



Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20).  
Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

e, p.c.:

Gentile Consigliere

**Andrea Demarchi**

Al

**Servizio Opere di Urbanizzazione primaria e reti tecnologiche**

Al

**Servizio Edilizia privata**

**Servizio Mobilità e rigenerazione urbana**

Al

**Progetto Politiche abitative**

Gentile

**Assessore all'urbanistica e rigenerazione urbana**

Gentile

**Assessora alle politiche sociali, casa e partecipazione**

Gentile

**Assessore alla mobilità sostenibile e ambiente**

Oggetto: **Interrogazione a risposta scritta n. 119/2026 di data 15.04.2026 a firma Demarchi, avente ad oggetto: «Demolizione e ricostruzione edilizia in zona San Pio X». Risposta al Consigliere.**

L'intervento oggetto dell'interrogazione si qualifica come ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione degli edifici contraddistinti dalle pp.ed. 5465, 4143/1 e 4143/3, nel Comune catastale di Trento, ubicati in via G. P. da Palestrina n. 20/1. L'intervento è stato autorizzato nell'ambito di permesso di costruire presentato con domanda prot. n. 333588 di data 17 settembre 2025 e rilasciato con provvedimento prot. n. 12928 di data 15 gennaio 2026.

Nel dettaglio, l'intervento prevede:

- la demolizione integrale delle pp.ed. 4143/1 e 5465;
- la demolizione parziale della p.ed. 4143/3;

### **Segreteria generale**

*Ufficio Consiglio comunale*

via Belenzani, 19 | 38122 Trento  
tel. 0461 884021 | fax 0461 884256

[ufficio.consigliocomunale@comune.trento.it](mailto:ufficio.consigliocomunale@comune.trento.it) | [consiglio.comunale@pec.comune.trento.it](mailto:consiglio.comunale@pec.comune.trento.it)

*Orario di apertura al pubblico:*

lun. mar. mer. gio. ven. 8.<sup>30</sup>-12.<sup>00</sup> o su appuntamento



- la successiva ricostruzione di un unico organismo edilizio articolato in quattro corpi di fabbrica a destinazione residenziale;
- la realizzazione di un'autorimessa interrata a servizio dell'intervento;
- un intervento di manutenzione straordinaria sulla p.ed. 4143/2, funzionale alla connessione con la nuova edificazione.

La relazione tecnica allegata al progetto espone e giustifica le scelte progettuali, sviluppate a partire dall'analisi del contesto, il cui testo è riportato di seguito.

#### Analisi del contesto

*Il quartiere di San Pio X si colloca nella zona est di Trento, al di sotto della linea ferroviaria del Brennero e in prossimità del fiume Fersina. L'area oggetto dell'analisi si presenta come un comparto consolidato di espansione residenziale urbana del secondo dopoguerra, caratterizzato da una struttura regolare e da una buona accessibilità viaria. Il tessuto urbanistico è prevalentemente residenziale, con un impianto ortogonale e isolati regolari che vede la presenza di edifici nati da un primo sviluppo urbano degli anni 50/60, e di un più importante processo di espansione proseguito negli anni '70 e completato a fine anni '80, con edifici in gran parte plurifamiliari a media densità, sviluppati su 6-8 piani fuori terra, con tipologie edilizie a blocco chiuso o semiaperto e una lunghezza delle fronti fino a 40-50. La maggior parte degli edifici ha copertura a falda, con finiture in tegole rosse o simili, tipiche dell'edilizia residenziale trentina degli anni '50-'70. La morfologia complessiva presenta quindi una discreta varietà tipologica, con alcuni corpi di fabbrica più recenti che si integrano nel tessuto esistente pur distinguendosi per materiali e soluzioni architettoniche più contemporanee.*

#### Relazione con il contesto

*L'inserimento urbanistico del progetto è stato pensato per stabilire un dialogo diretto e misurato con il tessuto circostante. A tal fine, si è scelto di articolare l'intervento in corpi di fabbrica di diversa altezza, così da offrire una risposta calibrata alla differente scala degli edifici esistenti: un volume più compatto si accosta armonicamente agli edifici di dimensioni più contenute dell'intorno immediato, mentre il corpo principale, più sviluppato in altezza, instaura una relazione diretta con gli edifici multipiano presenti nel quartiere.*

*Questa soluzione volumetrica favorisce una transizione graduale tra le altezze, riducendo l'impatto visivo dell'intervento e contribuendo alla sua integrazione architettonica nel paesaggio urbano consolidato.*

Nella relazione tecnica il progettista affronta anche il tema degli spazi aperti e della accessibilità:

*Nel progetto si è data particolare attenzione alla configurazione funzionale degli spazi esterni, con l'obiettivo di favorire la vivibilità collettiva e la qualità ambientale. In questo contesto, si è scelto di localizzare l'ingresso comune all'autorimessa nel corpo di fabbrica nord, con affaccio diretto su via Palestrina, strada pubblica urbana consolidata. È importante sottolineare che l'ingresso comune all'autorimessa è collocato internamente al sedime dell'edificio, senza sporgenze o rampe a vista.*



*L'accesso avviene quindi in modo ordinato e discreto, attraverso un varco posto sul fronte nord, garantendo il collegamento diretto alla rete stradale esistente.*

*Questa soluzione progettuale ha permesso di concentrare il traffico veicolare in un unico punto periferico del lotto, così da liberare completamente il resto degli spazi esterni da percorsi carrabili.*

*Gli spazi rimanenti sono stati destinati a:*

- percorsi ciclopedonali interni, privi di interferenze con il traffico automobilistico;*
- aree verdi attrezzate, pensate per il gioco dei bambini e la sosta all'aperto;*
- una configurazione complessiva che promuove la qualità dello spazio comune e la vivibilità del comparto.*

L'edificio di progetto si sviluppa su sette livelli complessivi:

- piano seminterrato destinato ad autorimessa e locali accessori;
- piano terra destinato a spazi comuni (atrio, deposito biciclette, locali tecnici, area rifiuti) e in parte a residenza;
- cinque piani superiori a destinazione residenziale.

La copertura piana del corpo di fabbrica sud è destinata all'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici, mentre la copertura del vano scala viene sistemata a verde. Gli accessi sono previsti da via Palestrina: pedonale sul lato ovest e carrabile sul lato nord.

Per quanto concerne le finiture, è previsto in progetto l'impiego di materiali e soluzioni coerenti con il contesto locale, tra cui intonaci a finitura graffiata, elementi metallici e vetri per i parapetti, serramenti con finitura metallica, sistemi oscuranti e frangisole in alluminio anodizzato, nonché sistemazioni esterne in calcestruzzo a vista.

Il progetto è sviluppato secondo i principi del protocollo Active House, orientato al bilanciamento tra comfort abitativo, efficienza energetica e sostenibilità ambientale.

In tale ambito si prevedono:

- elevata qualità degli ambienti interni (aria, luce, acustica, temperatura);
- riduzione dei consumi energetici mediante sistemi ad alta efficienza e fonti rinnovabili;
- contenimento dell'impatto ambientale attraverso l'utilizzo di materiali sostenibili e la gestione efficiente delle risorse.

L'adozione di tali criteri risulta coerente con il quadro normativo provinciale e consente l'accesso alle premialità edilizie previste dall'Allegato alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 2091/2021, in attuazione degli artt. 85 e 86 della L.P. 1/2008.

I dati principali di progetto sono:

- Zona PRG: B1
- Volume urbanistico attuale: mc 2.583,12
- Volume urbanistico di progetto: mc 2.953,67 (comprensivo di premialità)
- Superficie coperta attuale: mq 428,47
- Superficie coperta di progetto: mq 415,13
- Posti auto standard: n. 18



- Posti auto di progetto: n. 22
- Altezza fronte attuale: m 10,90
- Altezza fronte da PRG: m 16,50
- Altezza fronte di progetto: m 15,70 (a seguito di scomputi)
- Numero piani attuale: n. 4
- Numero piani da PRG: n. 5
- Numero piani di progetto: n. 6 (comprensivo di premialità)
- Numero complessivo di alloggi: 22 a fronte degli 8 esistenti.

Ciò premesso, si forniscono i seguenti riscontri ai quesiti posti:

**1) se l'Amministrazione abbia effettuato una valutazione complessiva dell'impatto urbanistico, viabilistico e sociale derivante dalla realizzazione del nuovo edificio**

L'intervento edilizio ricade in zona B1 ("aree residenziali esistenti sature") del Piano Regolatore Generale, ambito che individua tessuti urbani consolidati nei quali sono ammessi interventi di recupero e sostituzione edilizia.

L'intervento si configura pertanto come sostituzione edilizia con ricostruzione di un nuovo edificio con utilizzo delle premialità edilizie.

Il rilascio del permesso di costruire costituisce atto vincolato. Il procedimento si articola nelle seguenti fasi istruttorie, propedeutiche al rilascio:

- istruttoria tecnica finalizzata alla verifica della conformità ai parametri e agli indici previsti dal Piano Regolatore Generale e dal Regolamento Edilizio Comunale;
- acquisizione dei pareri dei Servizi comunali competenti;
- acquisizione del parere della Commissione Edilizia Comunale, se dovuto;
- acquisizione degli eventuali pareri, autorizzazioni e nulla osta connessi a vincoli di natura sovraordinata.

Nel caso di specie sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Commissione edilizia (verbale n. 7 di data 14 ottobre 2025): parere favorevole con prescrizione relativa al rivestimento del corpo scala;
- Ufficio Qualità Ambientale (prot. n. 452695 di data 4 dicembre 2025): parere favorevole in materia acustica; parere favorevole sullo spazio rifiuti con specifiche prescrizioni tecniche (accessibilità, pavimentazione, aerazione e qualificazione come parte comune).
- Opere di urbanizzazione primaria: prot. n. 396571 di data 11 novembre 2025 parere favorevole con prescrizioni, tra cui: necessità di regolarizzazione del passo carrabile; obbligo di manovra in ingresso/uscita in marcia avanti; adempimenti autorizzativi in materia di emissioni e scarichi ai sensi della normativa provinciale vigente.

L'istruttoria tecnica si è conclusa favorevolmente, prendendo atto delle prescrizioni dei servizi competenti e della Commissione Edilizia, prescrizioni che sono state riportate nel titolo rilasciato.

**2) quali misure si intendano adottare per mitigare l'aumento del traffico e della domanda di parcheggi conseguenti all'incremento dei residenti**

Per quanto riguarda la mobilità sono state fatte le seguenti valutazioni:

- l'accesso al lotto avviene da via G.P. da Palestrina, strada pubblica prevista dal P.R.G.,



definita – nel tratto interessato dall'intervento – come "idonea" sulla base della ricognizione tecnica sullo stato della viabilità redatta ai sensi dell'art. 87 delle Norme di Attuazione del P.R.G.;

- sono previsti 22 posti auto interrati, superiori al minimo richiesto (19 posti).

Il Servizio Opere di urbanizzazione primaria (prot. n. 396571 di data 11 novembre 2025) ha espresso parere favorevole con prescrizioni, tra cui: necessità di regolarizzazione del passo carrabile; obbligo di manovra in ingresso/uscita in marcia avanti; adempimenti autorizzativi in materia di emissioni e scarichi ai sensi della normativa provinciale vigente.

In particolare è stato prescritto:

- 1) passo carraio esistente, qualora non già autorizzato, necessita di specifica concessione comunale, da richiedere e ottenere prima dell'esecuzione dei lavori al Servizio Gestione Strade del Comune di Trento;
- 2) le manovre di accesso e uscita veicolare devono avvenire esclusivamente in marcia avanti, come prescritto dall'art. 56 del Regolamento Edilizio Comunale.
- 3) se siano stati considerati gli effetti dell'intervento sulle abitazioni limitrofe, in particolare in termini di proporzioni edilizie, esposizione alla luce e qualità della vita dei residenti.

Si evidenzia inoltre un elemento normativo rilevante: le zone B1, in quanto tessuti urbani consolidati e saturi, non sono soggette alle previsioni di adeguamento e allargamento stradale previste per altre sottozone B di completamento o espansione.

Come già avuto modo di evidenziare il rilascio del permesso di costruire costituisce atto vincolato. L'amministrazione è tenuta a rilasciarlo ogniqualvolta l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Non residua in capo alla pubblica amministrazione alcun margine di discrezionalità amministrativa, dovendo essa limitarsi ad accertare la sussistenza dei presupposti previsti dalla legge.

**4) se il progetto preveda la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica o convenzionata, in linea con gli indirizzi politici più volte espressi dall'Amministrazione comunale di sinistra**

L'intervento, come da progetto presentato, non prevede la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica o convenzionata.

Cordiali saluti.

Il Sindaco  
Franco Ianeselli

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).