



**COMUNE DI TRENTO**

**PRG**

**VARIANTE**

**ZONA C3a-2.5.a A CANOVA DI GARDOLO**

**Variante in applicazione del comma 3 dell'articolo 43  
della L.P. 4 marzo 2008, n 1:  
approvazione piano guida con modifica delle previsioni di PRG**

**RELAZIONE**

**SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE DELLA MOBILITA'**

**1ª adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 46 del 11 marzo 2015  
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 72 del 7 luglio 2015  
Approvazione: deliberazione della Giunta provinciale n. 1474 del 31 agosto 2015**



## PREMESSA

Nella zona di Canova, tra l'abitato a est e le linee ferroviarie del Brennero e della Trento Malè a ovest, è individuato dal Piano Regolatore Generale un sistema di zone C3a – *zone di espansione di nuovo impianto* dettagliato nell'allegato 4.2. alle norme tecniche di attuazione del PRG e denominato “Progetto speciale 2.5 Canova di Gardolo”.

L'area di circa 18 ettari è suddivisa in 6 sotto-aree per ognuna delle quali è prevista l'approvazione di un piano attuativo. I 6 piani attuativi sono coordinati dal progetto speciale dal punto di vista dei parametri edificatori e dei principi organizzativi, con particolare riferimento alla ripartizione tra le aree private e le aree pubbliche.

Si riporta di seguito stralcio della relazione della Variante al PRG del 2001 che descrive i principi ispiratori di tale progettazione:

*(...) Lo schema generale di tale completamento (si intende il completamento del bordo ovest dell'insediamento attuale fino alla ferrovia Verona-Brennero) si basa sull'idea di riproporre, con un diverso ritmo e a una scala minore, la serie di corridoi verdi trasversali proposti per l'intera città. L'intervento prevede quindi un alternarsi, con un ritmo costante, di nuove aree edificate che completano il tessuto esistente fin quasi ai limiti della ferrovia a ovest, e di aree che rimangono destinate a verde pubblico, la cui connotazione in sede di progetto dovrà mantenere i caratteri peculiari del verde agricolo.*

*L'obiettivo è comunque quello di non stravolgere le attuali regole ed equilibri fra città ed agricoltura che oggi caratterizzano Canova, ma al contrario di mantenere questo rapporto rafforzandolo con una serie di minimi interventi ben misurati.*

*Per creare alcuni luoghi centrali si collocano delle nuove aree pubbliche in corrispondenza delle intersezioni tra le vie di maggiore importanza, proprio dove già sorgono i pochi servizi del quartiere.*

*La stessa lettura dell'esistente ha portato alla scelta delle tipologie edilizie (palazzine plurifamiliari e case in linea) che servirà a far leggere le nuove aree residenziali come delle “naturali” espansioni del tessuto attuale, del quale reinterpretano anche alcuni temi, come per esempio il rapporto fra spazi e viabilità collettiva e privata, fra la residenza e il sistema del verde produttivo.*

*Tutto questo sempre all'interno della strategia generale definita dall'individuazione dei “corridoi verdi”, dal rispetto del loro ritmo, nonché dalla necessità di definire i margini di un tessuto apparentemente disordinato.*

*La Variante prevede la definizione di sei piani attuativi, ognuno dei quali comprendente una percentuale (fra il 40 ed il 60%) di superficie territoriale destinata a verde che pur diventando di proprietà pubblica continuerebbe ad essere gestito senza stravolgere le modalità d'uso degli orti, dei frutteti e dei vigneti esistenti.*

In occasione della presentazione dei primi progetti di lottizzazione su alcune delle zone C3a di Canova sono emerse alcune preoccupazioni sia da parte della Circoscrizione e della comunità di Gardolo che da parte della Commissione consiliare per l'Urbanistica in ordine non tanto alla quantità delle aree per servizi, come visto decisamente significativa in termini percentuali rispetto alla superficie complessiva, quanto alla scarsa specificazione di tali aree e conseguentemente alla loro effettiva capacità di caratterizzare la qualità urbanistica di questo nuovo insediamento. In particolare si evidenziava la necessità di contemplare nella progettazione complessiva la localizzazione di servizi che potessero avere ricadute positive sul nuovo quartiere, quali ad esempio degli istituti scolastici, e l'individuazione di un punto di riferimento per favorire le relazioni e la socialità per i futuri residenti quale una piazza. Altra preoccupazione riguardava l'eccessiva densità edilizia nelle parti dedicate all'edificazione. Si ricorda a questo proposito che per ogni zona è definito un volume massimo realizzabile che indicativamente si può ricondurre ad un indice territoriale vuoto per pieno di 1 mc/mq. Evidentemente l'ampia quota di aree per servizi prevista costringe la volumetria in spazi ridotti con una conseguente importante elevazione dell'indice fondiario.

Sulla scorta di queste sollecitazioni, il Servizio Urbanistica e pianificazione della mobilità ha elaborato quella che è stata definita una "rivisitazione" del progetto speciale Canova di Gardolo, con l'obiettivo di contemperare i principi della Variante al PRG 2001 sopra riportati con le nuove esigenze emerse.

La proposta, elaborata e condivisa anche sulla scorta di una serie di incontri con gli organi dell'Amministrazione (Giunta, Commissione consiliare per l'urbanistica, Consiglio circoscrizionale), ma anche con la comunità in assemblee pubbliche e con i proprietari delle aree, ha trovato compimento in un atto di indirizzi per la variante al progetto speciale Canova di Gardolo approvato con deliberazione n. 72 del 20 luglio 2011.

Tale atto di indirizzo si prefiggeva di essere riferimento per una modifica del vigente strumento urbanistico comunale che si potrà attuare sia attraverso una variante al P.R.G. ai sensi dell'articolo 33 della L.P. 1/2008 sia tramite l'approvazione dei singoli piani di attuazione che ai sensi dell'articolo 38, comma 5 della L.P. 1/2008 possono costituire adozione di variante al P.R.G.

In pratica l'atto di indirizzi, a fronte del mantenimento della filosofia dell'alternanza tra aree edificate e aree verdi e della capacità edificatoria della previsione vigente, ha introdotto delle precisazioni in particolare per le aree per servizi, sia in termini di destinazione che di

localizzazione, e, seppure parzialmente, di ridefinizione delle superfici; ha introdotto inoltre una maggiore altezza utilizzabile non estensivamente ma nei punti nodali dei singoli progetti e tenendo conto dell'edificato circostante e comunque per un massimo di un terzo dei sedimi di ogni singolo edificio, per una minore occupazione delle aree dedicate all'edificazione e quindi per una maggiore fruibilità delle aree di diretta pertinenza degli edifici.

La proposta progettuale contenuta nell'atto di indirizzi prevede una piazza per il nuovo quartiere per dare seguito alle attese della comunità di un luogo funzionale alla socialità ma anche caratterizzato da un forte valore simbolico. Si è cercato di localizzare la piazza in modo il più possibile baricentrico al nuovo quartiere ma dove era possibile anche concentrare una certa quota di edificabilità per poter creare quel tessuto edilizio in cui gli spazi pubblici divengono il riferimento di un sistema insediativo e non episodio casuale. La piazza è stata inserita nell'ambito 2.5.b e per questo ambito, per la maggiore concentrazione di edificabilità sopra richiamata, è stato introdotto un maggior rapporto di copertura.

Per lo stesso motivo è stata traslata e leggermente ampliata l'area per l'edificazione dell'ambito 2.5.a (quello oggetto della presente variante), nella zona a sud in prossimità dell'edificato entro cui si aprirà la nuova piazza. Tale modifica riguarda quindi **una parziale rilocalizzazione delle aree per l'edificazione e anche una maggior dimensione di queste e conseguentemente una minor cessione di aree per una quota di meno di 700 mq. Queste prefigurazioni dell'atto di indirizzi vengono recepite dalla presente Variante.**

Un altro aspetto affrontato dall'atto di indirizzi del 2011 è quello della eccessiva concentrazione derivante dall'impostazione vigente dei volumi realizzabili rispetto alle superfici destinate all'edificazione. La variante proposta dall'atto di indirizzi consiste nell'**introduzione di una maggiore altezza (da m 16,50 a m 19,50) per i cosiddetti punti nodali ovvero in corrispondenza di ingressi o per soluzioni d'angolo oppure anche lungo l'intero edificio ma in arretramento rispetto ai fronti e comunque per una percentuale massima del 30% della superficie coperta e nel rispetto dell'edificato circostante.** Questa modalità consentirà una minore occupazione dell'area edificabile e quindi una maggiore dotazione di pertinenze private e una conseguente maggiore qualità dei nuclei residenziali. **Anche questa proposta viene recepita nella presente Variante.**

Il sistema della viabilità della zona C3a previsto nel PRG vigente venne sostanzialmente confermato nella proposta progettuale dell'atto di indirizzi con tre sole novità di cui una riguardante proprio la zona 2.5.a: **l'introduzione di una rotatoria all'innesto nord della nuova viabilità alla viabilità esistente, fatta propria dalla presente Variante.**

**La rotatoria insiste su una delle zone per servizi della impostazione vigente occupandone buona parte. L'impostazione complessiva delle aree per servizi è tale però da**

**rendere “sacrificabile” parte di quest’area per introdurre un elemento che renderà certamente più semplice e sicuro l’accesso e l’uscita dalla nuova area di urbanizzazione.**

## **IL NUOVO ASSETTO DELL'ALLEGATO 4.2 ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG**

Le modifiche introdotte dall'atto di indirizzi e riprese dalla presente Variante si traducono in una modifica dell'allegato 4.2 alle norme tecniche di attuazione del PRG limitatamente dall'area identificata dalla sigla 2.5.a.

Oltre a quanto già descritto, si introduce la **precisazione che l'impostazione planimetrica riportata nell'allegato 4.2 ha valenza puramente indicativa, sia per quanto riguarda la posizione e forma degli edifici (vengono tolte anche le indicazioni relative agli allineamenti), sia per i tratti di viabilità di distribuzione interna che non svolgono funzioni di collegamento.** Saranno gli approfondimenti progettuali dei singoli piani di lottizzazione a precisare questi aspetti. Rimangono ferme le indicazioni espressamente riportate nelle schede.

Rispetto al citato atto di indirizzi **l'unica ulteriore variante riguarda per l'area 2.5.a un diverso rapporto di copertura massimo (dall'8% al 10%)** dovuto all'eventualità prefigurata dai proponenti di sfruttare meglio la superficie a piano terra per un possibile utilizzo commerciale, anche in considerazione del fatto che l'atto d'indirizzi prevede per la contigua zona individuata dalla sigla P.A.2.5.b un rapporto di copertura massimo pari al 13%.

## **LE MODIFICHE A SEGUITO DELLA VALUTAZIONE TECNICA DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO**

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha evidenziato nella propria Valutazione tecnica del 15 maggio 2015 che “elaborati di piano guida ed elaborati di allegato 4.2 in variante hanno contenuti differenti”, segnalando “in particolare la cartografia di planimetria di progetto e la planimetria dell'allegato 4.2”. Secondo la Valutazione tecnica “tale discrasia pare derivare dall'applicazione del principio di «valenza puramente indicativa» degli elaborati planimetrici previsti dall'atto di indirizzo che tuttavia non è un contenuto vigente del PRG. Si invita pertanto ad assicurare coerenza nei contenuti di adozione definitiva tra gli allegati di piano guida e tavole di PRG modificate.”

L'impostazione planimetrica riportata nell'allegato 4.2 riguardante la posizione, la forma e gli allineamenti degli edifici ha in realtà valenza puramente indicativa nel PRG vigente, nell'atto di

indirizzi e nella presente variante, in occasione della quale si è ritenuto di rendere tale indicatività in forma ancora più esplicita. Il precedente paragrafo, che descrive il nuovo assetto dell'allegato 4.2 alle norme tecniche di attuazione utilizza il termine "precisazione" proprio per specificare che la valenza indicativa è già chiaramente presente nel PRG vigente. Infatti l'allegato 4.2 del PRG vigente cita "gli allineamenti potranno variare, sempre nel rispetto delle regole dettate dalla proposta generale". Proprio per questo gli elaborati della variante adottata e quelli del piano guida sono perfettamente coerenti fra loro, pur riportando impostazioni planimetriche differenti che comunque potranno essere approfondite e variate in occasione della successiva pianificazione attuativa.

Per una maggior trasparenza **si provvede comunque a riportare nell'allegato 4.2 la sagoma degli edifici ipotizzati dal piano guida secondo quanto richiesto dalla Valutazione tecnica del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio**, nella consapevolezza che **tale modifica grafica non costituisce modifica ai contenuti della variante, che rimangono identici a quelli della prima adozione.**

Infine **viene rimossa una didascalia** presente nella planimetria dell'allegato 4.2 **in coerenza con quanto deliberato** dal Consiglio comunale in occasione della prima adozione. La deliberazione riporta infatti: "valutato che l'approvazione del piano guida dà modo ai proponenti di presentare un piano di lottizzazione il quale comporterà la cessione gratuita all'Amministrazione di grandi aree per servizi pubblici e la realizzazione di opere di urbanizzazione direttamente da parte della ditta lottizzante; visto che tali opere, oltre alla già prevista realizzazione di un tratto della nuova strada di penetrazione a ovest di via Paludi e dei relativi sottoservizi (acque nere, acque bianche e impianto I.P.), consistono anche nella realizzazione della nuova rotatoria inserita nel citato atto di indirizzo posta all'innesto nord della nuova viabilità comunale con la via Soprasasso e la via Paludi; di un nuovo parcheggio pubblico sull'area posta subito a sud di detta rotatoria; di orti pubblici nella zona est dell'area; di un verde pubblico nella zona ovest dell'area (...)". Pertanto la didascalia "suolo ceduto al Comune; le opere di urbanizzazione a carico del Comune", ripresa dal PRG vigente e dall'atto di indirizzi, non ha più ragione di permanere e viene cancellata.