivazioni fanno riferimento a:

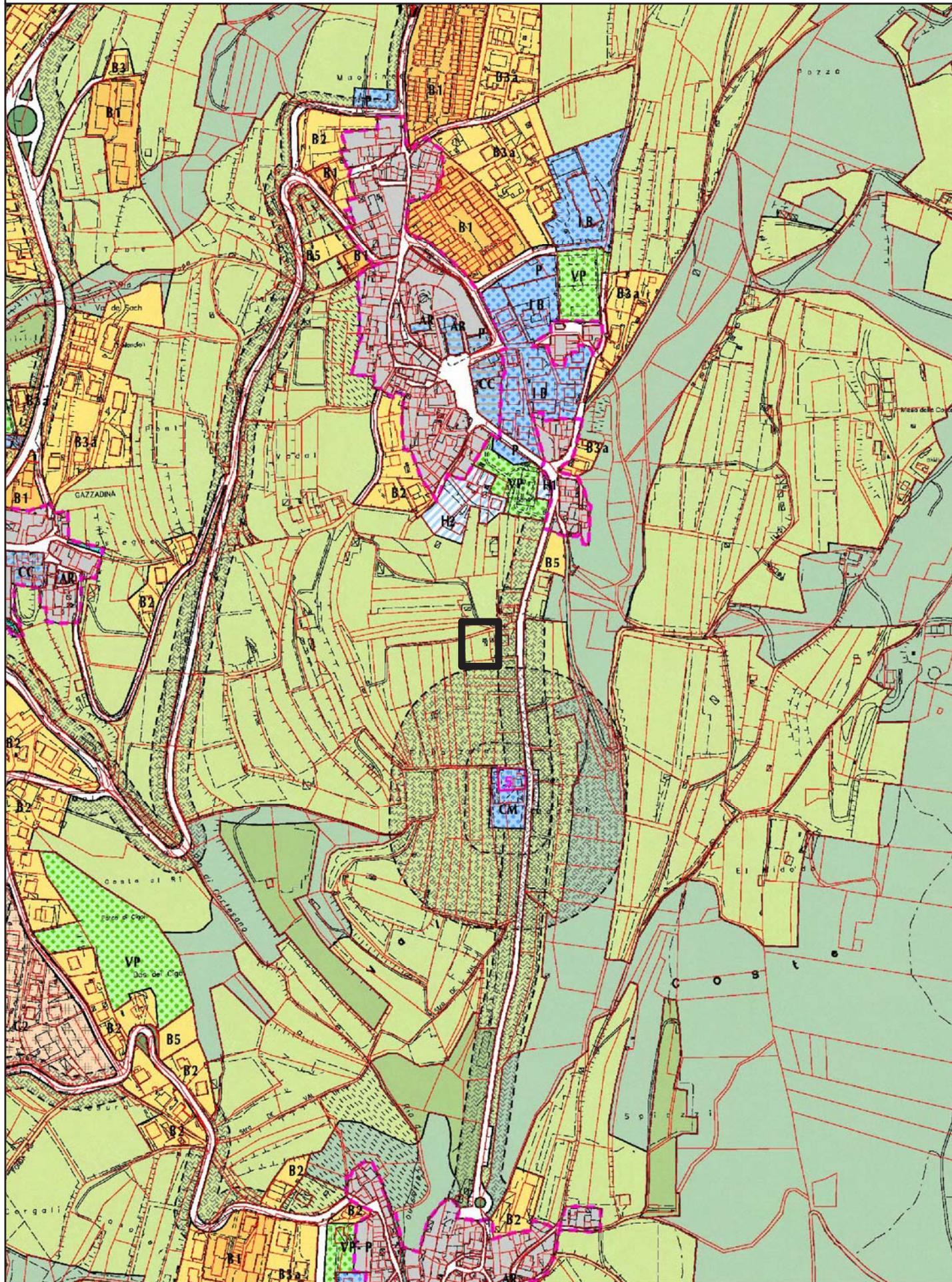
- la richiesta deriva dalla necessità di realizzare l'abitazione per i figli della richiedente;
- la particella è contigua ad un'area edificata posta verso est, destinata alla residenza;
- il lotto ha caratteristiche simili per configurazione e per dislocazione rispetto all'abitato, alla nuova zona B5, p.f. 881/4, inserita dalla Variante 2004 a Vigo Meano;
- il lotto è l'unica proprietà a disposizione della richiedente.

**CONTRODEDUZIONI**

La particella oggetto dell'osservazione ricade in un'area totalmente esterna al sistema insediativo. 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 (...).*

Inoltre, gran parte di detta particella ricade in area agricola di interesse primario del Piano Urbanistico provinciale ed 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 di pregio, ciò anche in virtù della sua valenza paesaggistico ambientale. Infatti, le aree agricole e boscate rivestono un fondamentale ruolo a tutela della qualità urbanistico-ambientale del territorio e la frammentazione, anche parziale, del sistema agro-forestale porterebbe ad una riduzione sia della eterogeneità del paesaggio agricolo esistente sia della connettività tra gli elementi paesistici, aspetti entrambi indispensabili per garantire l'equilibrio ecologico del territorio.

Per tali ragioni l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**341**

100886 del 22.12.2004

NOME

**Pedrolli Carlo e altri**

**OSSERVAZIONE**

Con riferimento alle pp.ff. 1340/13, 1340/21, 1340/14, 1340/16, 1343/3, 1344/4, 1360/4 e 1361/5<sup>1</sup> in C.C. di Gardolo – località Spini e Ghiaie - si chiede lo stralcio del raccordo ferroviario, fra la stazione merci di Roncafort e lo stabilimento Whirlpool di Spini di Gardolo e la riduzione della sezione stradale di PRG.

Di conseguenza, si chiede che le particelle di cui sopra siano classificate zona D1a, al fine di poter realizzare dei capannoni ed un ristorante con delle camere (a tal proposito si veda anche l'osservazione n. 338).

**CONTRODEDUZIONI**

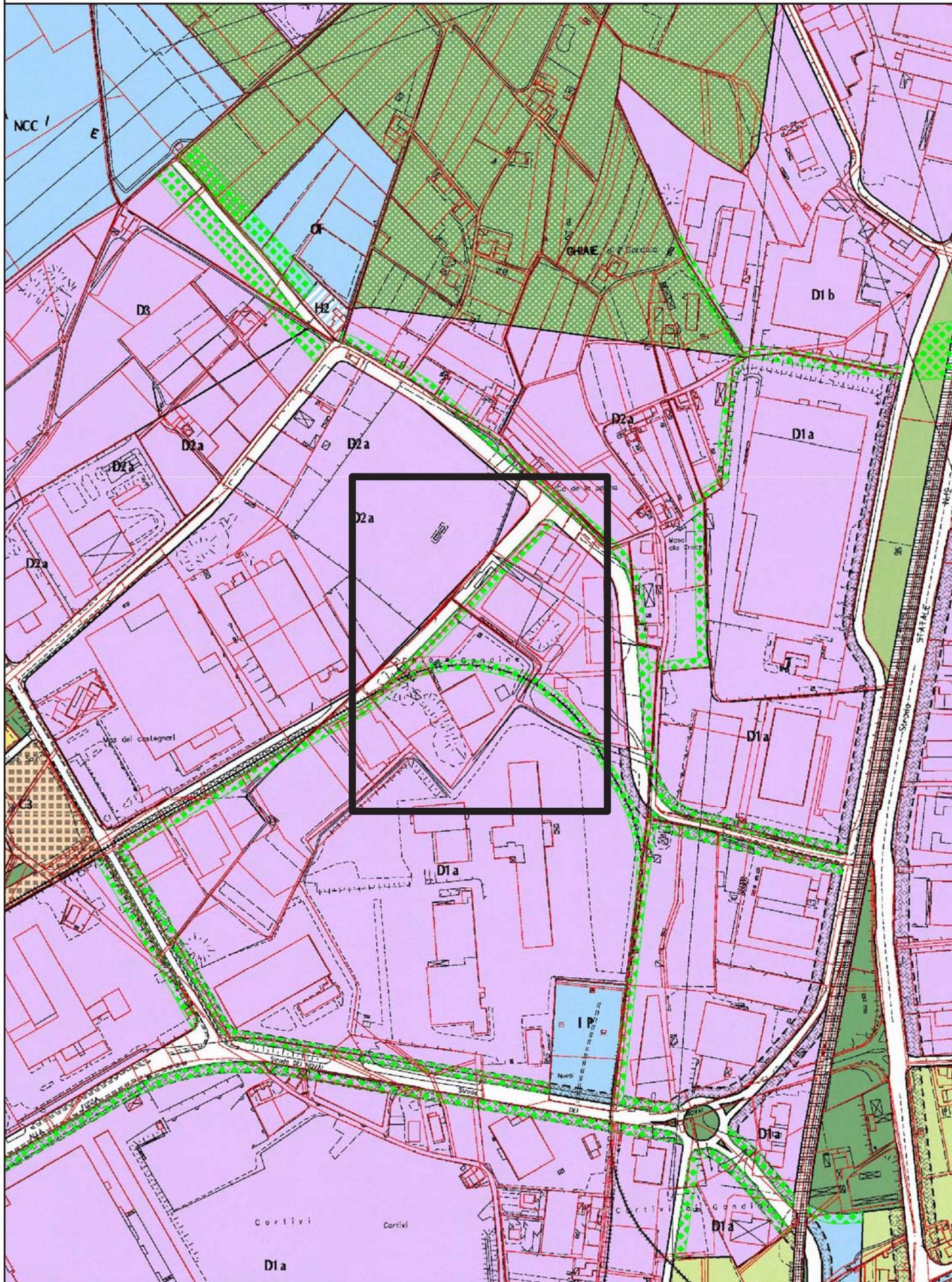
La richiesta di stralcio del binario ferroviario è stata presentata anche dal soggetto cui fa capo la realizzazione di quest'opera, ovvero la Provincia Autonoma di Trento (vedi osservazione n. 88) e l'amministrazione comunale ha ritenuto di esprimersi in senso favorevole all'accoglimento.

Conseguentemente è modificata la posizione del corridoio ambientale che segue il tracciato del binario, portandolo ai limiti delle proprietà interessate coinvolgendo zone che già possiedono in parte le caratteristiche di corridoio ambientale (zone verdi, alberature).

Per quanto riguarda la riduzione della sezione stradale va fatto presente che gran parte dell'edificato che insiste sulla strada in questione è già stato realizzato con le limitazioni che derivano dal PRG vigente. Inoltre, dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare l'opportunità di salvaguardare un uso collettivo dei sedimi già destinati al binario ferroviario e posti lungo l'opera viaria esistente, la cui destinazione più appropriata risulta essere zona F4 - verde di protezione e arredo. Coerentemente con tale modifica anche i sedimi lungo il restante tratto est della viabilità in questione, che non risultano essere stati utilizzati per la realizzazione della stessa, pare opportuno siano classificati zona F4.

Pertanto, l'osservazione è parzialmente accolta.

<sup>1</sup> Frazionamenti recenti: le pp.ff. 1361/5 e 1340/21 non esistono nella cartografia a nostra disposizione.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**342**

100912 del 22.12.2004

NOME

**Merler Antonietta**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione da verde agricolo di interesse primario a zona residenziale B2 o in subordine B5 per la p.f. 970/30 C.C. Gardolo, in località Maso Rossi.

Le motivazioni fanno riferimento a:

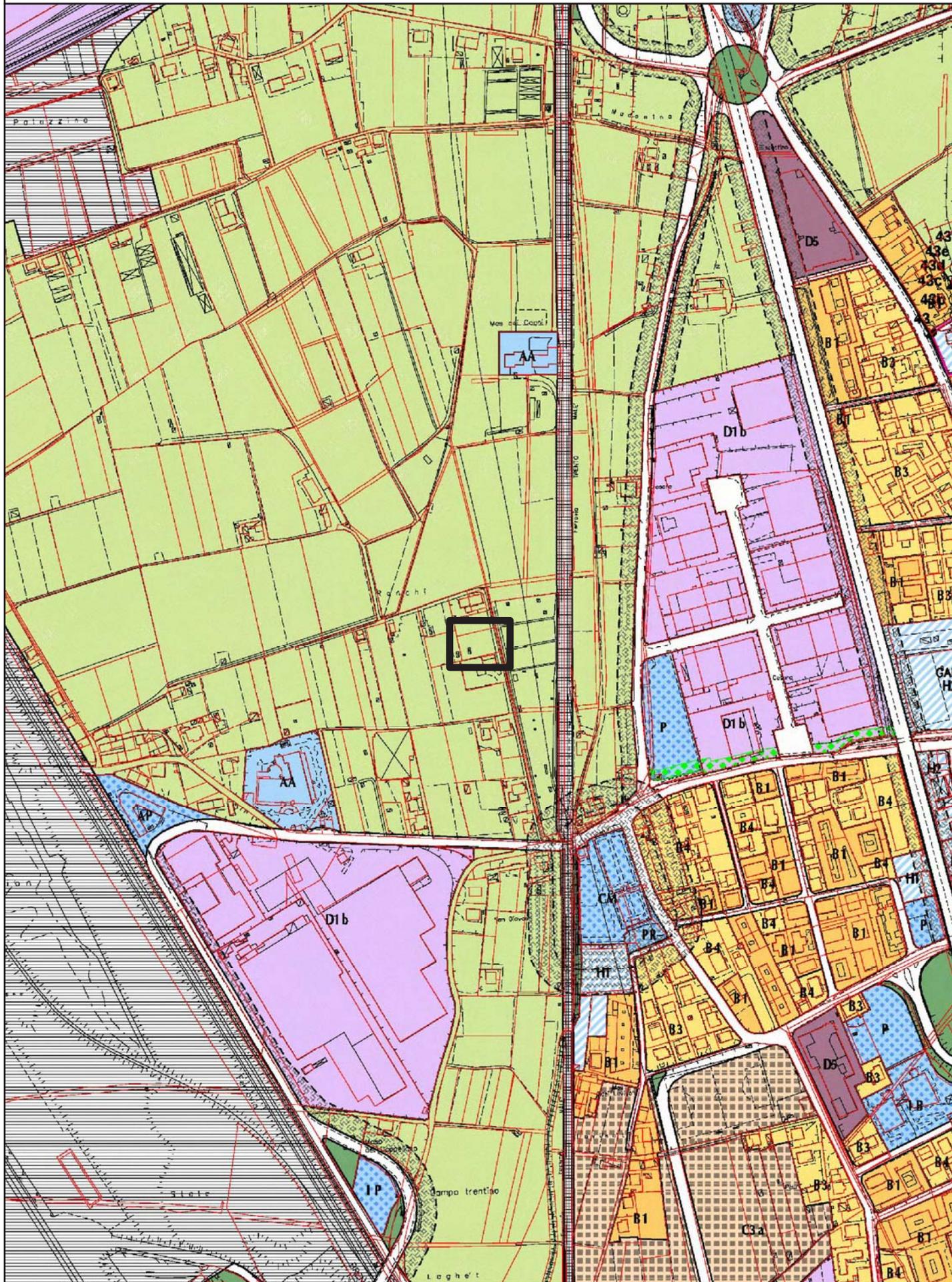
- la particella oggetto dell'osservazione è compresa in un'area parzialmente già edificata con la presenza di numerose abitazioni;
- la limitata superficie non consente una attività agricola remunerativa e la presenza di edifici non consente trattamenti antiparassitari;
- l'accessibilità è adeguata;
- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari.

**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. A tal proposito va anche tenuto conto del fatto che, diversamente da quanto sembra voler affermare l'osservazione, l'area in esame risulta essere totalmente priva di quel sistema di infrastrutture primarie e secondarie che connotano le aree vocate all'edificazione residenziale.

Altro aspetto che va tenuto in considerazione è 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, ha incluso questa parte di territorio tra le *aree agricole pregiate*, anche in virtù della loro valenza paesaggistico ambientale.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**343**

100913 del 22.12.2004

NOME

**Sebastiani Maria Antonia**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il ripristino della classificazione H2 – *Zone destinate a verde privato* per la p.ed. 2183 C.C. Trento, sita lungo via Venezia, classificata B5 dalla Variante 2004 al PRG.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- le norme delle zone H2 consentono un aumento volumetrico degli edifici esistenti del 20%; l'edificio esistente ampliato del 20% secondo il PRG vigente porterebbe ad una volumetria complessiva di 2200 m<sup>3</sup>; la nuova previsione consente meno della metà.

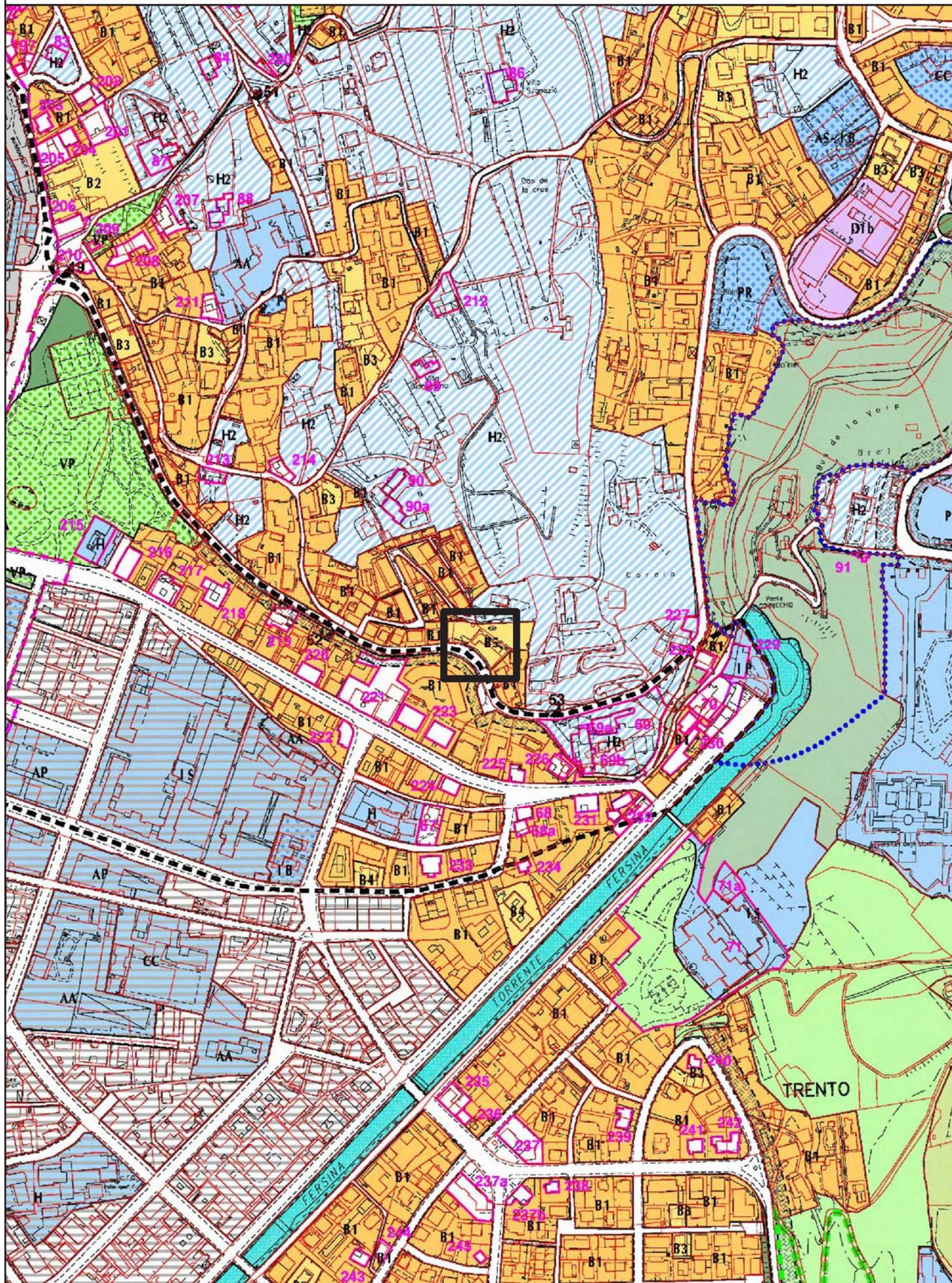
**CONTRODEDUZIONI**

La nuova previsione di zona B5 è funzionale ad una possibilità edificatoria per l'area libera retrostante l'area oggetto dell'osservazione.

Ciò premesso, si considera che la fascia lungo via Venezia possiede le caratteristiche corrispondenti alla definizione di zona H2 destinata al verde privato, solo ricomprendendo oltre alla p.ed. 2183 come richiesto dall'osservante, almeno anche la p.f. 640, appartenente allo stesso compendio proprietario, al quale vengono aggiunte, per uniformità di caratteristiche e in relazione allo stato dei luoghi, anche le limitrofe pp.ff. 645/1, 639/9 e p.ed. 3243 in C.C. Trento.

Pertanto fatta eccezione per la p.f. 639/12 che mantiene la destinazione a zona B5, viene ripristinata la destinazione a zona H2 su tutte le altre particelle citate.

Per le ragioni esposte l'osservazione è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**344**

100914 del 22.12.2004

NOME

**Decarli Elio**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione da E4 – *Zone a bosco* ad E1 – *Zone agricole di interesse primario* per la p.ed. 399 e per le pp.ff. 346, 347, 348, 349/3, 350 e 353/3 in C.C. Cognola.

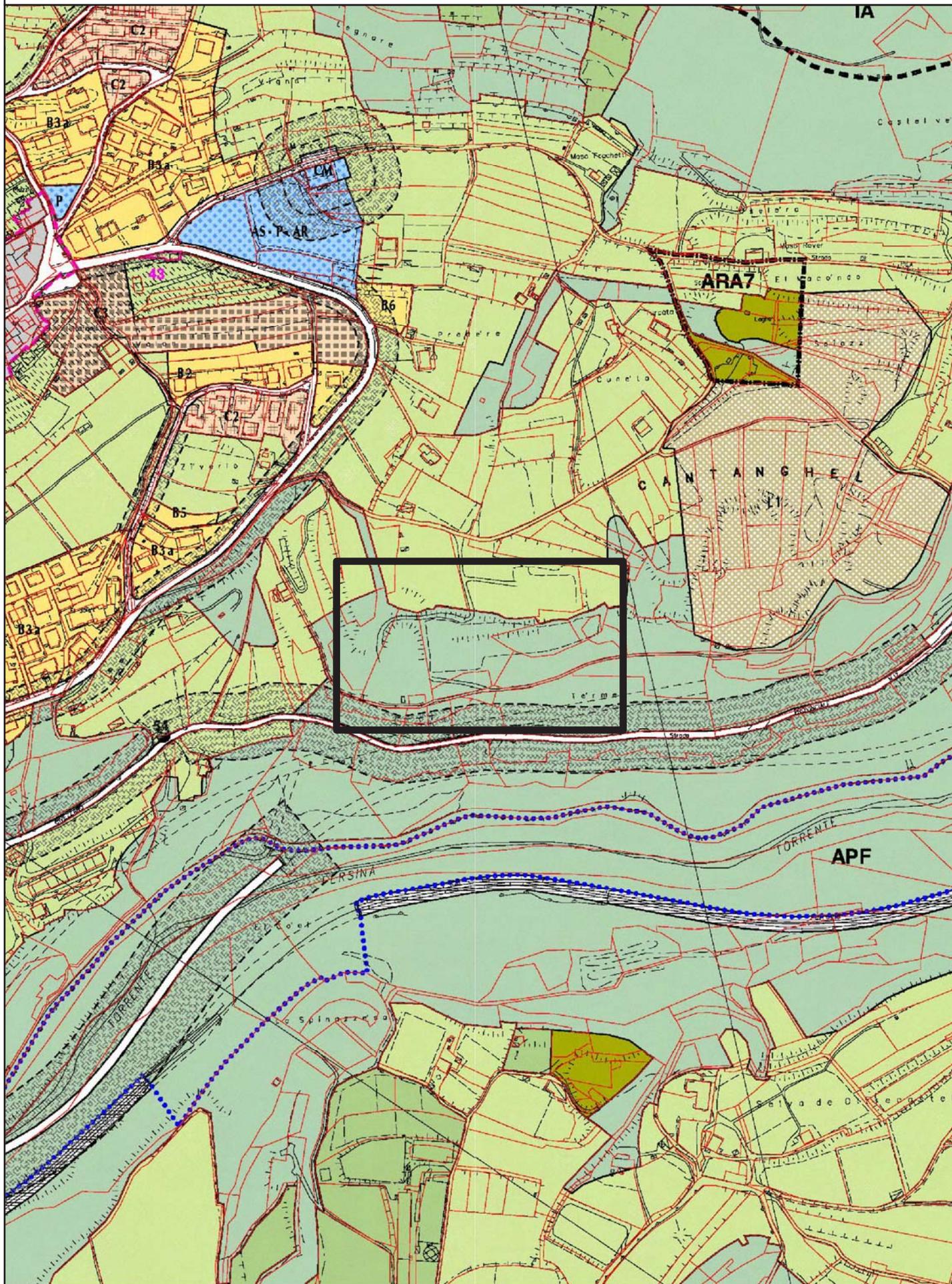
Le motivazioni fanno riferimento al fatto che l'area è stata oggetto di bonifica con cambio coltura autorizzata tra il 1993 e il 1997 ed è ora coltivata con uve di pregio.

**CONTRODEDUZIONI**

Dalle verifiche effettuate le pp.ff. 346, 347, 348, 349/3, 350 e 353/3 risultano coltivate a vigneto. Sulle stesse sono in essere delle autorizzazioni di bonifica agraria.

In considerazione di quanto sopra si riclassifica l'area in oggetto in zona E1, ad esclusione della p.ed. 399.

Per le motivazioni esposte l'osservazione è parzialmente accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**345**

100916 del 22.12.2004

NOME

**Merler Anna**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione da verde agricolo di interesse primario a zona residenziale B2 o in subordine B5 per la p.f. 970/1 C.C. Gardolo, in località Maso Rossi.

Le motivazioni fanno riferimento a:

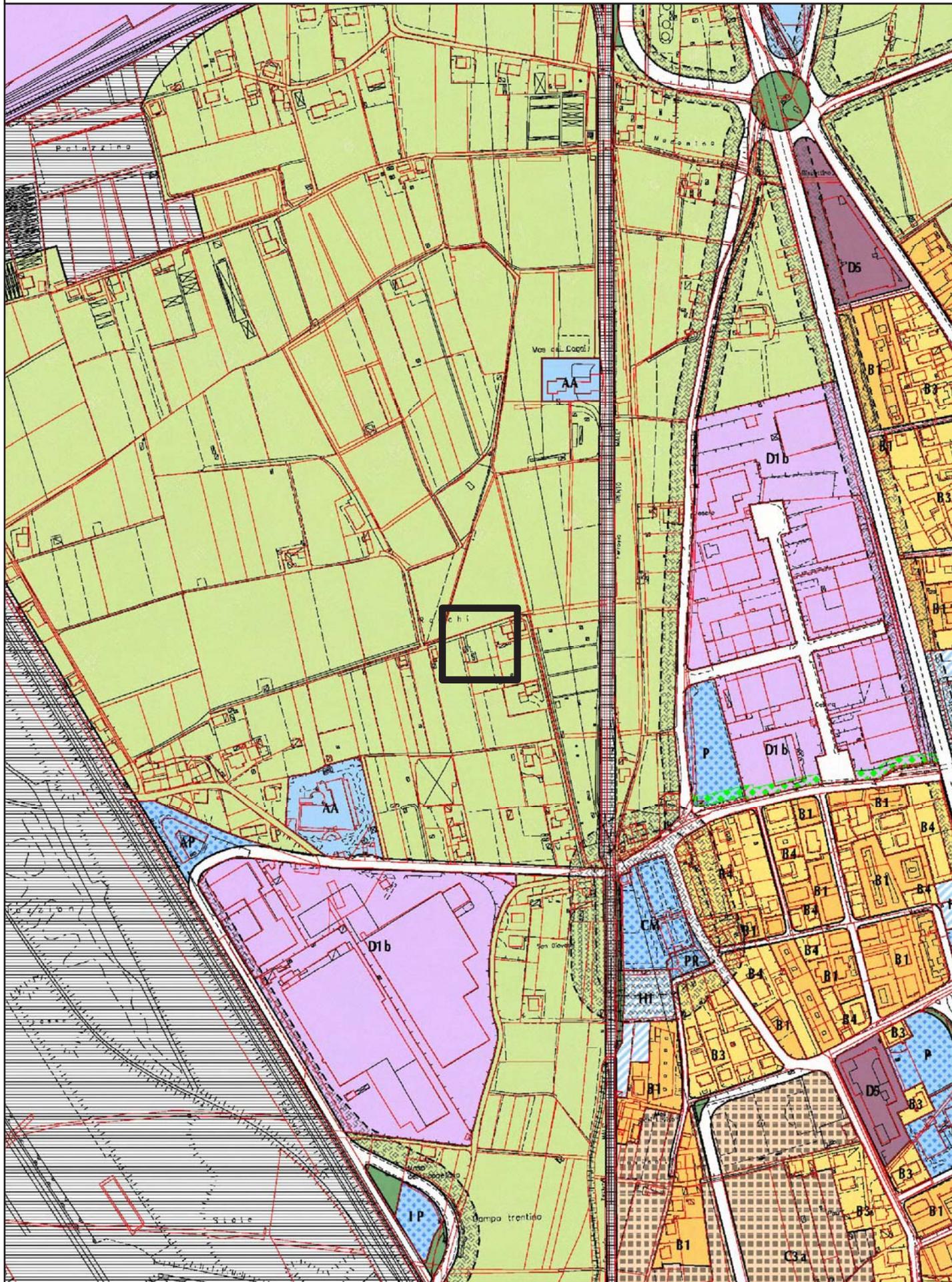
- la particella oggetto dell'osservazione è compresa in un'area parzialmente già edificata con la presenza di numerose abitazioni;
- la limitata superficie non consente una attività agricola remunerativa e la presenza di edifici non consente trattamenti antiparassitari;
- l'accessibilità è adeguata;
- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari.

**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. A tal proposito va anche tenuto conto del fatto che, diversamente da quanto sembra voler affermare l'osservazione, l'area in esame risulta essere totalmente priva di quel sistema di infrastrutture primarie e secondarie che connotano le aree vocate all'edificazione residenziale.

Altro aspetto che va tenuto in considerazione è 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, ha incluso questa parte di territorio tra le *aree agricole pregiate*, anche in virtù della loro valenza paesaggistico ambientale.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**346**

100917 del 22.12.2004

NOME

**Merler Valeria**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione da verde agricolo di interesse primario a zona residenziale B2 o in subordine B5 per la p.f. 970/28 C.C. Gardolo, in località Maso Rossi.

Le motivazioni fanno riferimento a:

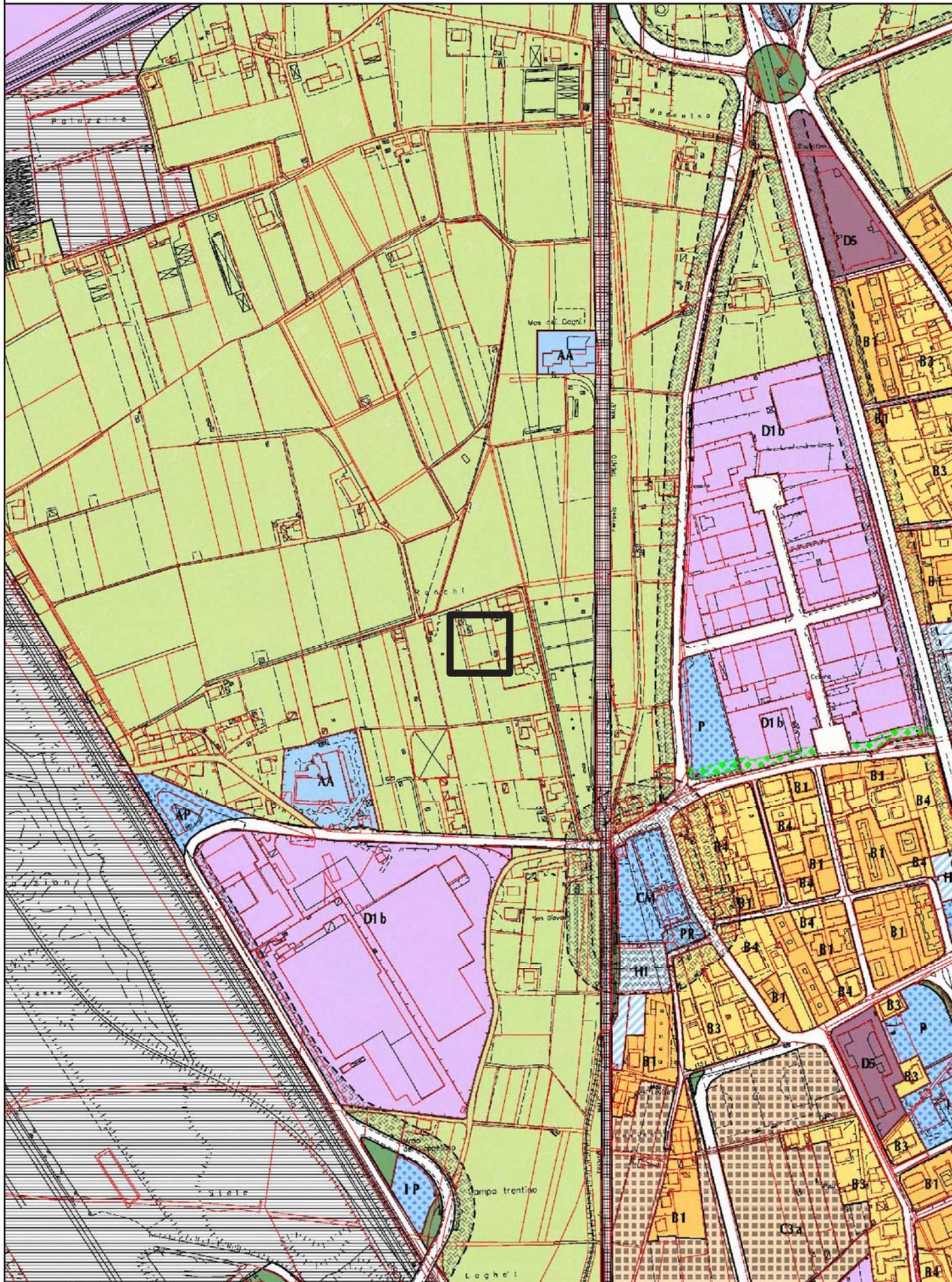
- la particella oggetto dell'osservazione è compresa in un'area parzialmente già edificata con la presenza di numerose abitazioni;
- la limitata superficie non consente una attività agricola remunerativa e la presenza di edifici non consente trattamenti antiparassitari;
- l'accessibilità è adeguata;
- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari.

**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. A tal proposito va anche tenuto conto del fatto che, diversamente da quanto sembra voler affermare l'osservazione, l'area in esame risulta essere totalmente priva di quel sistema di infrastrutture primarie e secondarie che connotano le aree vocate all'edificazione residenziale.

Inoltre, si segnala che gran parte della p.f. 970/18 ricade in zona agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale, non a caso 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, ha incluso questa parte di territorio tra le *aree agricole pregiate*, anche in virtù della loro valenza paesaggistico ambientale.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**347**

100919 del 22.12.2004

NOME

**Giuseppe Gentilini**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede lo stralcio della previsione a verde pubblico e l'edificabilità delle pp.ff. 1654/3 e 1653/2 C.C. Trento.

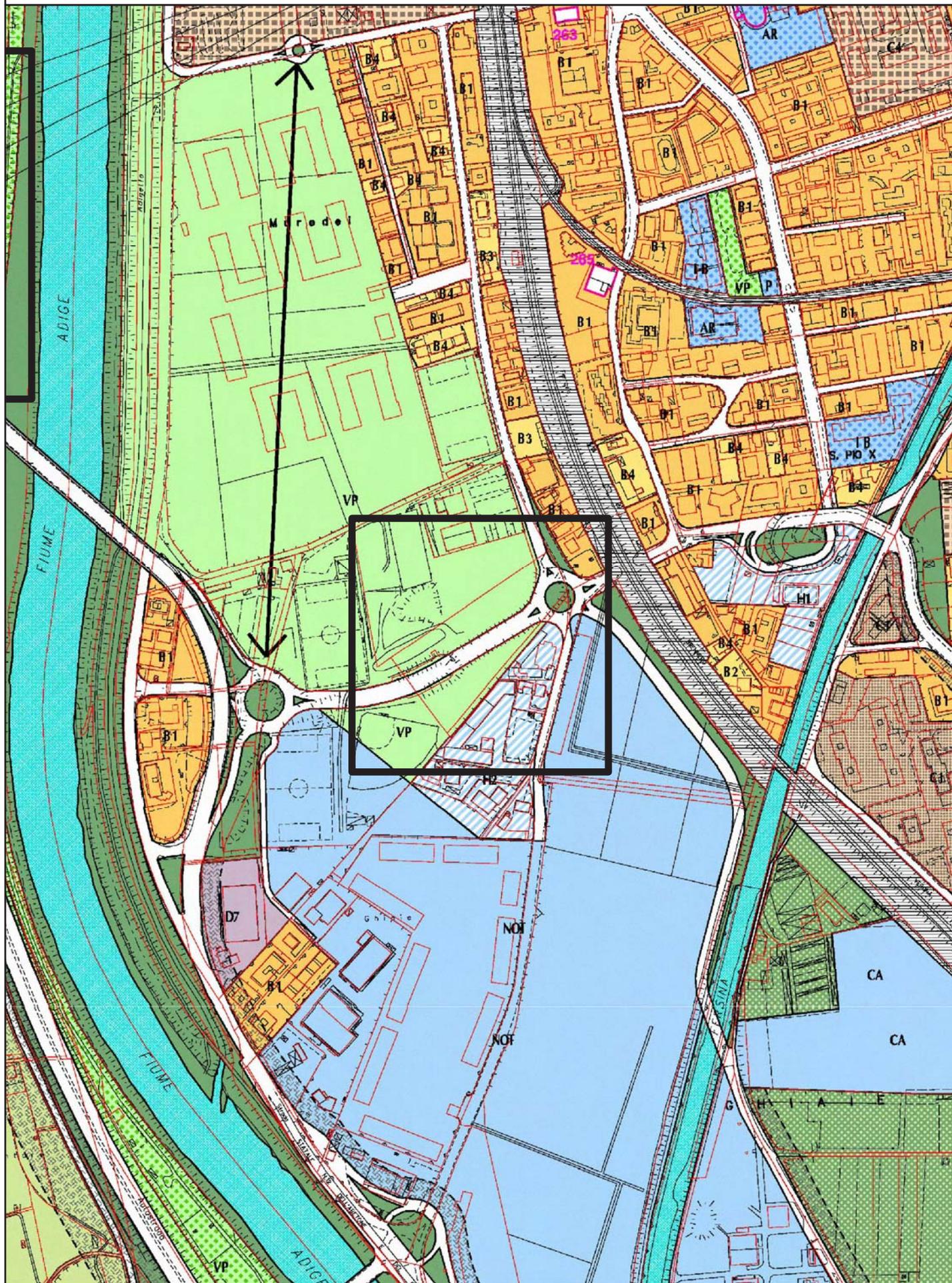
Le motivazioni fanno riferimento a:

- desiderio di costruire un edificio da adibire a officina, garage e deposito di materiali edili;
- all'epoca dell'acquisto nel 1976 vi era la possibilità di costruire 56.000 m<sup>3</sup>;
- la realizzazione della bretella di raccordo con la tangenziale ha diviso l'area in tre zone;
- a confine vi è un edificio adibito a magazzino di materiali edili.

**CONTRODEDUZIONI**

Poiché l'area ricade all'interno di un comparto urbano per il quale già la Variante 2001 ha prefigurato la destinazione di importanti funzioni pubbliche, in attesa che tali scelte pianificatorie si sostanzino in progettazioni definitive è opportuno non pregiudicare eventuali interventi migliorativi o precisazioni dell'assetto di dette strutture. Conseguentemente si stralcia la previsione a verde pubblico prevedendo l'ampliamento dell'area NOT (nuovo ospedale del Trentino).

L'osservazione non è accolta, dato che l'edificabilità prevista dalla nuova destinazione non è per gli usi prefigurati dall'osservante.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**348**

100923 del 22.12.2004

NOME

**Decarli Adriano**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo di interesse secondario a zona residenziale delle pp.ff. 552/1, 552/2, 552/3, 1825/3, 1812 e delle pp.ed. 1701, 1702 C.C. Cognola, a monte di via alla Veduta.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'intera proprietà risulta già parzialmente edificata e nel PRG '68 era zona edificabile;
- confina con l'area edificata ed è completamente urbanizzata.

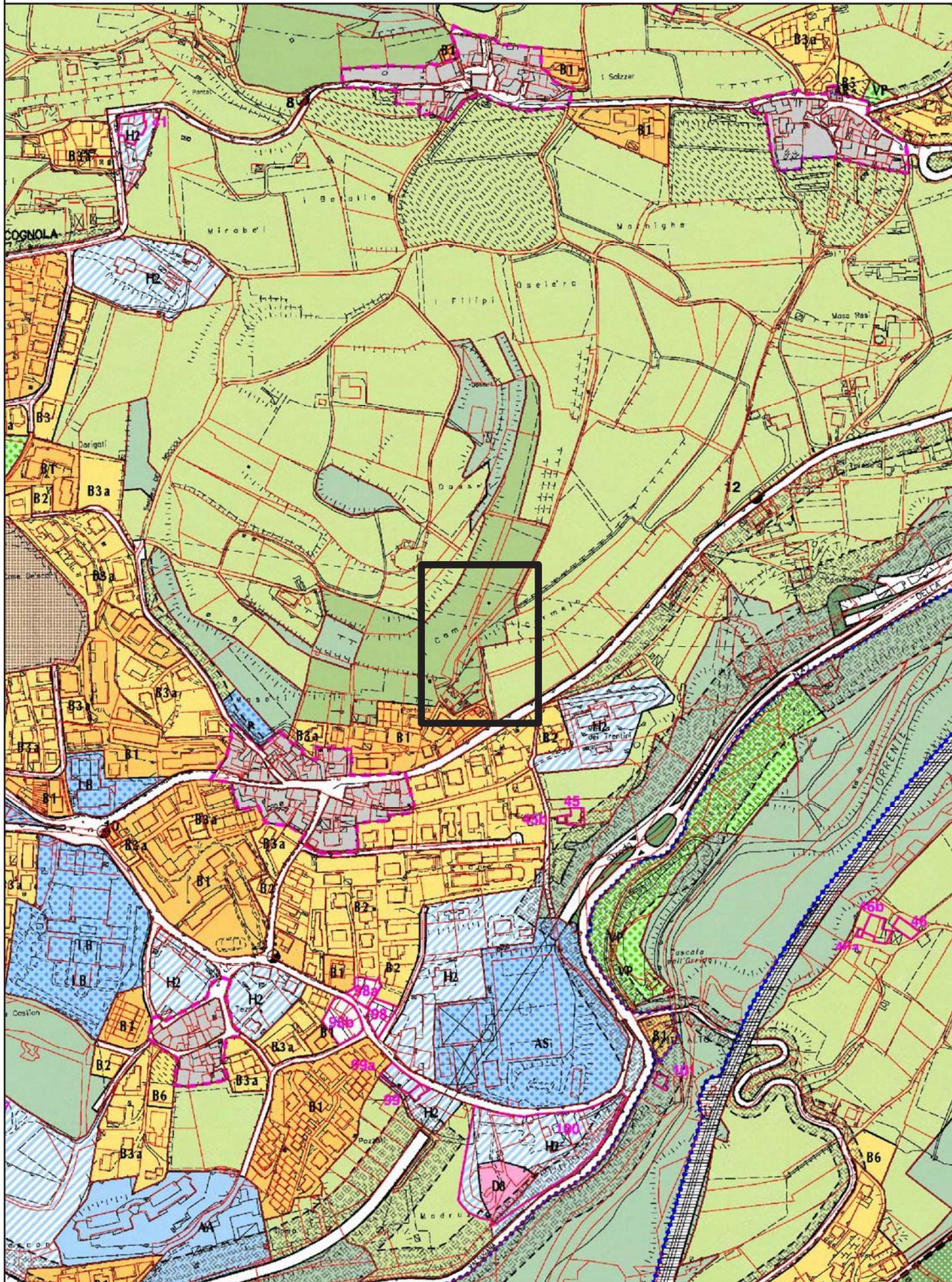
**CONTRODEDUZIONI**

L'area oggetto dell'osservazione è sì contigua ad una zona edificata, peraltro considerata satura dallo strumento urbanistico, ma è priva di quell'insieme di infrastrutture primarie e secondarie che connotano le aree destinate alla residenza rendendole parte del sistema insediativo.

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 evidenziato inoltre che parte dell'area ricade in zona agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale.

Per tali ragioni l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**349**

100927 del 22.12.2004

NOME

**Tamanini Enrico**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede lo stralcio della nuova zona B5 posta a valle di via dei Fragari a Vigo Meano.

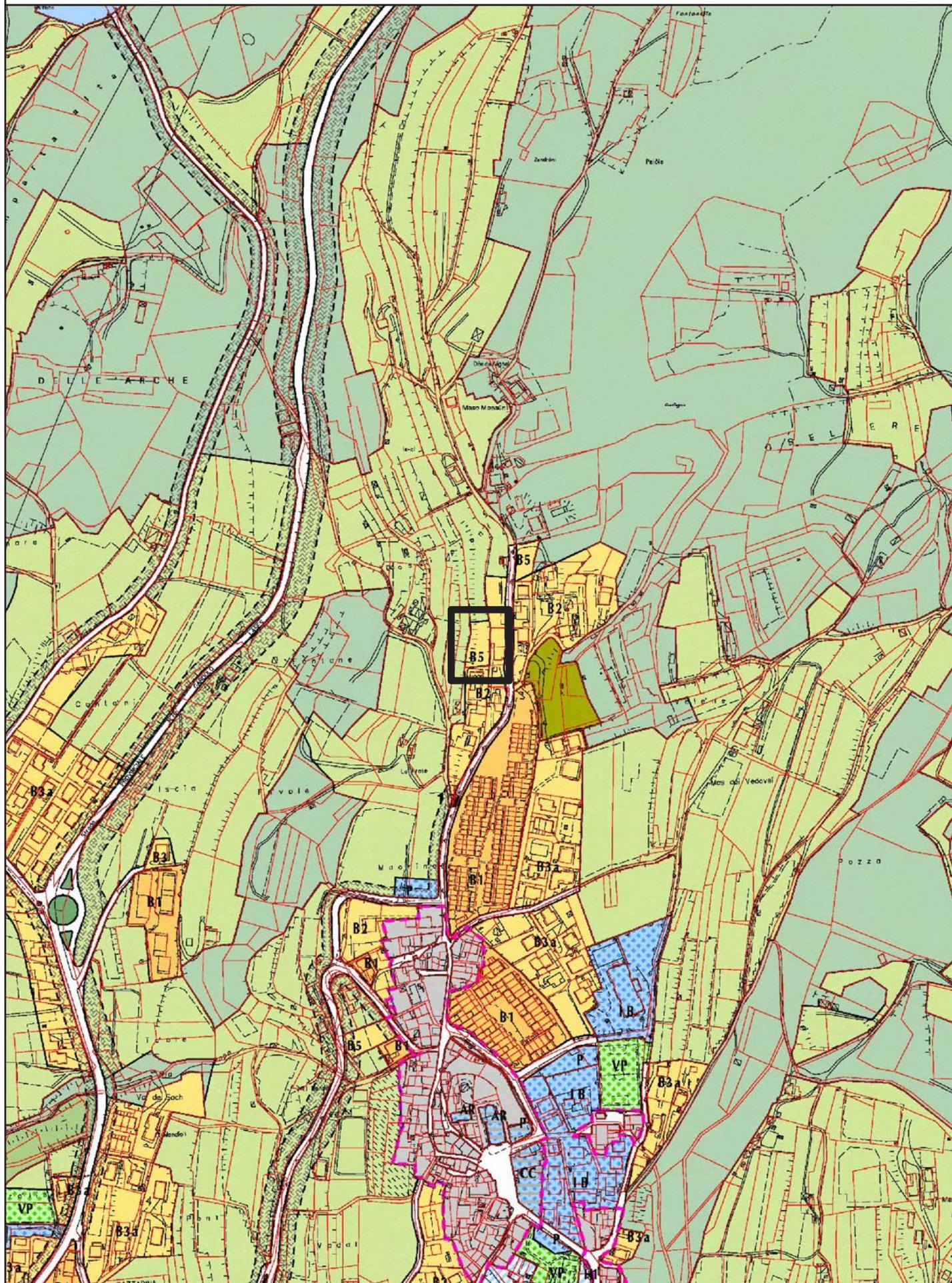
Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'area in questione è servita da viabilità totalmente inidonea e si pone quindi in contrasto con gli stessi criteri assunti dalla Commissione Urbanistica;
- anche la zona non ha caratteristiche per poter essere definita idonea all'edificazione in quanto ripida e terrazzata;
- gli elementi di incoerenza indeboliscono l'intero sistema pianificatorio.

**CONTRODEDUZIONI**

L'entità assolutamente modesta dell'intervento reso possibile dalla modifica apportata al PRG vigente, risulta essere coerente con la volontà perseguita dall'amministrazione comunale, mediante la Variante 2004, di dare risposta a richieste abitative di tipo familiare, su terreni posti in continuità con aree già edificate.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**350**

100932 del 22.12.2004

NOME

**Francescon Maurizio**

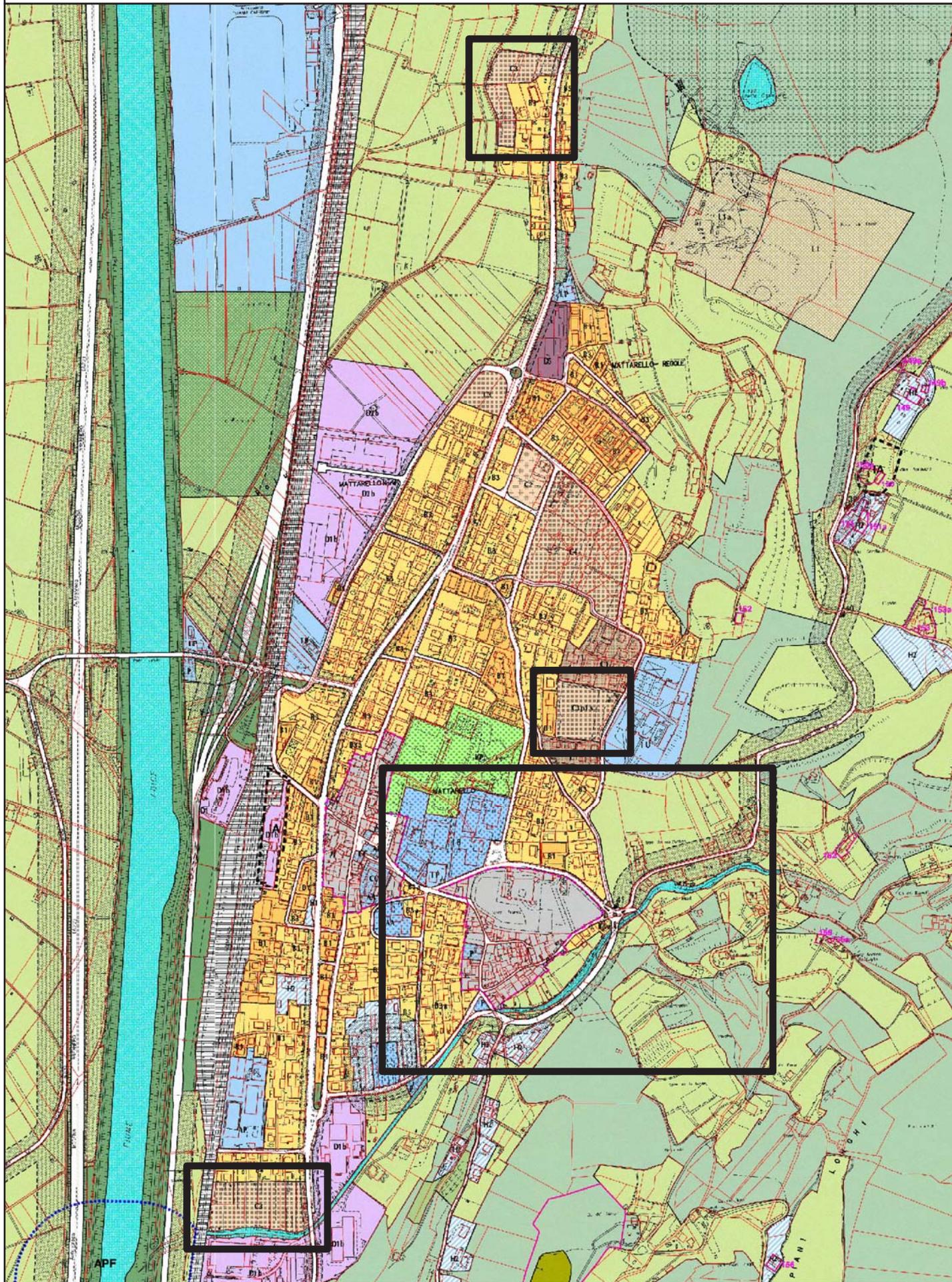
**OSSERVAZIONE**

1. Si chiede di togliere dalla cartografia della Variante 2004 al PRG la proposta per la realizzazione di una strada di congiungimento di Via del Rio Stolzano con la Strada delle Novaline, perché oggi è priva di qualsiasi sostegno.
2. Si chiede di modificare la previsione della zona C3 a Ronchi di Mattarello, soggetta a stagnazioni di acqua in superficie, stralciando la parte a livello della fossa.
3. Per quanto riguarda la nuova zona C3 in via Nazionale a Sud, si chiede di evidenziare la problematica legata all'alveo pensile del rio Valsorda nel tratto che costeggia la prevista zona C3. Tale alveo andrebbe ampliato per consentirne un'adeguata pulizia.
4. Riguardo alla zona C3 in località Regole si chiede la sua riclassificazione in zona a servizi per le attrezzature assistenziali, in quanto da anni gli abitanti di Mattarello chiedono che l'area denominata C3 in località Regole sia destinata ad una struttura per gli anziani.

**CONTRODEDUZIONI**

- *Punto 1):* considerata la necessità di approfondire ulteriormente le diverse implicazioni che un'opera di tale portata comporta, la previsione della nuova viabilità lungo il rio Stolzano a Mattarello è stralciata. Conseguentemente la rotatoria è ridefinita secondo il progetto già realizzato.
- *Punto 2):* è stralciata la previsione di una nuova zona C3 in località Ronchi, in ragione del fatto che la delicata situazione idrogeologica comporta un approccio di grande prudenza in ordine ad ipotesi di ulteriore urbanizzazione dell'area.
- *Punto 3):* secondo il parere espresso dai competenti uffici comunali si rileva che *dall'esame della Mappatura del rischio idrogeologico aggiornata dall'Ufficio geologico comunale al 2002 non emerge alcuna denuncia di fenomeni di esondazione del Rio Valsorda o di ristagni negli ambiti ove la Variante prevede l'area C3. Per quanto riguarda i lavori di consolidamento e la manutenzione dell'alveo del Rio si comunica che il Piano di intervento sui corsi d'acqua di pubblico interesse in territorio comunale del dicembre 1992 redatto dalla Provincia con la collaborazione del Comune, per l'individuazione delle priorità e degli impegni di spesa necessari alla sistemazione dei corsi d'acqua compresi nel territorio del Comune di Trento, ha previsto la sistemazione dell'ultimo tratto del Rio mediante il suo risezionamento.*
- *Punto 4):* relativamente alla richiesta di cambio di destinazione a zona servizi per la C3 in località Regole, si riclassifica l'area destinandola a zona G con la doppia sigla AA-attrezzature assistenziali e IB-istruzione di base.

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



**COMUNE DI TRENTO  
PRG  
VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**351**

100934 del 22.12.2004

NOME

**Leonardi Giuliana**

**OSSERVAZIONE**

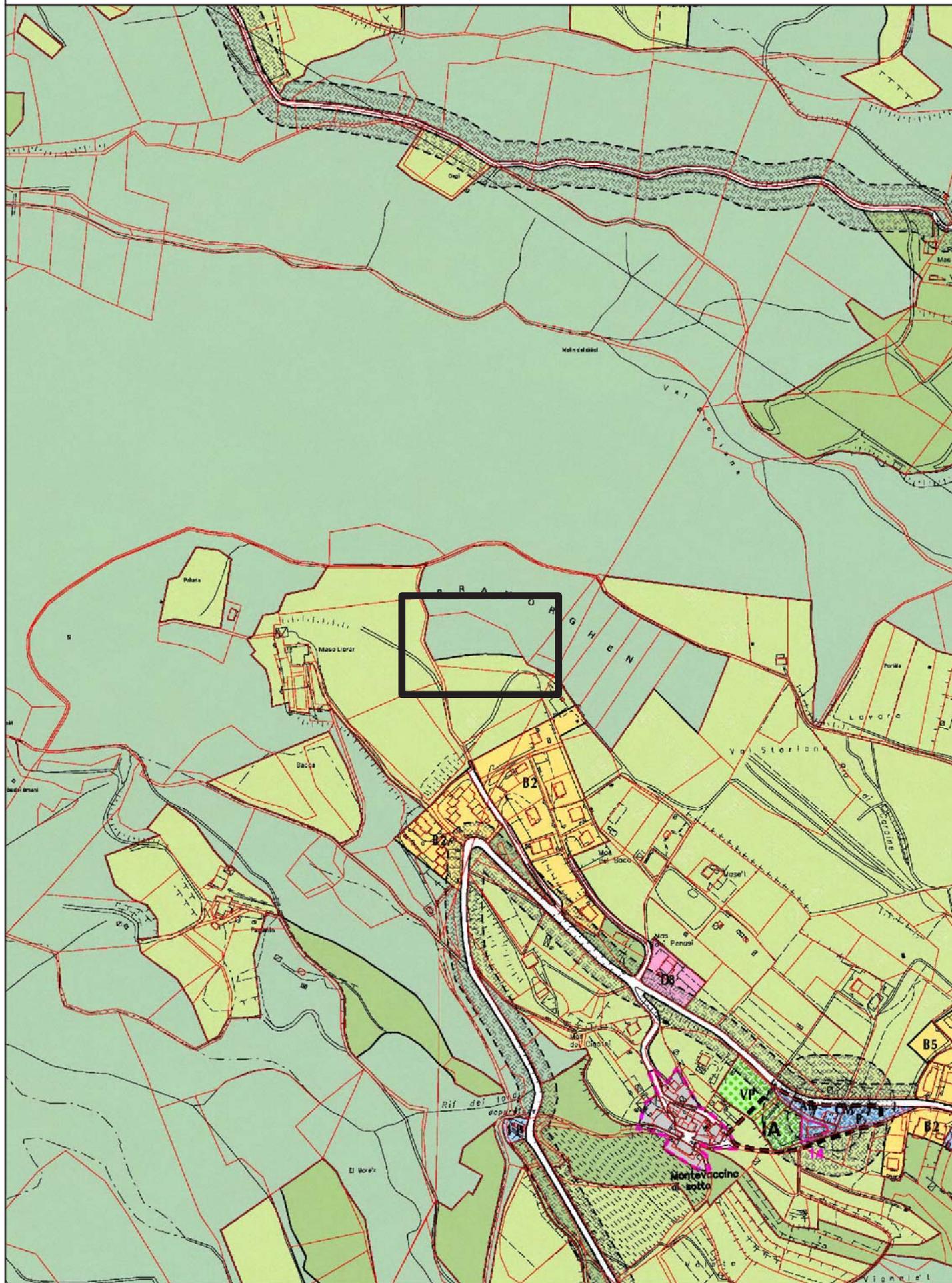
Si chiede il cambio di destinazione da zona a bosco a zona agricola per la p.f. 4433/1 in C.C. Meano.

Le motivazioni fanno riferimento al fatto che attualmente l'area è un frutteto.

**CONTRODEDUZIONI**

La particella in oggetto ricade entro un'area classificata dal PUP a bosco ed inoltre, relativamente alla stessa non risultano autorizzazioni o nulla-osta alla bonifica o al cambio di coltura.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**352**

100936 del 22.12.2004

NOME

**Sartori Matteo**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede che per gli edifici in zona B1 aventi un'altezza inferiore a quella massima di zona sia possibile ricavare in qualsiasi sottotetto una unità abitativa (eventualmente previa convenzione finalizzata esclusivamente a garantire la prima abitazione per giovani coppie) entro comunque il predetto limite massimo, anche laddove la copertura si presenti semplicemente a falda. Inoltre va contemplata la possibilità per gli edifici aventi non più di due piani fuori terra e circondati da edifici con altezze notevolmente superiori di sopraelevare nei limiti dell'altezza massima di zona o comunque di almeno un piano al fine di raggiungere un'altezza dell'immobile conforme ed omogenea all'intero contesto circostante.

La motivazione è di consentire – nell'ambito dell'edilizia convenzionata – il reperimento di nuovi alloggi per soddisfare l'esigenza della "prima casa".

**CONTRODEDUZIONI**

Quanto richiesto contrasta con il principio ispiratore della disciplina relativa alle zone B1 "sature", nelle quali è consentito il recupero della volumetria esistente ma non il suo aumento, se non nei limiti della sopraelevazione del sottotetto di cui all'articolo 87.

Per tale ragione l'osservazione non è accolta.

**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**353**

100942 del 22.12.2004

NOME

**Menestrina Maria Teresa**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede la modifica della zona C3a a Cadine e in particolare l'ambito B secondo le seguenti proposte:

- aumento degli indici a 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- sensibile riduzione delle aree da cedere per servizi;
- modifica dei confini della zona C3a.

**CONTRODEDUZIONI**

La previsione di un piano attuativo e quindi la necessità di predisporre un progetto unitario di impostazione dell'area tende a superare le suddivisioni catastali per un assetto dell'area migliore possibile e, quindi, i confini di una zona soggetta a piano attuativo il più delle volte non coincidono con i confini della proprietà di un singolo soggetto.

Riguardo alle quantità previste, queste 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 del Comune di Trento. La differenziazione degli indici tra le stesse aree C3a deriva appunto da un approfondimento puntuale verificato sulla tenuta del sistema insediativo esistente e futuro di Cadine che si ritiene di confermare. Mentre, alla luce delle osservazioni pervenute e proprio in virtù di quella differenziazione di cui sopra, si è ravvisata l'opportunità di ridimensionare la quantità di aree da cedere al Comune per destinazioni pubbliche, scelta questa che ha necessariamente comportato alcune modeste modifiche allo schema distributivo dell'ambito. Schema che per meglio chiarire come esso possa essere oggetto di approfondimento in sede di pianificazione attuativa, ovviamente nel rispetto dei valori quantitativi riportati nelle schede dell'allegato 4.2 alle norme, è stato integrato con l'indicazione degli allineamenti degli edifici che come precisato nelle schede di cui sopra "potranno variare sempre nel rispetto delle regole dettate dalla proposta generale".

Per le ragioni esposte l'osservazione è parzialmente accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**354**

100948 del 22.12.2004

NOME

**Furlani Luciano**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione della p.f. 161/1 in C.C. Trento da zona E2 – *Zone agricole di interesse secondario* in zona residenziale e/o in zona commerciale D11 quale prosecuzione delle aree limitrofe.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- richiesta di variante presentata per trasformare l'area in residenziale vista l'intenzione di dismettere l'attività agricola per motivi personali e soprattutto perché il contesto in cui si colloca l'area renderebbe ormai improponibile un suo efficace e conveniente utilizzo agricolo e l'impiego di macchinari agricoli (ad es. atomizzatori). L'area si collocherebbe a ridosso di una zona B3, in prossimità di una zona D11 e della strada comunale (via Campotrentino), attualmente interessata da un progetto di ampliamento;
- l'area risulterebbe inoltre priva di qualsiasi peculiarità agricola e paesaggistica ma, al contrario, sarebbe perfettamente urbanizzata e quindi potenzialmente utilizzabile sia a fini residenziali che commerciali;
- in base ai criteri previsti dal PUP, nell'individuare delle nuove zone edificabili (residenziali o commerciali) si dovrebbe tener conto sia della presenza di un eventuale contesto urbanizzato sia dell'esistenza di limiti fisici o derivanti da opere di urbanizzazione;
- non si tratterebbe di individuare una nuova zona di espansione ma semplicemente di una ricucitura urbanistica tra una zona commerciale e una residenziale;
- l'area non risulterebbe coltivata ma costituita da orti di pertinenza degli edifici, giardini e dal parcheggio della ditta Giovannini.

**CONTRODEDUZIONI**

Relativamente a quanto richiesto dall'osservazione, se da una parte non si ravvisano ragioni tali da giustificare l'ampliamento della zona D11, dall'altra una eventuale destinazione a zona residenziale, vista l'ampiezza dell'area (circa 7.500 m<sup>2</sup>), non può prescindere da un approfondimento urbanistico di carattere generale che tenga presente dello stato del sistema infrastrutturale e dei servizi esistenti in zona.

Per tali ragioni l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**355**

100949 del 22.12.2004

NOME

**Segata Anita e Lucia**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona residenziale per le pp. ff. 1019 e 1020 C.C. Sopramonte, in località Prai a Sopramonte.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta deriva da esigenze abitative familiari;
- il lotto ha dimensioni ridotte pari a 1.810 m<sup>2</sup> complessivi;
- la viabilità di accesso è esistente e i richiedenti sono disponibili ad adeguarla, qualora ve ne fosse la necessità;
- il terreno è vicino all'edificato esistente ed ha una ragionevole vicinanza al paese e quindi ai servizi presenti sul territorio;
- i richiedenti si impegnano a realizzare le infrastrutture necessarie.

**CONTRODEDUZIONI**

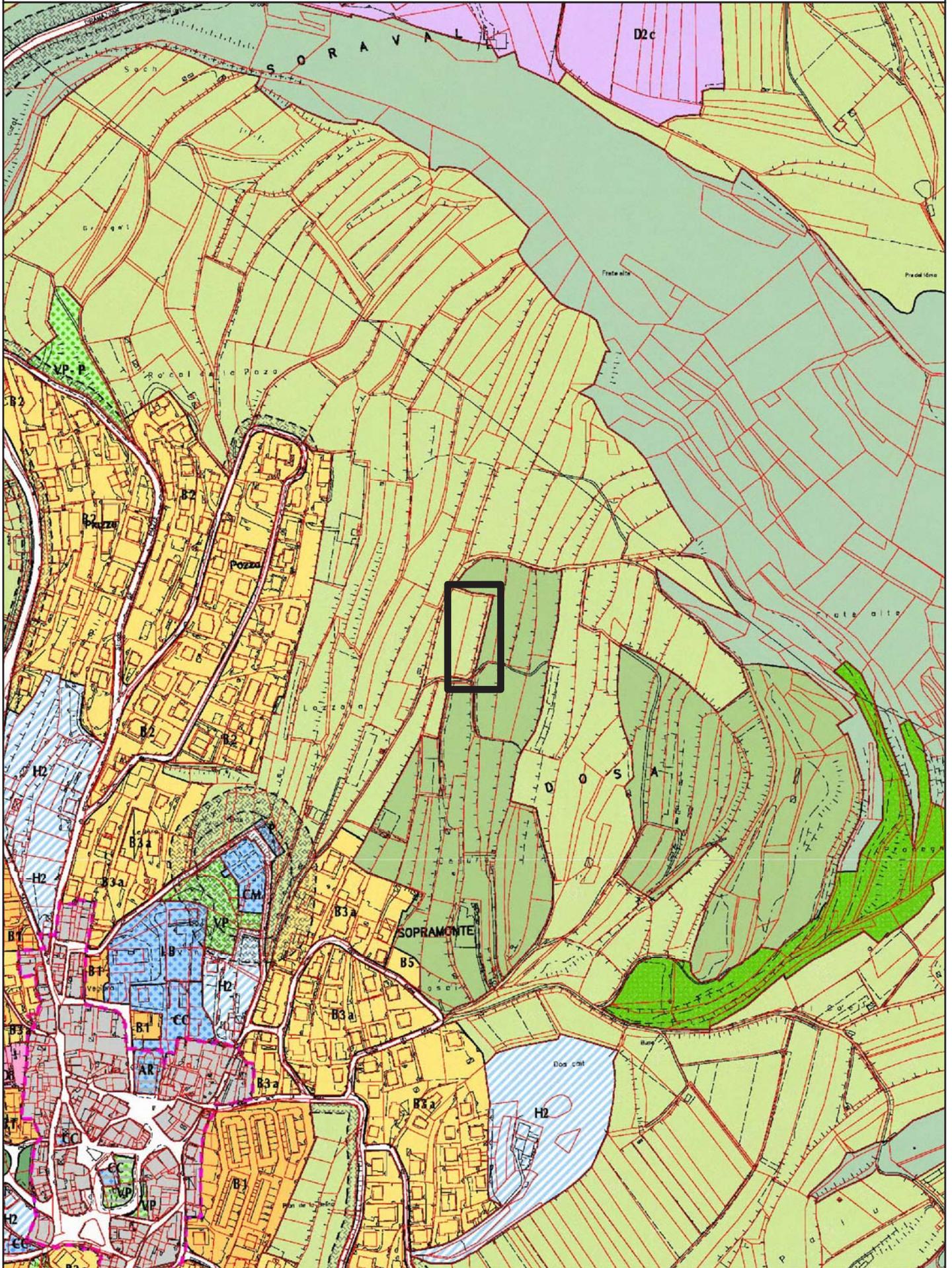
L'area oggetto dell'osservazione ricade in una zona esterna non solo al sistema insediativo esistente ma anche a quello prefigurato dal PRG vigente e dalla Variante 2004.

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 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 in zona agricola di interesse primario del PUP e che negli "Studi e analisi .... per la Variante 2004" è stata anche evidenziata come area di notevole valenza paesaggistica.

Problematica è anche l'accessibilità al lotto. Non esiste viabilità di PRG e la strada esistente, di sezione inadeguata, va ad innestarsi su un tracciato che gli "Studi e analisi .... per la Variante 2004" indicano come *non idoneo a supportare in modo adeguato l'edificazione delle aree cui dà accesso.*

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**356**

100959 del 22.12.2004

NOME

**Deanesi Mauro**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo a residenziale B3 per le pp.ff. 455/2, 453/1 C.C. Mattarello, poste nella parte finale di via Pomeranos, con la previsione di cessione di quota parte per verde pubblico o parcheggi. In alternativa dà la disponibilità di una quota pari al 30% delle aree in oggetto per l'edilizia agevolata.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'area era edificabile per il PRG del '68 ed ha caratteristiche idonee per l'edificazione;
- l'attività agricola non è attivabile per l'inconsistenza e la natura del sito e per la posizione limitrofa all'insediamento residenziale; oggi l'area è incolta;
- l'area è vicina al centro di Mattarello e quindi a tutti i servizi;
- non vi sono vincoli di sorta.

**CONTRODEDUZIONI**

L'area in questione ha una superficie complessiva pari a circa m<sup>2</sup> 11.000: proprio in ragione della ragguardevole estensione di quest'area, l'eventuale modifica dell'attuale destinazione urbanistica non può prescindere da una pianificazione di tipo unitario che preveda un'ideale 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.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**357**

100961 del 22.12.2004

NOME

**Stenech Paolo e altri**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione da zona E1 – *Zone agricole di interesse primario* a zona H2 – *Zone destinate a verde privato* o, in alternativa, B1 – *Zone edificate sature* della p.ed. 747 e della p.f. 3514/1 in C.C. Meano, in via Ca Rossa.

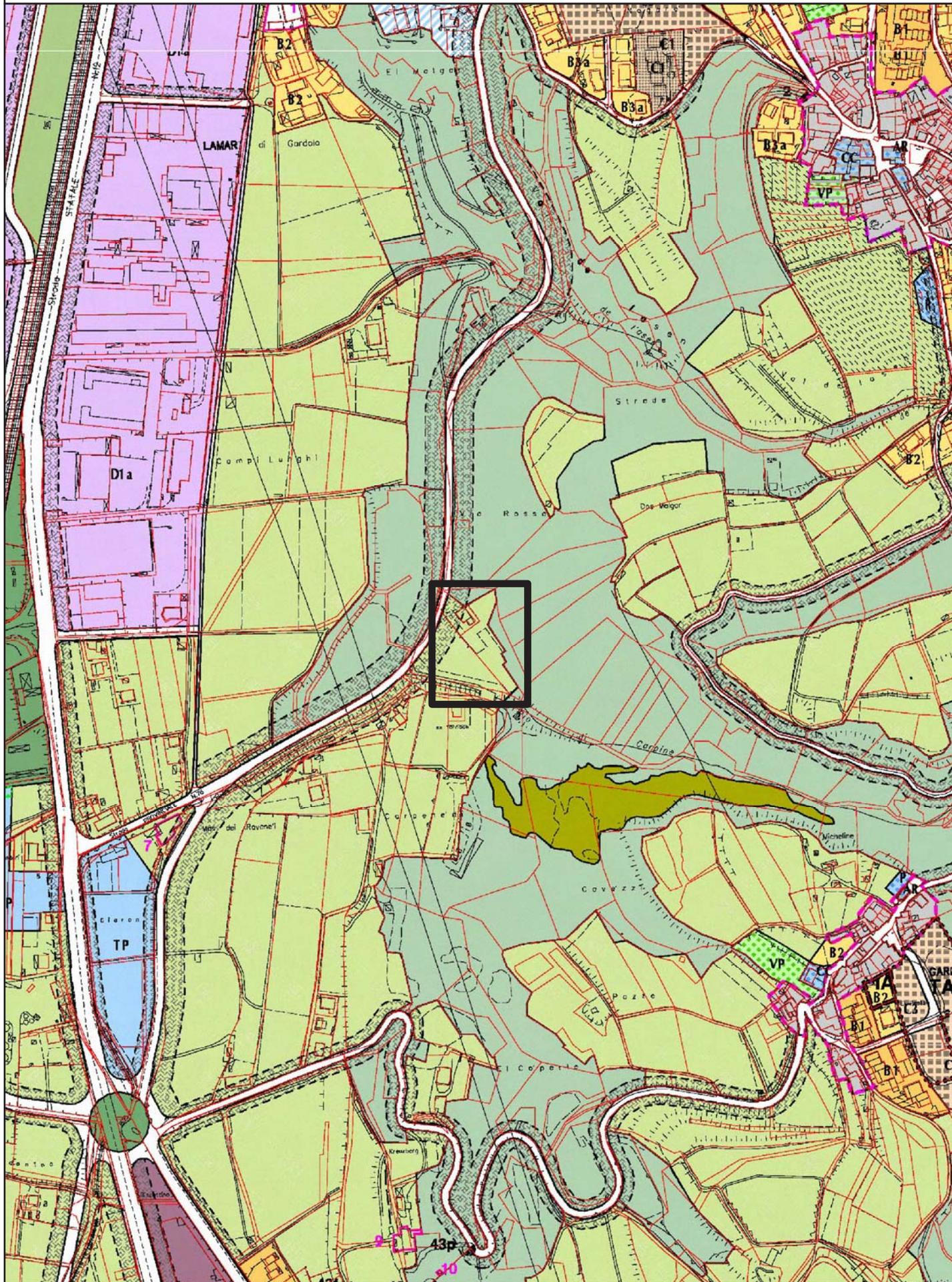
Le motivazioni fanno riferimento a:

- possibilità di trasferire l'attuale sede della falegnameria fuori dal centro storico di Meano (via G. Salvadori Zanatta), poiché l'attuale ubicazione risulterebbe poco adatta ad un'attività artigianale trovandosi inserita in un contesto residenziale;
- non sarebbero necessari ulteriori ampliamenti del volume esistente proposto in quanto il locale seminterrato sarebbe sufficiente ad ospitare un laboratorio.

**CONTRODEDUZIONI**

Analogamente alle decisioni assunte a fronte di osservazioni similari, che chiedono di poter effettuare adeguamenti edilizi intesi a garantire la funzionalità di laboratori artigianali insediati entro zone E, le particelle in questione sono classificate zona H2 per la parte effettivamente interessata dall'intervento. La porzione a Nord-Est della particella viene destinata a zona E4 coerentemente con lo stato dei luoghi.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**358**

100965 del 22.12.2004

NOME

**Valer Lina**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione da zona produttiva D2a a zona residenziale della p.f. 1772/3 C.C. Gardolo, in località Spini.

Le motivazioni fanno riferimento a:

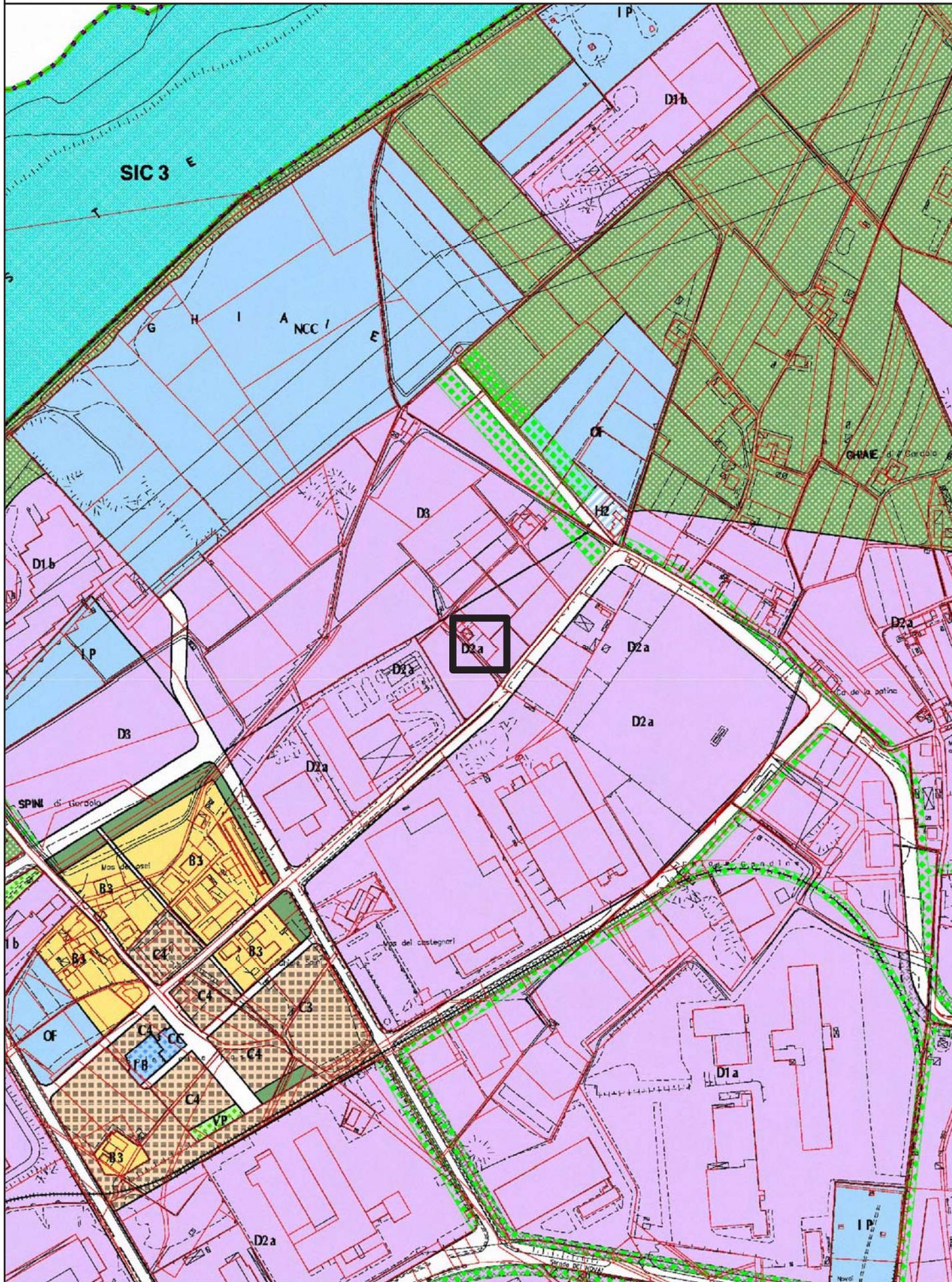
- possibilità di realizzare una abitazione per i propri familiari.

**CONTRODEDUZIONI**

La particella in oggetto rappresenta un episodio isolato di modeste dimensioni entro la zona produttiva di livello provinciale prevista nel Piano Urbanistico Provinciale.

Nel rammentare il ruolo strategico che assumono le aree di Spini nel contesto delle zone produttive del comune di Trento, si evidenzia la non opportunità, non solo urbanistica ma anche riferita alle più generali condizioni di vivibilità, di prevedere un'isola residenziale entro una zona produttiva di primaria importanza.

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**359**

100974 del 22.12.2004

NOME

**Morelli Nillo**

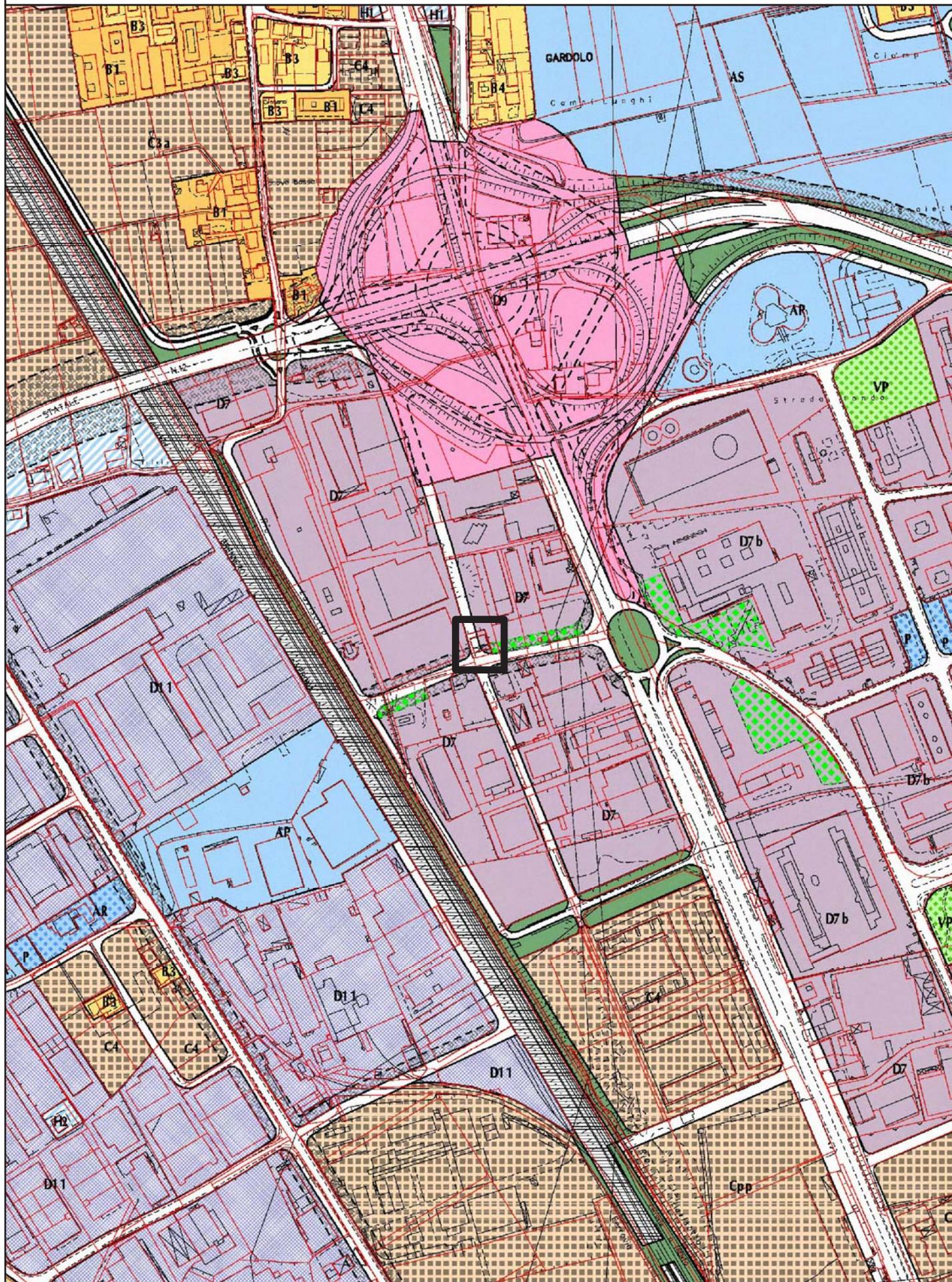
**OSSERVAZIONE**

Si chiede la rettifica della viabilità sulla p.ed. 5416 in C.C. di Trento; la viabilità in oggetto è stata inserita con la variante 2001 interessando mezzo edificio; si chiede la traslazione ad est o ad ovest della stessa.

**CONTRODEDUZIONI**

L'area interessata è soggetta ad una trasformazione complessiva della parte di territorio entro cui l'edificio in questione risulta inserito. L'entità della trasformazione prefigurata dal PRG è tale per cui il mantenimento dell'edificio esistente rischierebbe di compromettere pesantemente la funzionalità e la razionalità dell'impianto viario su cui si basa la suddetta riqualificazione urbanistica.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**360**

100997 del 22.12.2004

NOME

**Gerlach Karla Maria**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona edificabile residenziale delle pp.ffa. 196/1 e 196/8 C.C. Montevaccino, adiacenti alla zona D8 di Montevaccino.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari;
- per le particelle in oggetto non vi è possibilità di sviluppo agricolo;
- la posizione lungo strada e a confine con altri edifici è favorevole alla residenzialità;
- non vi sono vincoli di carattere idrogeologico o vincoli derivanti da altri strumenti urbanistici;
- è adeguatamente infrastrutturata.

**CONTRODEDUZIONI**

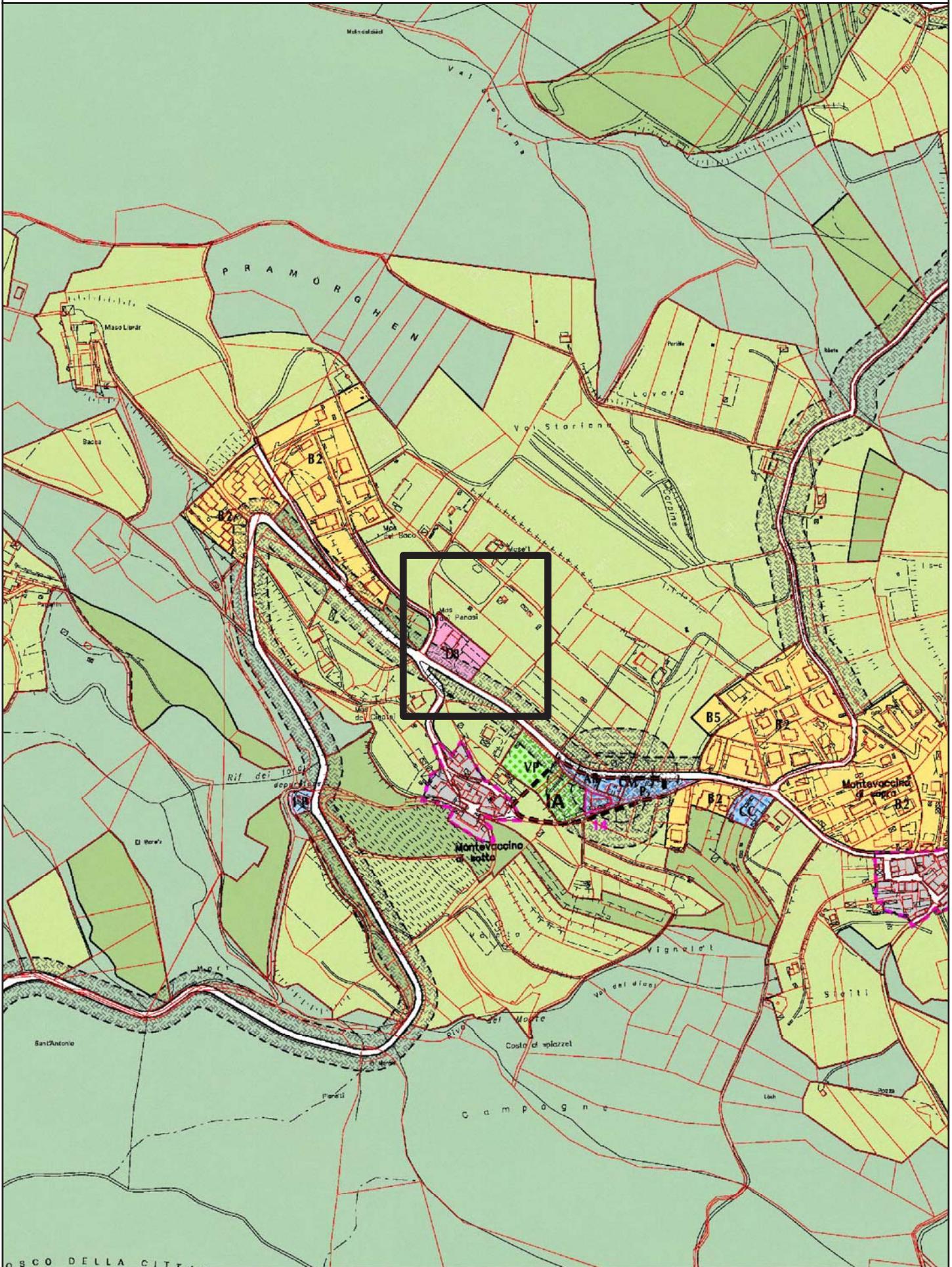
La zona inoltre, a parte la vicinanza con l'edificio esistente nella zona alberghiera, è esterna al sistema insediativo esistente e prefigurato dal PRG vigente e dalla Variante 2004.

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 (...).*

Va evidenziato che le particelle in oggetto ricadono completamente in zona agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale.

Inoltre la classificazione a zona agricola non necessariamente deve discendere da una valutazione di tipo agronomico, il fatto che l'osservante dichiari che per i terreni in oggetto non vi sia possibilità di sviluppo agricolo non nega che essi comunque rivestano un fondamentale ruolo a tutela della qualità urbanistico-ambientale del territorio.

Per queste ragioni l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**361**

100999 del 22.12.2004

NOME

**PRODEST s.r.l., GRAFFER SEGGIOVIE S.p.a.,  
BETA INIZIATIVE s.r.l.**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo a residenziale, artigianale, alberghiera o per edificazioni/destinazioni a fini di utilità pubblica per le pp. ff. 514/3, 514/4, 515/3, 515/4, 517/5, 517/7, 517/9, 572/3 C.C. Gardolo, poste nella zona a sud della piscina.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'attività agricola non è più attuale per la posizione limitrofa agli insediamenti residenziali e produttivi e futuro parco pubblico.

**CONTRODEDUZIONI**

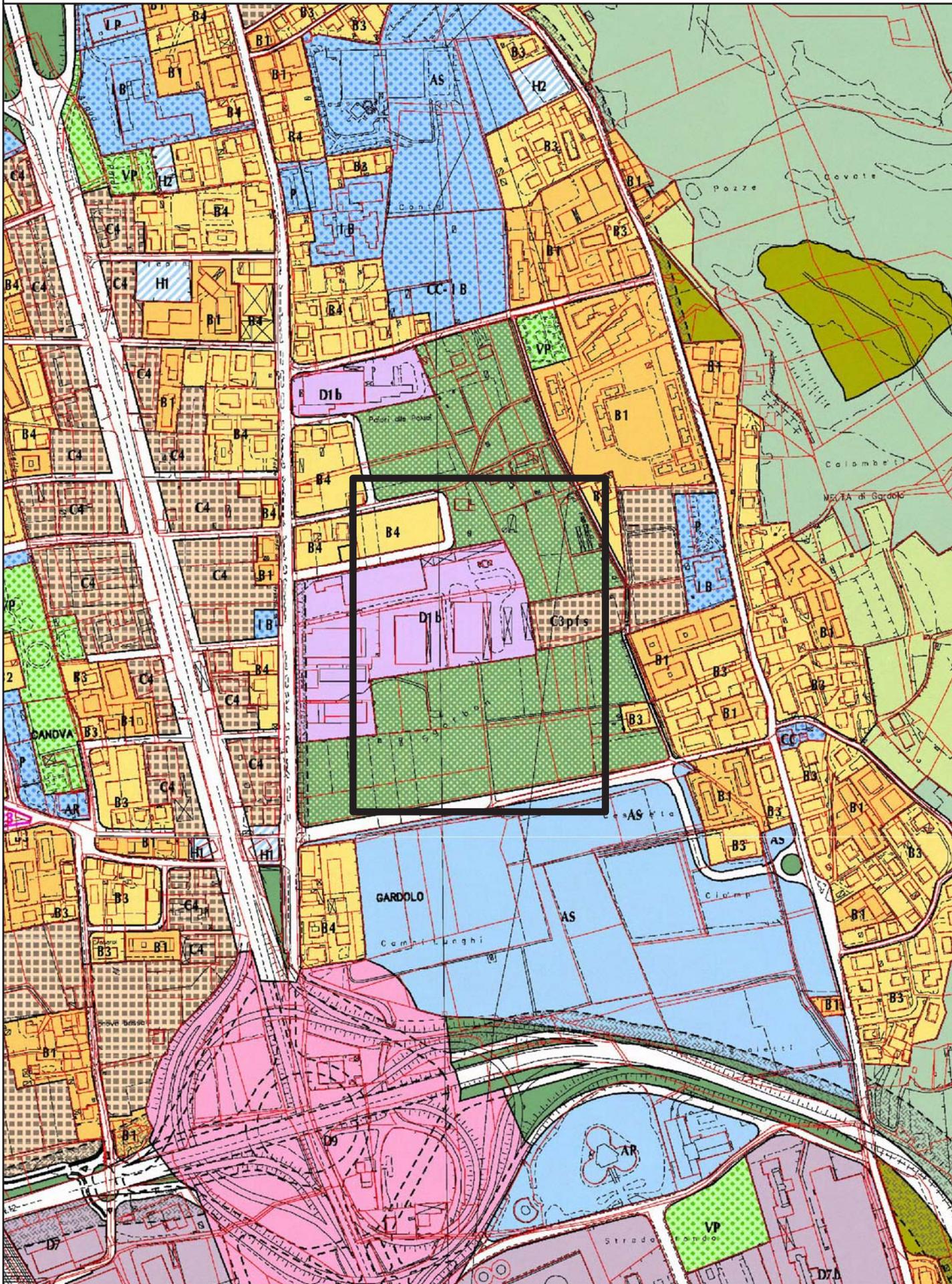
La richiesta contenuta nell'osservazione mette in luce gli elementi di debolezza insiti in qualsiasi ipotesi di cambio di destinazione dell'area in oggetto. Infatti, si demanda all'Amministrazione l'individuazione della destinazione più idonea (e ovviamente diversa dal verde agricolo) fra quella residenziale, artigianale, alberghiera o per edificazioni/destinazioni a fini di utilità pubblica. Il problema di quest'area deriva proprio dalla presenza di alcune realtà produttive in un ambito fortemente caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali.

Ora nell'ipotesi di un cambio di destinazione da agricolo a produttivo/artigianale si andrebbe a consolidare una presenza che si è rilevata assai problematica e che probabilmente in un prossimo futuro dovrà essere ripensata. Nell'ipotesi di un cambio da agricolo a residenziale o alberghiero si andrebbe ad aumentare il livello di problematicità dovuto alla previsione di un numero ancora maggiore e ancora più vicino di edifici residenziali alle realtà produttive. Mentre per quanto riguarda le funzioni pubbliche queste non possono essere indicate sulla cartografia di PRG in assenza di un preciso programma d'intervento e di attuazione delle stesse.

La Variante 2004 al PRG ha inteso mantenere la destinazione agricola per il fatto che appare ancora la destinazione più appropriata per questa parte di territorio.

Altro aspetto che va tenuto in considerazione è che 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, riguardo ai risvolti urbanistici della qualità della vita: *"è proprio il rapporto fra edificato e spazio "naturale" (per quanto antropizzato) a caratterizzare il volto della città e l'esistenza di spazi aperti verdi è essenziale per la qualificazione del paesaggio urbano"*.

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**362**

101002 del 22.12.2004

NOME

**Bridi Vittorio**

**OSSERVAZIONE**

Si propone parte delle pp. ff. 821 e 827/1 C.C. Cognola quale area alternativa a quella a servizi individuata in Via dell'Albera a Martignano.

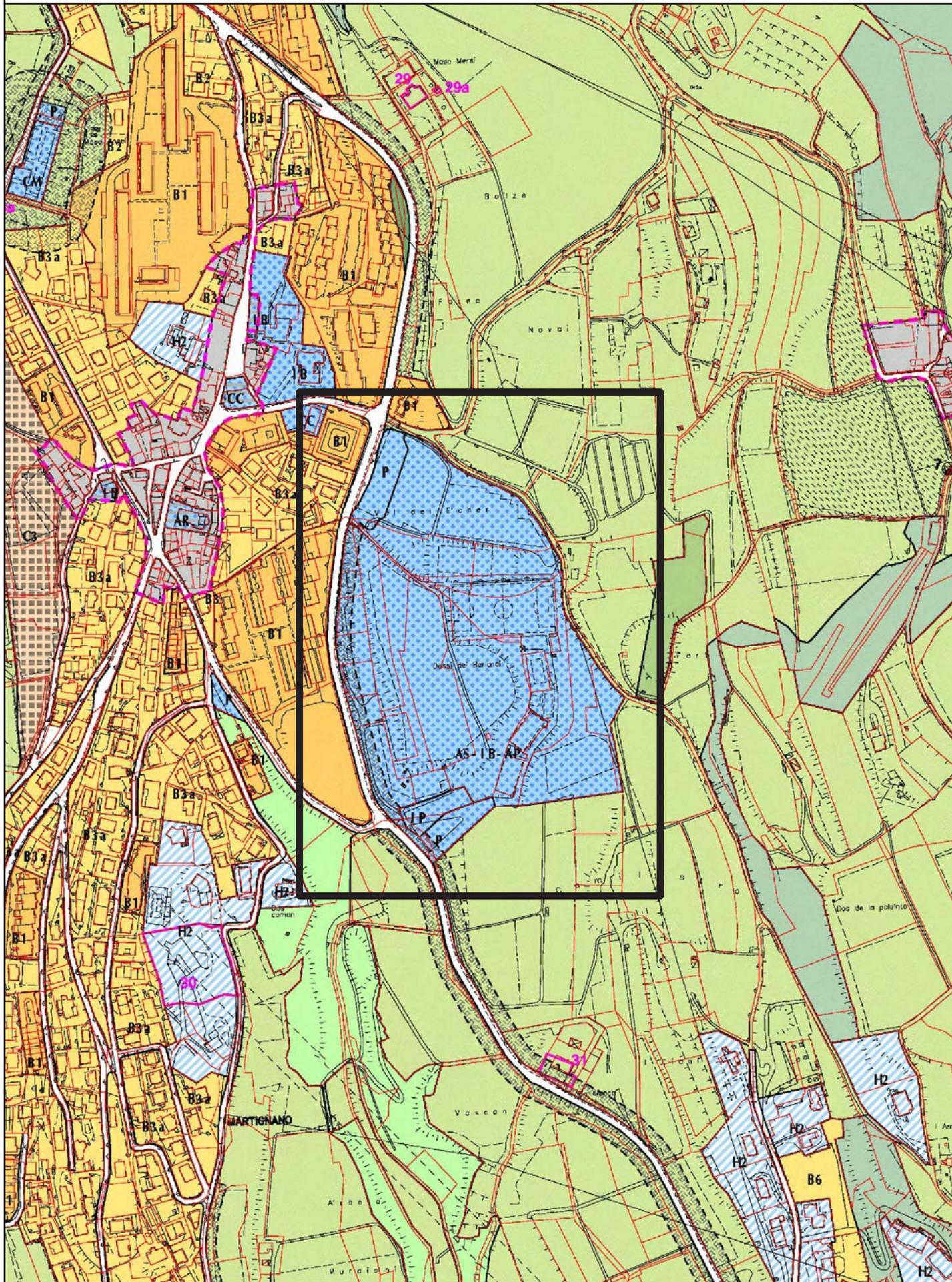
Le motivazioni fanno riferimento a:

- parte dell'area prevista è coltivata a vigneto DOC ed è stata realizzata su una discarica di inerti;
- visto il materiale, tutto di riporto, il terreno risulta idrogeologicamente instabile;
- l'area prevista risulta troppo estesa e la rete viaria esistente è insufficiente per il traffico generato dalla nuova destinazione;
- l'area alternativa proposta, coltivata a vigneto, è già servita da una nuova strada.

**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 sommitale della collinetta che costituisce la gran parte dell'area in questione, confermandone l'attuale utilizzo di tipo agricolo e, pertanto, la zona servizi come individuata in sede di prima adozione della Variante 2004 è stata ridimensionata, mentre al contempo è stata prevista una zona soggetta a piano attuativo lungo via dell'Albera, entro la quale potranno trovare collocazione nuovi servizi pubblici. Di conseguenza, vengono meno i presupposti all'origine dell'osservazione presentata.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**363**

101004 del 22.12.2004

NOME

**Williams Ann Nora**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il ripristino della destinazione a verde pubblico dell'area a servizi in via dell'Albera a Martignano e si propone un'area alternativa vicina al centro storico di Martignano.

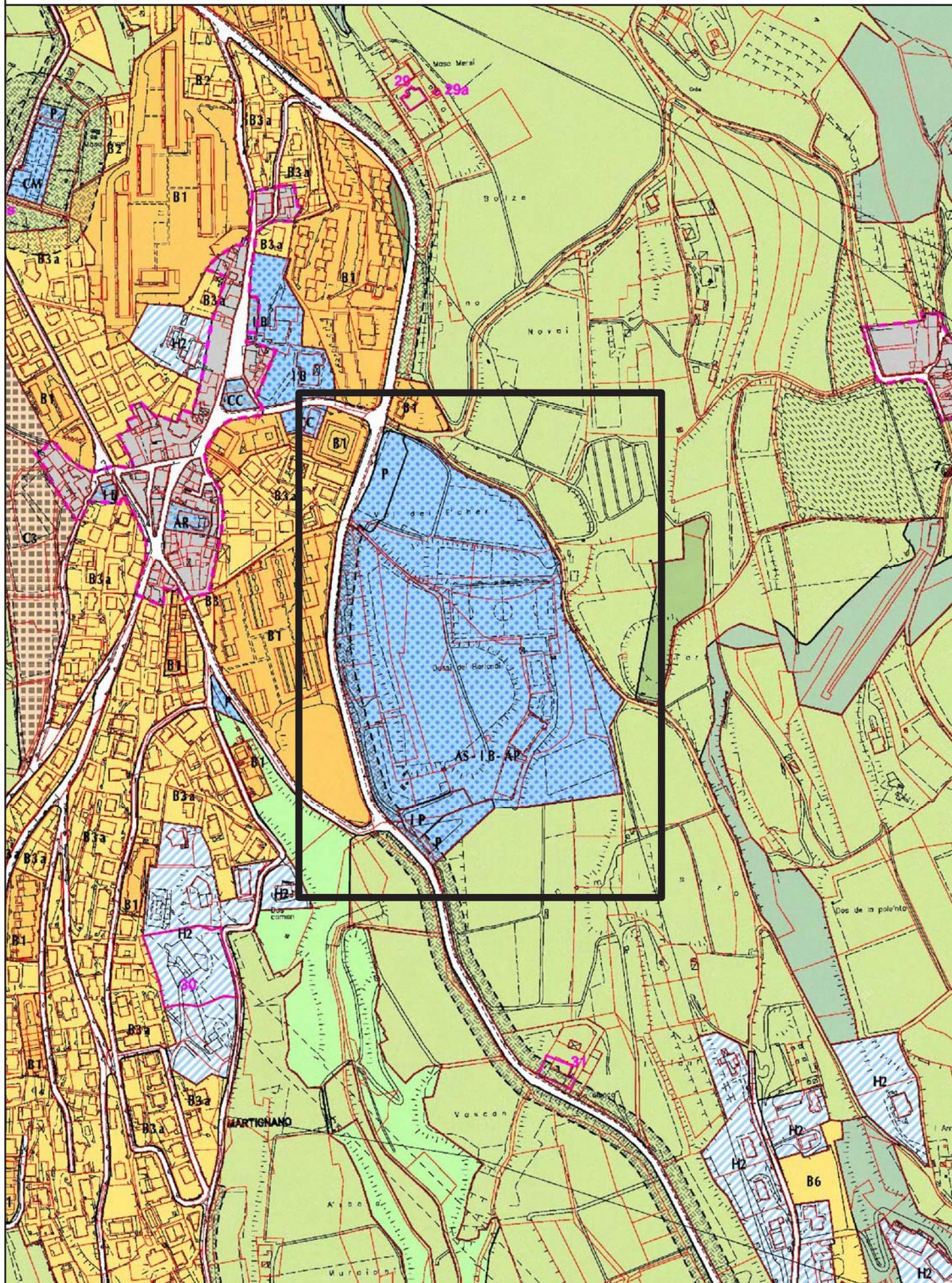
Le motivazioni fanno riferimento a:

- visto il materiale di riporto dell'area prevista, il terreno risulta idrogeologicamente instabile;
- la viabilità esistente è limitata e insufficiente per accogliere altre attività produttive;
- il sito risulta essere troppo lontano dal centro del paese;
- l'area alternativa proposta, in parte già urbanizzata, è già servita da una nuova strada a monte del parco;
- la viabilità esistente è già ora pericolosa e priva di qualsiasi dissuasore di velocità.

**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 sommitale della collinetta che costituisce la gran parte dell'area in questione, confermandone l'attuale utilizzo di tipo agricolo e, pertanto, la zona servizi come individuata in sede di prima adozione della Variante 2004 è stata ridimensionata, mentre al contempo è stata prevista una zona soggetta a piano attuativo lungo via dell'Albera, entro la quale potranno trovare collocazione nuovi servizi pubblici.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**364**

101006 del 22.12.2004

NOME

**Dalsass Elvio**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione delle pp.ed. 241 e 1800 in C.C. Cognola da E4 – *Zone a bosco* a B2 – *Zone edificate di integrazione e completamento* o, in subordine, da E4 ad E2 – *Zone agricole di interesse secondario* o comunque di consentire l'aumento di volume nella zona E4.

Le motivazioni fanno riferimento a:

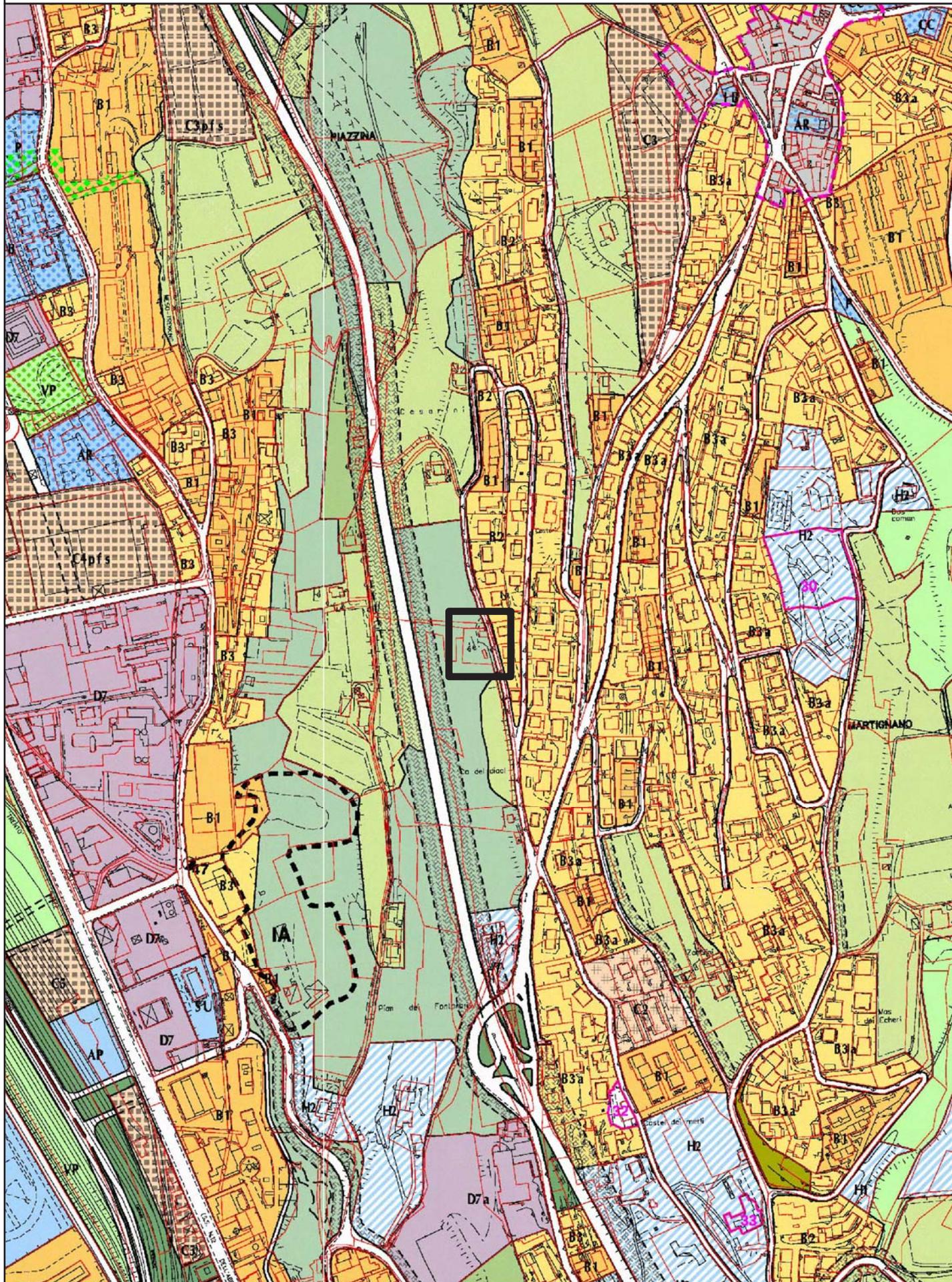
- di fronte, attraversata la strada c'è una zona edificabile;
- la superficie attuale dell'edificio è esigua rispetto alle esigenze della famiglia.

**CONTRODEDUZIONI**

Va precisato che la strada di accesso all'area non è idonea a supportare ulteriori carichi urbanistici e che le parti circostanti a valle della strada (via del Capitel) sono boscate.

Inoltre va ricordato che la Variante 2004 ha introdotto nuove possibilità di adeguamento degli edifici esistenti in zona a bosco al fine di migliorare la condizione abitativa dei nuclei residenti (comma 3 bis dell'articolo 61-E4: *Zone a bosco* delle Norme tecniche di attuazione).

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**365**

101010 del 22.12.2004

NOME

**Schwachtje Giampaolo**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede la modifica delle prescrizioni contenute nella scheda dell'allegato 4.1 alle norme tecniche di attuazione relativamente alla zona C3 di via Bepi Todesca a Gardolo e in particolare le prescrizioni relative alla lunghezza dei corpi di fabbrica e alla copertura a 4 falde.

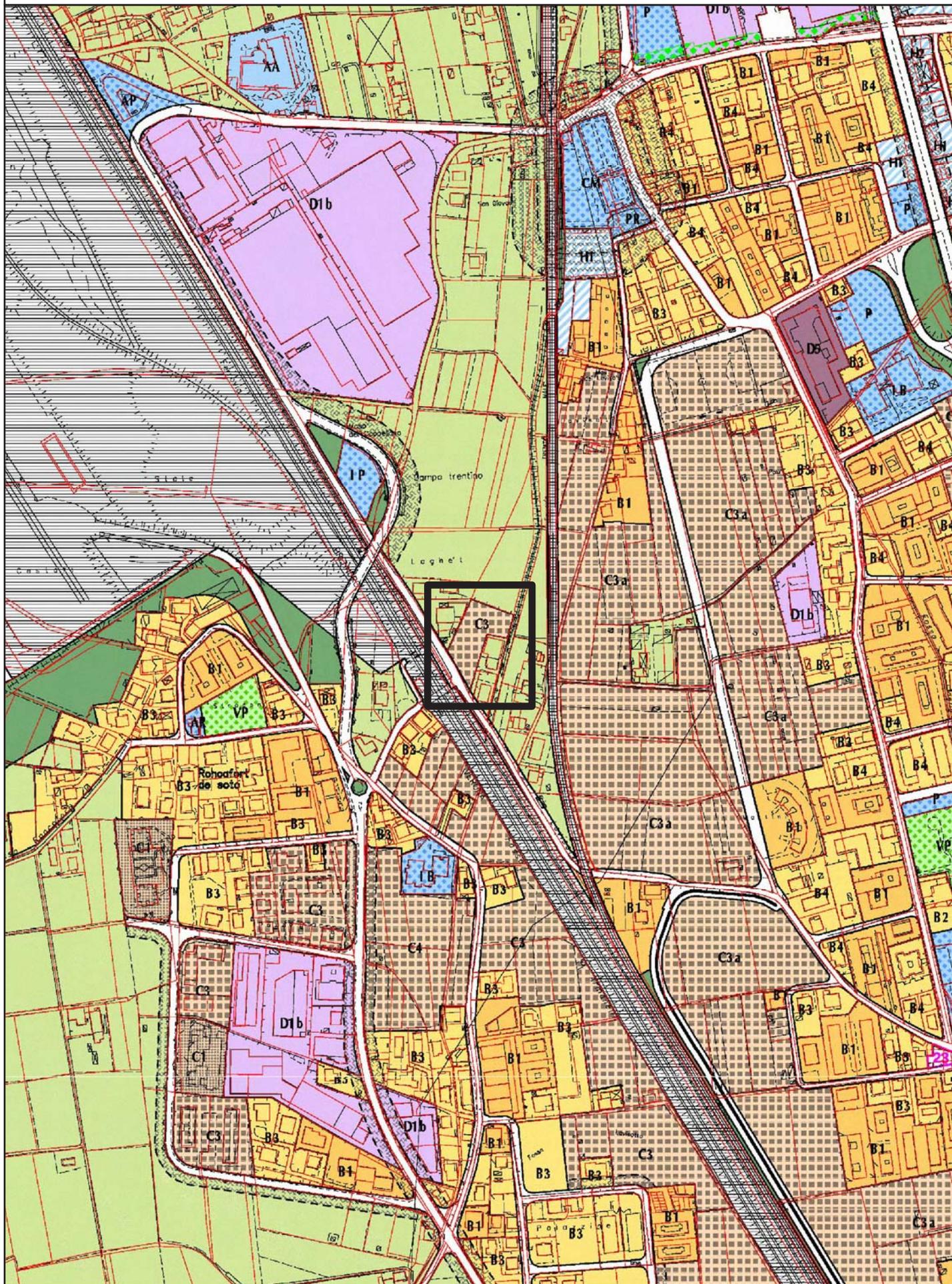
Le motivazioni fanno riferimento a:

- dovendo realizzare un parcheggio che presumibilmente si attesterà sulla strada, il volume previsto dovrà essere realizzato nella parte interna dell'area; data la conformazione dell'area e le necessarie distanze da edifici e confini si chiede di non limitare la lunghezza dei corpi edilizi.

**CONTRODEDUZIONI**

Le prescrizioni contenute nella scheda dell'allegato 4.1 alle norme tecniche di attuazione relativamente alla zona C3 in via Bepi Todesca fanno evidentemente riferimento alla necessità di prevedere un'edificazione coerente con il contesto entro cui si va a collocare. Va precisato che non si tratta precisamente di un contesto edificato, ma di un nucleo edificato in contesto agricolo. Proprio per questo aspetto si sono considerate decisive le caratteristiche architettoniche dei futuri edifici e quindi si sono introdotte le limitazioni contestate.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**366**

101012 del 22.12.2004

NOME

**Berlanda Enrico**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede lo stralcio della nuova zona B6 a Villamontagna sul curvone a sud del cimitero.

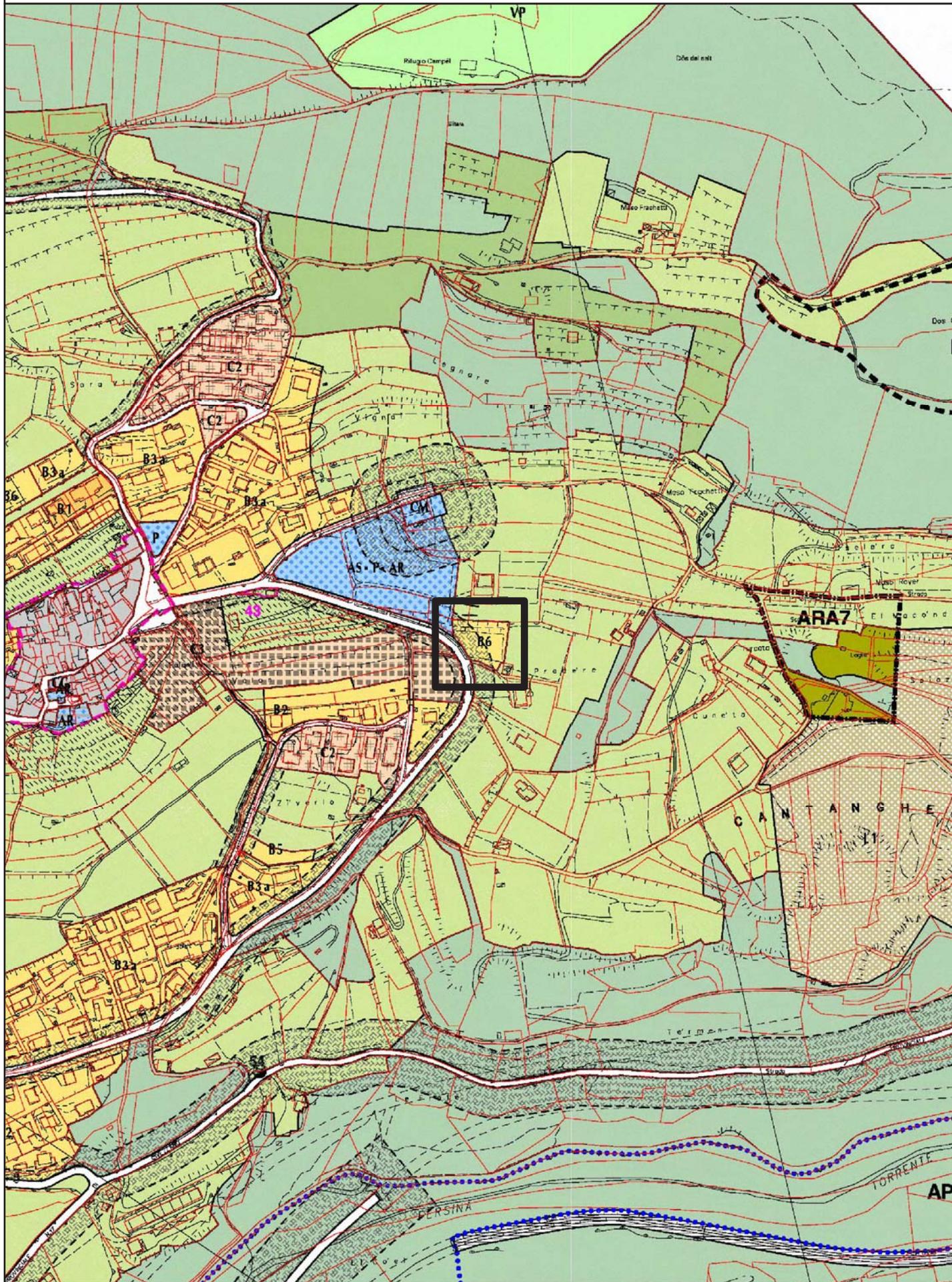
Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'area in questione è in zona agricola di interesse primario del PUP;
- gli edifici limitrofi sono inseriti in un contesto agricolo, non si tratta certo di un sistema insediativo esistente;
- il PUSG inserisce questa tra le aree agricole di particolare pregio.

**CONTRODEDUZIONI**

L'entità assolutamente modesta dell'intervento reso possibile dalla modifica apportata al PRG vigente, risulta essere coerente con la volontà perseguita dall'amministrazione comunale, mediante la Variante 2004, di dare risposta a richieste abitative di tipo familiare, su terreni prossimi a preesistenze edilizie e dotati di una buona accessibilità.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**367**

101013 del 22.12.2004

NOME

**Adami Francesca**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede lo stralcio della nuova zona B5 in via Pra de l'Agnela a Gazzadina.

Le motivazioni fanno riferimento a:

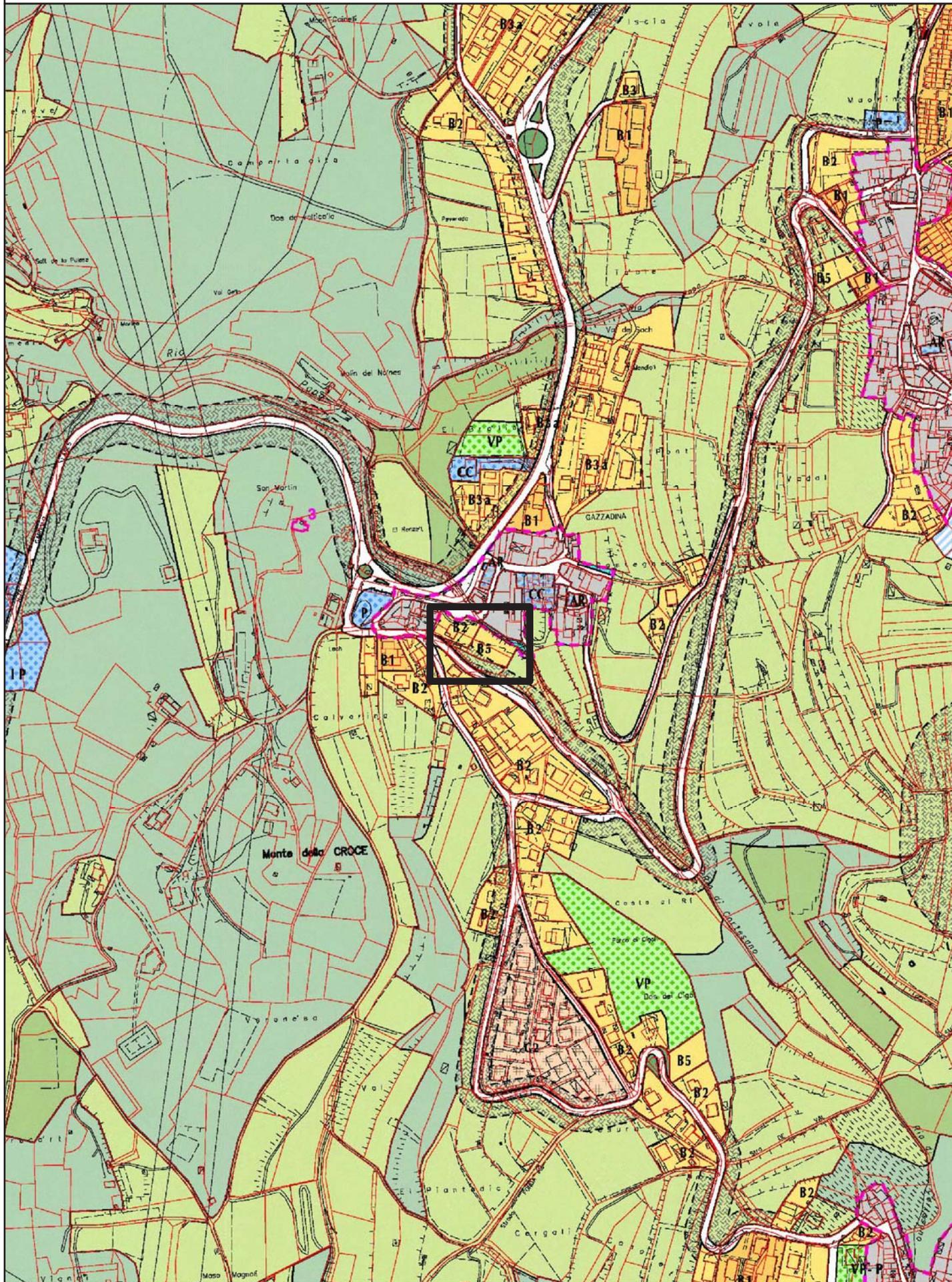
- pendenza del terreno;
- vicinanza al rio;
- la posizione è dominante rispetto al centro storico e questo contrasta con tutti i documenti di riferimento della Variante 2004;
- è coinvolta da zona a rischio idrogeologico;
- l'accesso all'area provenendo da Vigo Meano è praticamente impossibile;
- si pongono elementi di incoerenza con altre decisioni assunte.

**CONTRODEDUZIONI**

Il vincolo idrogeologico coinvolge la nuova zona edificabile solo in parte e in posizione marginale e comunque in modo da consentire l'utilizzo edificatorio nell'assoluto rispetto del vincolo.

Per il resto, va sottolineato come l'entità assolutamente modesta dell'intervento reso possibile dalla modifica apportata al PRG vigente, risulta essere coerente con la volontà perseguita dall'amministrazione comunale, mediante la Variante 2004, di dare risposta a richieste abitative di tipo familiare, su terreni posti in continuità con aree già edificate.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**368**

101014 del 22.12.2004

NOME

**Bazzanella Laura**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede che gli indici di fabbricabilità, modificati in ragione dell'introduzione del nuovo sistema di calcolo della volumetria, siano ridefiniti secondo la versione illustrata nel mese di agosto alle circoscrizioni. La ragione di questa richiesta deriva dalla preoccupazione che gli indici adottati si concretizzino in un aumento della capacità edificatoria.

**CONTRODEDUZIONI**

Proprio alla luce degli approfondimenti effettuati dopo la discussione seguita all'illustrazione della prima versione dei nuovi indici di fabbricabilità, si è potuto appurare come quelli inseriti nella Variante 2004 siano maggiormente rispondenti agli indici vigenti.

Per tale ragione l'osservazione non è accolta.

**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**369**

101015 del 22.12.2004

NOME

**Toninato Manuela**

**OSSERVAZIONE**

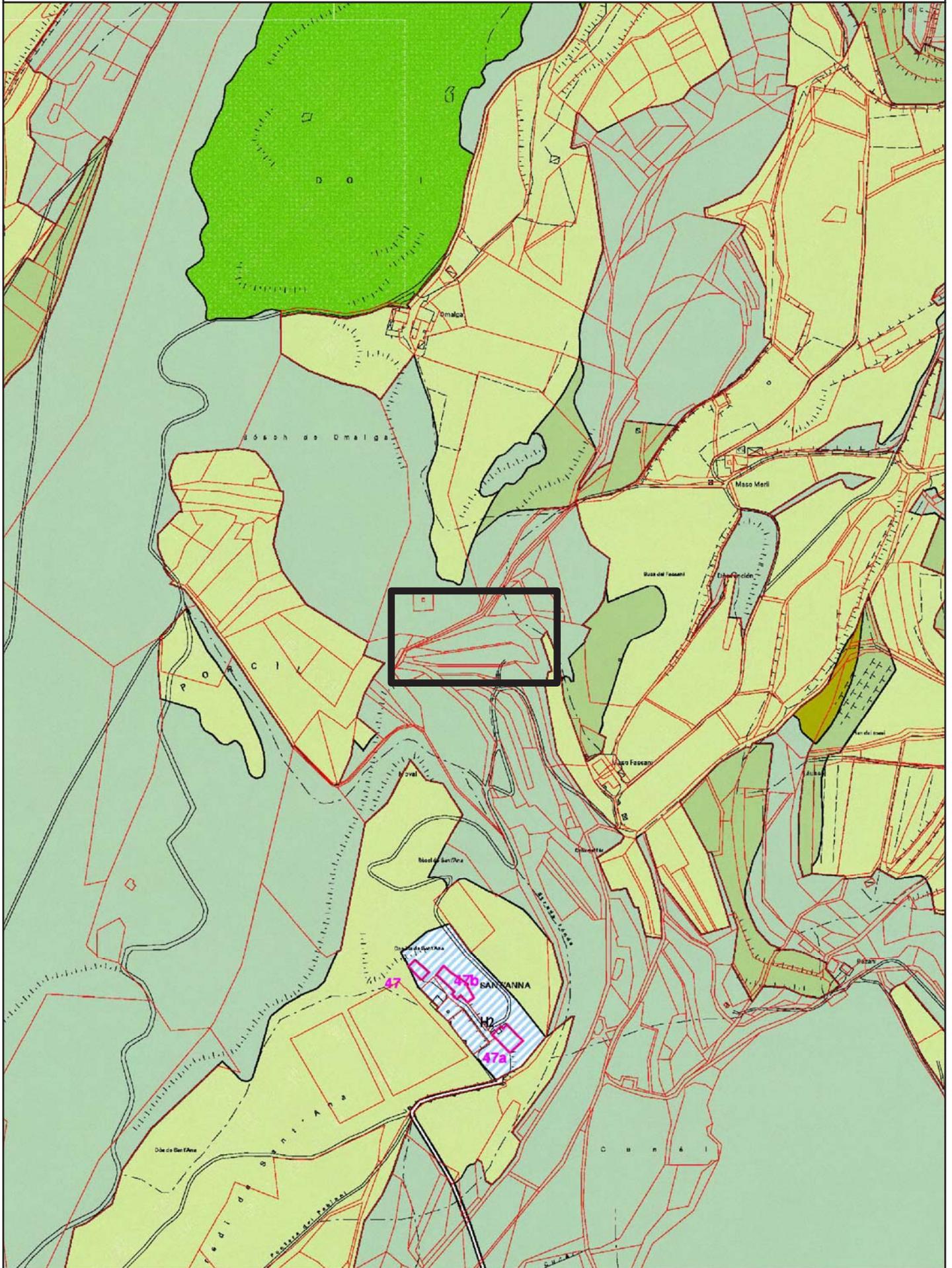
Si chiede il cambio di destinazione da E4 – *Zone a bosco* ad E2 – *Zone agricole di interesse secondario* per le pp.ff. 2400, 2401, 2402 e 2403 in C.C. di Sopramonte.

Le motivazioni fanno riferimento al fatto che con le trasformazioni operate si è conseguita una vocazione agricola del fondo, analogamente a quella dei terreni vicini.

**CONTRODEDUZIONI**

Le particelle oggetto dell'osservazione risultano essere arative come i fondi limitrofi. Considerata l'uniformità dello stato d'uso dei luoghi, viene conferita anche alle particelle in esame la medesima destinazione di quelle limitrofe, ovvero E1 - agricola di interesse primario.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**370**

101038 del 22.12.2004

NOME

**Orlandini Giuseppina e altri 84 osservanti**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede che le pp.ed. 956, 827, 711, 943, 973, 1000, 774, 773, 772, 771, 823, 1007, 868, 1015, 1024<sup>1</sup> in C.C. Povo, attualmente classificate come zona B3, vengano classificate come zona B3a.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la Variante di assestamento '94 al PRG, su richiesta della Circostrizione, ha classificato tutte le zone B3 come zona B3a per abbassare l'altezza massima di zona; inspiegabilmente la zona oggetto dell'osservazione è rimasta classificata zona B3, probabilmente per errore;
- il rischio è quello di vedere approvati progetti che consentono "la realizzazione di edifici che contrastano, per le loro eccessive dimensioni, con i caratteri dell'ambiente naturale ed edificato" (Relazione Variante 94).

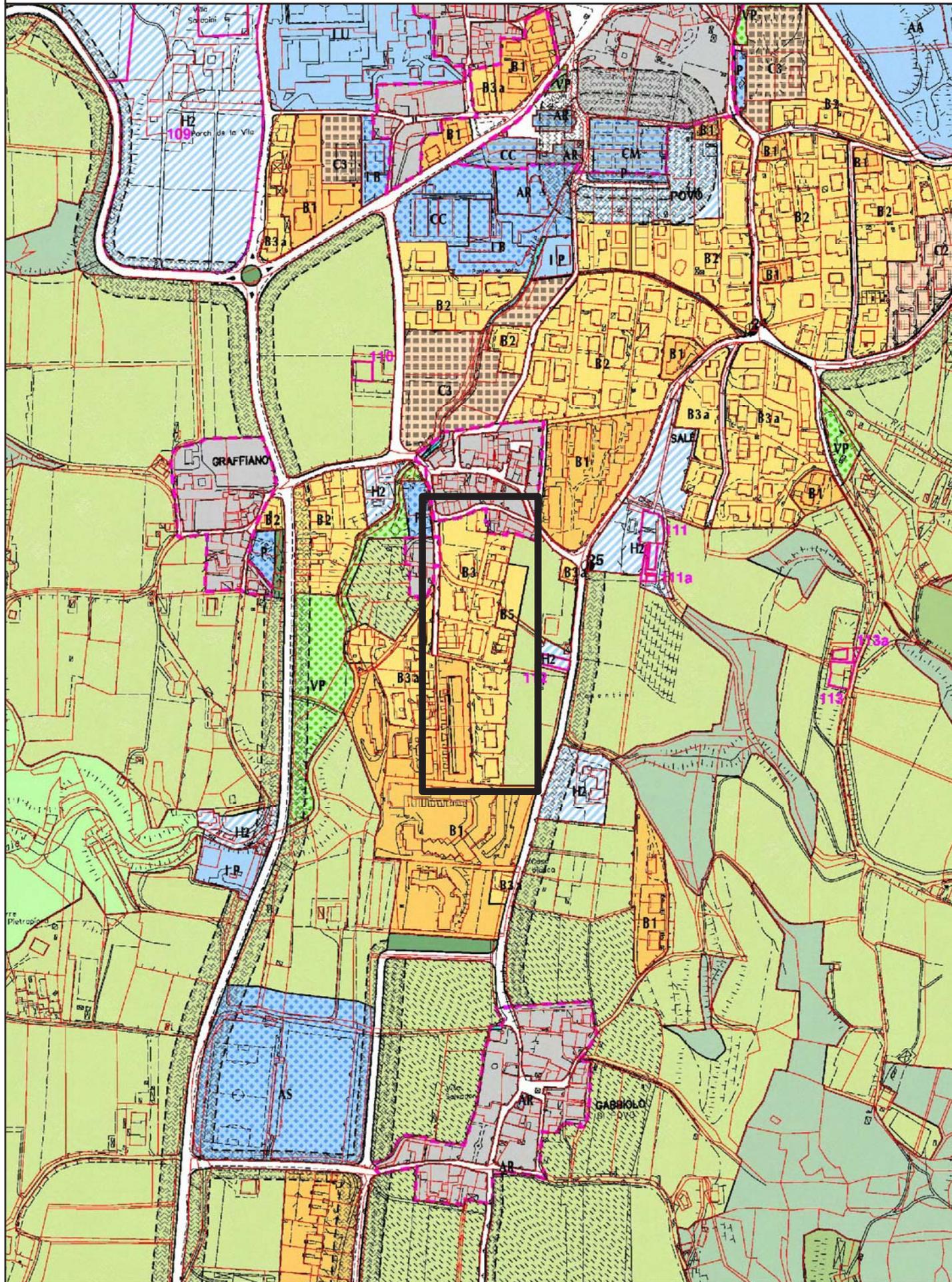
**CONTRODEDUZIONI**

Anche in considerazione del fatto che le norme di attuazione della Variante 2004 aumentano di ulteriori 50 centimetri l'altezza massima di zona, sia per le B3 che per le B3a, si ritiene che la classificazione come zona B3a dell'intera zona B3 di cui tratta l'osservazione possa concorrere al conseguimento di una maggiore uniformità edilizia tra quest'area e quelle poste immediatamente ad Ovest della stessa. A tal proposito va tenuto conto che la volumetria ammessa dalle due zone si differenzia in misura del tutto modesta, e quindi non vi sono riflessi sostanziali sulle legittime aspettative dei proprietari dei fondi interessati.

Pertanto, l'osservazione è accolta.

---

<sup>1</sup> La p.ed. 1024 è localizzata altrove; probabilmente si tratta della p.ed. 1014.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**371**

102458 del 27.12.2004

NOME

**Baldo Laura e Liliana**

**OSSERVAZIONE**

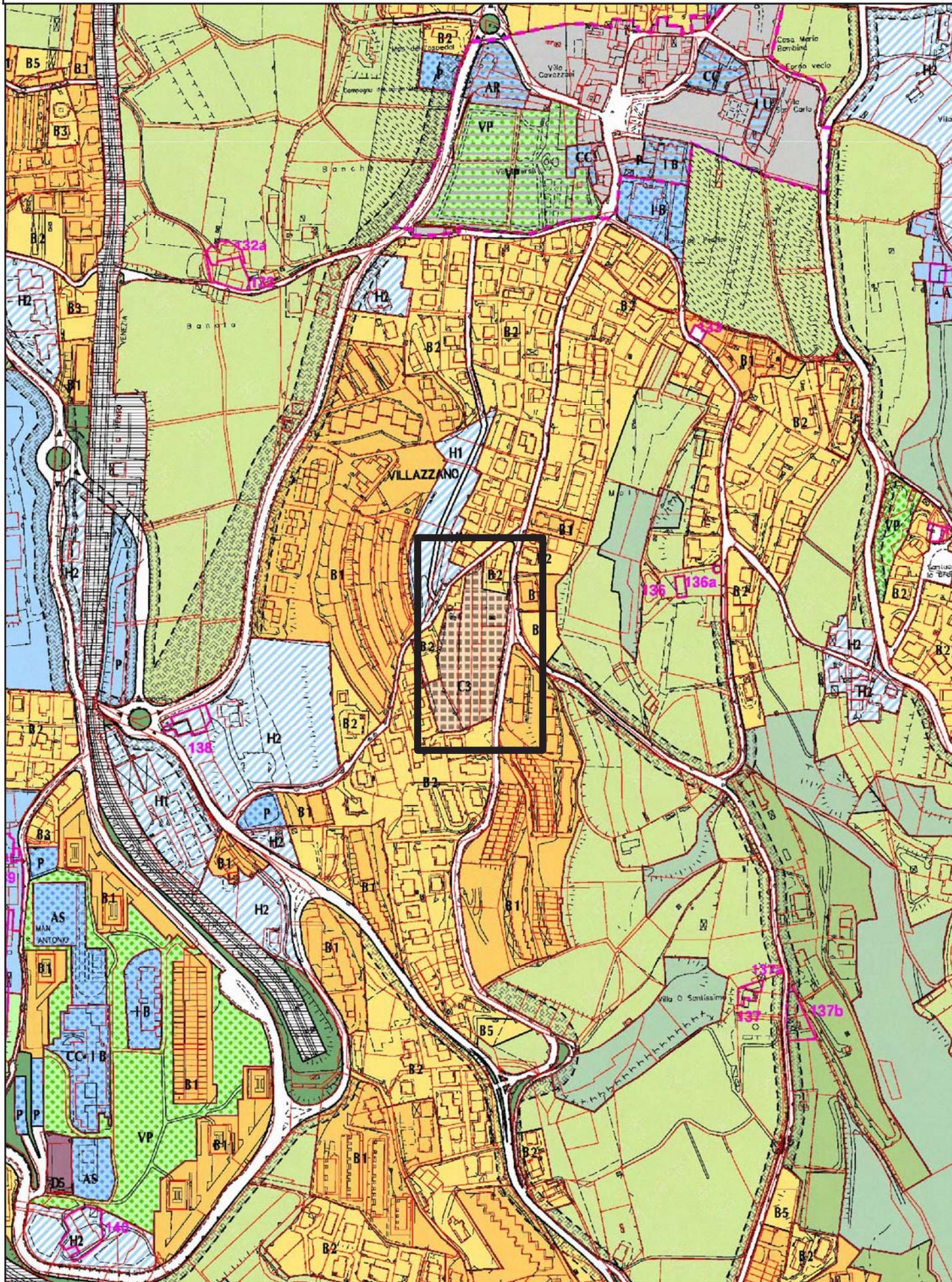
Si chiede la modifica delle volumetrie realizzabili e delle superfici da cedere per il parco e il parcheggio pubblico alberato previste per la zona C3 strada delle Tabarelle a Villazzano.

Le motivazioni fanno riferimento all'annosa questione derivante da una previsione di zona a servizi inattuata da oltre 30 anni e da accordi convenuti tra proprietari e Assessori all'Urbanistica e ai Lavori Pubblici che prevedevano un'area da cedere di circa 3.500 m<sup>2</sup> e una volumetria di circa 11.000 m<sup>3</sup>.

**CONTRODEDUZIONI**

Come detto nella Relazione della Variante 2004 «*La buona dotazione di verde pubblico e la diffusione di tipologie edilizie a densità contenuta, hanno fatto sì che in sede di formazione della Variante 2004 prendesse corpo l'ipotesi di rivedere l'attuale destinazione dell'area inserita tra via delle Tabarelle e via della Pozzata*». Ciò premesso, considerato anche che il Consiglio circoscrizionale di Villazzano in varie occasioni ha fatto presente che le reali esigenze della comunità possono trovare risposta in un'area pubblica di circa 3 - 4.000 m<sup>2</sup> e tenuto conto che la previsione di un intervento edilizio consono alle caratteristiche dell'edificato circostante e con indici edilizi simili a quelli delle zone B2 prossime all'area in questione non confligge con un aumento della volumetria massima prevista in prima adozione, sono stati rivisti i parametri relativi alle aree da cedere ed alla volumetria contenuti nella scheda dell'allegato 4.1 alle Norme di attuazione della Variante 2004, sebbene in misura parzialmente diversa da quanto richiesto dall'osservazione.

Pertanto, l'osservazione è parzialmente accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**372**

101229 del 22.12.2004

NOME

**Rimer Alda ed altri per il COMITATO DIFESA CASTELLER**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede che la cava Ronchi di Mattarello non venga ampliata.

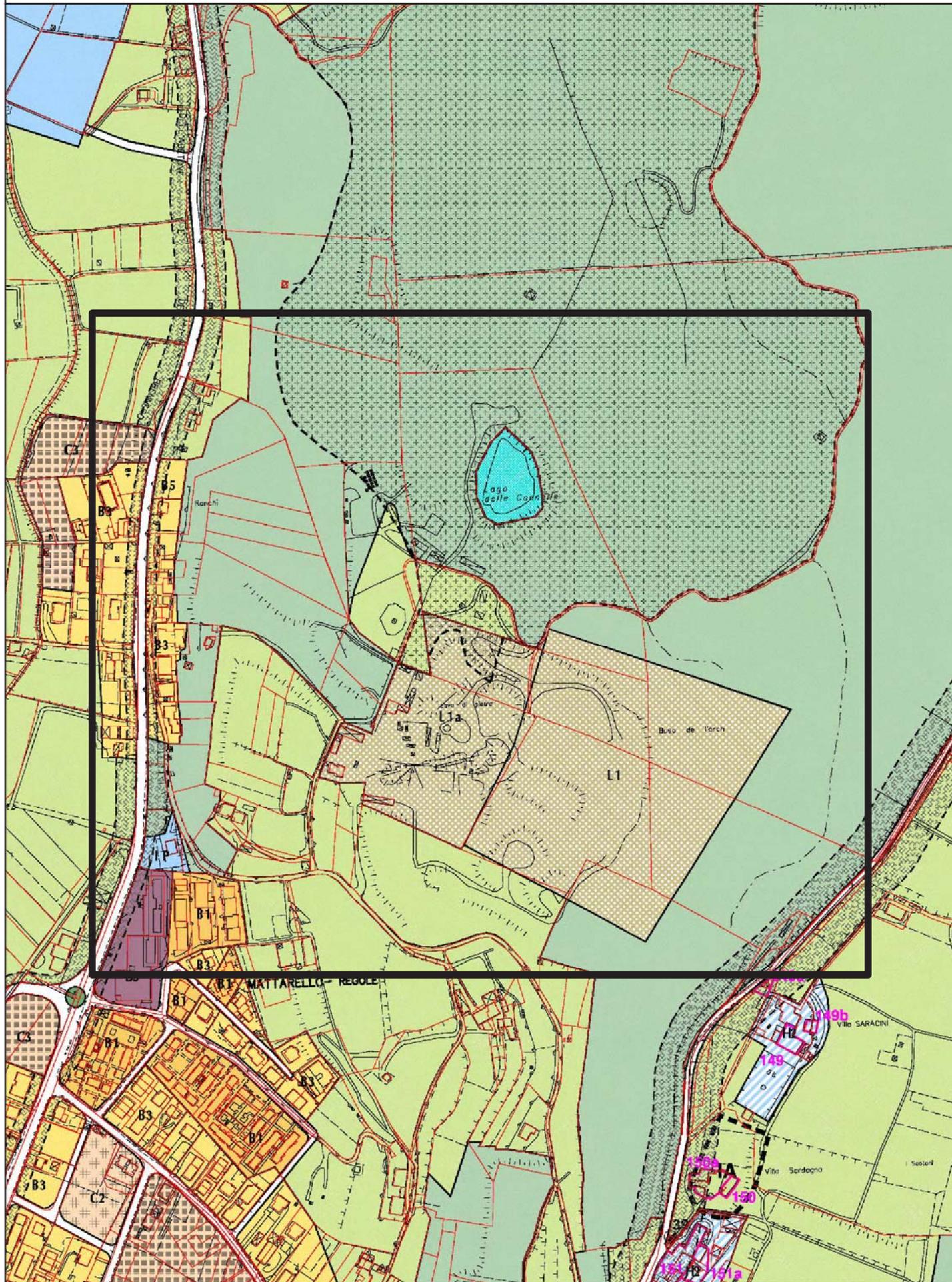
Le motivazioni fanno riferimento a:

- la cava ha già deturpato la zona nella quale ultimamente c'è un nuovo parco botanico;
- in loco vi sono reperti archeologici;
- l'ampliamento deturperebbe ulteriormente l'area;
- il Consiglio circoscrizionale ha espresso parere negativo all'ulteriore proroga della concessione di sfruttamento.

**CONTRODEDUZIONI**

In sede di prima adozione la Variante 2004 ha introdotto una nuova zona denominata L1a (Aree di lavorazione a servizio delle aree per attività estrattiva) in adiacenza alla cava Ronchi di Mattarello. Alla luce dell'osservazione pervenuta e preso atto che il PUP classifica l'area come agricolo secondario e che il Piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali non modifica la situazione in essere della zona a cava, si ritiene maggiormente coerente con la strumentazione sovraordinata procedere allo stralcio della nuova zona L1a e classificare E2 (zona agricola di interesse secondario) l'area in oggetto.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**373**

101344 del 23.12.2004

NOME

**Segata Osvaldo e Girardi Silvana**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona residenziale per la p.f. 690/1 C.C. Sopramonte, situata in Via della Val dei Molini a Sopramonte.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'area è dotata di tutte le infrastrutture necessarie (strada, collegamenti di luce, acqua, gas e fognature);
- il lotto ha dimensioni ridotte ed è contiguo con l'edificato esistente;
- la viabilità di accesso è adeguata e comunque senza previsioni di oneri per il Comune;
- i richiedenti sono disponibili ad accettare eventuali vincoli, come ad esempio un piano di lottizzazione con altri cittadini che nella stessa zona avessero necessità di edificare;
- la richiesta deriva da esigenze abitative familiari, senza fini speculativi;
- la tipologia costruttiva sarà rispettosa dell'edificato esistente.

**CONTRODEDUZIONI**

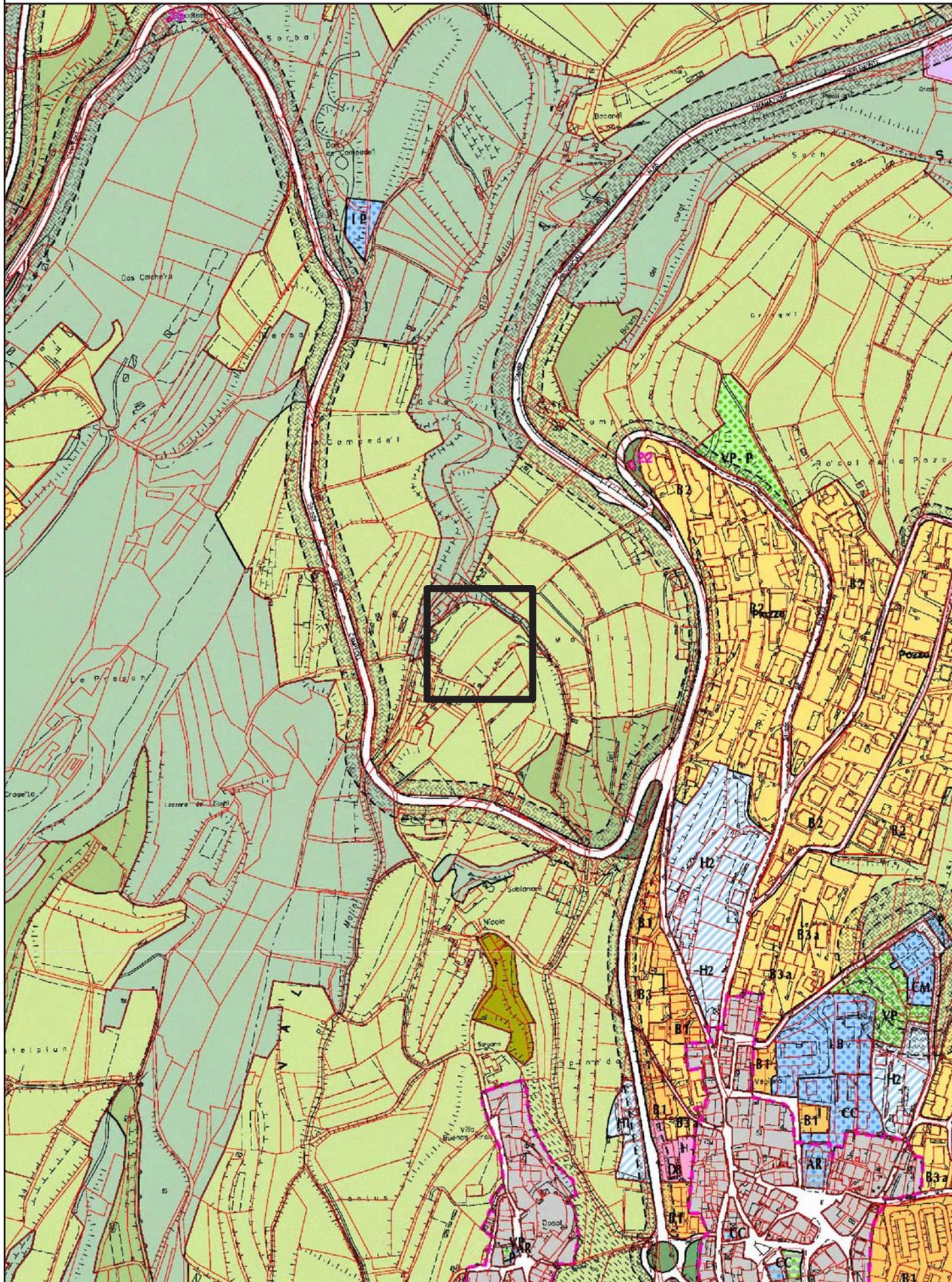
L'area oggetto dell'osservazione ricade in una zona esterna non solo al sistema insediativo esistente ma anche a quello prefigurato dal PRG vigente e dalla Variante 2004.

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 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 gran parte dell'area ricade in zona agricola di interesse primario del PUP.

Si evidenzia infine che parte dell'area è classificata *Area ad elevata pericolosità geologica, idrogeologica e valanghiva.*

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**374**

101349 del 23.12.2004

NOME

**Bampi Elio**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede l'estensione dell'edificabilità a tutta la p.f. 191/1 C.C. Montevaccino con la previsione di una zona C che a fronte della concessione di una volumetria corrispondente all'applicazione dell'indice delle zone B5 a tutta la particella, preveda la cessione di una quota di area per servizi.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la zona di Montevaccino è carente di aree per servizi.

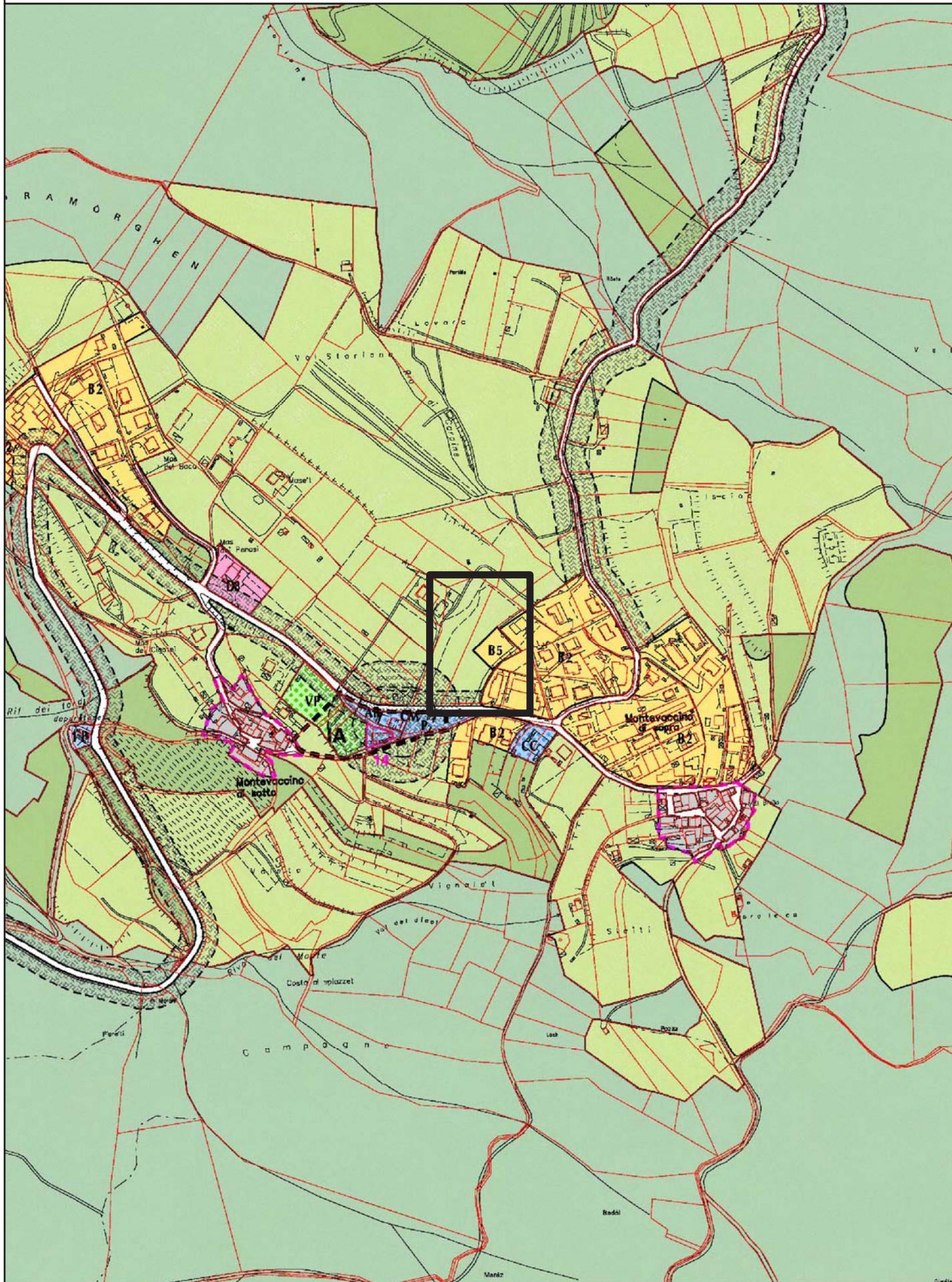
**CONTRODEDUZIONI**

La previsione di aree soggette a lottizzazione dove sono previste quote di aree per servizi ha sempre fatto riferimento a necessità espresse e condivise dalla comunità. Nel caso di Montevaccino non si sono rilevate esigenze di questo genere e quindi ci si è limitati ad affrontare le esigenze di tipo abitativo.

Per queste, il senso delle nuove previsioni introdotte dalla Variante 2004 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. 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.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**375**

101379 del 23.12.2004

NOME

**Canovi Primo**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede l'esproprio di parte delle pp. ff. 2015/1, 2015/3, 2015/4, 2015/5, 2015/6, 2015/10 e 2015/9 C.C. Povo ed il cambio di destinazione urbanistica della parte rimanente in residenziale.

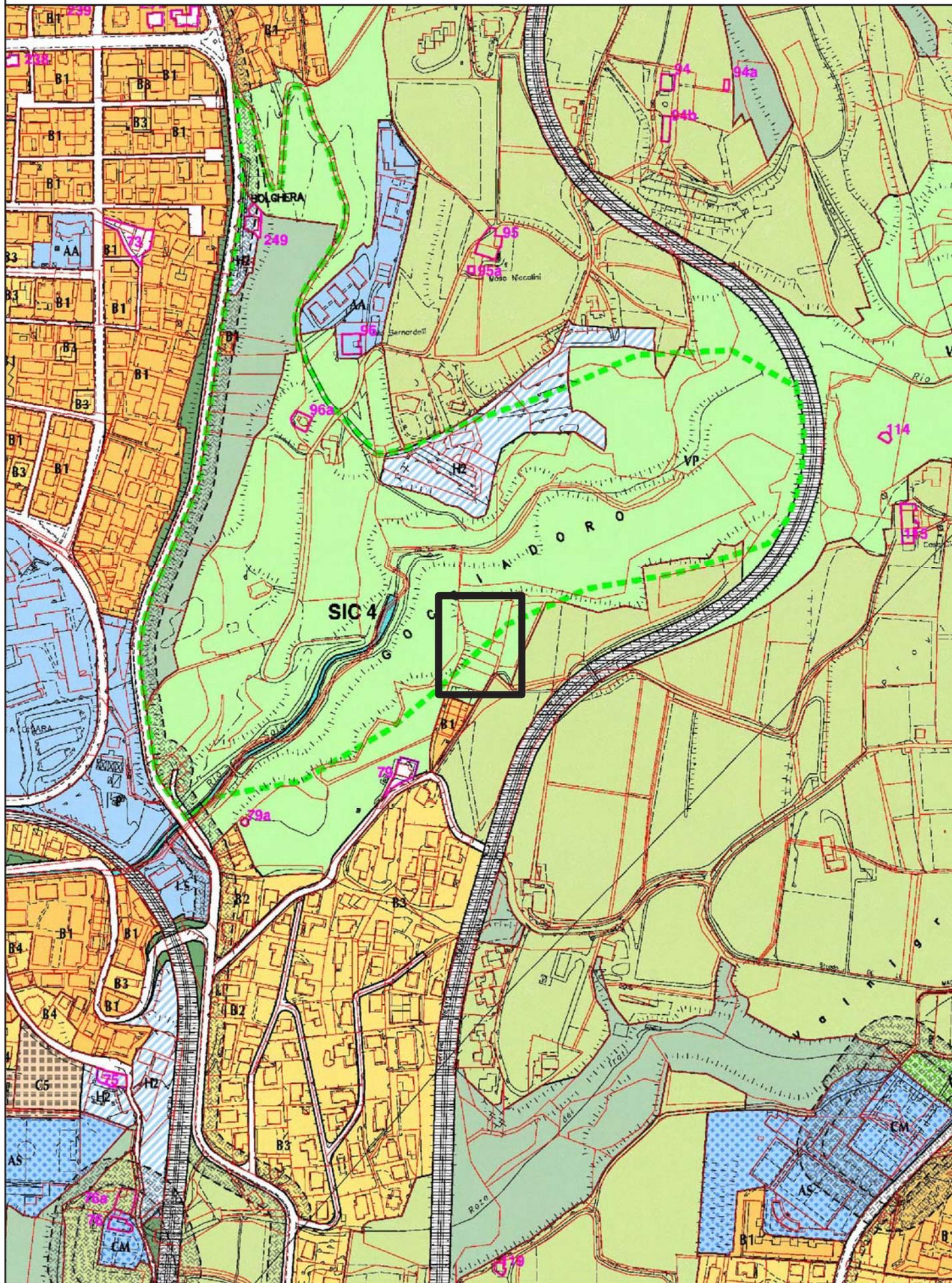
Le motivazioni fanno riferimento a:

- necessità di prima casa dei figli;
- previsione F1-VP più che quindicennale;
- collocazione limitrofa al Parco di Gocciadoro, di cui l'area è la continuazione naturale;
- movimento franoso dovuto ad intensa piovosità e alla presenza della falda freatica sub affiorante;
- urgente necessità di intervenire nella sistemazione dell'acclività della scarpata;
- onere del pagamento dell'ICI;
- collocazione limitrofa ad una zona residenziale già realizzata e in corso di realizzazione in contrasto con la previsione di piano di salvaguardia dell'esistente, espansione assai rilevante non equilibrata e disarmonica.

**CONTRODEDUZIONI**

Nel capitolo che il PUSG dedica a "i risvolti urbanistici della qualità della vita" si afferma che è proprio il rapporto fra edificato e spazio "naturale" (per quanto antropizzato) a caratterizzare il volto della città, e l'esistenza di spazi aperti verdi è essenziale per la qualificazione del paesaggio urbano. Citando la Relazione, è dunque in coerenza con questo obiettivo di "qualificazione del paesaggio urbano" che la Variante 2004 ha provveduto a confermare le previsioni del PRG vigente relative all'estensione a monte del parco di Gocciadoro. Inoltre parte delle particelle sono incluse fra le aree ad elevata pericolosità geologica, idrologica e parte ricade all'interno del perimetro del SIC 4 - *Gocciadoro*.

Per queste ragioni l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO  
PRG  
VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**376**

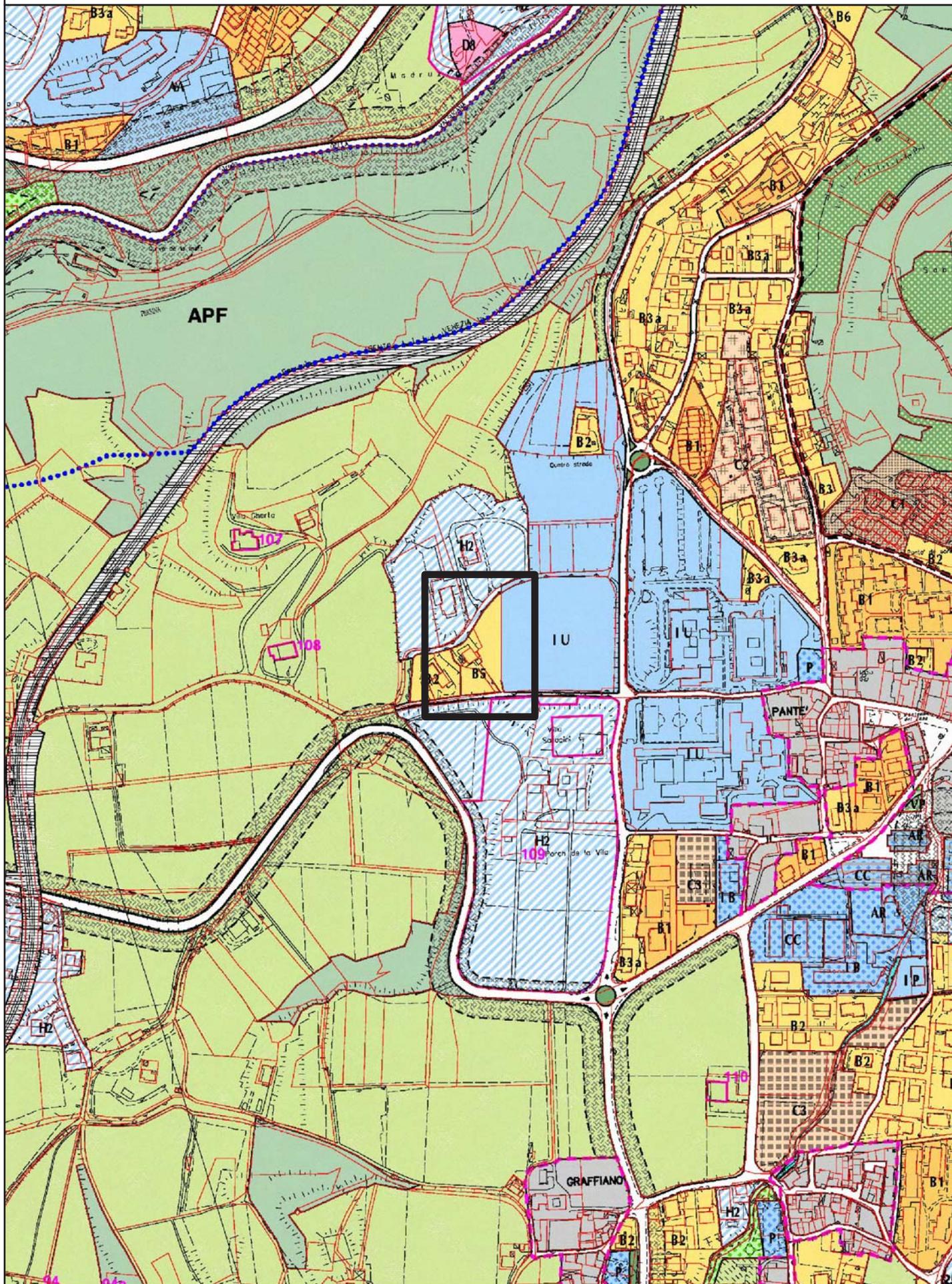
101382 del 23.12.2004

NOME

**Merz Valentino**

**OSSERVAZIONE**

Si tratta di una copia dell'osservazione n. 323, alla quale si rinvia per le controdeduzioni.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**377**

101384 del 23.12.2004

NOME

**Nadalini Renzo**

**OSSERVAZIONE**

Nella sostanza si tratta di una copia dell'osservazione n. 328, alla quale si rinvia per le controdeduzioni.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**378**

101387 del 23.12.2004

NOME

**Groff Lino**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona residenziale per la p.f. 1468/4 in C.C. Trento, situata in località Stella di Man.

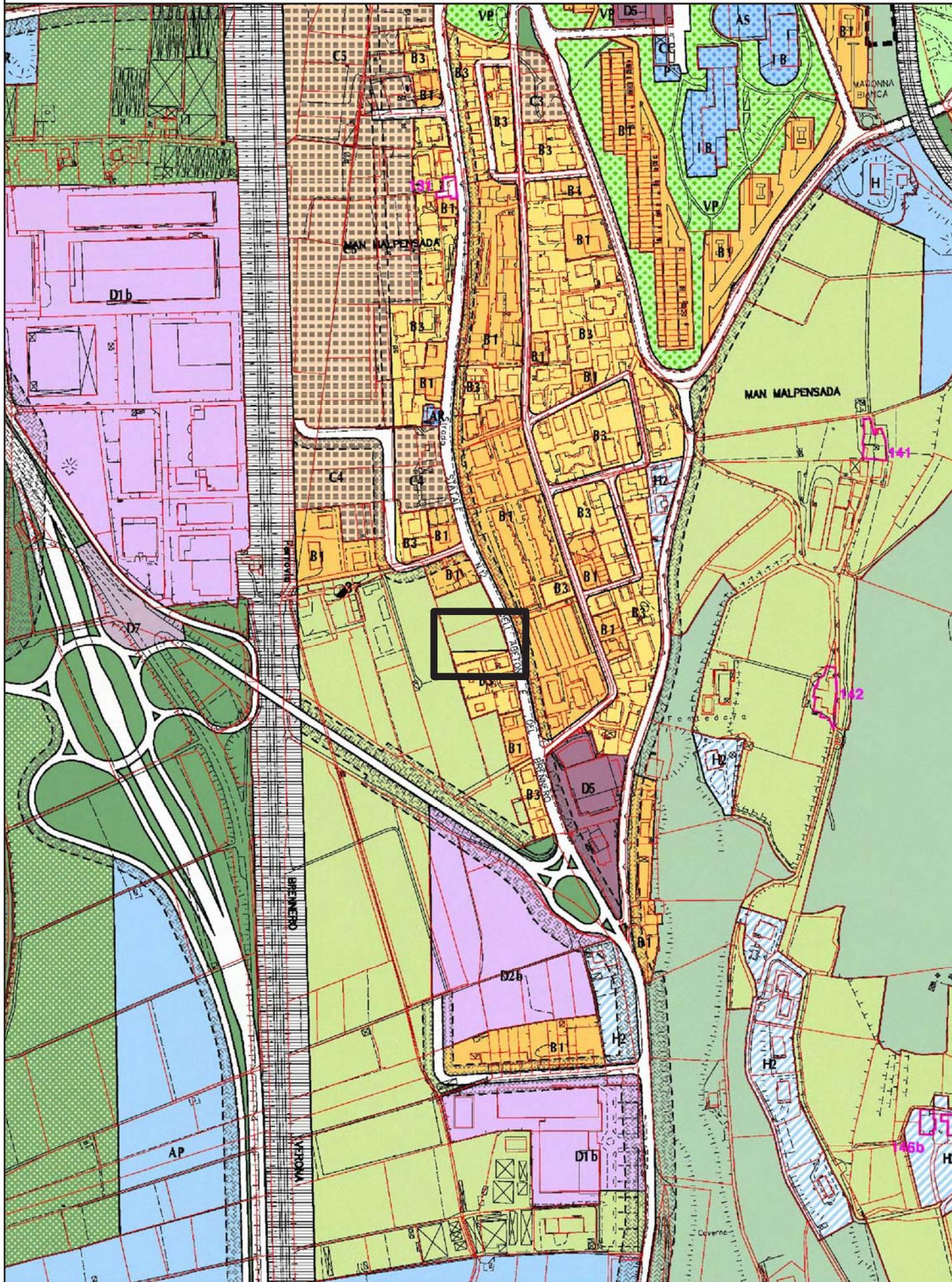
Le motivazioni fanno riferimento a:

- parte della particella è già classificata come zona B3;
- la scelta di destinare parte dell'area in zona agricola appare illogica considerato che la parte edificabile ha una dimensione e una forma tale da non poter essere utilizzata, pur dovendo pagare regolarmente l'ICI;
- è stata utilizzata come frutteto considerata l'impossibilità di altro utilizzo;
- lo stralcio della viabilità e del verde pubblico accentua l'illogicità della forma del lotto edificabile che si trova a confinare ora con una zona agricola, destinazione questa ancor più penalizzante delle precedenti;
- appare evidente che la vocazione dell'area sia quella residenziale;
- l'area è inserita in un contesto urbanizzato ed edificato, è dotata di tutte le infrastrutture e le opere di urbanizzazione;
- la coltivazione del terreno è limitata dalla presenza degli edifici circostanti;
- la pianificazione delle aree di Madonna Bianca secondo la Variante deve essere intesa in modo unitario e la destinazione deve essere omogenea con il contesto;
- tra gli obiettivi del piano vi era l'individuazione delle aree residenziali ad est della roggia.

**CONTRODEDUZIONI**

La particella fondiaria in questione è parte di un'ampia area di particolare impatto urbanistico in quanto costituisce l'ingresso sud alla città di Trento. 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.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**379**

101390 del 23.12.2004

NOME

**Bridi Lorenzo**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede lo scorporo della p.f. 292/1 C.C. Mattarello dalla nuova zona C3 in località Ronchi e la sua riclassificazione in zona B3. In subordine la riclassificazione in zona B5 o quanto meno la suddivisione della zona in due zone C3 rendendo autonoma la particella oggetto dell'osservazione.

Le motivazioni fanno riferimento a:

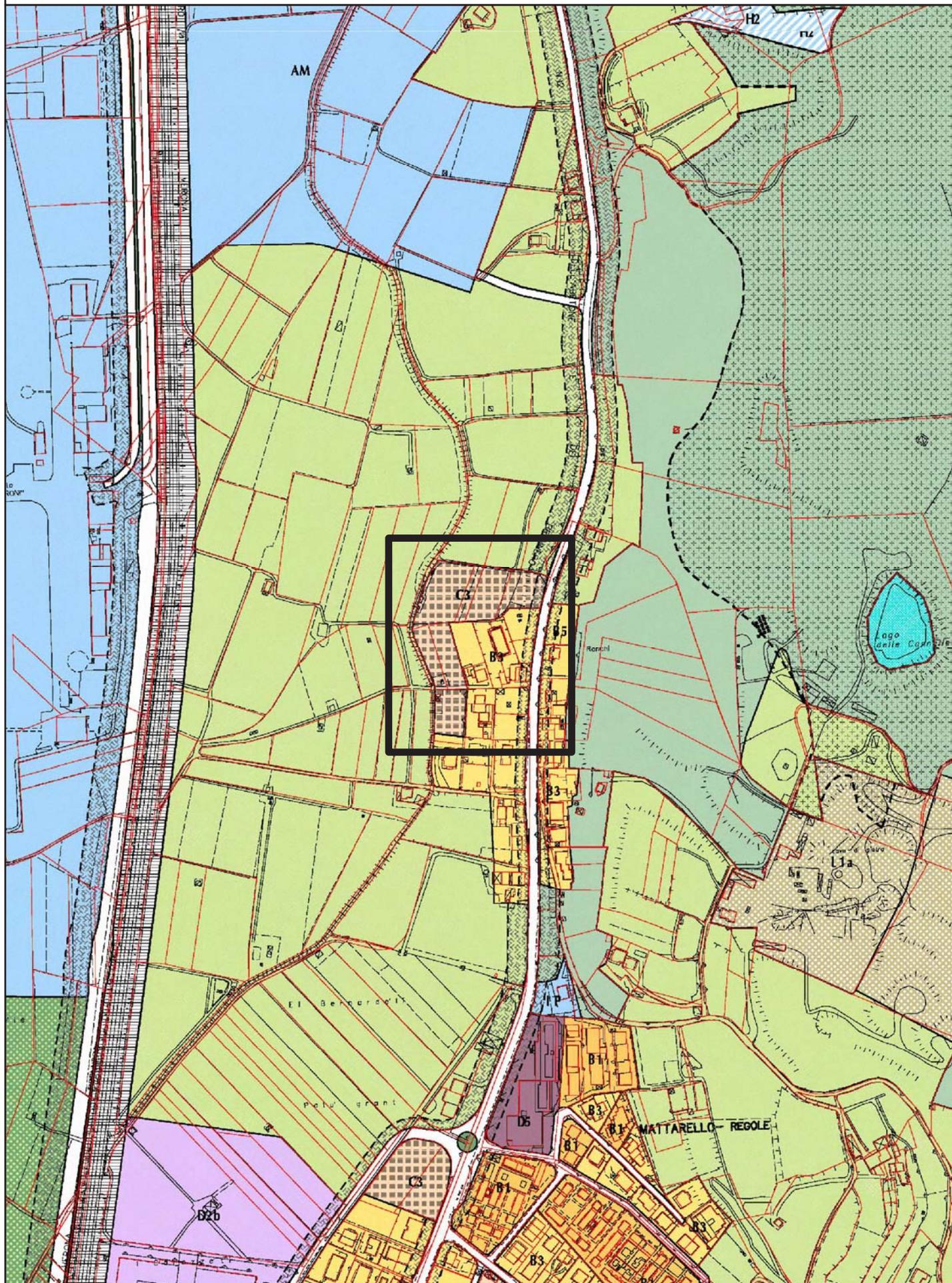
- la particella in questione è periferica e fisicamente separata, da una strada di accesso all'area agricola, dal resto dell'area;
- la zona C3 coinvolge alcuni proprietari che non sembrano interessati all'attuazione del piano;
- l'area è già servita da strada e reti dei servizi.

**CONTRODEDUZIONI**

A seguito degli approfondimenti effettuati alla luce delle osservazioni pervenute, dai quali è emerso come la delicata situazione idrogeologica consigli un approccio prudente in ordine ad ipotesi di ulteriore urbanizzazione dell'area e tenuto anche conto che il consiglio circoscrizionale di Mattarello con deliberazione del 13.12.2004 ha ribadito la propria contrarietà all'individuazione di una nuova zona residenziale in località Ronchi, la zona C3 prevista in sede di prima adozione della Variante 2004 è stata stralciata.

Di conseguenza, alla luce dello stralcio della zona C3 "località Ronchi", quanto richiesto dalla presente osservazione risulta superato.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**380**

101392 del 23.12.2004

NOME

**Morton Charles**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il riordino urbanistico della zona individuata dalla p.ed. 1588/1 e dalle pp.ff. 2123/2, 2120/1, 2122/1, 2121 in C.C. Trento, situate in località Vela a sud del nucleo intermedio del centro storico. In particolare, si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona Ais – *insediamenti storici*, zona E1 – *zone agricole di interesse primario* e zona G-IB – *zone destinate ai servizi di quartiere per istruzione di base* in una zona di espansione di nuovo impianto, con cessione parziale dell'area al Comune, in parte come zona servizi di quartiere, in parte come parcheggio e in parte come nuova viabilità. La superficie rimanente dell'area verrebbe classificata in parte come zona a verde privato a servizio dell'edificio storico esistente e in parte come area edificabile di nuovo impianto con una volumetria di circa 5.000 – 7.500 m<sup>2</sup>.

Le motivazioni fanno riferimento a:

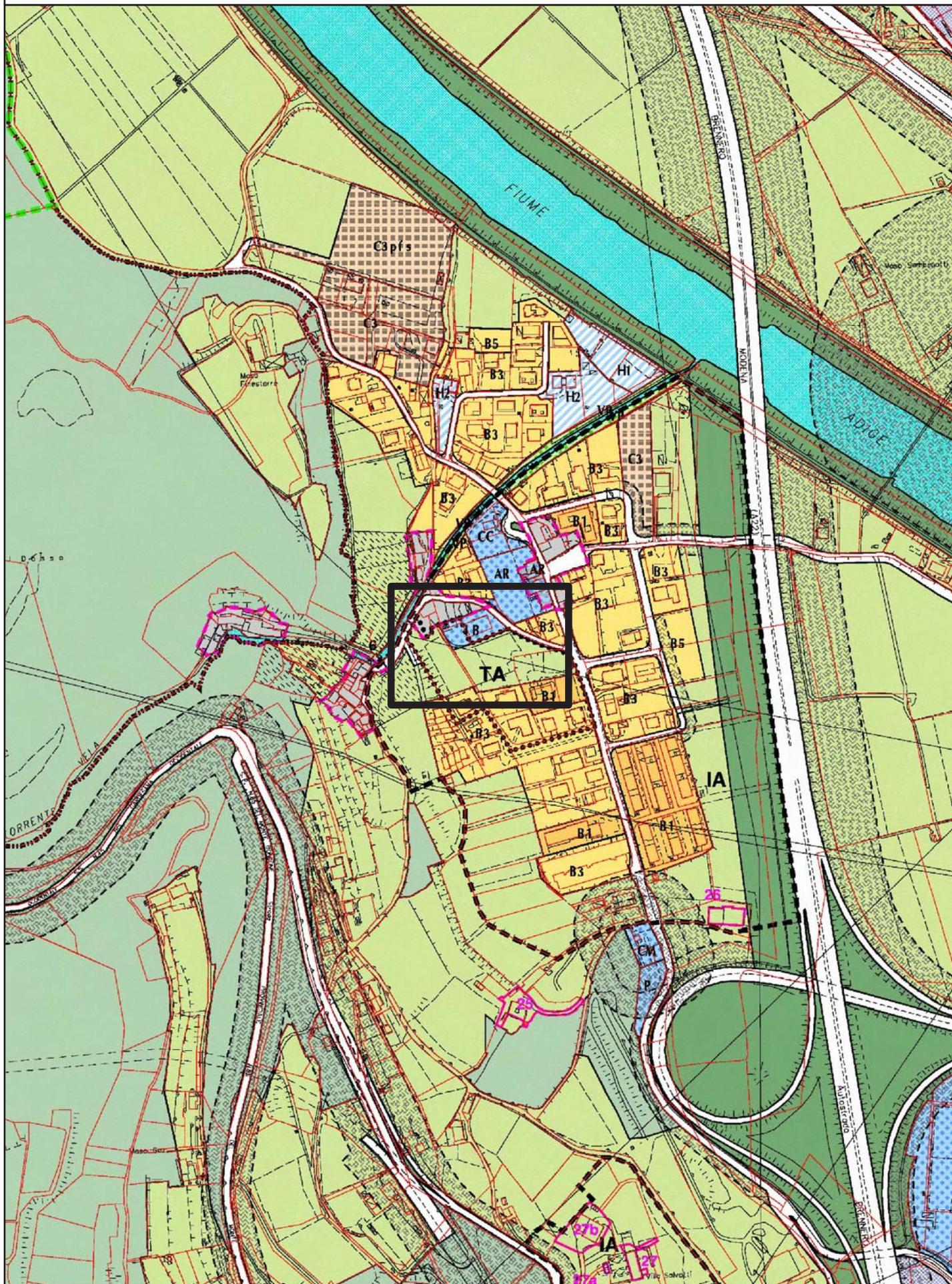
- la proposta era già stata presentata in occasione delle osservazioni alla Variante 2001 al PRG;
- il lotto si configura come area di completamento di un'area già edificata ed è contiguo all'edificato esistente;
- la viabilità di accesso è adeguata. Inoltre la proposta prevede la realizzazione senza oneri per l'Amministrazione, di una nuova strada di accesso al centro storico e di dotare la zona di un'area da destinare a parcheggio pubblico (a servizio dell'edificio scolastico);
- la dotazione delle infrastrutture (luce, acqua, gas, fognatura) è sufficiente;
- considerata la proposta presentata, la presenza dell'elettrodotto non costituisce un vincolo, considerato che recentemente sono state edificate delle nuove costruzioni al di sotto dell'attuale rete;
- l'inserimento nel contesto edificato sarebbe armonico sia per tipologia che per volumetria.

**CONTRODEDUZIONI**

L'area è situata a ridosso del nucleo intermedio del centro storico della Vela e lo separa dalla vicina zona edificata B3, costituendo uno di quegli spazi liberi ancora utilizzati per coltivazioni agricole che contribuiscono a caratterizzare positivamente i centri abitati e costituiscono una sorta di area di rispetto del centro storico stesso. A tal proposito va ribadito che la destinazione agricola non presuppone necessariamente la coltivazione dell'area, ma assume anche una valenza di tipo paesaggistico e di alternanza tra il costruito e il non costruito, alternanza assolutamente fondamentale al fine di salvaguardare i caratteri e l'identità del sistema insediativo del nostro territorio.

Inoltre, va anche fatto presente che l'effettiva utilità pubblica dei sedimi che secondo la proposta avanzata sarebbero ceduti gratuitamente al Comune è tutta da verificare e ogni decisione relativa a una scelta di questo genere deve 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 regioni esposte l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**381**

101401 del 23.12.2004

NOME

**Baldessari Fabiana, Patrick e Manuel**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona residenziale per le pp.ff. 30/2, 29/22 e 30/1 in C.C. di Cadine, site in località Masi a Cadine.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- le tre particelle non presentano particolari pregi dal punto di vista agricolo;
- la realizzazione della nuova strada comunale comporta l'esproprio di 809 m<sup>2</sup> di terreno e taglia l'area in due tronconi. L'indennità di esproprio a m<sup>2</sup> è di molto inferiore alla tariffa I.C.I. a m<sup>2</sup> calcolata dall'Ufficio Tributi;
- le fasce di rispetto stradali che interessano circa la metà del terreno restante dall'esproprio (circa 6.000 m<sup>2</sup>) sono più penalizzanti dell'esproprio stesso;
- la richiesta corrisponde ad esigenze abitative dei richiedenti;
- dopo l'ultimazione della strada comunale e l'edificazione sull'attigua area di lottizzazione, i terreni saranno completamente serviti da opere di urbanizzazione;
- i richiedenti sono disponibili a cedere gratuitamente al Comune una parte di terreno da adibire a viabilità, parcheggi o verde pubblico.

**CONTRODEDUZIONI**

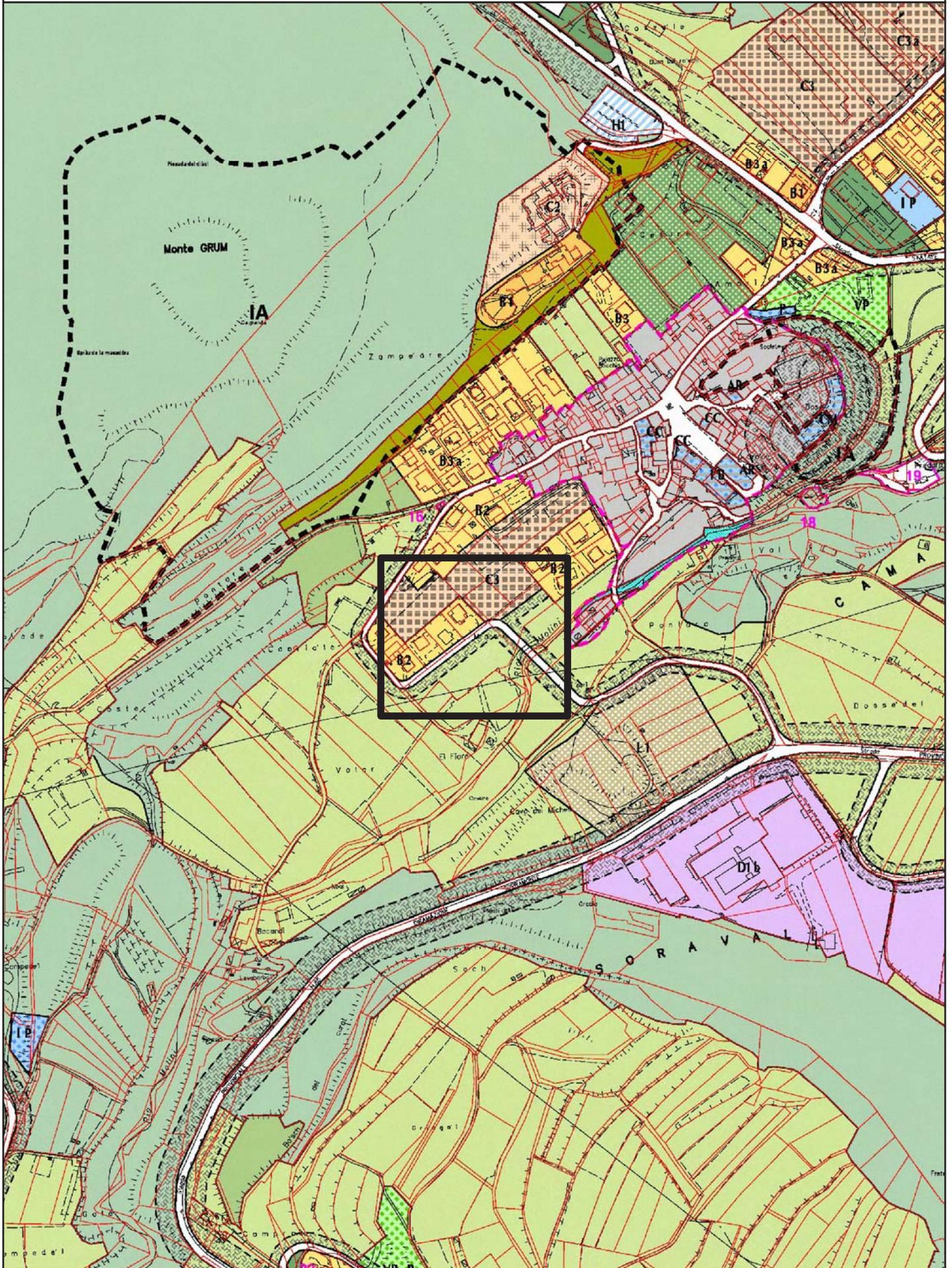
I terreni in questione, attraversati dalla realizzazione di una nuova strada, sono parte di una più ampia zona la cui consistenza dimensionale porta ad escludere una sua riclassificazione parziale. Va inoltre segnalato come l'eventuale trasformazione della classificazione urbanistica delle stesse dovrà essere il risultato di un percorso di condivisione con i diversi soggetti interessati e di una pianificazione unitaria con particolare attenzione al rapporto tra edilizia residenziale e servizi, tenendo in debita considerazione la prossimità al nucleo storico ed in particolare il complesso dei mulini, cosa questa che non è possibile in sede di adozione definitiva di una variante.

Inoltre l'area oggetto dell'osservazione, pur in prossimità di aree edificabili, 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 parte dell'area ricade in zona agricola di interesse primario del PUP.

Per tutte queste ragioni l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**382**

101403 del 23.12.2004

NOME

**Bauer Remo**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona B2 edificata di integrazione e completamento per la p.f. 169/3 in C.C. Romagnano, sita in via di Malebis a Romagnano.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'area confina a nord con la strada comunale;
- è dotata di tutte le opere di urbanizzazione;
- le aree limitrofe sono parzialmente edificate;
- la presenza di un Garni limita la possibilità dell'uso di anticrittogamici con conseguente scarsa qualità dei prodotti agricoli.

**CONTRODEDUZIONI**

L'area oggetto dell'osservazione è situata ai piedi del conoide formato dalla Roggia di Bondone ed è parte dell'ampio fondovalle alluvionale del Fiume Adige che, fino alla sua rettifica avvenuta a metà del 1800, formava in quest'area l'ampia ansa e la zona paludosa di Lidorno.

L'ampio fondovalle è occupato in modo quasi esclusivo da coltivazioni agricole. Si può affermare anzi che questa è l'ultima ampia zona agricola pianeggiante ancora presente nel Comune di Trento.

E' presente un'edificazione sparsa, parte di origine storica costituita da vecchi masi e mulini, parte di più recente edificazione, con destinazione comunque prevalentemente ad uso agricolo o produttivo.

L'area ricade quindi in una zona esterna non solo 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 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 (...).*

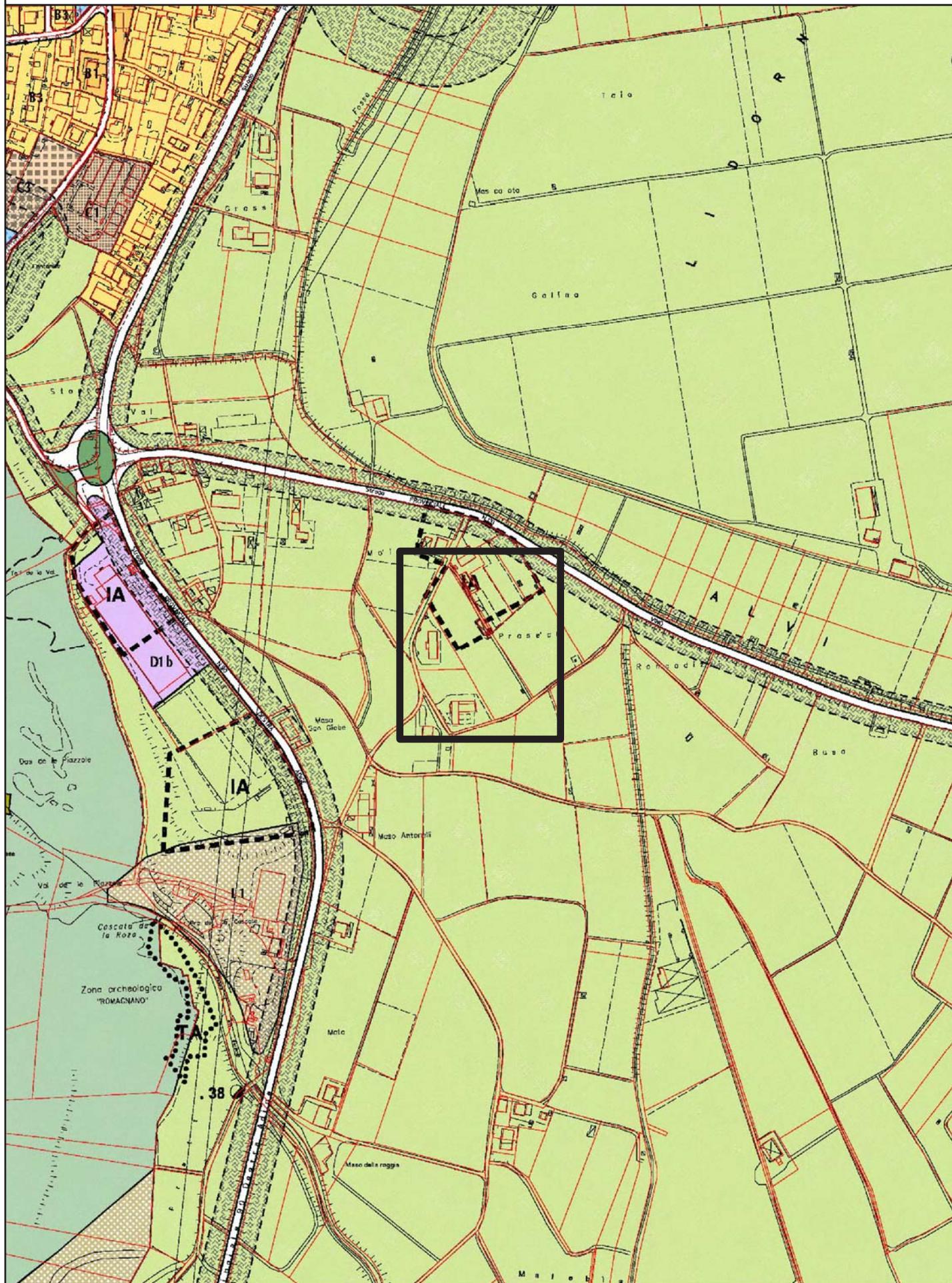
Proprio per le sue caratteristiche l'area costituisce una zona a rischio di esondazione in caso di piene del Fiume Adige, infatti l'ultimo aggiornamento della Carta di sintesi geologica (approvato con Delibera della Giunta provinciale n. 14 del 13 gennaio 2006) identifica parte dell'area come area soggetta a fenomeni di esondazione.

La parte nord della particella è classificata anche come Area di interesse archeologico.

Inoltre l'area in oggetto ricade per gran parte in zona agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale.

Infine le cartografie del PUSG, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 12 marzo 2002 quale provvedimento di inquadramento urbanistico complessivo, inseriscono queste aree tra le aree agricole di particolare pregio.

Per queste ragioni l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**383**

101404 del 23.12.2004

NOME

**Bauer Sergio**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona B2 edificata di integrazione e completamento per la p.f. 169/3 in C.C. Romagnano, sita in via di Malebis a Romagnano.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'area confina a nord con la strada comunale;
- è dotata di tutte le opere di urbanizzazione;
- le aree limitrofe sono parzialmente edificate;
- la presenza di un Garni limita la possibilità dell'uso di anticrittogamici con conseguente scarsa qualità dei prodotti agricoli.

**CONTRODEDUZIONI**

L'area oggetto dell'osservazione è situata ai piedi del conoide formato dalla Roggia di Bondone ed è parte dell'ampio fondovalle alluvionale del Fiume Adige che, fino alla sua rettifica avvenuta a metà del 1800, formava in quest'area l'ampia ansa e la zona paludosa di Lidorno.

L'ampio fondovalle è occupato in modo quasi esclusivo da coltivazioni agricole. Si può affermare anzi che questa è l'ultima ampia zona agricola pianeggiante ancora presente nel Comune di Trento.

E' presente un'edificazione sparsa, parte di origine storica costituita da vecchi masi e mulini, parte di più recente edificazione, con destinazione comunque prevalentemente ad uso agricolo o produttivo.

L'area ricade quindi in una zona esterna non solo al sistema insediativo esistente ma anche a quello prefigurato dal PRG vigente e dalla Variante 2004 e quindi è priva di quelle 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 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 (...).*

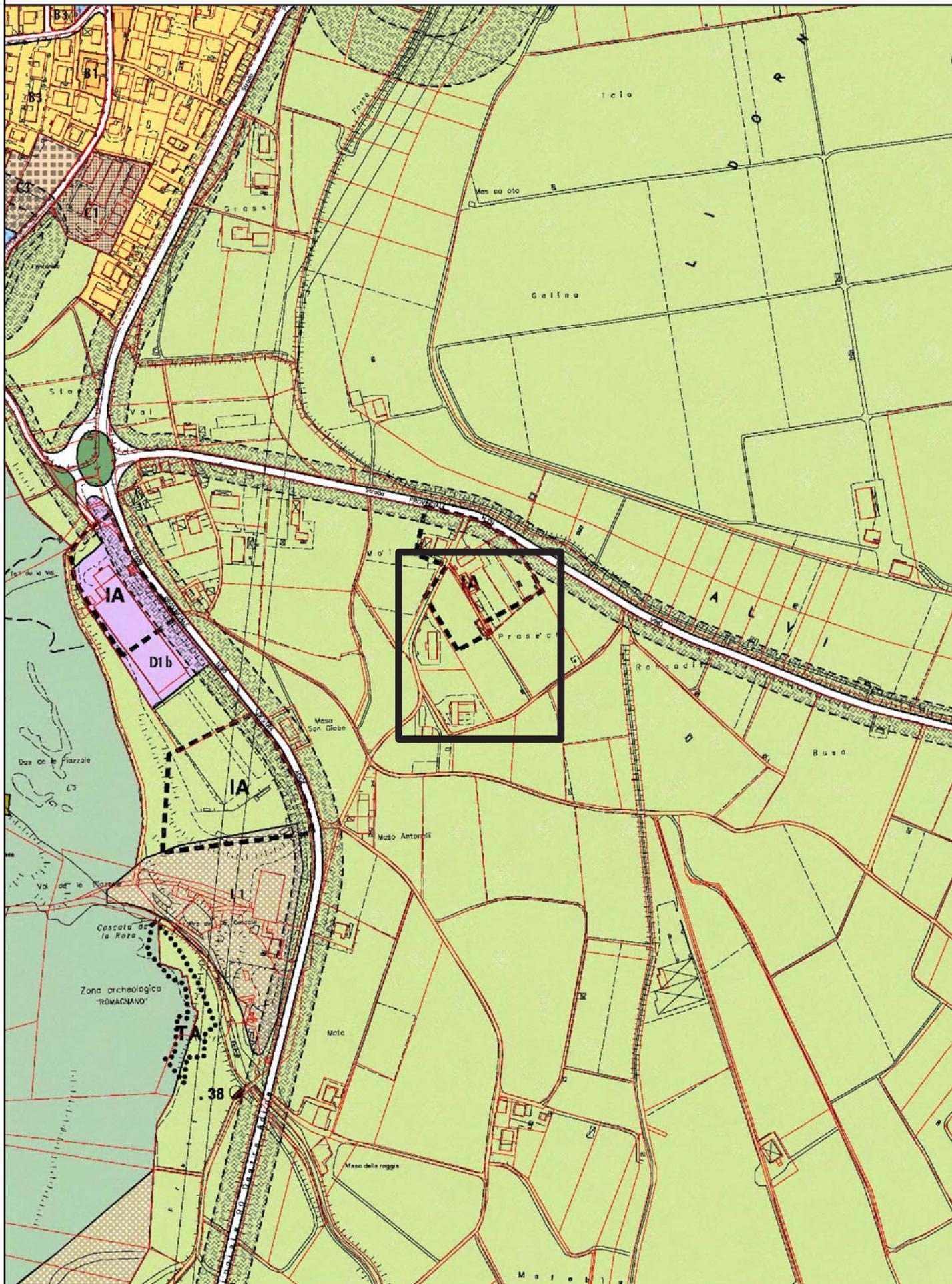
Proprio per le sue caratteristiche l'area costituisce una zona a rischio di esondazione in caso di piene del Fiume Adige, infatti l'ultimo aggiornamento della Carta di sintesi geologica (approvato con Delibera della Giunta provinciale n. 14 del 13 gennaio 2006) identifica parte dell'area come area soggetta a fenomeni di esondazione.

La parte nord della particella è classificata anche come Area di interesse archeologico.

Inoltre l'area in oggetto ricade per gran parte in zona agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale.

Infine le cartografie del PUSG, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 12 marzo 2002 quale provvedimento di inquadramento urbanistico complessivo, inseriscono queste aree tra le aree agricole di particolare pregio.

Per queste ragioni l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**384**

101407 del 23.12.2004

NOME

**Bauer Sergio**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona B2 edificata di integrazione e completamento per le pp.ff. 65/1, 65/2 in C.C. Romagnano, site in via ai Comuni a Romagnano.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'area confina ad est con la strada comunale;
- è dotata di tutte le opere di urbanizzazione;
- l'area limitrofa verso l'abitato è classificata come zona B2;
- le altre aree circostanti sono comunque edificate o parzialmente edificate.

**CONTRODEDUZIONI**

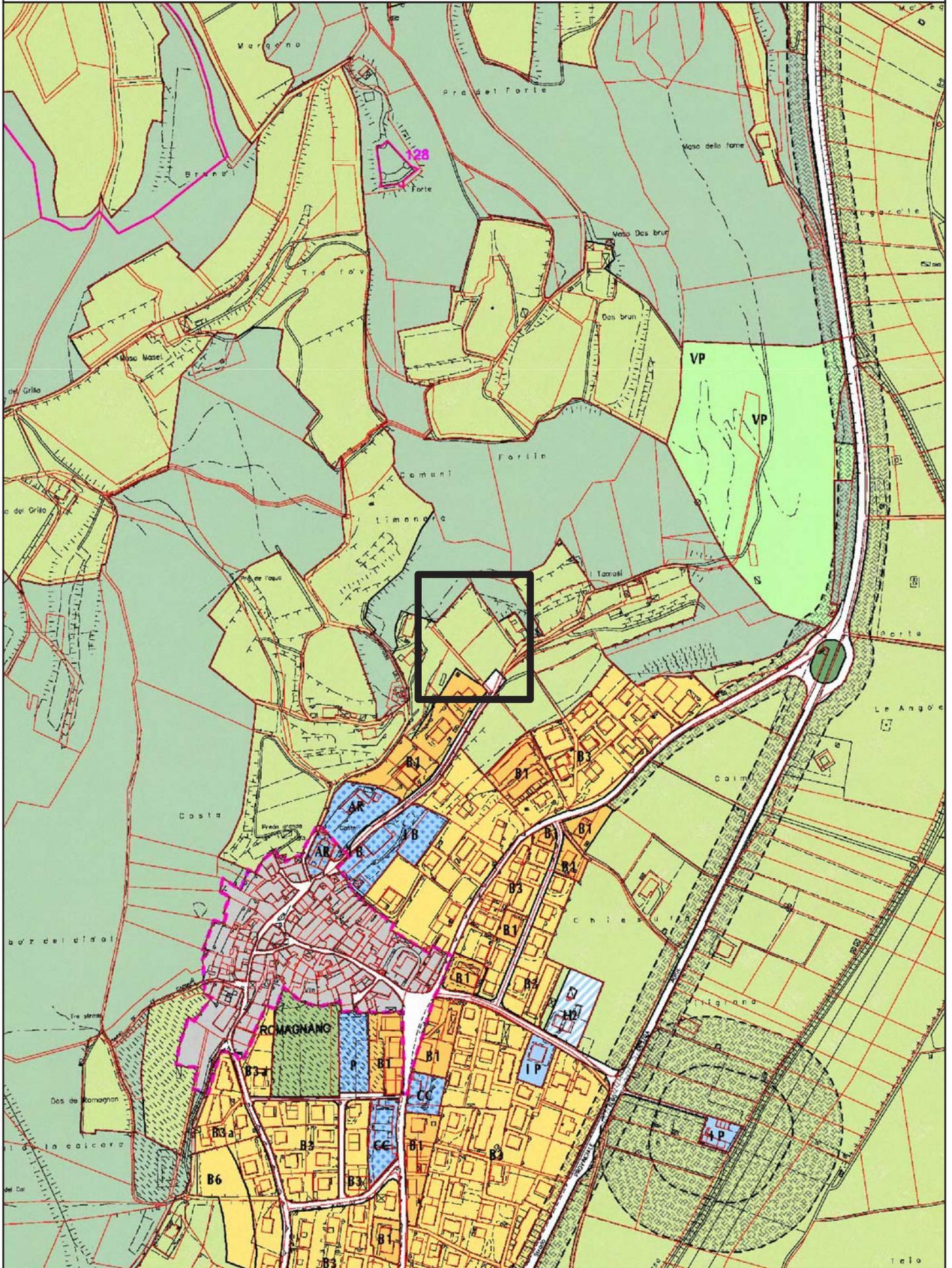
L'area è situata nell'ambito collinare che ospita l'abitato di Romagnano, a ridosso dell'edificato. Essa è collegata all'abitato da una strada di ridotte dimensioni, anche questa di origine storica, che attraversa il centro storico di Romagnano. La zona è sopraelevata rispetto al fondovalle dal quale è separata per mezzo di una scarpata di notevole pendenza e presenta una notevole visibilità da tutto il fondovalle. L'area è adiacente ad una zona urbanizzata classificata come B1 edificata satura (e non zona B2 come asserito). Il lotto adiacente verso est è anch'esso edificato, anche se classificato come zona E1 agricola di interesse primario.

La penalizzazione maggiore dell'area è quella già evidenziata negli "Studi e analisi .... Per la Variante 2004" ed è relativa alle difficoltà dell'accesso, in essi l'area è contraddistinta dalle seguenti penalizzazioni:

- Area accessibile solo attraverso il centro storico;
- Area ineditata a ridosso dell'abitato il cui collegamento con la viabilità principale appare problematico;
- Area servita da tracciati viari non idonei a supportare il modo adeguato l'edificazione delle aree a cui danno accesso;

Delicata è anche la situazione geologica in quanto l'area è parzialmente interessata dalle opere di messa in sicurezza della soprastante area ad elevata pericolosità geologica che aveva generato l'imponente smottamento del novembre 2000 che aveva interessato anche il centro abitato di Romagnano. Va ricordato che l'ultimo aggiornamento della Carta di sintesi geologica (approvato con Delibera della Giunta provinciale n. 14 del 13 gennaio 2006) identifica la parte dell'area posta a ovest come area ad elevata pericolosità geologica – idrologica; inoltre parte dell'area è classificata dal Piano generale di utilizzo delle acque pubbliche (approvato con DPR di data 15 febbraio 2006) come area R4 a rischio geologico molto elevato e parte come area R3 a rischio geologico elevato.

Per queste ragioni l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO  
PRG  
VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**385**

101408 del 23.12.2004

NOME

**Menestrina Silvana**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo di interesse primario a zona residenziale per la p.f. 1408/11 C.C. Povo, in località Mesiano.

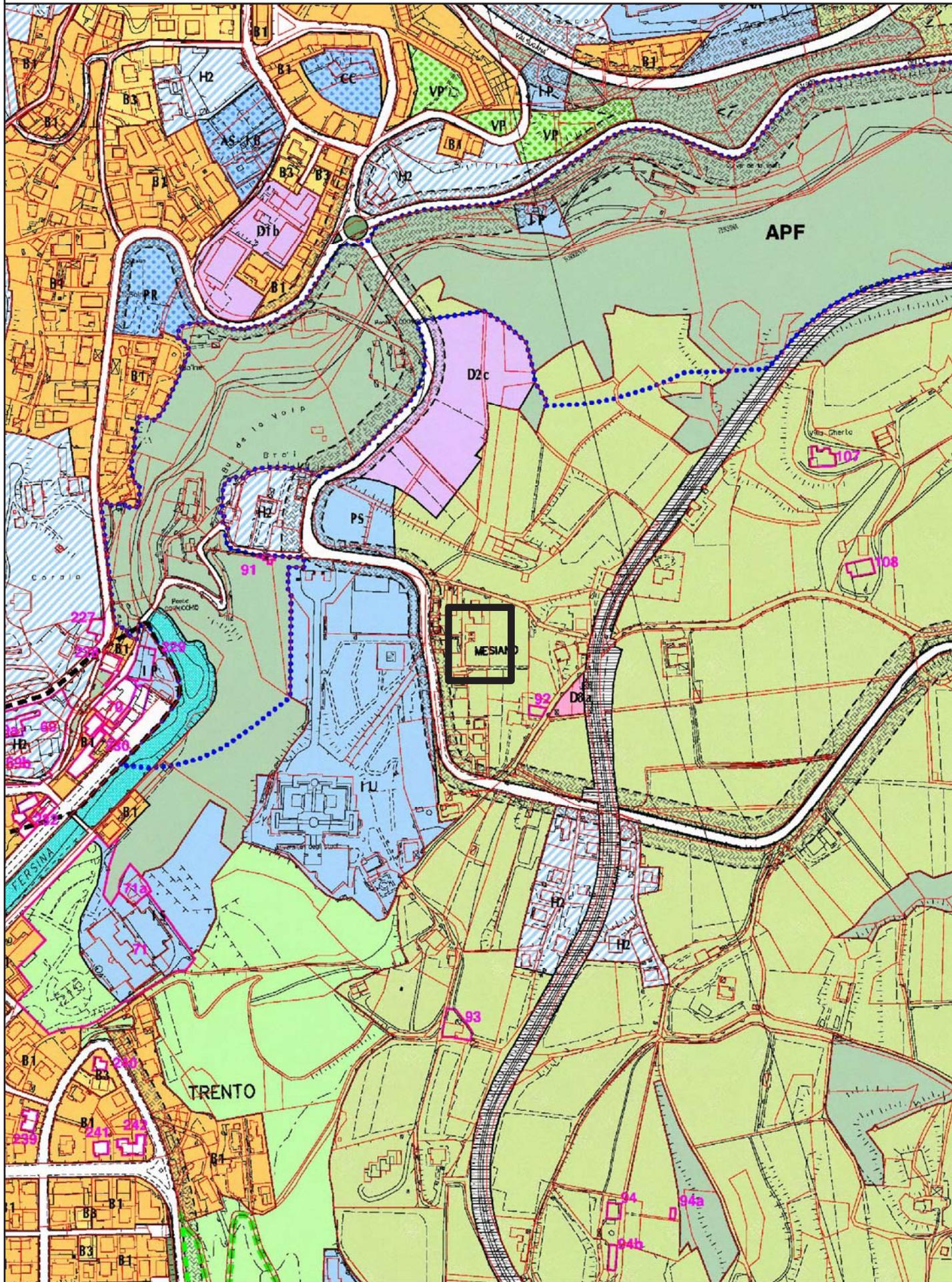
Le motivazioni fanno riferimento a:

- l'area non è vocata alla coltivazione agricola per la vicinanza di numerosi edifici di abitazione che invece caratterizzano l'area;
- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari.

**CONTRODEDUZIONI**

Si prevede una nuova zona B5 di circa 1000 m<sup>2</sup>.

L'osservazione è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**386**

101409 del 23.12.2004

NOME

**Dellai Maria**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo di interesse primario a zona residenziale per le pp.ff. 59/1 e 60/1 C.C. Villamontagna.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari;
- la zona interessata confina su due lati con la viabilità pubblica;
- l'area è idoneamente urbanizzata;
- l'area non risulta isolata rispetto all'edificato esistente.

**CONTRODEDUZIONI**

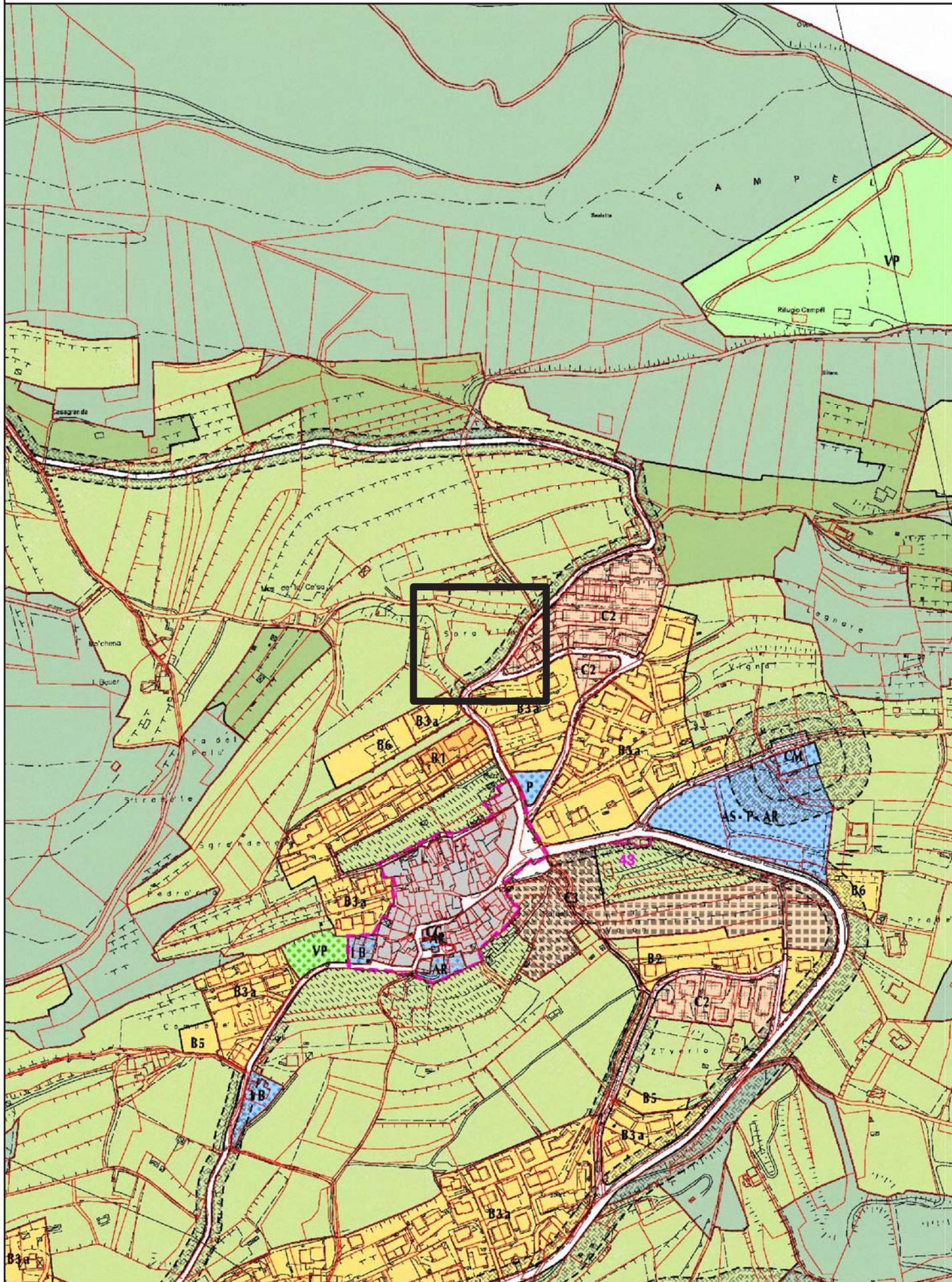
Nonostante quanto detto nell'osservazione, l'area in oggetto ricade esternamente al sistema insediativo prefigurato dal PRG vigente e dalla Variante 2004. Le zone edificabili a cui si fa riferimento nell'osservazione sono poste oltre strada.

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 per altro evidenziato che le particelle oggetto dell'osservazione ricadono 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.

Per tali ragioni l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**387**

101412 del 23.12.2004

NOME

**Moser Fernando, Dario, Pia e Annamaria**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da verde agricolo di interesse secondario a zona residenziale B5 per la p.f. 845/1 C.C. Povo, nei pressi di Borino.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- altre aree sono state classificate B5;
- la richiesta fa riferimento ad esigenze abitative familiari e l'indice delle B5 sui 3.708 m<sup>2</sup> della particella in questione garantirebbe una risposta adeguata.

**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 gran parte della particella oggetto dell'osservazione ricade in zona agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale. Quest'area, quindi, 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°

**388**

101414 del 23.12.2004

NOME

**Sigismondi Tea**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona residenziale per la p.f. 142/1 in C.C. Romagnano, sita in via delle Piazzole a Romagnano.

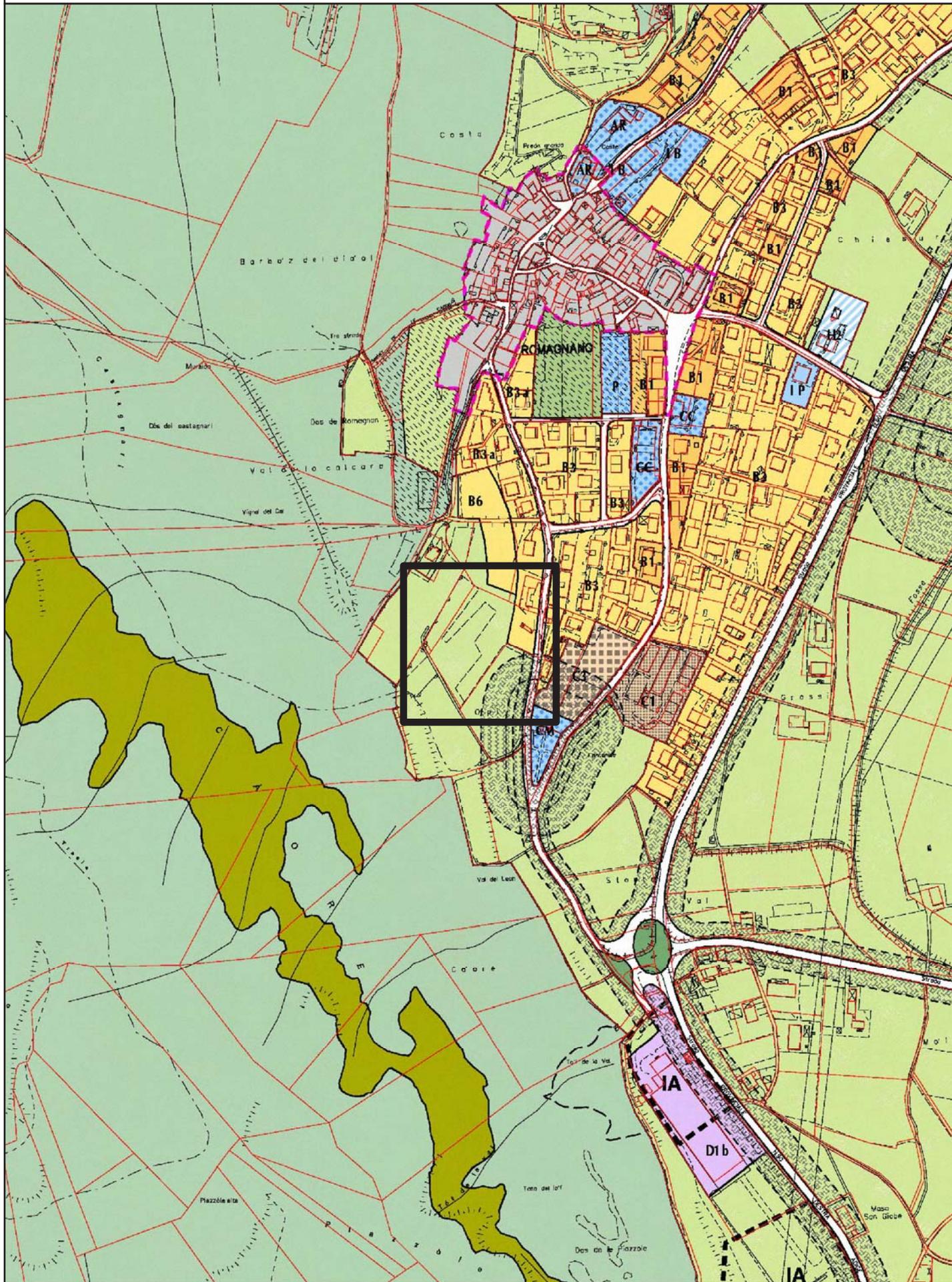
Le motivazioni fanno riferimento a:

- è stata presentata una richiesta di variante di destinazione urbanistica che non è stata accolta;
- i terreni limitrofi sono interessati da attività edificatoria: A nord è in fase di ultimazione un condominio. Verso sud è in costruzione un edificio interrato ad uso vivaio per piante. A monte esiste da diversi anni una casa d'abitazione. A valle inizia la parte edificata del paese;
- stante la limitata estensione del lotto e considerata la vicinanza agli edifici, l'utilizzo agricolo con mezzi efficaci e quindi redditizi quali mezzi meccanici rumorosi e trattamenti anticrittogamici è impossibile per problemi di inquinamento acustico e minaccia alla salute degli abitanti;
- il lotto non è più coltivato ed è in stato di abbandono.

**CONTRODEDUZIONI**

Considerato che nel PRG vigente una parte della p.f. 142/1 risulta classificata zona B3a unitamente all'adiacente p.f. 142/3, formando un lotto edificabile di circa m<sup>2</sup> 1.000 e alla luce dell'osservazione pervenuta, anche al fine di prefigurare un utilizzo più consono rispetto allo stato dei luoghi della volumetria già prevista su aree di proprietà dell'osservante, è individuata una zona B5 che interessa la p.f. 142/3 e una parte della p.f. 142/1 più estesa rispetto a quella classificata edificabile dal PRG vigente.

Conseguentemente a quanto sopra riportato l'osservazione è da ritenersi parzialmente accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**389**

101415 del 23.12.2004

NOME

**HYPO-VORARLBERG LEASING S.p.A.**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede:

1. il cambio di destinazione delle pp.ff. 362/2, 1852/3, 1852/4, 360/2, 362/4<sup>1</sup> in C.C. Gardolo da zona E1 – *Zone agricole di interesse primario* in zona D2b – *Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale*;
2. lo stralcio del passante ferroviario;
3. lo stralcio del corridoio ambientale previsto sulla zona già classificata D1a.

Le motivazioni fanno riferimento a:

1. l'area risulterebbe limitrofa agli insediamenti produttivi nonché alla viabilità di penetrazione e di circolazione alla zona produttiva di Spini e destinata con regolare autorizzazione da oltre 15 anni a piazzali e parcheggio per automezzi pesanti;
2. come confermato dalla P.A.T. non avrebbe più senso la realizzazione del passante ferroviario;
3. la presenza del corridoio ambientale costituirebbe una doppia penalizzazione sull'area in quanto già pesantemente condizionata dall'area di protezione dei pozzi e lasciando ben poco spazio di manovra all'edificazione.

**CONTRODEDUZIONI**

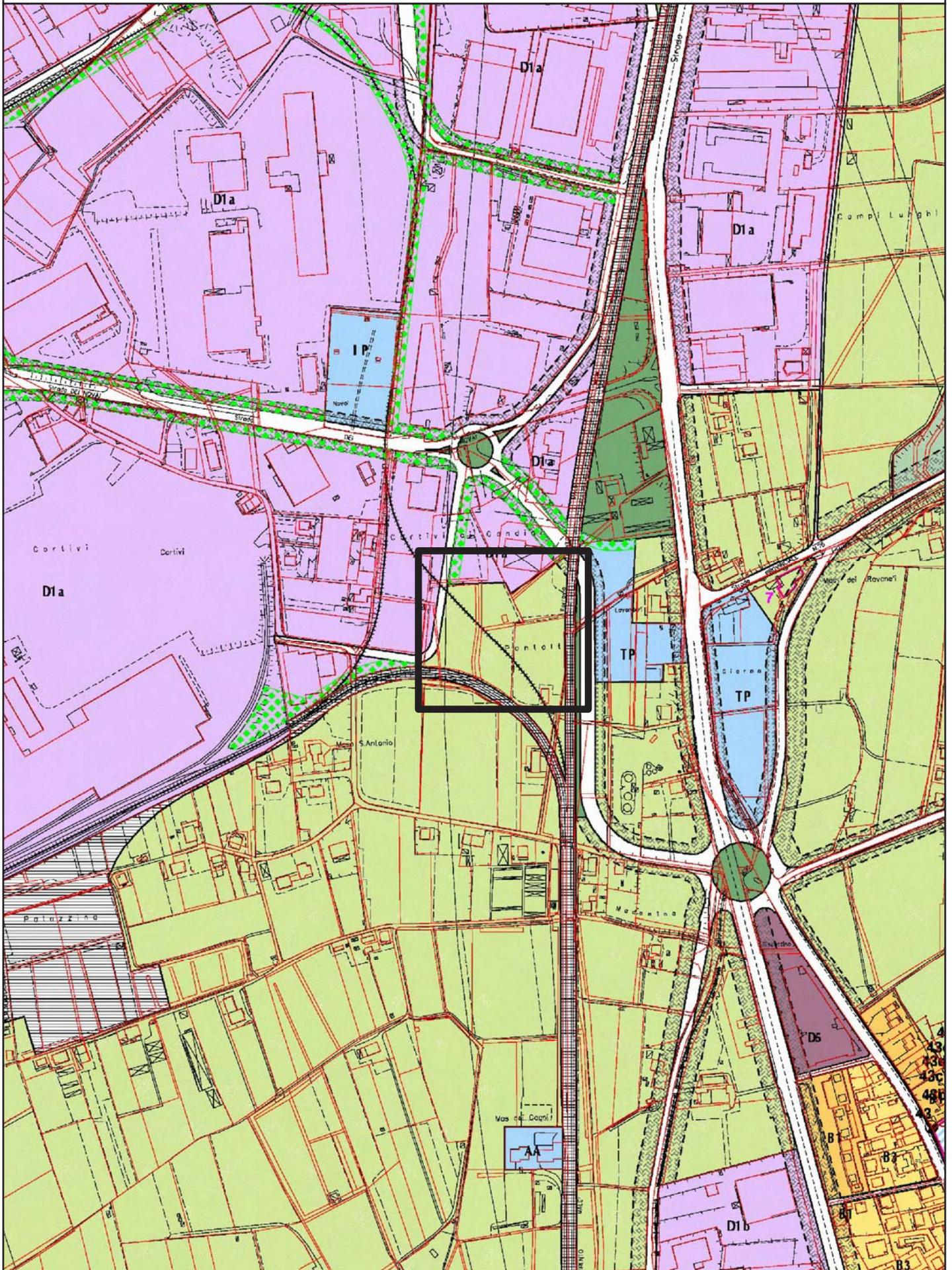
*Punto 1:* tenuto conto del nuovo tracciato ferroviario segnalato dall'osservazione n. 88 formulata dalla Provincia Autonoma di Trento, la richiesta è accolta limitatamente alle aree indicate dal richiedente, situate a nord del nuovo raccordo ferroviario. Con l'occasione è stata adattata al confine catastale la delimitazione di zona con l'adiacente D1a di proprietà della medesima società e prolungata la fascia di rispetto stradale lungo la viabilità posta a nord-est delle aree in esame.

*Punto 2:* considerato l'accoglimento dell'osservazione n. 88 formulata dalla Provincia Autonoma di Trento è modificato il raccordo ferroviario attualmente indicato sul PRG, in ragione della necessità di migliorare il collegamento con funzioni tecniche per l'inversione del materiale rotabile della ferrovia Trento – Malé;

*Punto 3:* i corridoi ambientali, previsti a suo tempo dalla Variante 2001, interessano parti di territorio relativamente alle quali non risulta vi siano fattori tali da renderne impossibile la realizzazione. Peraltro in coerenza con la previsione del 2001, detto corridoio viene esteso alla nuova zona D2b di cui al precedente punto n. 1

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

<sup>1</sup> Le particelle citate nel testo dell'osservazione non sono le stesse individuate sulla mappa allegata all'osservazione; le particelle evidenziate in mappa sono le pp.ff. 356/1, 356/4, 355/10, 357/1, 362/1, 1852/5, 1852/6, 360/6 e la p.ed. 355. Frazionamenti recenti.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**390**

101416 del 23.12.2004

NOME

**Moser Francesco e Merz Carla**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione delle pp.ed. 3450<sup>1</sup> e 3451 e delle pp.ff. 233/1, 232/1 e 234/1 in C.C. Trento da zona E1 – *Zone agricole di interesse primario* in zona C – *Zone di espansione di nuovo impianto* o, in alternativa, zona D8 – *Zone per esercizi alberghieri* e la riduzione della fascia di rispetto stradale a 5-10 m, in località Campotrentino.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- essendo a diretto contatto con la circonvallazione di Trento, l'area non risulterebbe adatta ad un uso agricolo e l'edificio esistente, anche se ristrutturato, non sarebbe in grado di ospitare alloggi di tipo residenziale;
- la destinazione attuale risulterebbe penalizzante per i proprietari e priva di motivazioni urbanistiche e di carattere insediativo;
- metà della superficie sarebbe occupata da un ex insediamento abitativo mentre l'altra risulterebbe incolta. Inoltre, il PUP classificherebbe l'area tra quelle commerciali e non tra quelle agricole di interesse primario;
- la destinazione agricola comporterebbe non solo un'ulteriore penalizzazione ma anche una scarsa attenzione al disegno complessivo di una zona ormai vocata ad una destinazione commerciale, terziaria e produttiva;
- l'individuazione di una fascia di rispetto stradale per la quale non è previsto un potenziamento di 30 m. risulterebbe eccessiva ed inutilmente penalizzante;
- la realizzazione di un insediamento a carattere ricettivo-alberghiero sarebbe in grado di riqualificare l'intero bordo ovest dell'insediamento. Inoltre, sia attraverso la ristrutturazione degli edifici esistenti che la costruzione di nuovi si prefigurerebbe un fronte edilizio composito e armonico tale da qualificare l'ingresso nord e costituendo un elemento di pregio e di richiamo;
- il cambio di destinazione sarebbe proposto anche con forme perequative comprendenti la cessione gratuita di porzioni di terreno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

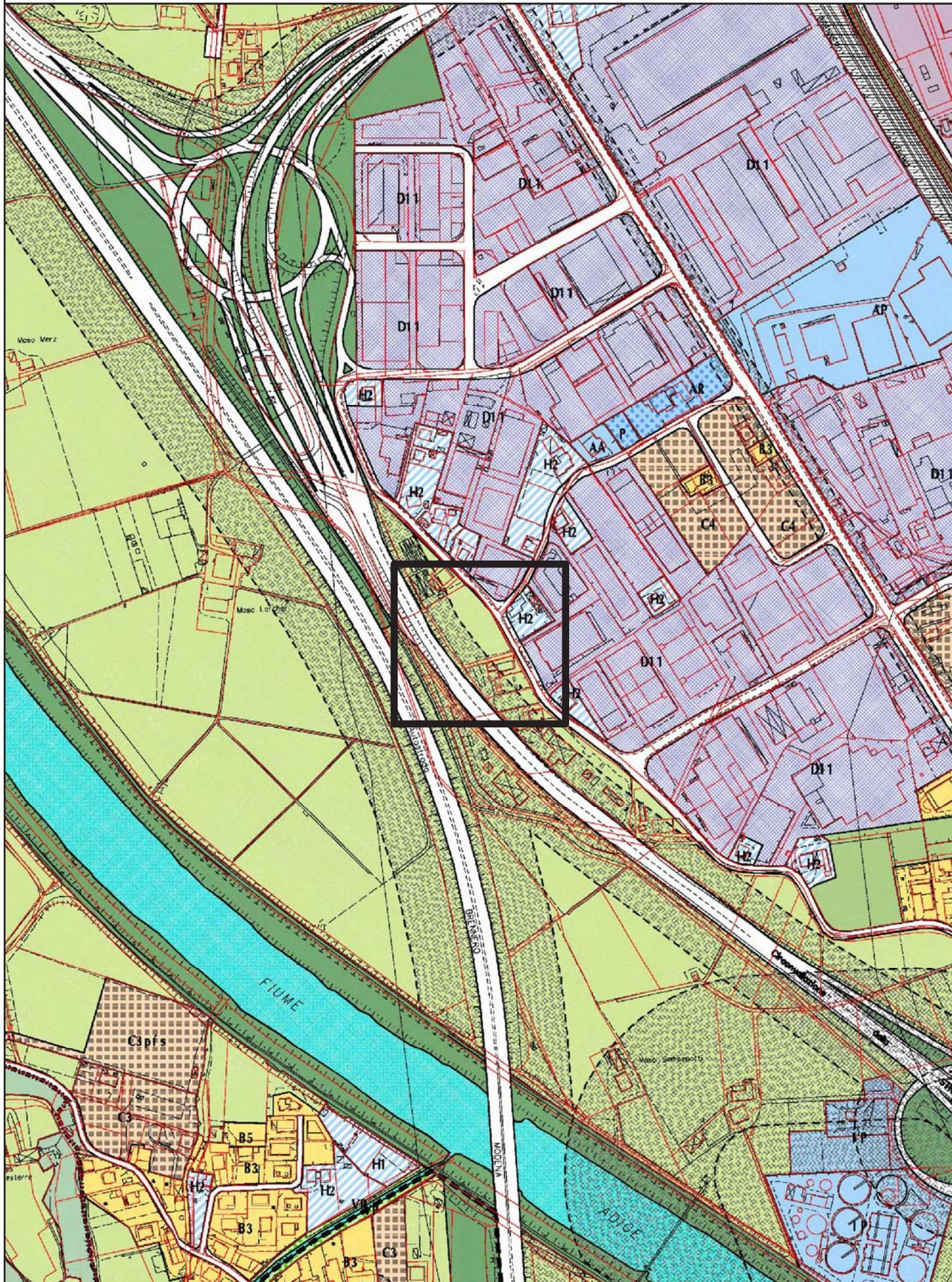
**CONTRODEDUZIONI**

In primo luogo va precisato che diversamente da quanto affermato dall'osservazione l'area in questione secondo il PUP vigente (variante 2000) non risulta più classificata zona commerciale, ma è ora classificata come zona "la cui pianificazione è demandata al PRG".

Nello specifico della richiesta formulata dall'osservazione, considerato che essa riguarda solo una parte (esattamente 6.461 m<sup>2</sup>) di un'ampia porzione di territorio, tutta classificata zona agricola, che si trova compresa tra la circonvallazione ad Ovest e la viabilità a servizio delle D11, si ritiene che la seconda adozione di una variante al PRG non sia il momento idoneo per prefigurare modifiche di parte di un insieme con caratteri unitari.

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

<sup>1</sup> La p.ed. 3450 è stata frazionata; la particella oggetto dell'osservazione è la p.ed. 3450/2



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**391**

101418 del 23.12.2004

NOME

**Mittestainer Mara**

**OSSERVAZIONE**

a) Si chiede il cambio di destinazione da zona a bosco e zona agricola d'interesse primario a zona residenziale con bassa densità (lotti di 3000-3500 m<sup>2</sup>, altezza 6-7,5 metri e tipologia ville mono/bifamiliari), per le pp.ff. 1277/2, 1279/1, 1279/2 e 1280 e parte della p.f. 1277/1 C.C. Trento.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- accesso dalla strada del Casteller;
- formazione di piano attuativo che controlli la qualità dell'intervento;
- disposti a perequazione per allargamento della strada la quale "senz'altro necessita di una sistemazione" anche per le altre abitazioni della zona;
- nella variante in adozione sono 51 le trasformazioni da agricolo a B o C.

b) Si chiede inoltre il cambio di destinazione da E4 – *Zone a bosco* ad E1 – *Zone agricole di interesse primario* per la rimanente parte della p.f. 1277/1 in C.C. Trento.

Le motivazioni fanno riferimento a:

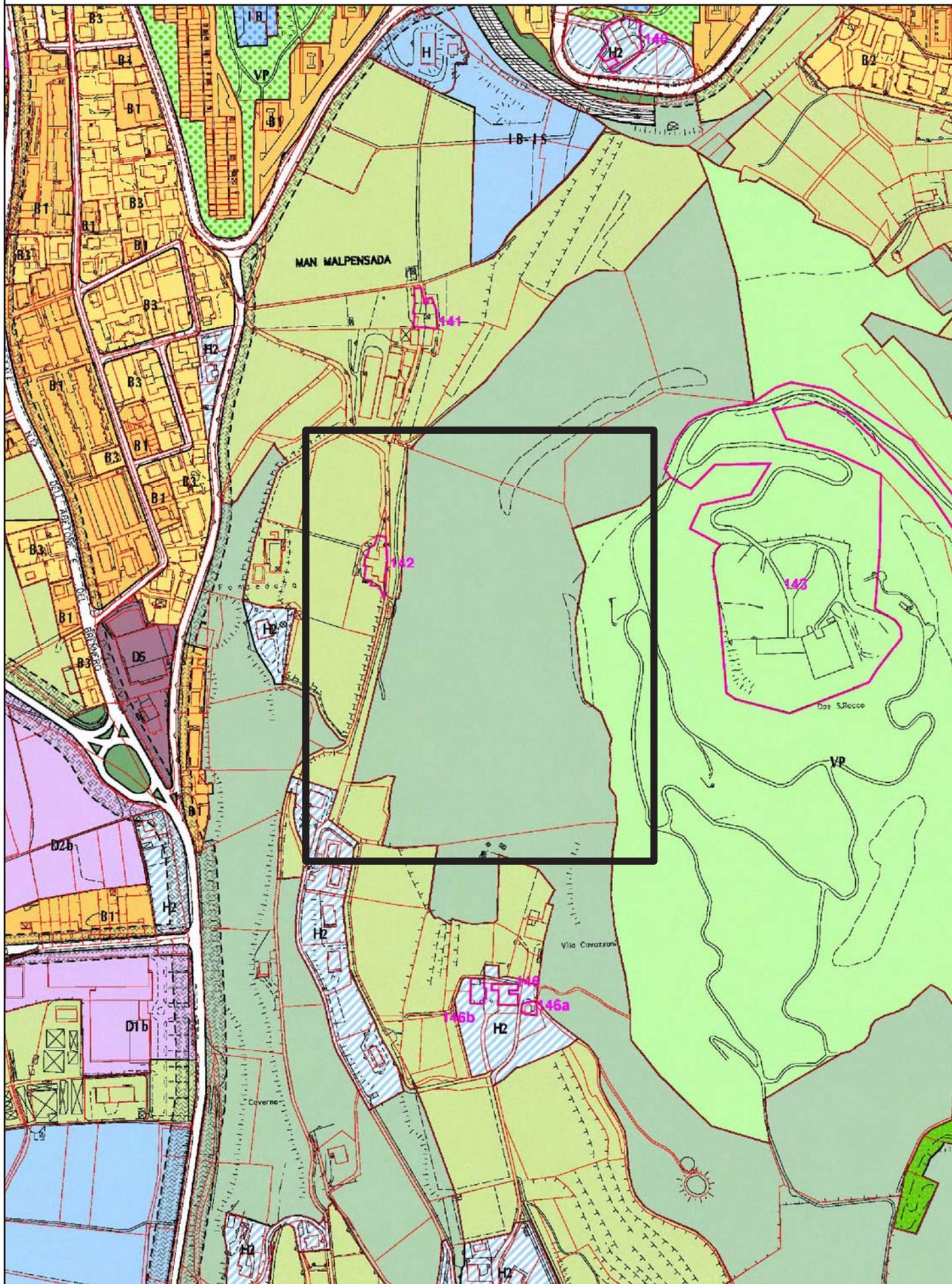
- avvenuta autorizzazione al cambio coltura da parte della forestale (atto dd. 24.10.2003).

**CONTRODEDUZIONI**

a) La zona del Casteller è un'area di grande valore ambientale e paesaggistico. Posta alla pendici sud-occidentali del Dos di San Rocco, è caratterizzata da un intreccio di alta qualità tra elementi naturali (ambiente collinare, bosco e terreni agricoli) e antropici (viabilità, ville e edifici di origine storica con una presenza sparsa di episodi di edificazione recente, sempre sul modello della villa unifamiliare) ancora integro. Tale valore è stato riconosciuto anche dall'individuazione in questa zona di ben due esempi di beni ambientali inseriti nell'elenco previsto dall'art. 94 del PUP (il complesso di villa Sardagna - Cavazzani e l'Azienda agricola del "Poggio"). Anche il PRG ha tenuto conto del valore ambientale di questa zona, individuando sull'area solo zone di tipo agricolo di interesse primario E1, zone a bosco E4 e nelle aree edificate solo zone destinate al verde privato H2 o Aie edifici o complessi isolati di interesse storico artistico e documentario. L'individuazione di una zona edificabile è in contrasto con le caratteristiche dell'area stessa e potrebbe dare l'avvio ad un suo utilizzo di tipo residenziale che distruggerebbe l'ambiente esistente. Tra l'altro l'accesso alla zona non è servito né da viabilità di PRG né da un'adeguata strada. Inoltre, i terreni in questione costituiscono un'area esterna al sistema insediativo prefigurato dal PRG vigente e dalla Variante 2004.

b) Dalle ricerche effettuate risulta che sulla p.f. 1277/1 è in corso una bonifica agraria regolarmente concessionata; limitatamente a tali aree si recepisce il cambio coltura da E4 ad E1.

Per le motivazioni di cui sopra l'osservazione è non accolta per il punto a) e parzialmente accolta per il punto b).



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**392**

101421 del 23.12.2004

NOME

**Arnoldi Lorenzo e Geier Susanna**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione da zona agricola di interesse primario a zona B5 o B6 residenziale estensiva o comunque una destinazione compatibile con la realizzazione di una casa d'abitazione, per le pp.ffa. 1321/1, 1321/4 e 1321/5 in C.C. Trento, site in loc. San Rocco.

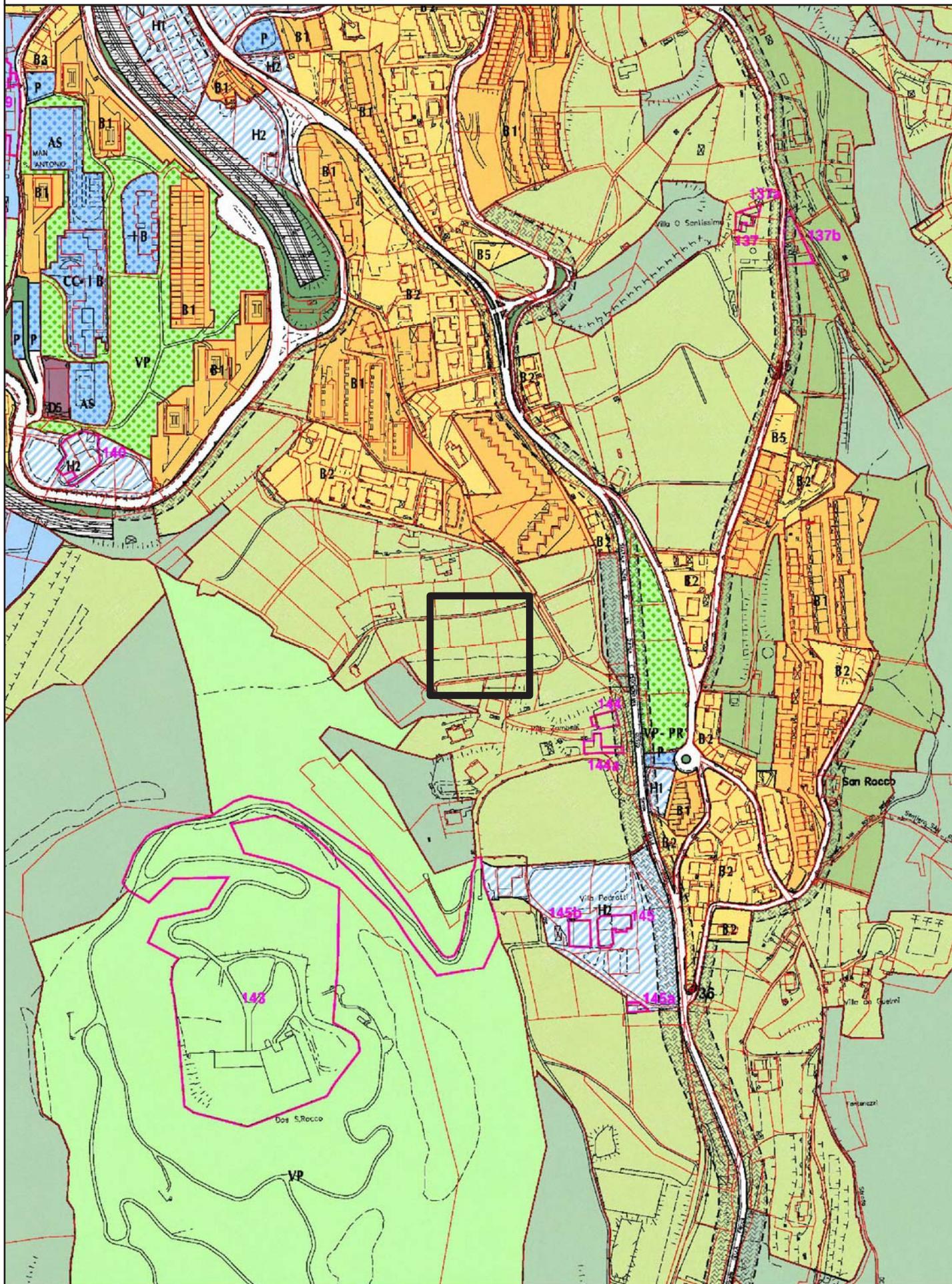
Le motivazioni fanno riferimento a:

- la superficie delle particelle è di 2700 m<sup>2</sup> ed è incolta da tempo;
- in data 27/04/2001 era stata presentata una richiesta di variante;
- le particelle erano edificabili prima dell'approvazione del PRG del 1968 quando la zona era stata frazionata. Il PRG del 1968 aveva destinato l'area a verde pubblico, previsione rimasta invariata per 23 anni senza però aver trovato attuazione. Il PRG del 1989 ha destinato l'area a zona E1 agricola di interesse primario, pur essendo incolta da 35 anni;
- gli attuali proprietari sono i medesimi che avevano acquisito i terreni nel 1968 come edificabili e che hanno subito un danno economico notevole dalle modifiche intercorse;
- la posizione, la forma fisica, la presenza delle opere di urbanizzazione e l'accessibilità dell'area del lotto sono favorevoli alla trasformazione richiesta;
- la richiesta è finalizzata alla realizzazione della prima casa e non per fini speculativi;
- accogliere la richiesta costituirebbe un risarcimento per il lungo periodo di aspettativa frustrata;
- la tipologia della villa singola o bifamiliare è adatta all'insediamento collinare;
- nella Variante 2004 sono ben 51 i casi di richieste di trasformazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale. Molte di queste aree possiedono caratteristiche simili a quella degli osservanti (es. via della Pozzata);
- si propongono anche forme perequative con cessione gratuita di porzioni di terreno all'Amministrazione per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

**CONTRODEDUZIONI**

Le particelle fondiari oggetto dell'osservazione fanno parte della zona posta alle pendici del Dos di San Rocco che è un'area di grande valore ambientale e paesaggistico. Essa è caratterizzata da un intreccio di alta qualità tra elementi naturali (ambiente collinare, bosco e terreni agricoli) e antropici (viabilità, ville e edifici di origine storica). Sebbene i vicini insediamenti di San Rocco, Villazzano Tre e Madonna Bianca abbiano compromesso in parte l'integrità di tali zone, l'edificazione è stata contenuta entro limiti ben individuabili. L'eventuale edificazione delle particelle in oggetto, a diretto contatto con il soprastante dosso, travalicherebbe tali limiti e comprometterebbe definitivamente la fascia verde che ancora tutela il Dos di San Rocco. A tal proposito non va dimenticato che l'importanza ambientale dell'area è rilevabile già a partire dalle destinazioni urbanistiche assegnate dal PRG 68. Questa scelta trova conferma sia nel principio della tutela delle emergenze naturali esplicito dal PRG 89 sia, più in generale, nella volontà più volte espressa dall'amministrazione comunale di porre un'attenzione particolare per le zone collinari e con ancora maggiore incisività per la collina est. A tal proposito, nel documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001, si dice : *"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"*.

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**393**

101423 del 23.12.2004

NOME

**Marconi Anna in Gaddo e Gaddo Renato**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da B1 – *Zone edificate sature* a zona residenziale di completamento di tipo B3 per la p.ed. 457 e le pp.ff. 65/2, 66/2, 68/1, 68/8, 68/17 C.C. Cognola, in località San Donà.

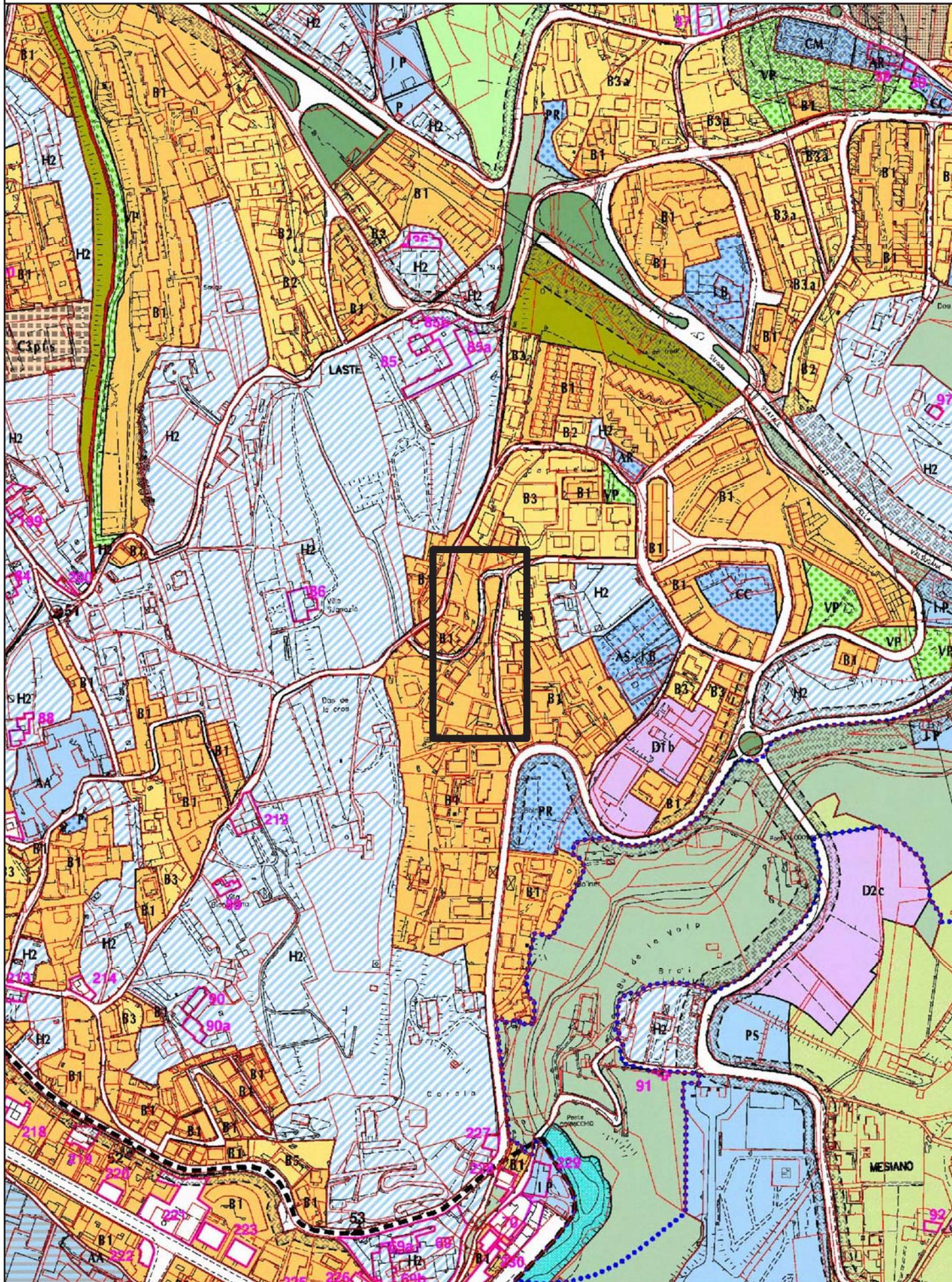
Le motivazioni fanno riferimento a:

- la Casa di Moda degli osservanti è in continua espansione mentre la destinazione urbanistica delle proprietà impedisce ogni ampliamento sui lotti liberi di proprietà se non la modesta sopraelevazione degli edifici esistenti;
- l'edificio esistente è circondato da lotti liberi sui quali sarebbero possibili gli ampliamenti necessari, pur nel rispetto delle distanze da edifici e strade;
- non pare corretto che in una zona satura rimangano lotti liberi quando l'obiettivo del pianificatore dovrebbe essere quello di compattare l'insediamento esistente evitando di intaccare aree agricole libere.

**CONTRODEDUZIONI**

A prescindere dalla situazione fisica degli spazi ancora liberi che difficilmente si potrebbero definire vocati all'edificazione (la p.f. 68/17 ad esempio è una rampa boscata con pendenza del 100%), va rilevato che negli studi preparatori alla Variante 2004 è indicata in modo inequivocabile l'inidoneità della viabilità esistente per la quale si evidenzia già una situazione di sofferenza. In questo senso risulterebbe illogico che la Variante prevedesse addirittura un aumento dei carichi urbanistici per quella zona.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**394**

101425 del 23.12.2004

NOME

**Arnoldi Mario e Deanesi Francesca**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione da zona agricola di interesse primario a zona B5 o B6 residenziale estensiva o comunque una destinazione compatibile con la realizzazione di una casa d'abitazione, per le pp. ff. 1321/7 e 1318/4 in C.C. Trento, site in loc. San Rocco.

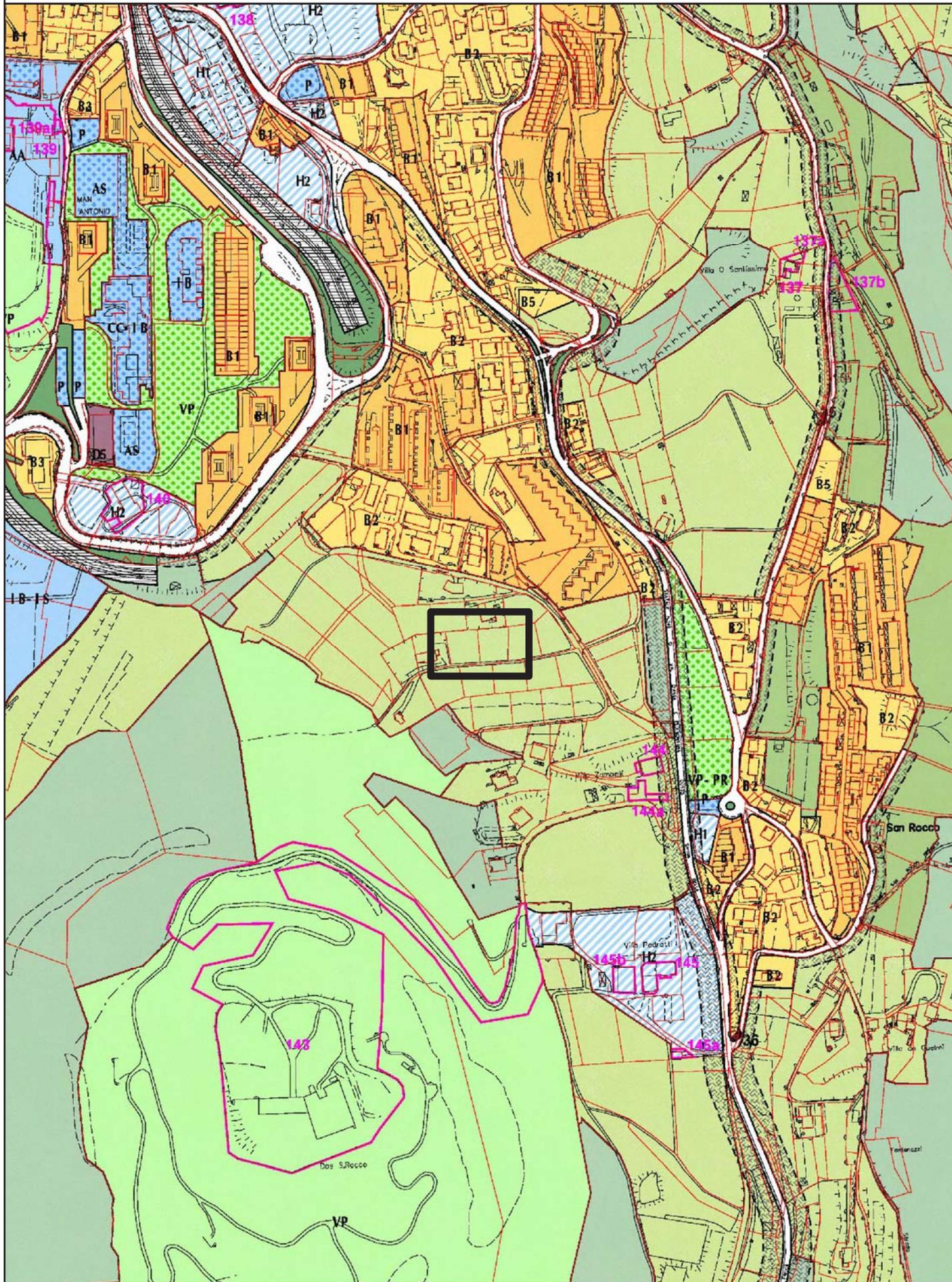
Le motivazioni fanno riferimento a:

- la superficie delle particelle è di 2700 m<sup>2</sup> ed è incolta da tempo;
- in data 27/04/2001 era stata presentata una richiesta di variante;
- le particelle erano edificabili prima dell'approvazione del PRG del 1968 quando la zona era stata frazionata. Il PRG del 1968 aveva destinato l'area a verde pubblico, previsione rimasta invariata per 23 anni senza però aver trovato attuazione. Il PRG del 1989 ha destinato l'area a zona E1 agricola di interesse primario, pur essendo incolta da 35 anni;
- gli attuali proprietari sono i medesimi che avevano acquisito i terreni nel 1968 come edificabili e che hanno subito un danno economico notevole dalle modifiche intercorse;
- la posizione, la forma fisica, la presenza delle opere di urbanizzazione e l'accessibilità dell'area del lotto sono favorevoli alla trasformazione richiesta;
- la richiesta è finalizzata alla realizzazione di una casa di proprietà e non per fini speculativi;
- accogliere la richiesta costituirebbe un risarcimento per il lungo periodo di aspettativa frustrata;
- la tipologia della villa singola o bifamiliare è adatta all'insediamento collinare;
- nella Variante 2004 sono ben 51 i casi di richieste di trasformazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale. Molte di queste aree possiedono caratteristiche simili a quella degli osservanti (es. via della Pozzata);
- si propongono anche forme perequative con cessione gratuita di porzioni di terreno all'Amministrazione per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

**CONTRODEDUZIONI**

Le particelle fondiari oggetto dell'osservazione fanno parte della zona posta alle pendici del Dos di San Rocco che è un'area di grande valore ambientale e paesaggistico. Essa è caratterizzata da un intreccio di alta qualità tra elementi naturali (ambiente collinare, bosco e terreni agricoli) e antropici (viabilità, ville e edifici di origine storica). Sebbene i vicini insediamenti di San Rocco, Villazzano Tre e Madonna Bianca abbiano compromesso in parte l'integrità di tali zone, l'edificazione è stata contenuta entro limiti ben individuabili. L'eventuale edificazione delle particelle in oggetto, a diretto contatto con il soprastante dosso, travalicherebbe tali limiti e comprometterebbe definitivamente la fascia verde che ancora tutela il Dos di San Rocco. A tal proposito non va dimenticato che l'importanza ambientale dell'area è rilevabile già a partire dalle destinazioni urbanistiche assegnate dal PRG 68. Questa scelta trova conferma sia nel principio della tutela delle emergenze naturali esplicitato dal PRG 89 sia, più in generale, nella volontà più volte espressa dall'amministrazione comunale di porre un'attenzione particolare per le zone collinari e con ancora maggiore incisività per la collina est. A tal proposito, nel documento di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale votato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 27 febbraio 2001, si dice : *"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"*.

Per le ragioni esposte l'osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**395**

101427 del 23.12.2004

NOME

**Martini Eugenio**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione da E4 – *Zone a bosco* ad E2 – *Zone agricole di interesse secondario* per le pp.ff. 1413/1, 1417, 1418, 1419, 1421/1, 1421/3, 2080, 2081 e 2083 in C.C. Gardolo.

Le motivazioni fanno riferimento allo stato reale dei luoghi.

**CONTRODEDUZIONI**

Le verifiche effettuate confermano che l'area, oltre ad essere inserita in un paesaggio coltivato, è in realtà un ampio prato con solo una minima parte alberata. La destinazione più consona e coerente alle zone limitrofe, diversamente da quanto auspicato dall'osservante, è quindi E1 (agricola di interesse primario). Con l'occasione si cambia coerentemente anche la destinazione di alcune porzioni di particelle limitrofe fronteggianti la viabilità.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**396**

101429 del 23.12.2004

NOME

**Martini Eugenio**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione delle pp. ff. 159/1, 160/2 e 2199/1 in C.C. Gardolo da zona E1 – *Zone agricole di interesse primario* a zona D1b – *Zone produttive esistenti o di completamento di livello locale* o, in alternativa, a zona D2b – *Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale* e la riduzione della fascia di rispetto stradale sul lato ovest a 10 m., in località Crosare.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la concessionaria “Auto In” necessiterebbe da tempo di una soluzione localizzativa più consona rispetto all’attuale situata in località Solteri. Tale localizzazione risulterebbe inadatta a supportare sia l’intensa attività attuale che gli sviluppi futuri del mercato delle proprie autovetture;
- l’area oggetto di osservazione pur essendo classificata zona agricola primaria dal PUP non presenterebbe nessuna caratteristica di pregio dal punto di vista agricolo essendo incolta da tempo e inoltre consentirebbe di liberare una zona a carattere residenziale come quella dei Solteri;
- presenterebbe tutte le caratteristiche necessarie ed opportune per l’insediamento dell’attività proposta essendo posta in fregio alla prevista viabilità, su una rotatoria importante e all’incrocio fra viabilità di smistamento e l’asse di via Brennero;
- l’obiettivo di spostare la concessionaria dai Solteri sarebbe stato condiviso anche dall’Amministrazione e le scelte localizzative future sarebbero state più volte dibattute e condivise sulla base dei suggerimenti dell’Amministrazione stessa;
- la fascia di rispetto stradale presenterebbe irregolarità e diversità di larghezza pur in presenza di viabilità dello stesso tipo che potrebbero creare problemi in fase di progettazione: sul lato nord è di 10 m. ma con una serie di gradini diventa 15 m. sul lato ovest.

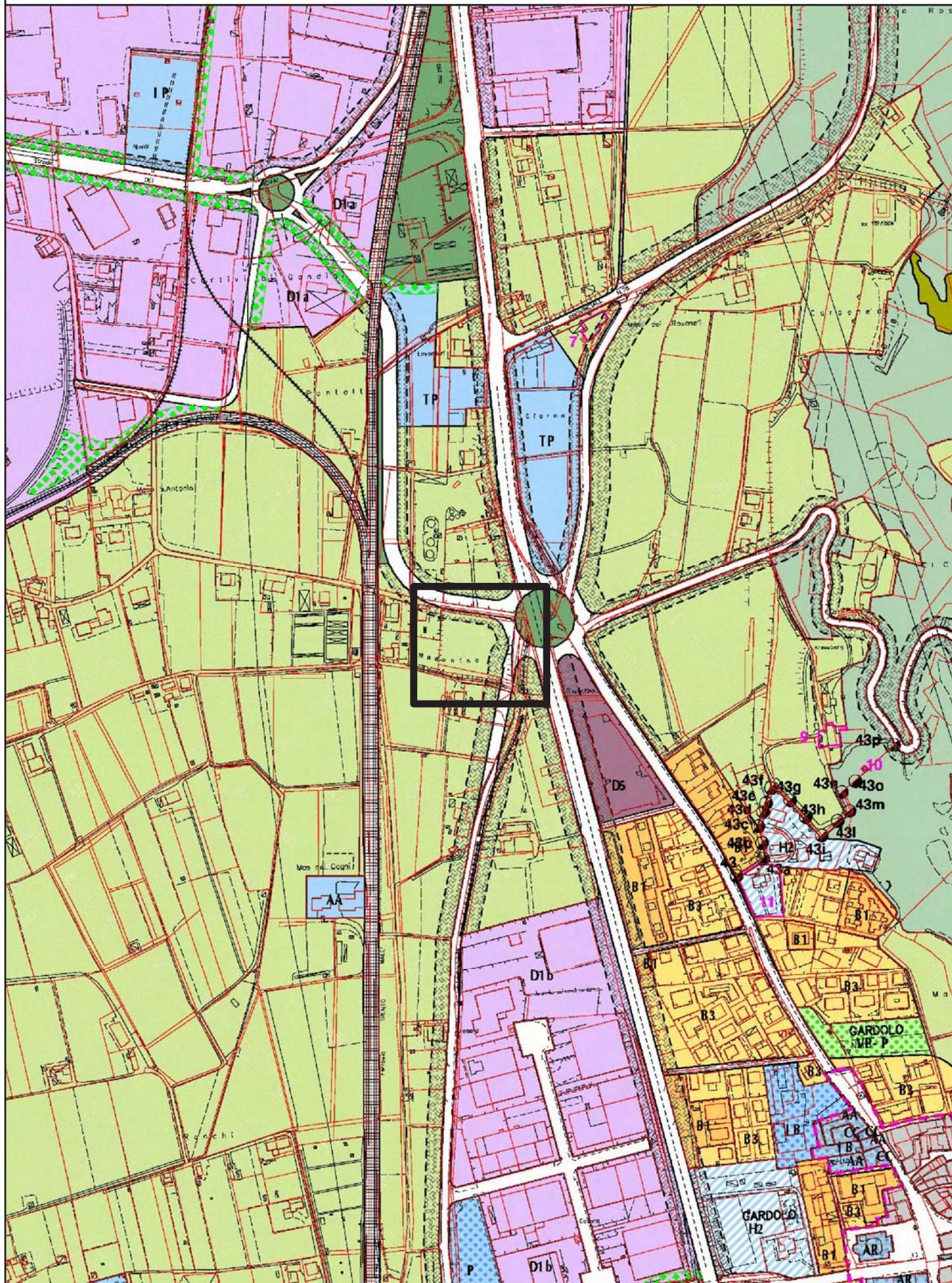
**CONTRODEDUZIONI**

L’illegittimità di scelte pianificatorie che contrastino con le sovraordinate disposizioni del PUP – nel caso in argomento la destinazione a verde agricolo di interesse primario – è stata recentemente ribadita dal T.R.G.A. di Trento, con la sentenza n. 163/2005, relativa all nuova zona D2c in C.C. di Povo.

Inoltre, relativamente alle particelle oggetto va anche richiamato quanto espresso dal Consiglio circoscrizionale con la deliberazione n. 58 del 3.10.2006 dove, tra le altre cose si afferma che:

- appare contraddittorio prevedere *la realizzazione di una struttura commerciale/industriale che intacchi nuovo terreno agricolo, quando, a poca distanza vi è la più grande zona industriale/commerciale di tutto il Trentino, dove diversi immobili risultano dismessi per chiusura di attività o solo parzialmente utilizzati;*
- si ritiene necessario che *la parte di territorio posto a Nord dell’abitato di Gardolo debba essere oggetto di uno studio unitario che dia indicazioni su destinazione e qualità progettuale rispettose dell’attuale contesto che per valenza paesaggistica rimane l’ultimo e unico caso su tutto il territorio circoscrizionale.*

Per le motivazioni esposte l’osservazione non è accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**397**

101446 del 23.12.2004

NOME

**S.P.M. s.r.l.**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da H2 – *Zone destinate a verde privato* a B3a - *Zone edificate di integrazione e completamento* per la p.ed. 5320 C.C. Trento, situata in località Casteller.

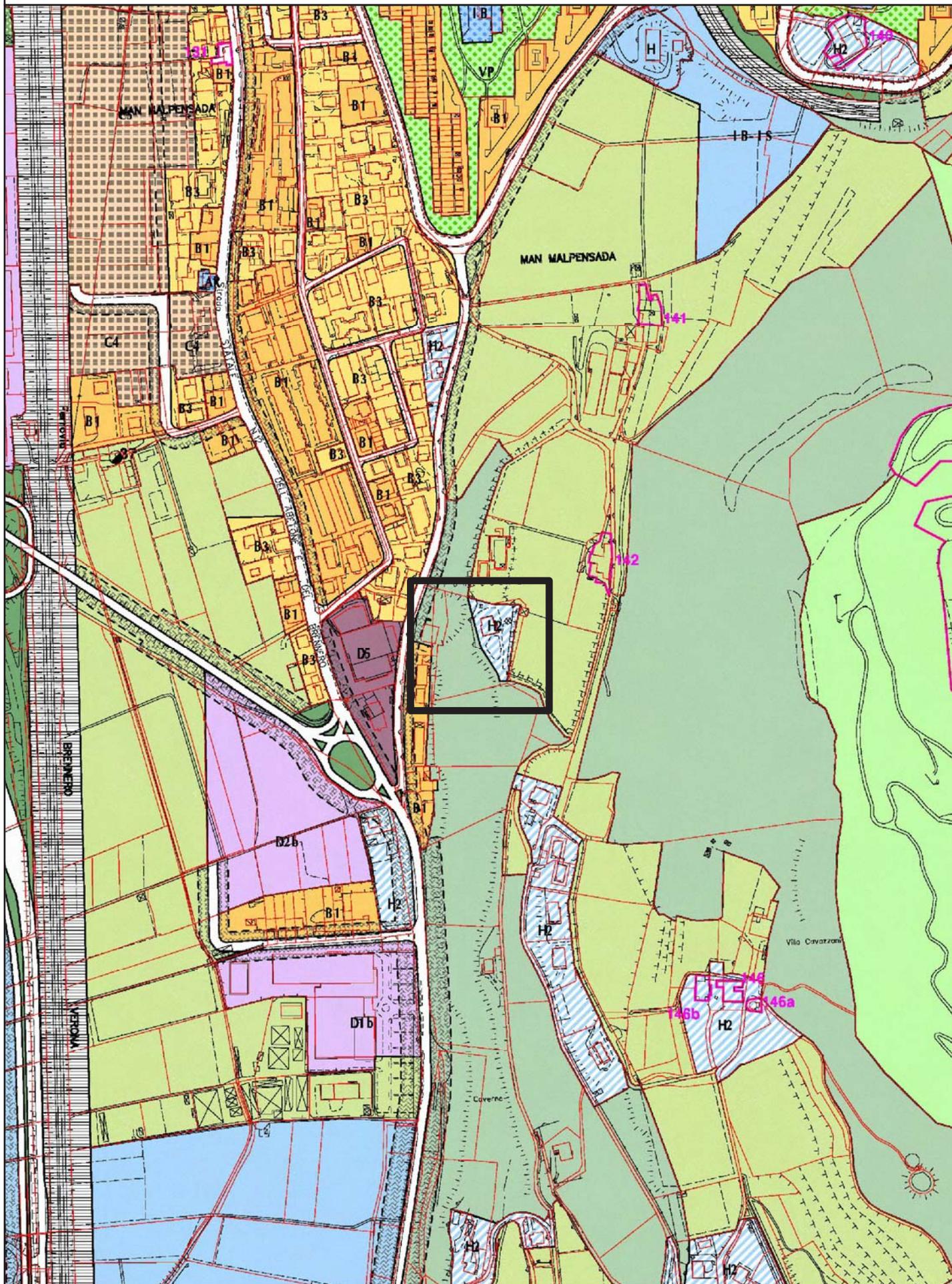
Le motivazioni fanno riferimento a:

- la richiesta è finalizzata alla realizzazione di un ampliamento necessario per ottenere due nuove abitazioni per i figli usufruttuari dell'abitazione.

**CONTRODEDUZIONI**

A seguito di un puntuale approfondimento relativo a questa osservazione e ad altre analoghe, aventi ad oggetto richieste di nuova edificabilità in aree classificate H2 – verde privato, per alcune di esse - compresa questa - è stata ritenuta fattibile e coerente con il contesto la possibilità di consentire di realizzare, in alternativa all'ampliamento volumetrico previsto dalle norme vigenti, un nuovo edificio di dimensione comunque mai superiore a quello esistente. Queste zone, individuate mediante apposito perimetro, sono disciplinate dall'articolo 72, comma 2 bis delle norme di attuazione della Variante 2004.

Secondo quanto sopra riportato l'osservazione è parzialmente accolta.



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**398**

101460 del 23.12.2004

NOME

**Zanella Carmela**

### **OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona residenziale B5 o B6 per le pp.ff. 1766/4, 1766/5, 1766/6 C.C. Povo.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- la zona interessata era edificabile per il PRG '68. L'area era stata acquistata per l'edificazione ed erano stati effettuati già alcuni lavori di urbanizzazione oltre ad acquisire il parere favorevole della Commissione per la Tutela paesaggistica. Con Variante al PRG n.13 del 3 maggio 1978, la zona venne riclassificata a verde agricolo in *attesa di diagnosticare lo stato idrogeologico del versante costituente e soprastante la p.f. 1766/3*. Le carte di sintesi geologica non escludono l'edificabilità del lotto eppure la destinazione non è cambiata;
- l'area è limitrofa ad alcuni edifici di tipo residenziale a monte, mentre a valle la zona è densamente edificata;
- l'edificabilità si configurerebbe con una sorta di risarcimento all'aspettativa frustrata per tanto tempo considerando che nel contempo si sono potuti edificare centinaia di migliaia di metri cubi su altre zone di Povo;
- l'edificio sarebbe di modesto impatto;
- la richiesta è analoga ad altre richieste soddisfatte in prima adozione;
- l'area non è utilizzabile dal punto di vista agricolo per la vicinanza ad edifici residenziali;
- è naturalmente vocata all'edificazione in quanto adeguatamente urbanizzata.

### **CONTRODEDUZIONI**

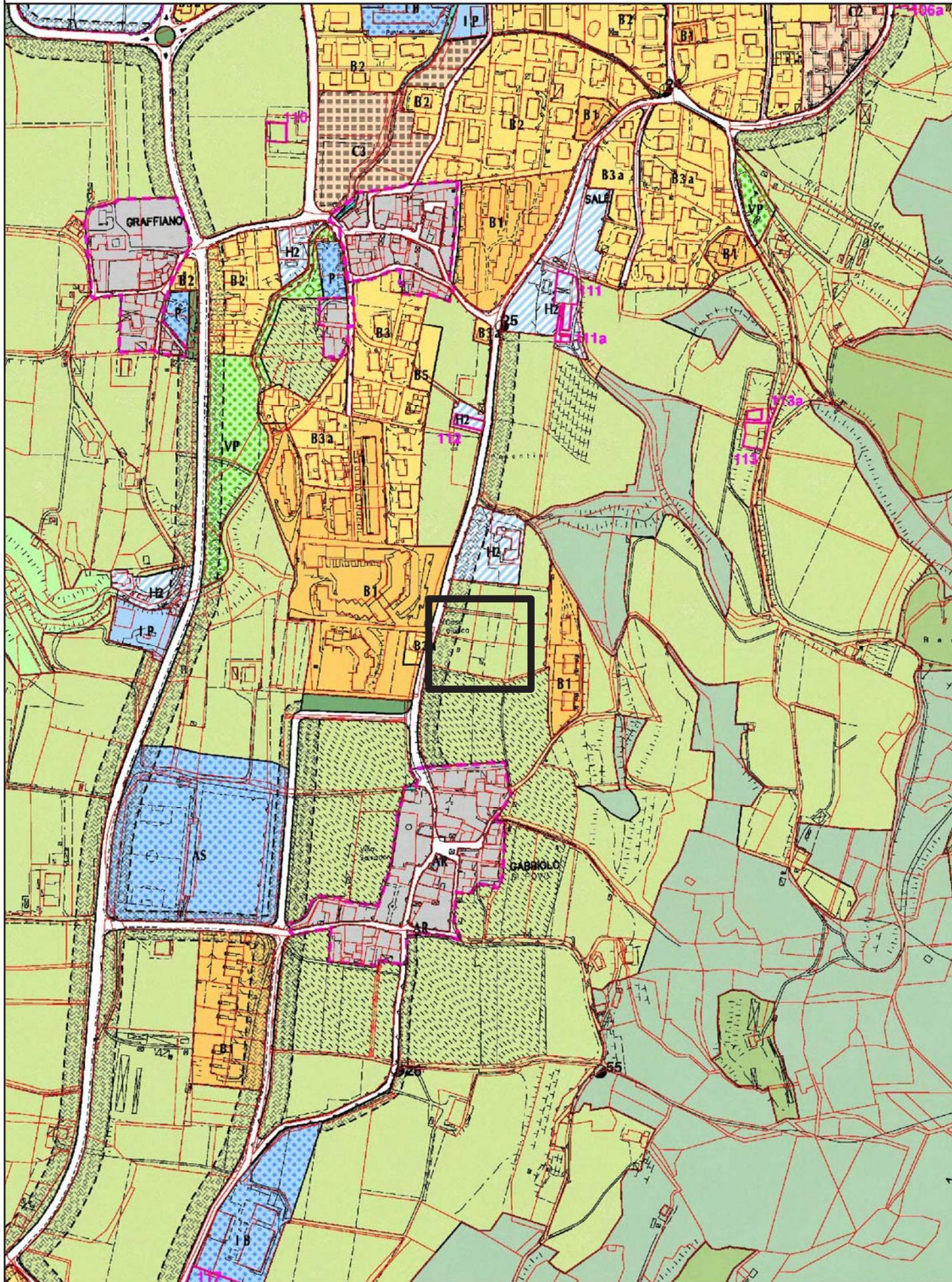
A seguito della variante citata nella relazione, il Piano Regolatore Generale del Comune di Trento ha subito sostanziali rivisitazioni, in particolar modo con l'approvazione del nuovo PRG nel 1991 e ancora con la Variante di assestamento del '94. In particolare nel 1991 si è reimpostato un piano completamente nuovo che ha riconsiderato gli assetti territoriali e insediativi non solo riferiti alla carta dei vincoli idrogeologici. Per la zona in oggetto infatti le carte di sintesi geologica non evidenziano particolari rischi, ma è rimasta comunque una destinazione non edificabile in considerazione evidentemente degli altri aspetti che definiscono l'assetto territoriale e pianificatorio. Ora, a prescindere dalle valutazioni che i piani precedenti hanno espresso per la zona in questione, va fatta una valutazione della richiesta alla luce dei principi ispiratori della presente Variante. In tal senso si sottolinea come la trasformazione in zona edificabile dell'area oggetto dell'osservazione risulterebbe in contrasto con i principi esposti 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 (...)* 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"*.

Va peraltro evidenziato che parte dell'area 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, 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

**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

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°

**399**

101461 del 22.12.2004

NOME

**RIGOTTI S.p.a**

**OSSERVAZIONE**

La società Rigotti s.p.a. è proprietaria della p.f. 1162/2<sup>1</sup> e delle pp.ed. 5527, 5528, 5529, 5530 in C.C. di Trento. Si tratta di una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 20.235 sulla quale sono localizzati una serie di edifici produttivi costituenti il comparto ex-Officine Lenzi. Su tali proprietà la Variante 2004 ha modificato la destinazione urbanistica passando da zona D1a – produttive esistenti e di completamento, a zona C5 – soggetta a interventi di riqualificazione urbana. L'osservazione sottolinea che la società si è vista frustrata dalle previsioni urbanistiche, sia viabilistiche che quantitative, della Variante 2004. Afferma che da una potenzialità edificatoria reale di m<sup>3</sup> 127.031 del PRG 2001, si passa infatti ad una potenzialità di soli m<sup>3</sup> 46.800 (cubatura reale fuori terra) ed a una cubatura netta di 37.000 m<sup>3</sup>. sottolinea come ciò sia eccessivo anche a fronte della richiesta di cessione a titolo gratuito di ben il 51,8% dell'area. Sulla base di articolate valutazioni di tipo urbanistico supportate anche da alcune proposte planimetriche, la società proprietaria chiede:

1. per quanto attiene la viabilità venga prevista:
  - una leggera rettifica dell'asse di collegamento Est-Ovest posto a Sud del comparto;
  - una modesta rotazione del collegamento Nord-Sud con posizionamento della strada a cavallo del confine tra le attività in essere ad Est ed il nuovo insediamento come già parzialmente esistente;
  - l'eliminazione del passante Est-Ovest;
2. per quanto attiene il perimetro del piano attuativo:
  - che l'intera area ex-Lenzi venga sottoposta ad un unico piano attuativo che riguardi solo le proprietà degli scriventi scorporando le rimanti aree ad Ovest;
3. per quanto attiene ai parametri edificatori (quali minimi richiesti per poter rendere l'investimento complessivo affrontabile da parte della società):
  - indice di fabbricabilità territoriale m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 3;
  - altezza massima ml. 22 – 23;
  - rapporto di copertura 32% (nello schema planimetrico predisposto dall'architetto Busquets esso corrisponde al 22% pur a fronte del parametro scritto che è del 18%);
  - che la volumetria da destinarsi ad edifici pubblici sia da considerarsi aggiuntiva a quella concessa con l'indice di fabbricabilità (analogamente a quanto già accade nelle zone C3 e C3a);
4. in relazione alle aree Ss da cedere al comune:
  - a fronte della disponibilità a progettare e realizzare al grezzo a titolo gratuito da parte della società Rigotti la Casa della Cultura, si chiede che la superficie Ss non sia superiore al 35%.

In subordine, nel caso non siano accolte dette richieste, si chiede il ripristino della destinazione produttiva, mediante la classificazione dell'area a zona D1b – produttiva di interesse locale.

**CONTRODEDUZIONI**

Una prima precisazione riguarda il confronto fatto nell'osservazione tra la volumetria prevista dal PRG vigente e la volumetria prevista dalla Variante 2004. Infatti, l'osservazione sembra sottovalutare due aspetti: il primo, che si passa da una zona di tipo "D" - per impianti industriali o ad essi assimilati" ad una zona di tipo "C - per nuovi complessi insediativi"; la seconda che gli indici edilizi per le zone produttive sono espresse in m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, mentre per le zone C sono espresse in m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Per quanto riguarda il primo aspetto va rammentato come non siano nemmeno comparabili le maggiori necessità in termini di infrastrutture e servizi a supporto di una zona di tipo

<sup>1</sup> In realtà si tratta della p.f. 1161/2

**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

residenziale-terziario rispetto ad una di tipo produttivo. Relativamente al secondo aspetto, quello relativo al paragone tra le due previsioni urbanistiche - PRG vigente e Variante 2004 – fatto assumendo come riferimento la volumetria e non la superficie utile, va tenuto conto che il sistema di calcolo scelto enfatizza in maniera non realistica le differenze, in quanto il volume relativamente alle zone produttive ha un'incidenza sostanzialmente nulla in termini di carichi urbanistici. Tra l'altro, anche in termini commerciali i m<sup>3</sup> costituiscono un elemento del tutto irrilevante nella determinazione del valore degli immobili. Ciò premesso, tenuto anche conto del fatto che l'indice di fabbricabilità è stato aumentato rispetto a quello previsto in sede di prima adozione, se diversamente da quanto fatto nell'osservazione confrontiamo i m<sup>2</sup> di superficie realizzabile (pur con la differenza che nel caso della zona D1a si tratta di una superficie lorda ed in quello della Variante 2004 di una superficie netta) avremo che sulla proprietà Rigotti potevano essere realizzati m<sup>2</sup> 20.235 lordi a fronte di m<sup>2</sup> 14.839 netti consentiti dalla Variante 2004 (valore ottenuto dalla cubatura netta di m<sup>3</sup> 44.517 divisa per 3 che è la dimensione dell'interpiano di un edificio residenziale-terziario). Tale differenza sostanzialmente si annulla se si tiene conto che un valore è lordo e l'altro è netto. Fatta questa precisazione, va sottolineato come in considerazione del ruolo strategico che assume la zona C5 di Via Fermi nell'ambito di un più complessivo processo di riqualificazione di parti oramai centrali della città e tenuto quindi conto della volontà di veder attuate il prima possibile queste previsioni, la richiesta di suddivisione dell'area in più comparti autonomi, rispetto alla proposta ipotizzata in sede di prima adozione della Variante 2004, è stata oggetto di un'attenta riflessione da parte dell'amministrazione comunale. Con riferimento ai punti precedentemente elencati nella sintesi dell'osservazione si controdeduce nel seguente modo.

Punto n. 1 – viabilità:

- l'asse di collegamento Est-Ovest posto a Sud del comparto risulta essere tutto interno alla zona C5 e pertanto l'esatto andamento dello stesso potrà essere oggetto di apposito approfondimento in sede di pianificazione attuativa;
- il collegamento Nord-Sud è spostato interamente all'interno della zona C5, al fine di rendere praticabile in modo autonomo l'attivazione delle previsioni di PRG senza andare ad intaccare le aree pertinenziali della Cantine Girelli le cui possibilità di spostamento, che come afferma la stessa osservazione "sono scarse o nulle";
- il nuovo impianto insediativo prefigurato prevede l'eliminazione del passante Est-Ovest.

Punto n. 2 – perimetro piano attuativo:

- secondo il nuovo impianto insediativo prefigurato l'intera area ex-Lenzi è sottoposta ad un unico piano attuativo che riguarda solo le proprietà della Rigotti s.p.a.

Punto n. 3 - parametri edificatori:

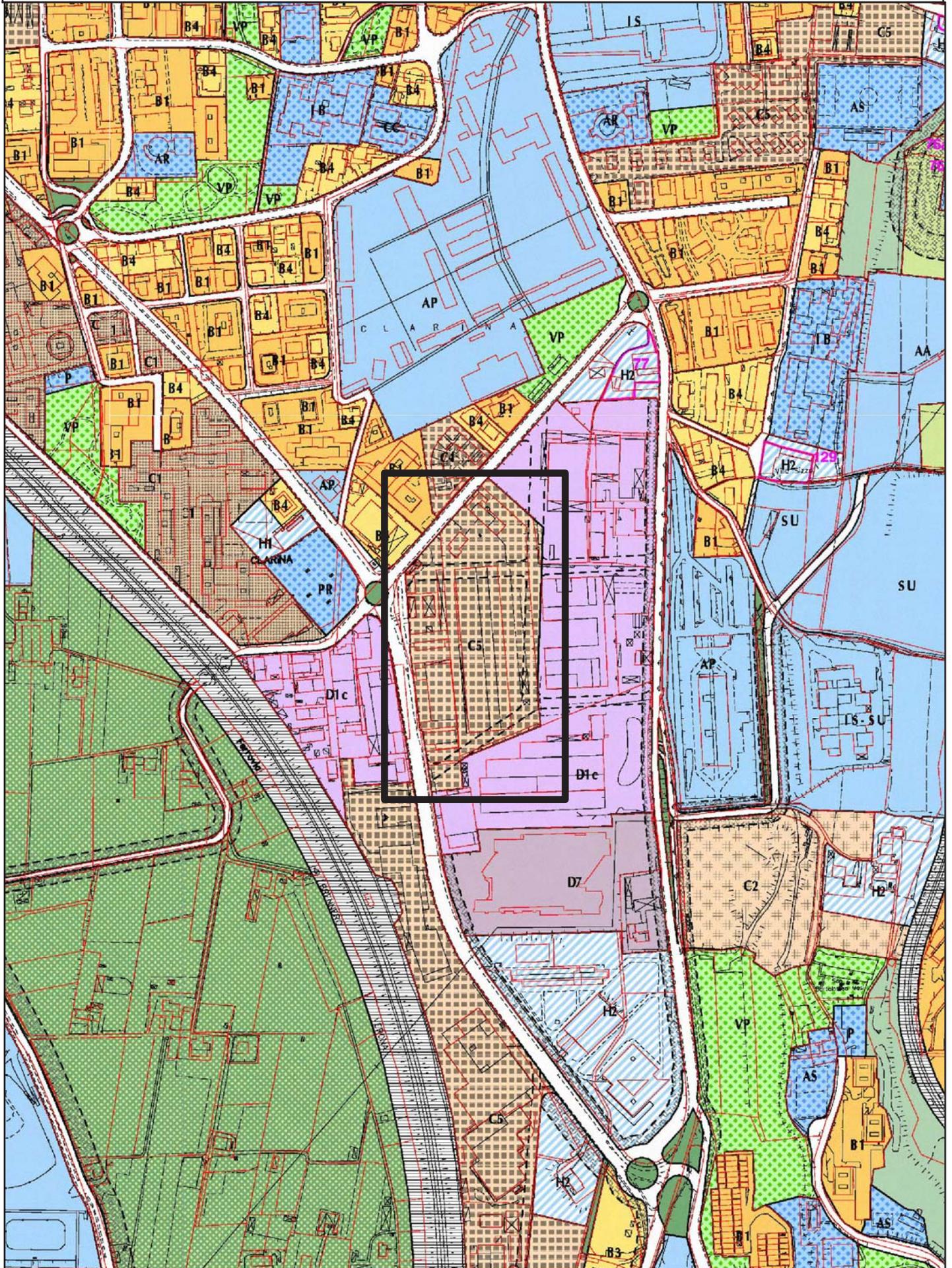
- per quanto riguarda l'indice di fabbricabilità territoriale, che in sede di adozione definitiva risulta aumentato rispetto a quanto previsto nella prima adozione, va fatto presente che esso non pare ulteriormente incrementabile in quanto a fronte di un sistema infrastrutturale piuttosto delicato, le nuove volumetrie ammesse comporteranno un carico urbanistico del tutto nuovo rispetto a quello attuale, considerato che le aree in questione, già destinate a zona produttiva, sono per la maggior parte da molto tempo sottoutilizzate se non addirittura dismesse;
- la richiesta relativa all'altezza è sostanzialmente accolta;
- il rapporto di copertura è stato indicato in coerenza con quanto indicato nella scheda progettuale di cui all'allegato 4.2 delle norme di PRG;
- nella scheda citata è precisato che la volumetria da destinarsi ad edifici pubblici sia da considerarsi aggiuntiva a quella concessa con l'indice di fabbricabilità.

Punto n. 4 - in relazione alle aree Ss da cedere al comune:

- nei limiti di quanto consentito dalla normativa urbanistica vigente, le norme di attuazione del PRG sono integrate dalla nuova previsione avente ad oggetto la "monetizzazione standard" che potrà consentire una maggior elasticità in sede di pianificazione attuativa.

Quanto richiesto in via subordinata dalla Rigotti s.p.a, risulta essere in assoluto contrasto con gli obiettivi della Variante 2004 relativamente al comparto urbano di Trento sud.

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



**COMUNE DI TRENTO**  
**PRG**  
**VARIANTE 2004**

OSSERVAZIONE N°

**400**

101465 del 23.12.2004

NOME

**Tomasi Guido, Marco e Renzo**

**OSSERVAZIONE**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola di interesse primario a zona residenziale per le pp.ff. 1203<sup>1</sup>, 1515<sup>2</sup>, 1519/1/2/3/4/5/6<sup>3</sup> C.C. Sopramonte, in località Pian de la Belina a Sopramonte.

Le motivazioni fanno riferimento a:

- necessità di realizzare abitazioni per le famiglie dei richiedenti.

**CONTRODEDUZIONI**

Le particelle in oggetto ricadono per gran parte in zona agricola di interesse primario del Piano Urbanistico Provinciale.

In ogni caso, data anche l'estensione dell'area oggetto dell'osservazione (circa m<sup>2</sup> 5.400), l'eventuale modifica dell'attuale destinazione urbanistica non può prescindere da una pianificazione di tipo unitario che preveda un'idonea infrastrutturazione dell'area ed un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni pubbliche e private. In ogni caso, ogni decisione relativa a nuove eventuali aree di espansione 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 queste ragioni l'osservazione non è accolta.

---

1 Nell'osservazione si fa riferimento alla p.f. 1203, particella che si trova in una posizione completamente diversa dalle altre pp.ff. in oggetto.

2 Si fa presente inoltre che la p.f. 1515 è stata frazionata nelle pp.ff. 1515/1, 1515/2 e 1515/3. Solo la p.f. 1515/1 è oggetto di osservazione, mentre le 1515/2/3 ricadono in zona F2- zone destinate alla viabilità.

3 Nella mappa catastale allegata all'osservazione è invece evidenziata la p.f. 4283/1, non citata nella richiesta.

