



# **COMUNE DI TRENTO**

# **PRG**

## **VARIANTE**

### **ZONA C5-A - VIALE DEI TIGLI A TRENTO**

**Variante in applicazione del comma 5 dell'articolo 38  
della L.P. 4 marzo 2008, n 1:**

**approvazione piano attuativo di iniziativa pubblica per l'edilizia abitativa  
di cui alla L.P. 7 novembre 2005 n. 15 con modifica delle previsioni di PRG**

**SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE DELLA MOBILITA'**

**1ª adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 45 del 11 marzo 2015  
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 68 del 16 giugno 2015  
Approvazione: deliberazione della Giunta provinciale n. 1265 del 28 luglio 2015**



## **INDICE**

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO E CONTENUTI DEL P.R.G. IN VIGORE.....</b>	<b>3</b>
<b>3. MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE.....</b>	<b>4</b>
<b>4. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE.....</b>	<b>4</b>

**ALLEGATO: ELABORATI GRAFICI**



# **VARIANTE AL P.R.G. RELATIVA ALL'AREA C5 – A – VIALE DEI TIGLI A TRENTO**

**in applicazione del comma 5 dell'articolo 38 della L.P. 4 marzo 2008, n. 1 e s.m.:  
approvazione piano attuativo con modifica delle previsioni di P.R.G..**

## **1. PREMESSA**

La presente variante al P.R.G. si attua tramite l'applicazione del comma 5 dell'articolo 38 della L.P. 4 marzo 2008, n. 1. Ai sensi di questo articolo la deliberazione del Consiglio comunale che approva o adotta un piano attuativo, che, per una più razionale programmazione degli interventi, richiede delle modifiche alle previsioni del Piano Regolatore Generale, costituisce adozione di variante al Piano Regolatore Generale.

Tale variante rientra tra le varianti non sostanziali individuate dall'art. 6 comma 3 delle Disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1. Ad essa si applica la procedura di approvazione delle varianti al Piano Regolatore Generale previste dall'articolo 33 comma 2 bis della legge urbanistica provinciale.

## **2. AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO E CONTENUTI DEL P.R.G. IN VIGORE**

Il P.R.G. individua in viale dei Tigli a Trento due zone C5 – *zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana*. Le zone C5 del P.R.G. identificano aree destinate a nuovi complessi insediativi e a interventi di riqualificazione urbana e la loro attivazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo, nello specifico la zona C5 - A in oggetto è disciplinata dall'articolo 42 ter delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. e dalla scheda dell'Allegato 4.2 alle norme medesime, elaborata nell'ambito della variante 2004 al P.R.G. sotto la regia dell'architetto catalano prof. Joan Busquets e da ultimo modificata con variante per opere pubbliche 2011 (in vigore dal 16 maggio 2012).

La zona C5 - B è già stato oggetto di approvazione di specifico piano di lottizzazione, ne è stata sottoscritta la convenzione di lottizzazione con contestuale cessione delle aree per superfici a servizi ed è in fase di attuazione; la zona C5 - A, contestualmente alla demolizione degli edifici che vi sorgevano, è invece stata oggetto della progettazione attuativa, a cura di ITEA Spa, cui si riferisce la presente variante al P.R.G..

### 3. MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

Nell'ambito dell'approfondimento progettuale, connesso alla redazione del piano attuativo, sono emerse le problematiche di seguito sinteticamente esposte, in ragione delle quali si è valutata l'opportunità di procedere con la presente variante al P.R.G..

- La proprietà della zona C5 così come individuata dal P.R.G. è in prevalenza del Comune di Trento ma vi sono alcune proprietà di privati. Da una prima indagine sulle intenzioni dei privati è emerso il loro non interesse a partecipare come colottizzanti all'edificazione dell'area, ma piuttosto la loro intenzione di cedere le aree di loro proprietà. In realtà le posizioni dei vari privati proprietari sono diversificate, in particolare i proprietari della zona più a est (p.f. 1129/9 CC. Trento) chiedono di poter mantenere in proprietà almeno la parte più prossima alla loro abitazione. Nel periodo di pubblicazione della presente variante per osservazioni è pervenuta una segnalazione dei proprietari della medesima particella catastale con richiesta di ulteriore ampliamento della porzione a destinazione privata (nota acquisita al prot. n. n. 81611 del 30 aprile 2015) rispetto a quanto previsto in prima adozione. Si è inoltre evidenziato che la p.ed. 6144 CC. Trento, occupata da un grande condominio di proprietà ITEA spa e sita a sud dell'area di intervento, risulta ricompresa nella zona C5 in oggetto per una minima porzione in corrispondenza del suo angolo nord – est.

- La previsione di P.R.G. è quella di mantenere a servizi pubblici la quasi totalità delle aree non interessate dalle costruzioni (15.000 mq di aree Ss su 19.888 mq di superficie territoriale equivalenti al 75,42%). Per le nuove palazzine risultano quindi difficilmente reperibili le superfici a standard con particolare riferimento a quelle da destinare a verde privato. L'approfondimento progettuale connesso alla redazione del piano attuativo, nel rispetto dell'impianto complessivo previsto dalla scheda del citato allegato 4.2 e fermo restando l'indice di fabbricabilità territoriale, ha inoltre posto in evidenza l'opportunità di apportare un lieve aumento alla superficie coperta Sc, per consentire un armonioso sviluppo planialtimetrico delle nuove costruzioni.

### 4. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La proposta di variante di seguito esposta, garantendo l'impostazione urbanistico – architettonica del piano “Busquets”, permette la soluzione delle problematiche di cui al paragrafo precedente:

- 1) modifica del perimetro della zona C5 in corrispondenza della p.f. 1129/9 CC. Trento con riduzione della superficie territoriale, stimata nell'ambito della scheda dell'allegato 4.2, da 19.888 mq a 19389 mq, anche in conseguenza dell'accoglimento della sopra citata osservazione. La riduzione si attua stralciando una porzione di p.f. 1129/9 CC. Trento, di pertinenza dell'edificio p.ed. 6276 nella parte a sud, in modo da mantenere in zona C5

una fascia di terreno di 15 metri dalla recinzione del campo da calcio (fascia ridotta di 5 m rispetto ai 20 m della prima adozione in accoglimento della citata osservazione), per consentire un adeguato percorso di collegamento con la contigua zona C5 - B, dove sono previste altre aree per servizi (prosecuzione del percorso ciclopedonale di collegamento con via San Bartolameo, verde, parcheggio). Evidentemente si tratta di rinunciare a una quota di aree per servizi, ma, in considerazione del fatto che l'aspetto del collegamento assume in quella parte dell'area la valenza principale e che i servizi che si intendono realizzare trovano comunque un'adeguata localizzazione nella restante parte dell'area C5- A, il Consiglio comunale ha ritenuto che il "sacrificio" di circa 510 mq, comprensivi della modifica apportata tra la prima adozione e l'adozione definitiva in accoglimento parziale dell'osservazione pervenuta, si può considerare accettabile. Per la porzione di p.f. 1129/9 CC. Trento stralciata dalla C5 si prevede l'individuazione di una nuova zona H1 – *Zone destinate a servizi privati*, che consentono la realizzazione di parcheggi privati, impianti sportivi con relativi servizi per gli utenti, esercizi di interesse collettivo (bar, ristoranti, attività artigianali di servizio), con una capacità edificatoria molto limitata di mc/mq 0,10. Considerato che le previsioni volumetriche del P.R.G. dovevano essere realizzate all'interno della pianificazione attuativa, si è ritenuto che la parte svincolata dall'obbligo di piano attuativo, non comportasse una capacità edificatoria indipendente dal piano attuativo medesimo. In relazione alla destinazione della zona stralciata dalla zona C5 viene confermato, anche in adozione definitiva quanto previsto in prima adozione, non accogliendo la richiesta formulata nell'ambito della citata osservazione prot. n. 81611 del 30 aprile 2015, di qualificare tale area come zona H2 – *Zone destinate a verde privato* in luogo della zona H1 – *Zone destinate a servizi privati*. L'osservazione non è stata accolta perché l'articolo 72 delle NTA del PRG dice espressamente che le zone H2 sono aree edificate, mentre l'area in argomento non è edificata;

- 2) modifica del perimetro della zona C5 in corrispondenza della p.ed. 6144 CC. Trento stralciando la minima porzione ricadente in zona C5 e accorrandola alla zona B1 – *Zone edificate sature*, nella quale è ricompreso il resto della particella edilizia, corrispondente a un edificio completamente autonomo;
- 3) revisione dell'indice della superficie coperta Sc con aumento dal 11% al 14%, mantenendo invariato l'indice di fabbricabilità territoriale previsto dal progetto Busquets (It = 1,10 mc/mq). Tale modifica, come evidenziato negli elaborati di piano attuativo, non altera l'impianto dell'area così come proposto dallo schema elaborato prof. Joan Busquets;

- 4) modifica della quantificazione delle aree per servizi con riduzione da 15.000 mq a 13.970 mq, contemplando sia la minor superficie dovuta alle riduzioni della zona C5 di cui ai punti 1) e 2) precedenti (quindi anche del parziale accoglimento dell'osservazione pervenuta), che la quota di superficie, che, nel rispetto dell'impianto previsto dall'allegato 4.2, rimane come pertinenze degli edifici, in particolare con funzioni di spazi per verde privato.

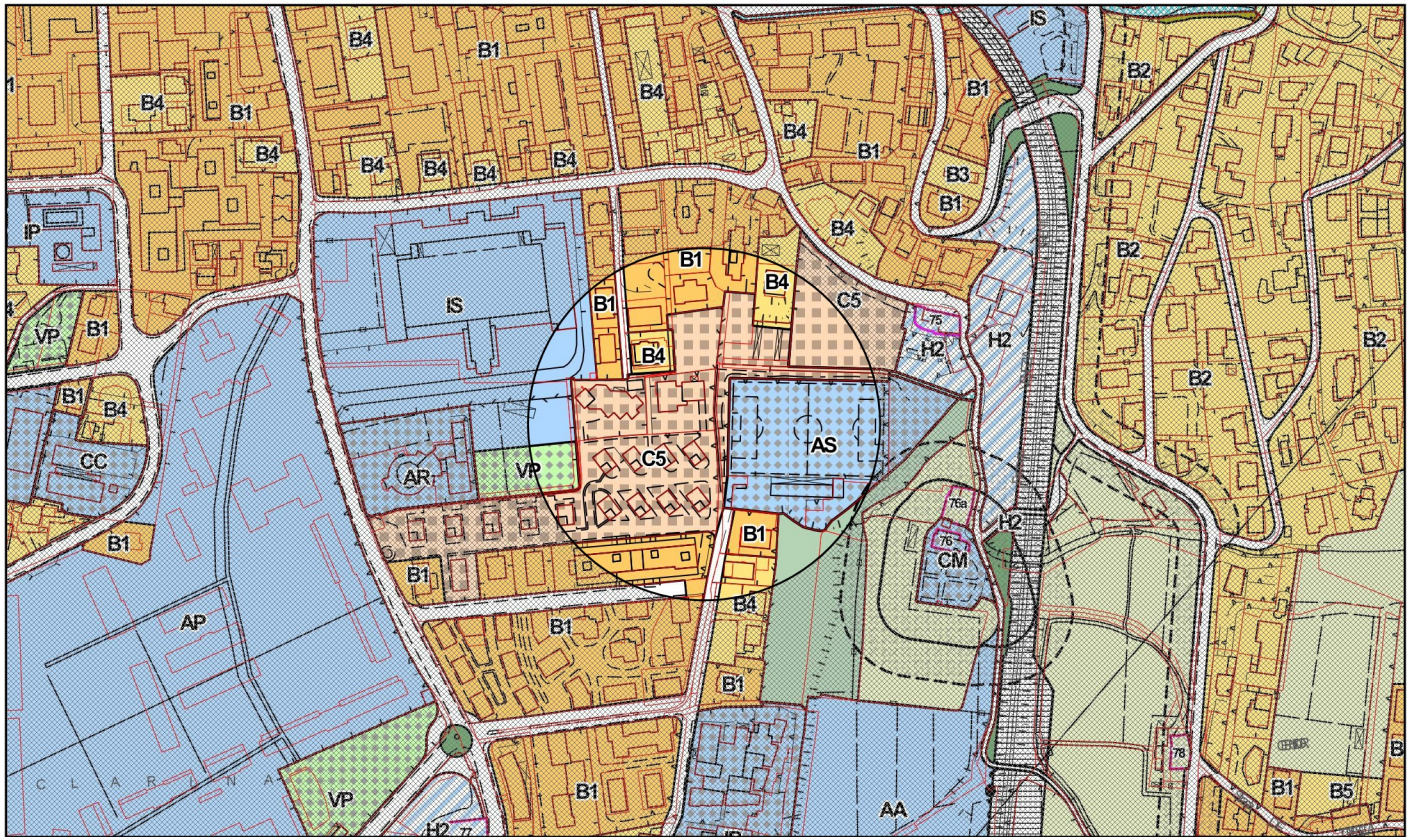
**ELABORATI GRAFICI**



VARIANTE - ZONA C5-A - VIALE DEI TIGLI A TRENTO

Approvazione: deliberazione della Giunta provinciale n. 1265 del 28 luglio 2015

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA

