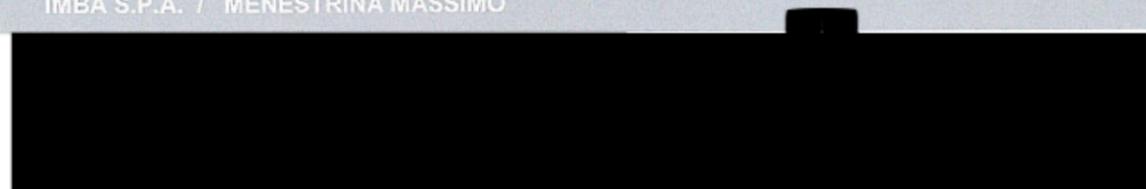


COMUNE DI TRENTO - MAGGIO 2018
IMBA S.P.A. / MENESTRINA MASSIMO

IL SERVIZIO
PUBBLICISTICA E AMBIENTE

ZONA C5 N°2.2.d - PROPOSTA DI NUOVO PIANO GUIDA
CON EFFETTO DI VARIANTE AL PRG



LA DIRIGENTE
Luigella arch. Corolo



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PROV. TRENTO
Dott. Arch. MASSIMO SCARTEZZINI
ISCRIZIONE ALBO N° 961


Ordine degli Architetti
Planificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento
Dott. Architetto
BRUNO DETASSIS
1300 sez. A ARCHITETTURA



SOMMARIO

1 INTRODUZIONE

1.1 Introduzione

2 PRESENTAZIONE DEL SITO

- 2.1 Sito
- 2.2 Documentazione fotografica
- 2.3 Inquadramento urbanistico

3 MODALITÀ ATTUATIVE DEFINITE DAL PRG VIGENTE

- 3.1 Situazione catastale attuale
- 3.2 Soggetti attualmente coinvolti nel Piano Attuativo

4 PROPOSTA DI NUOVO PIANO GUIDA CON EFFETTO DI VARIANTE AL PRG

- 4.1 Motivazioni della richiesta di variante di PRG e di modifica del Piano Guida P.A.2.2.d
- 4.2 Proposta di variante al PRG
- 4.3 Proposta di nuovo Piano Guida: Suddivisione in Ambiti
- 4.4 Modalità di suddivisione delle quote volumetriche
- 4.5 Modalità di suddivisione aree da cedere al Comune
- 4.6 Aspetti Normativi del Nuovo Piano Guida
 - 4.6.1 Proposta con i nuovi parametri edificatori Ambito A e B del P.A.2.2.d

5 ALLEGATI

- 5.1 Soggetti portatori d'interesse
- 5.2 Riferimenti progetti originali depositati in comune del condominio e palazzina in via Ambrosi

1. INTRODUZIONE

1.1 INTRODUZIONE

All'inizio di via Brennero angolo via Ambrosi, a diretto confine con la linea ferroviaria Trento/Malé, si snoda un sedime commerciale/industriale di notevole dimensione, attualmente destinato in parte a deposito di macchine usate e vendita di moto BMW ed auto Mini Minor, di proprietà della Società IM.BA. S.p.A., ed in parte ad attività produttiva nel settore metalmeccanico di proprietà della famiglia Menestrina.

Tale sedime è compreso all'interno di un lotto urbanistico denominato P.A.2.2.d. a forte sviluppo longitudinale, stretto tra via Brennero ad est e la ferrovia della Trento/Malé ad ovest. L'estremità nord del sedime è delimitata da una stradina di penetrazione, di proprietà comunale, che, partendo da via Brennero si insinua ortogonalmente tra due condomini, mentre il tratto terminale sud abbraccia e comprende la palazzina ed il condominio d'angolo tra via Ambrosi e via Brennero.

Sotto il profilo urbanistico il sedime sopra descritto rientra in zona C5, ovvero zona soggetta ad interventi di riqualificazione urbana da perseguire tramite Piano Attuativo, nella fattispecie denominato P.A.2.2.d, esteso all'intera zona indicata dal PRG e redatto nel rispetto degli indici e tenendo conto delle indicazioni grafiche riportate nelle schede (vedasi Allegato 4.2 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Due sono le considerazioni immediate che si possono fare esaminando tale ipotesi urbanistica :

a) La realtà dei fatti evidenzia che il sedime è frazionato in una serie di proprietà e proprietari diversi, i quali, come logico hanno esigenze ed aspettative completamente diverse e spesso tra loro inconciliabili, talchè risulta impossibile trovare una convergenza di interessi che porti alla sintesi richiesta da un Piano Attuativo Unitario. Il fatto che dall'anno 2001 ad oggi non sia stata presentata alcuna proposta operativa è un chiaro segnale di tale inattuabilità.

b) Le sole realtà sulle quali è possibile eseguire la trasformazione volumetrica proposta dal Piano Regolatore sono quelle corrispondenti alle proprietà IMBA (fam. Barchetti) e Menestrina. Infatti il volume urbanistico concesso al comparto è **sostitutivo** dei volumi esistenti che sono per l'appunto esclusivamente riferibili ai due soggetti.

Partendo da queste due considerazioni, scaturisce in maniera abbastanza ovvia la richiesta di una variante al PRG, attraverso quanto previsto dall'art. 49 comma 4 della LP 04 agosto 2015 n.15 Legge Provinciale per il governo del territorio. L'obiettivo deve evidentemente essere quello di consentire –nel pieno rispetto della sostanza delle indicazioni già definite dal PRG vigente- una piena attuazione dei necessari interventi di riqualificazione urbana, nel rispetto anche delle differenti tempistiche determinate dalle esigenze delle varie proprietà dei beni immobiliari interessati.

Di seguito l'approfondito inquadramento delle aree e delle problematiche in questione e la proposta operativa di modifica.



Figura 1: P.A.2.2.d. Particelle che lo compongono le rispettive superfici.

2 PRESENTAZIONE DEL SITO

proprietà ricade solo parzialmente all'interno del Piano Attuativo, restandone esclusa solo una piccola fascia a nord della larghezza di circa 1.40 m, corrispondente al marciapiede esistente



2.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

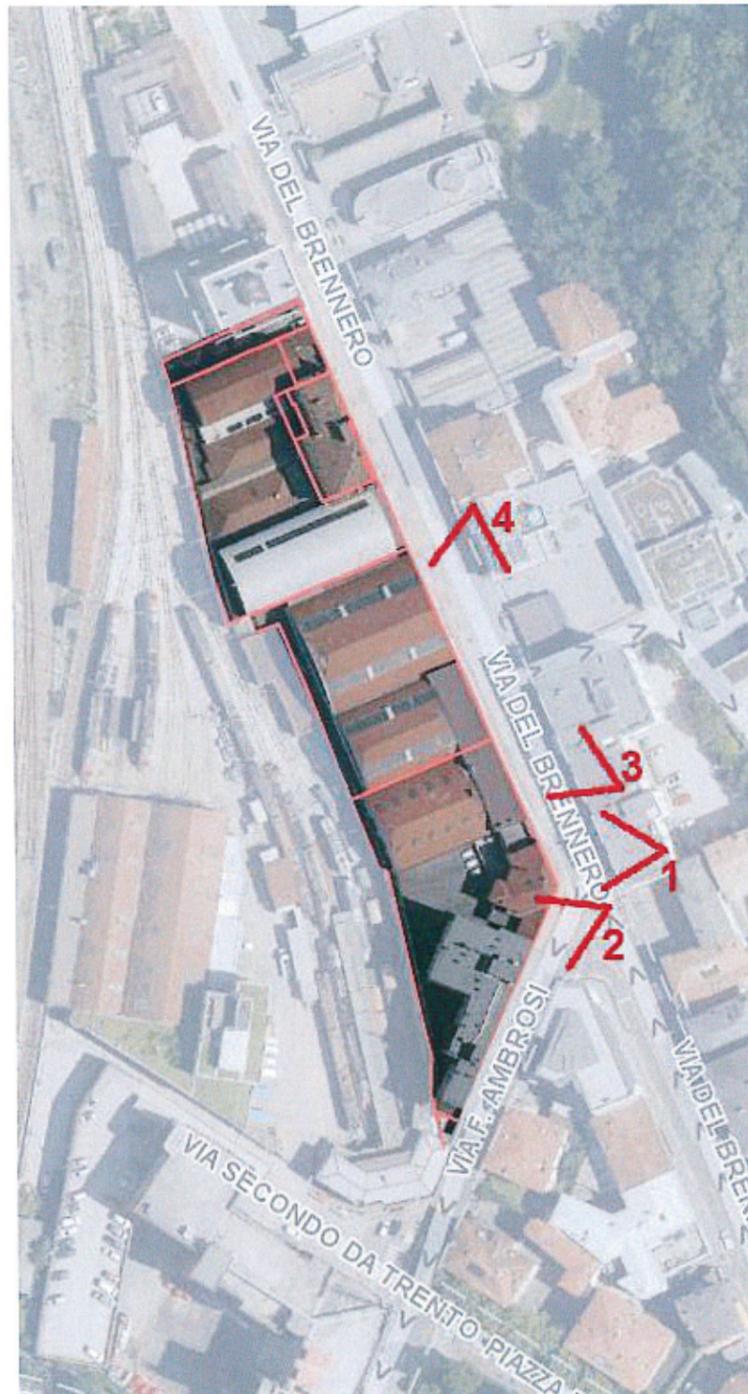


Foto 1: Intersezione via Brennero e via Ambrosi. Palazzina di proprietà del notaio Gelmi ed Imba S.p.A.



Foto 2: Via Ambrosi. Vista della Palazzina e il Condominio di diversi proprietari



Foto 3: Via Brennero. Vista verso nord del capannone industriale di proprietà di Imba S.p.A.



Foto 4: Via Brennero. Vista verso sud del capannone industriale di proprietà di Imba S.p.A.



Foto 5: Via Brennero. Vista del Condominio di proprietà della famiglia Menestrina



Foto 6: Via Brennero. Vista del Condominio di proprietà della famiglia Menestrina. Questo condominio è circondato dai capannoni industriali della famiglia Menestrina.



Foto 7: Via Brennero. Vista dal estremo nord verso sud con l'incrocio della stradina di proprietà del Comune di Trento e Via Brennero.



Foto 8: Vista della stradina di proprietà del Comune di Trento

2.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

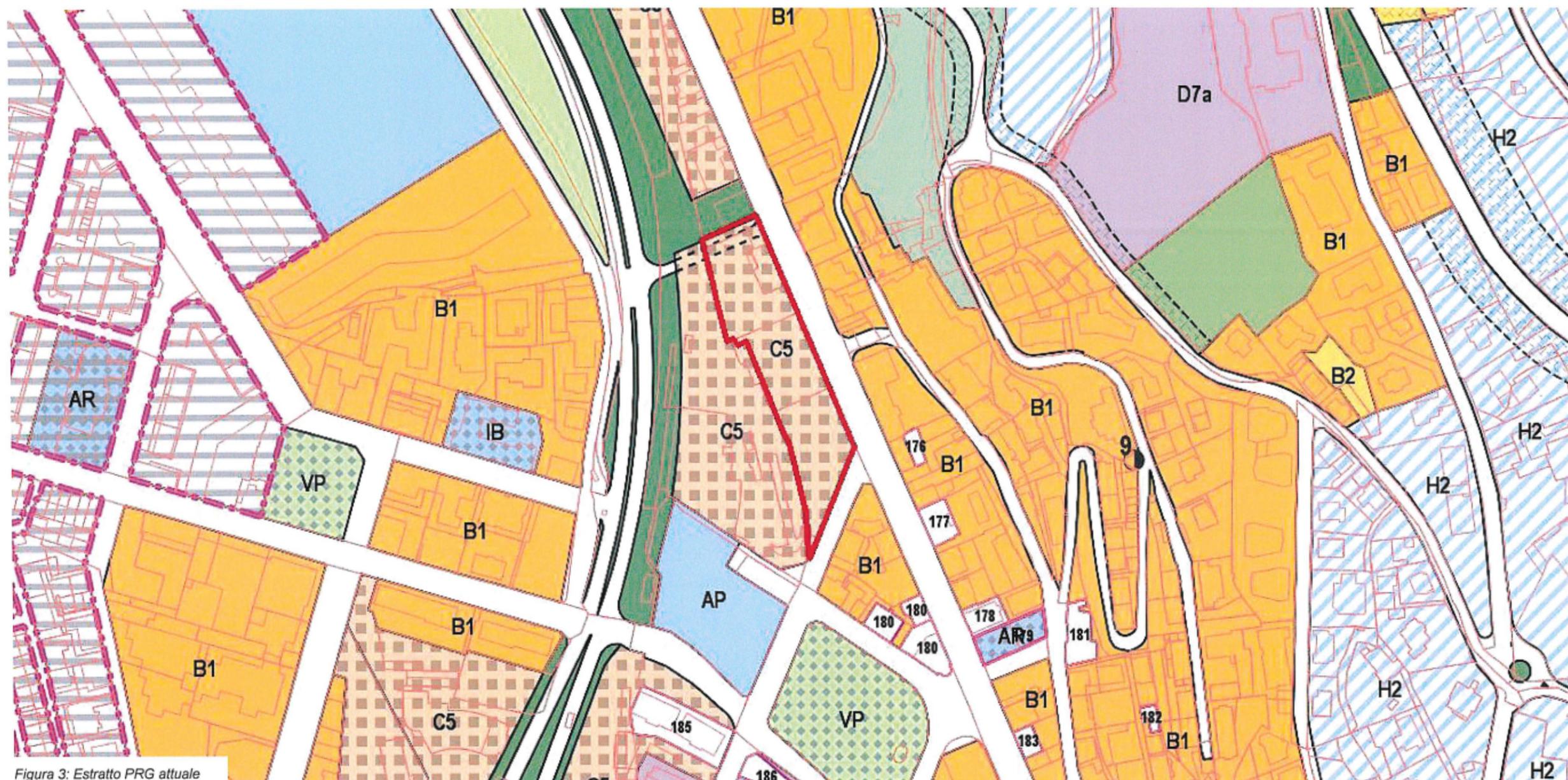
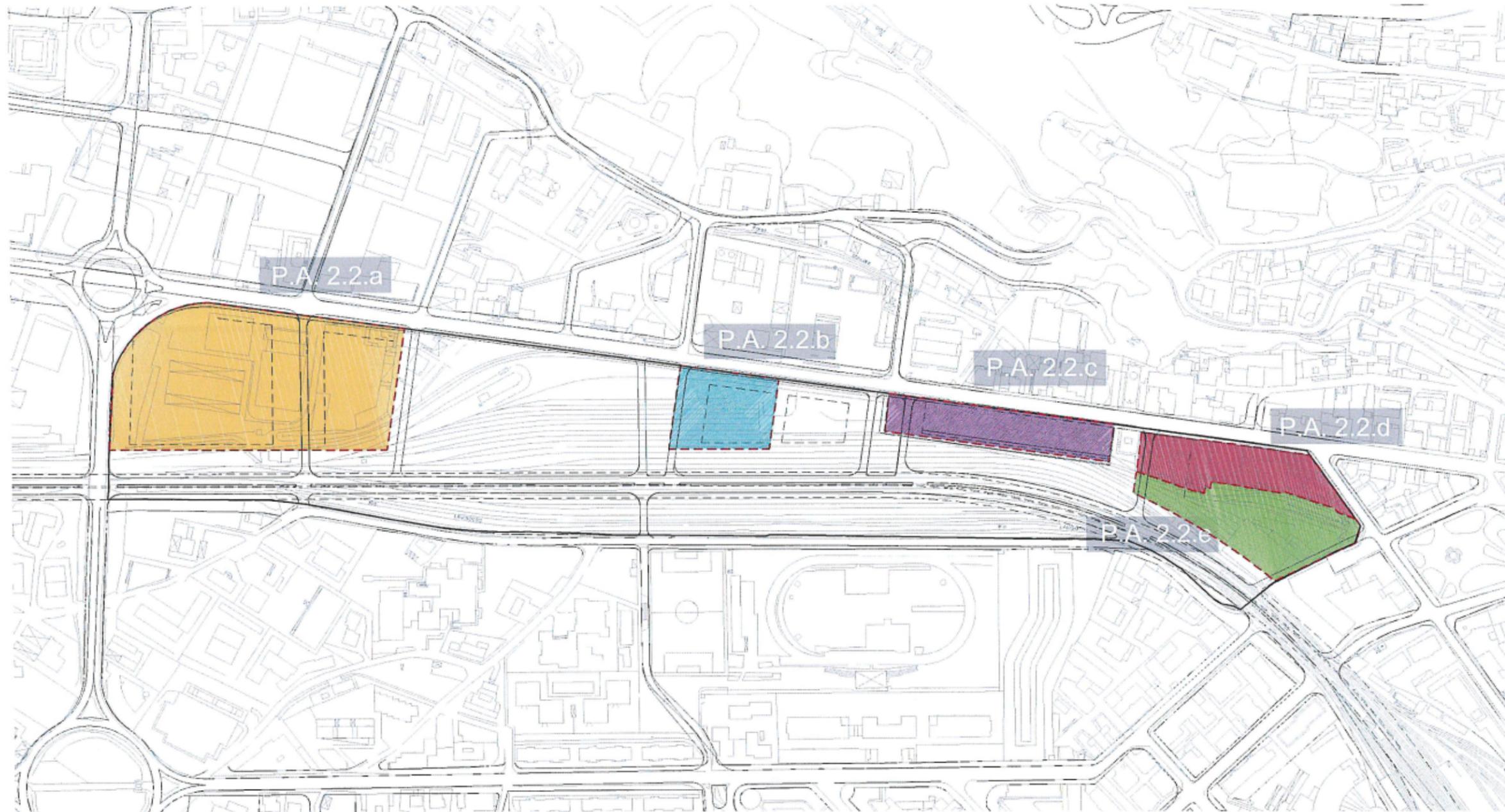


Figura 3: Estratto PRG attuale

L'area costituita dalle p.ed. 2898/1 e 2898/2 in C.C. di Trento è compresa in zona C5 P.A. 2.2 "Scalo Filzi" – lotto D (soggetta ad interventi di riqualificazione urbana) dove nell'edificazione si deve rispettare la volumetria complessiva di 13.000 m³ e gli ulteriori indici riportati nell'Allegato 4.2. (art. 42 ter).

Occorre ricordare che prima dell'approvazione della Variante attuale, ovvero prima dell'anno 2001, l'area in questione veniva descritta come area B1: zone edificate sature



PARAMETRI EDIFICATORI

PIANI ATTUATIVI	SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	VOLUME MASSIMO COSTRUIBILE (m ³)	ALTEZZA MASSIMA (mt)	RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO (Sc/St) %	AREE DA CEDERE AL COMUNE PER SERVIZI PUBBLICI (Ss) m ²
2.2.a	25529	56000	16,5	36%	10500
2.2.b	5190	11500	16,5	39%	2400
2.2.c	5575	16000	16,5	38%	1700
2.2.d	5806	13000	16,5	48%	1220
2.2.e	7897	17500	16,5	31%	2320

COMUNE DI TRENTO



2.2 "Scalo Filzi"
Piani Attuativi

PIU' JOVI INGEGNERIA & ASSOCIATI
01102



Figura 4: Norme tecniche di attuazione dei Piani Attuativi – allegato 4.2



- Allineamenti
- Gli allineamenti potranno variare, sempre nel rispetto delle regole dettate dalla proposta generale.
- Edifici esistenti la cui volumetria è aggiuntiva rispetto a quella massima prevista per la zona C5 n° 2.2.d

PARAMETRI EDIFICATORI					
PIANI ATTUATIVI	SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	VOLUME MASSIMO COSTRUIBILE (m ³)	ALTEZZA MASSIMA (mt)	RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO (Sc/St) %	AREE DA CEDERE AL COMUNE PER SERVIZI PUBBLICI (Ss) m ²
2.2.d	5806	13000	16,5	48%	1220
2.2.e	7897	17500	16,5	31%	2320

COMUNE DI TRENTO



2.2 'Scalo Filz'
Piano Attuativo 2.2.d
Piano Attuativo 2.2.e
ING. G. RUCCHETTI & ASSOCIATI



Figura 5: Norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo 2.2.d – allegato 4.2

Come si evince dall'allegato sopra riportato nell'edificabilità del comparto si devono rispettare i seguenti indici:

- a) Volumetria complessiva 13.000 m³
- b) Altezza massima: 16,50 m
- c) Rapporto di copertura: max. 48% (Sc/St)
- d) Aree da cedere al Comune per Servizi Pubblici: 1220 m²

Notare che **solo gli edifici delimitati con linea verde** costituiscono un volume aggiuntivo al volume urbanistico definito nel comparto P.A. 2.2.d

Ne consegue che il volume urbanistico di 13.000 mc può essere ottenuto solo con la demolizione dei volumi esistenti all'interno del comparto non contrassegnati dal retino verde.

I volumi aggiuntivi corrispondono alla p.ed. 4001 (condominio di proprietà Menestrina) ed in parte alla p.ed. 2898/1 per la parte emergente corrispondente alla palazzina d'angolo di via Ambrosi ed al condominio di via Ambrosi.

3. SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

3.1 SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Catastalmente il sito delimitato dal perimetro di vincolo a Piano Attuativo C5 – P.A.2.2.d, così come previsto dal PRG vigente, risulta così costituito.

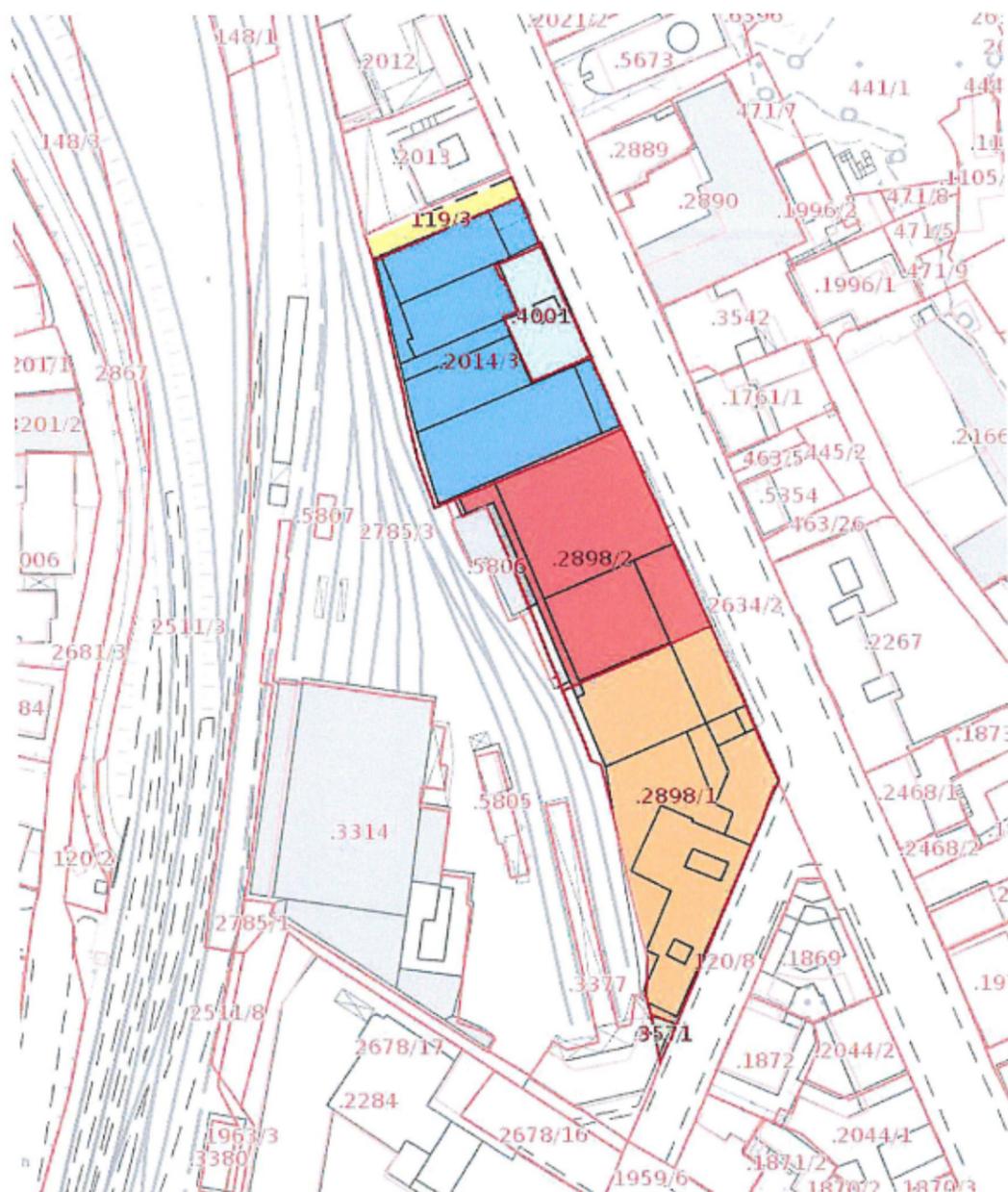


Figura 6: Tavola Catastale. Particelle interessate dal P.A.2.2.d

In dettaglio le proprietà catastali interessate dal Piano Attuativo P.A. 2.2.d sono le seguenti :

COMUNE CATASTALE DI TRENTO						
TITOLARE	PARTICELLA	PARTITA TAVOLARE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE SUDDIVISA	NOME DEL PROPRIETARIO	NOTE
1	119/3	1278	210 mq	50 mq 160 mq	Comune di Trento	NB: la p.f. 119/3 è stata scomposta nelle sue due componenti, ovvero quella che ricade all'interno del comparto e pari a 160 mq e quella che ricade all'esterno e pari a mq 50
2	2014/3	1415	1730 mq	1730 mq	Menestrina Luigi	
3	4001	7649	300 mq	300 mq	Menestrina Luigi	
4	2898/2	6794	1501 mq	1501 mq	IMBA S.p.A.	
5				1137 mq	IMBA S.p.A.	
6	2898/1	6793	2045 mq	548 mq	Condominio	NB: la p.ed. 2898/1 è stata scomposta nelle sue tre componenti, ovvero la proiezione in pianta della palazzina di via Ambrosi, quella del condominio di via Ambrosi e quella residua.
7				360 mq	Palazzina Gelmi	
8	3571	14	14 mq	14 mq	SET S.p.A.	
			5800 mq	5750 mq	totale interno Piano	

Figura 7: Proprietà catastali

Come si può notare la situazione catastale più complicata all'interno del comparto è data dalla p.ed. 2898/1, la cui proprietà è articolata su più soggetti e che, nella attuale definizione di Piano, rileva un'ampia parte il cui volume esistente risulta aggiuntivo rispetto a quello massimo previsto per tale zona C5. Tale volume in buona sostanza viene a coincidere con il volume del condominio su via Ambrosi e con il volume della palazzina situata all'angolo tra via Ambrosi e via Brennero, ai civici 2 e 4. Detti volumi si proiettano in pianta su una superficie così espressa (vedasi anche figura 1 a pagina 4):

- 1) Proiezione condominio : mq 548
- 2) Proiezione palazzina : mq 360

Il calcolo delle superfici di cui sopra è riportato in dettaglio nell'allegato 5.2 (vedasi allegato). Ne deriva che le aree sulle quali potrà un domani essere sviluppato il Piano Attuativo P.a.2.2.d sono solo quelle legate alla demolizione dei volumi industriali esistenti e quindi quelle risultanti di proprietà della famiglia Menestrina, di Imba S.p.A. e del Comune di Trento per la piccola parte legata alla stradina a nord del comparto (limitatamente però alla sola quota parte rientrante all'interno del comparto).

PARTICELLA	PARTITA TAVOLARE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE SUDDIVISA	NOME DEL PROPRIETARIO	EDIFICI DA PRESERVARE
119/3	1278	210 mq	50 mq 160 mq	Comune di Trento	
2014/3	1415	1730 mq	1730 mq	Menestrina Luigi	
4001	7649	300 mq	300 mq	Menestrina Luigi	300 mq
2898/2	6794	1501 mq	1501 mq	IMBA S.p.A.	
2898/1	6793	2045 mq	1137 mq	IMBA S.p.A.	
			548 mq	Condominio	548 mq
			360 mq	Palazzina Gelmi	360 mq
3571	14	14 mq	14 mq	SET S.p.A.	14 mq

Figura 8: Proprietari

3.2 SOGGETTI ATTUALMENTE COINVOLTI NEL PIANO ATTUATIVO

Atteso che, come si dimostrerà ampiamente di seguito, i soggetti potenzialmente titolati a sviluppare il Piano Attuativo P.A.2.2.d sono solo due (famiglia Menestrina e famiglia Barchetti), si ritiene necessario proporre una parziale modifica a quanto attualmente previsto dal PRG, in modo tale da consentire l'effettiva realizzazione della riqualificazione urbana del brano di territorio interessato dal vincolo di piano attuativo sopra menzionato, anche attraverso fasi differenziate nel tempo e nello spazio.

Si tratta, in altre parole, di mantenere la sostanza della previsione urbanistica del PRG vigente, che prevede un intervento di importante riqualificazione urbana sull'area in questione (con demolizione di buona parte dei volumi esistenti e cessione al Comune di una parte delle aree) ma al contempo di dare finalmente piena praticabilità ed attuabilità alla previsione urbanistica stessa, per la legittima soddisfazione di tutti i soggetti interessati dall'ambito.

I titolari di interesse sono i seguenti :

COMUNE CATASTALE DI TRENTO						
TITOLARE	PARTICELLA	PARTITA TAVOLARE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE SUDDIVISA	NOME DEL PROPRIETARIO	NOTE
1	119/3	1278	210 mq	50 mq 160 mq	Comune di Trento	NB: la p.f. 119/3 è stata scomposta nelle sue due componenti, ovvero quella che ricade all'interno del comparto e pari a 160 mq e quella che ricade all'esterno e pari a mq 50
2	2014/3	1415	1730 mq	1730 mq	Menestrina Luigi	
3	4001	7649	300 mq	300 mq	Menestrina Luigi	
4	2898/2	6794	1501 mq	1501 mq	IMBA S.p.A.	
5	2898/1	6793	2045 mq	1137 mq	IMBA S.p.A.	NB: la p.ed. 2898/1 è stata scomposta nelle sue tre componenti, ovvero la proiezione in pianta della palazzina di via Ambrosi, quella del condominio di via Ambrosi e quella residua.
548 mq				Condominio		
360 mq				Palazzina Gelmi		
7	3571	14	14 mq	14 mq	SET S.p.A.	
5800 mq				5750 mq	totale interno Piano	

Figura 9: Proprietari

NOTA: il dettaglio dei proprietari è riportato nell'allegato 1 alla presente relazione. Per altro, ai fini puramente esplicativi della procedura adottata, la complessa situazione proprietaria della p.ed 2898/1 viene semplificata in tre sole realtà, ovvero : il Condominio (costituito da più soggetti proprietari), la Palazzina e la parte residua rimanente di proprietà Imba. Come vedremo poi infatti le proprietà Condominio e Palazzina risulteranno influenti nel calcolo di suddivisione dei volumi edificabili concessi dal Piano Attuativo.

Titolare 1 : P.f. 119/3 - Comune di Trento

Il Comune di Trento dispone in proprietà la particella 119/3 (210 mq catastali) sull'estremità nord del comparto, costituita attualmente da una stradina di penetrazione ortogonale a via Brennero. Non essendovi alcun volume costruito e facendo parte tale area della zona di intervento Pa2.2.d, il Comune di Trento risulta titolare di una quota del volume urbanistico dell'area. Occorre però considerare che il confine nord del comparto non coincide con il confine nord della citata particella ma si posiziona ad una distanza di 1,37 m dalla confinante p.ed. 2013, andando più o meno a coincidere con il filo del marciapiede esistente. Ne consegue che solo la quota parte ricadente all'interno del Piano parteciperà alla suddivisione delle volumetrie urbanistiche. Tale superficie è stata quantificata in 160 mq

Titolare 2: P.ed. 2014/3 – Luigi Menestrina di Massimo Menestrina sas

La p.ed 2014/3 è costituita da un insieme di capannoni industriali di proprietà della società Luigi Menestrina di Massimo Menestrina sas. Tali volumi sono soggetti al progetto di riqualificazione urbana e non sono aggiuntivi al volume urbanistico indicato dalle Norme. Ciò significa che essi dovranno essere demoliti per poter essere sostituiti da una parte del nuovo volume urbanistico previsto nel Piano. Pertanto tale proprietà risulterà titolare di una quota del volume urbanistico dell'area.

A carico della p.ed. 2014/3 ed a favore della p.f. 119/3 esiste una servitù di altius non tollendi, ossia un obbligo di non costruire oltre una certa altezza. Peraltro tale limitazione è relativa ad una limitata porzione di larghezza pari a metri 1,85 (ex p.f. 119/8 come da descrizione riportata sul contratto d.d. 05/07/1958 G.N. 1974/58) fiancheggiante la p.f. 119/3. Tale problematica dovrà essere tenuta in considerazione in sede di redazione del piano attuativo.

Titolare 3 : P.ed. 4001 – Luigi Menestrina di Massimo Menestrina sas / Massimo Menestrina

Trattasi del condominio in fregio a via Brennero e posto sul limite nord del comparto, circondato tutto attorno dai capannoni industriali ditta Menestrina. La proprietà del condominio è della società Luigi Menestrina di Massimo Menestrina sas e del sig. Massimo Menestrina. Tale volume risulta aggiuntivo rispetto al volume di Piano. D'altro canto non possedendo quote di superficie al di fuori della propria proiezione in pianta, è evidente che tale particella non ha alcun titolo a disporre di una quota del volume urbanistico di piano. Infatti il nuovo volume urbanistico è sostitutivo dei volumi esistenti indicati in Piano, rispetto ai quali la particella in esame non ha alcun rapporto. Diversamente ragionando, atteso che il volume complessivo del comparto è definito dai

Volumi aggiuntivi esistenti (tratteggiati in verde nella scheda di piano) e dal Nuovo Volume Urbanistico (fissato in 13.000 mc), si arriverebbe all'assurdo che ognuno ha una quota del nuovo e del vecchio, il che francamente è inverosimile visto che le proprietà private non sono certo espropriabili. Nella proposta di variante tale volumetria rimane comunque all'interno del Piano quale volume aggiuntivo come nella versione attualmente vigente.

Titolare 4 : P.ed. 2898/2 – Imba S.p.A.

La p.ed. 2898/2 è costituita da un capannone industriale di proprietà Imba S.p.A. il cui volume non è aggiuntivo, per cui l'attuazione del piano comporterà la demolizione di tale volumetria.

Pertanto tale proprietà risulterà titolare di una quota del volume urbanistico dell'area.

Titolari 5-6-7 : P.ed. 2898/1 – Imba S.p.A./PalazzinaGelmi/Condominio

E' la proprietà più complessa da gestire in quanto afferisce a più soggetti e, con riferimento alla scheda dell'allegato 4.2 vigente, è interessata sia da un perimetro verde che qualifica i volumi aggiuntivi che da una zona soggetta a demolizione. Per semplicità di esposizione faremo riferimento ai tre soggetti sopra definiti.

In primo luogo la p.ed. 2898/1 di complessivi mq 2045 catastali viene scomposta nella proiezione in pianta dei tre volumi ad essa afferenti, ovvero la palazzina d'angolo di via Ambrosi (di proprietà notaio Gelmi ed Imba S.p.A.), il Condominio di via Ambrosi (proprietari diversi) ed il capannone industriale proprietà di Imba S.p.A. (vedasi all'uopo figura 1 e tabelle di figura 8).

La scomposizione in pianta effettuata definisce in modo univoco i volumi suddetti e consente di enucleare il volume complessivo che, nel Piano Attuativo esistente, costituisce il secondo volume aggiuntivo rispetto alla volumetria massima prevista per tale zona (perimetro retinato verde). Per quanto attiene alla scomposizione in pianta dei due volumi citati si è fatto riferimento ai progetti originali depositati presso gli uffici comunali. Il relativo calcolo delle superfici è riportato nell'allegato 5.2 al presente Piano.

Analogamente a quanto indicato per il soggetto n°3 i soggetti n° 6 e 7 (chiamati brevemente Condominio e Palazzina) non hanno alcun titolo a disporre di una quota della volumetria di rinnovo, in quanto non dispongono di un metro quadrato di superficie al di fuori di quella che è la proiezione in pianta del proprio volume, e del modesto cortiletto sull'angolo sud ovest a confine con la p.ed.3571

Ne consegue che l'unico soggetto titolato ad una quota del volume previsto nel Piano è la società Imba S.p.A., la cui quota di proprietà della p.ed. 2898/1 fa interamente parte dei volumi da demolire.

Titolari 8 : P.ed. 3571 – SET S.p.A.

Trattasi probabilmente di un refuso del piano. Il volume infatti è costituito da una cabina elettrica di mq 14, di proprietà della Società Elettrica Trentina e che avrebbe dovuto essere accorpata con il retino verde al volume del condominio di via Ambrosi, la cui volumetria, come abbiamo visto, è aggiuntiva al volume di Piano. Si ritiene pertanto che in ragione della particolare conformazione e localizzazione tale particella debba essere stralciata dal piano.

4. PROPOSTA DI NUOVO PIANO GUIDA CON EFFETTO DI VARIANTE AL PRG

4.1 MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE DI PRG E DI APPROVAZIONE DEL PIANO GUIDA P.A. 2.2.D

Definite in modo inequivocabile le potenzialità edificatorie di ciascun proprietario a seguito delle previste demolizioni, rimane da chiarire con quali modalità possa in concreto realizzarsi tale riqualificazione urbana.

L'attuale norma urbanistica, definita dal PRG vigente, prevede infatti che il Piano Attuativo (P.A.2.2.D) debba estendersi a tutto il perimetro individuato dal piano, con il coinvolgimento di tutti i proprietari ed immaginando una contemporanea volontà di realizzazione di tutto l'intervento.

Ma, come già spiegato in premessa, ciò non è possibile, atteso che i soggetti a cui chiedere il consenso sono molteplici ed ognuno ha problematiche ed interessi diversi. Non è un caso quindi che a tutt'oggi, dopo ben oltre 15 anni dalla sua approvazione, il PRG non ha prodotto alcun risultato concreto di trasformazione urbana.

Ha dunque ottenuto paradossalmente il risultato esattamente contrario, congelando tutte le proprietà alla situazione esistente e impedendo qualsiasi tentativo di intervento sull'edificato e sulle aree di pertinenza. E' del tutto evidente come sia necessario disgiungere le varie problematiche in gioco, ipotizzando – se necessario - una realizzazione del piano per gradi successivi e per differenti fasi temporali.

In concreto :

a) In primo luogo occorre isolare le problematiche dei volumi che vanno conservati e che, come dimostrato, non hanno alcun titolo a quote volumetriche sostitutive dei volumi abbattuti.

b) In secondo luogo occorre separare le possibilità edificatorie dei soggetti detentori di quote volumetriche, in modo che, per fasi successive, ma coerenti, si venga ad attuare il Piano di riqualificazione urbana dell'intero lotto.

Per quanto attiene al primo problema, si osserva che i proprietari condomini dei volumi esistenti e da conservare, risultano pure essi oggi fortemente penalizzati dalla situazione attuale in quanto fortemente vincolati da quanto previsto dal comma 2 dell'art. 49 della LP 4 agosto 2015 n.15 recante: "...fino all'approvazione del piano attuativo sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumento di volume, compreso il cambio di d'uso, quando è previsto nell'ambito delle predette categorie di intervento. E' ammessa inoltre la demolizione degli edifici esistenti inclusi nei predetti piani e destinati dal PRG a demolizione o a ristrutturazione edilizia".

Pertanto il primo passo, sulla base del già citato art. 49 comma 4 della LP 04 agosto 2015 n.15, è quello di una variante di quanto previsto dal PRG, che enuclei dal Piano stesso le volumetrie destinate ad essere mantenute, riclassificandole in zona B1, ovvero ripristinando la situazione urbanistica ante la variante 2001 al PRG che ha posto il vincolo di piano attuativo.

Tale destinazione appare del tutto coerente con il tessuto edificato circostante, cioè con i condomini sul lato opposto di via Brennero e via Ambrosi, che già oggi risultano destinati a B1: zone edificate sature, disciplinate dall'art. 37 delle NDA del PRG del Comune di Trento.

Questo consentirebbe ai condomini di riappropriarsi di una piena libertà di azione in riferimento ai beni posseduti ed ai proprietari delle aree da riqualificare di liberarsi

dell'impossibile onere di ottenere il consenso di una pluralità di soggetti che nulla hanno a che fare con le aree stesse.

Quali sono invece le esigenze delle due aree principali di cui si compone il perimetro del Piano attuativo previsto oggi dal PRG?

La famiglia Menestrina non ha, allo stato attuale, particolari problemi legati all'attività svolta. Gli edifici industriali occupati sono sufficienti e l'attività può continuare con la soddisfazione dei proprietari. Inoltre, pur trattandosi di una attività industriale, essa non crea particolari problemi urbanistici legati al traffico o ad inquinamenti ambientali ad essa collegati.

Va da se, comunque, che si tratta di edifici concessionati negli anni cinquanta/sessanta, che necessiteranno nel breve/medio periodo di importanti interventi di ristrutturazione edilizia complessiva, che potranno essere attuati quando l'attività produttiva sarà delocalizzata.

IMBA invece rappresenta la società immobiliare della famiglia Barchetti che costruisce, gestisce ed affitta gli immobili commerciali destinati all'attività prevalente svolta dalla famiglia, ovvero quella di concessionari di una pluralità di marche automobilistiche. A Trento la famiglia gestisce le concessionarie Citroen e Peugeot situate in località Man, la concessionaria BMW di via Fersina nonché la concessionaria Mini Minor di via Brennero. In quest'ultima sono poi accorpate le due concessionarie di moto Harley Davidson e BMW. Il profilo gestionale è quindi molto frammentato e conseguentemente fonte di diseconomie complessive. Il disegno strategico è quello di accorpate, come già fatto a Bolzano, le varie aziende in un unico polo commerciale, dotato di buona visibilità e possibilità di accesso, realizzando in questo modo notevoli economie di scala. E' del tutto evidente che tale disegno passa necessariamente attraverso la dismissione/cessione degli immobili attualmente occupati al fine di disporre del necessario finanziamento economico a tale strategia.

Sotto il profilo urbanistico tale scelta risulta poi assolutamente da condividere ed incentivare, laddove si ponga mente locale alla situazione davvero insostenibile di via Brennero, dove la presenza di marciapiedi, ciclabile, linea privilegiata dell'autobus rendono veramente difficile, per non dire pericolosa, la possibilità di accesso/recesso dalla storica concessionaria. E comunque anche le concessionarie di via Madonna Bianca e di via Fersina presentano momenti difficili per il traffico urbano quando si deve provvedere al rifornimento del parco macchine con gli autotreni carichi di nuove macchine.

Ecco quindi che questa discrasia di interessi tra le due famiglie proprietarie non consente comunque l'attuazione del Piano se non si provvede a disgiungere le due vicende assurdamente legate dalle attuali norme restituendo a ciascuno la propria libertà d'azione, sia spaziale che temporale.

Occorre mantenere un necessario quadro d'insieme, che dia coerenza complessiva agli interventi, ma occorre altrettanto consentire una realizzazione differita delle volumetrie suddivise, in modo che ognuno possa darvi esecuzione secondo i propri interessi ed esigenze e secondo le necessità emergenti dalle singole attività economiche in essere. Infatti, mentre l'attività svolta dalla famiglia Menestrina può esplicarsi ancora efficacemente nel sito in cui si trova, Imba deve essere messa in condizioni di potersi disfare dell'attuale proprietà, riqualificandola in modo diverso, e poter così far fronte ad investimenti di razionalizzazione delle proprie attività di gestione di concessionarie.

4.2 PROPOSTA DI VARIANTE AL PRG.

Per far fronte e risolvere questa problematica situazione normativa e pianificatoria in essere, che ha congelato tutto il comparto allo stato di fatto, si formula una proposta operativa di intervento che trova il suo fondamento normativo su quanto disposto dal comma 7 dell'art. 50 della L.P. 04 agosto 2015 n.15 -Legge Provinciale per il governo del territorio. Esso recita: "Quando l'approvazione di un piano attuativo d'iniziativa privata o misto pubblico-privata è obbligatoria ai sensi dell'art. 24 e dell'art. 49 comma 2, il Comune può approvare un apposito piano guida, per orientare le iniziative di attuazione e per individuare, all'interno dell'area interessata dal piano attuativo e nel rispetto di previsioni che interessano l'intera area, singoli ambiti per i quali possono essere adottati piani parziali e distinti. Il piano guida, nel rispetto dei parametri stabiliti dal PRG, assicura la contestuale programmazione delle opere di urbanizzazione primaria e stabilisce le indicazioni per la coerente sistemazione urbanistica dell'area e per il suo inserimento nel territorio circostante, con particolare riferimento alla destinazione delle singole aree, alla tipologia edilizia, alle opere di urbanizzazione primaria e, se necessaria, secondaria.

Contemporaneamente è necessario richiamare quanto stabilito dal comma 4 dell'art 49 che recita: "...se il piano attuativo o il relativo piano guida, previsto dall'art.50 comma 7, o il comparto edificatorio disciplinato dall'art. 53 richiedono delle modifiche alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione degli interventi, la deliberazione comunale che approva il piano attuativo o il piano guida costituisce provvedimento di adozione di una variante al PRG. A tal fine si applica la procedura di approvazione delle varianti non sostanziali al PRG".

Il combinato disposto dei due articoli fornisce dunque, a giudizio degli scriventi, la soluzione alla complicata problematica in essere.

La proposta urbanistica si traduce sinteticamente negli aspetti sotto evidenziati:

- a) **Approvazione di un piano guida con effetto di variante al PRG con ripermetrazione dell'area originale ed esclusione del condominio (parte della p.ed. 2898/1), della palazzina Gelmi (parte della p.ed 2898/1) e della cabina SET (p.ed. 3571) che vengono ri-destinate a B1.**
- b) **Scomposizione del Piano Guida in due ambiti indipendenti.**

Sulla base di questa proposta cambia ovviamente la Superficie territoriale di Piano che viene epurata appunto della superficie occupata dalla palazzina Gelmi, dal Condominio di via Ambrosi e dalla proprietà SET (cabina elettrica). Viene inoltre tolta la quota parte di proprietà comunale (p.f. 119/3) che ricade al di fuori del perimetro di Piano. Pertanto, con riferimento alle superfici catastali avremo: St = 5800-50-548-360-14= 4828 mq. Nelle pagine successive si riportano le due schede sintetiche di variante al PRG esistente.

Per quanto attiene alle superfici Ss da cedere al Comune di Trento, viene fatta salva la quantità prevista dall'attuale Piano vigente pari a 1220 mq complessivi. Le aree per servizi (Ss) da cedere a titolo gratuito potranno essere reperite anche al di fuori del perimetro di piano nelle immediate vicinanze o nell'ambito dei comuni catastali di fondo valle e ,in ogni caso, su aree del PRG destinate a servizi, attrezzature e infrastrutture.

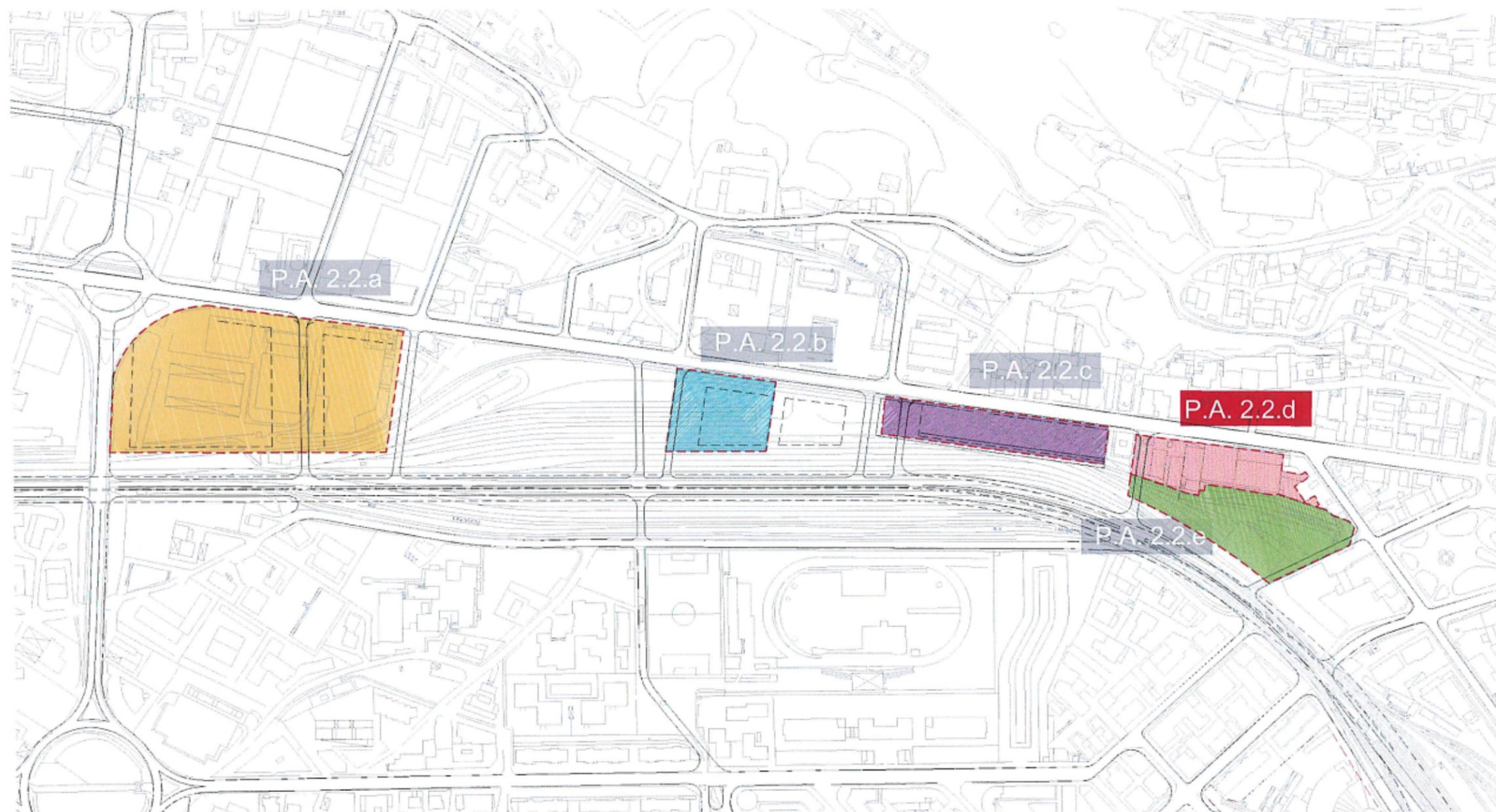
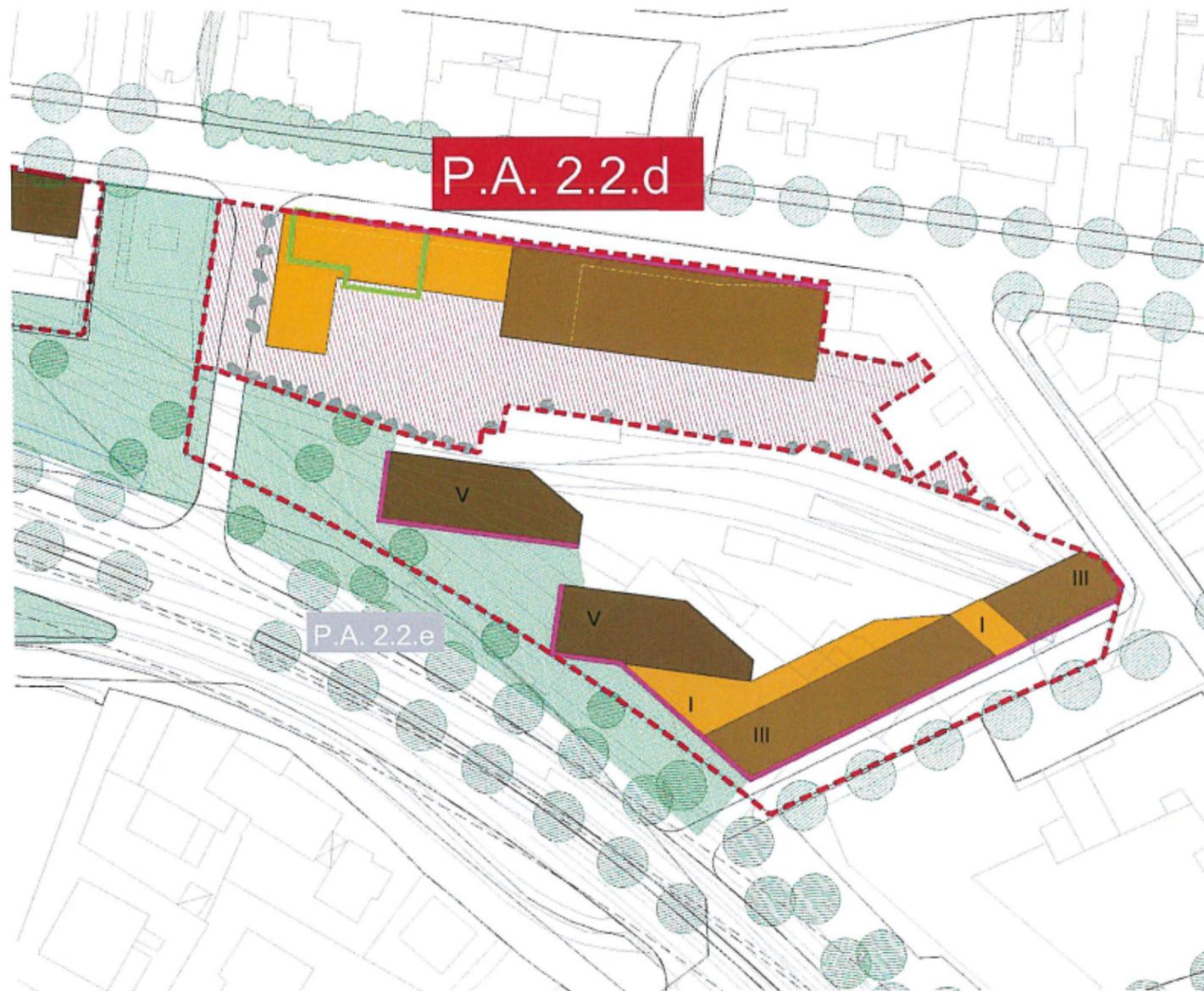


Figura 10 Variante del P.A.2.2.d allegato 4.2 del PRG

NUOVI PARAMETRI EDIFICATORI PROPOSTI					
PIANI ATTUATIVI	SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	VOLUME MASSIMO COSTRUIBILE(m ³)	ALTEZZA MASSIMA (m)	RAPPORTO COPERTURA MASSIMO (Sc/S _t) %	DI AREE DA CEDERE AL COMUNE PER SERVIZI PUBBLICI (S _s) m ²
2.2.a	25529	56000	16,5	36%	10500
2.2.b	5190	11500	16,5	39%	2400
2.2.c	5575	16000	16,5	38%	1700
2.2.d	4828	13000	16,5	48%	1220
2.2.e	7897	17500	16,5	31%	2320



— Allineamenti

Gli allineamenti potranno variare, sempre nel rispetto delle regole dettate dalla proposta generale.



Edifici esistenti la cui volumetria è aggiuntiva rispetto a quella massima prevista per la zona C5 n° 2.2.d

* Nelle planimetrie viene indicata a titolo esemplificativo una possibile soluzione planimetrica dei due nuovi comparti

NUOVI PARAMETRI EDIFICATORI PROPOSTI

P.A.2.2.d	SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	VOLUME MASSIMO COSTRUIBILE(m ³)	ALTEZZA MASSIMA (m)	RAPPORTO COPERTURA MASSIMO (Sc/Sq) %	DI AREE DA CEDERE AL COMUNE PER SERVIZI PUBBLICI (Ss) m ²
P.A.2.2.d	4828	13000	16,5	48%	1220

** Le aree per servizi (Ss) da cedere a titolo gratuito potranno essere reperite anche al di fuori del perimetro di piano nelle immediate vicinanze o nell'ambito dei comuni catastali di fondo valle e, in ogni caso, su aree del PRG destinate a servizi, attrezzature e infrastrutture

Figura 11 Variante del P.A.2.2.d allegato 4.2 del PRG

4.3 PROPOSTA DI NUOVO PIANO GUIDA: SUDDIVISIONE IN AMBITI

Il perimetro di vincolo di pianificazione attuativa, ri-definito attraverso la variante di PRG, viene a sua volta suddiviso in **due distinti ambiti**, corrispondenti rispettivamente alle proprietà Imba (verso sud) e alle proprietà Menestrina e strada comunale (verso nord). Ciascun ambito viene vincolato alla redazione di uno specifico piano attuativo, mantenendo dunque ferma la prospettiva di pianificazione intermedia, tra il PRG e il permesso di costruire, già definita originariamente dal PRG oggi vigente.

Questa soluzione consente un'attuazione dell'intervento per parti, garantendo la concretizzazione degli interventi sulle due distinte proprietà in momenti temporalmente distinti. Ciò assume un rilievo importante alla luce della volontà della famiglia Menestrina di mantenere in essere, nel breve periodo, l'attività produttiva nei capannoni di sua proprietà. Si avrà dunque :

- **Ambito A** corrispondente alla proprietà Imba.
- **Ambito B** corrispondente alle proprietà Menestrina e a alla p.f. 119/3 di proprietà comunale.

Nella tavola seguente viene riportato il perimetro del nuovo piano guida.

PLANIMETRIA PERIMETRO PIANO GUIDA

- PERIMETRO DI PIANO GUIDA
- AMBITO A
- AMBITO B



Figura 12: – Ambito A e B del P.A.2.2.d

4.4 MODALITÀ DI SUDDIVISIONE DELLE QUOTE VOLUMETRICHE

Avendo suddiviso il Piano in due ambiti indipendenti risulta necessario stabilire le quote volumetriche afferenti a ciascun ambito. Non vi è dubbio che l'unico modo per suddividere le quote volumetriche di un Piano Attuativo sia quello di effettuare tale suddivisione in rapporto alle quote di superficie dell'area detenute da ciascun soggetto titolare di un diritto di proprietà.

D'altro canto i volumi di nuova edificazione possono essere realizzati solo in sostituzione dei volumi esistenti, ad esclusione dei cosiddetti volumi aggiuntivi riconosciuti tali dal Piano stesso.

Pertanto l'area di nuova edificabilità è quella residua dall'abbattimento dei volumi esistenti e quindi la suddivisione del volume di nuova edificazione (13000 mc) andrà effettuata proporzionalmente alle quote di proprietà di tali aree. Sulla tabella di figura 13 sono riportate le aree libere a demolizione avvenuta.

PARTICELLA	PARTITA TAVOLARE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE SUDDIVISA	NOME DEL PROPRIETARIO	SUPERFICI AGGIUNTIVE	SUPERFICI ESTERNE AL PIANO	SUPERFICI EDIFICABILI	
		mq	mq		mq	mq	mq	
119/3	1278	210	210	Comune di Trento		50	160	
2014/3	1415	1730	1730	Menestrina Luigi			1730	
4001	7649	300	300	Menestrina Luigi	300			
2898/2	6794	1501	1501	IMBA S.p.A.			1501	
2898/1	6793	2045	1137	IMBA S.p.A.			1137	
			548	Condominio		548		
			360	Notaio Gelmi		360		
3571	14	14	14	SIT		14		
		5800			300	972	4528	
SUPERFICIE DI NUOVA EDIFICABILITA'								4528 mq

Figura 13: superficie di nuova edificabilità

SITUAZIONE CATASTALE

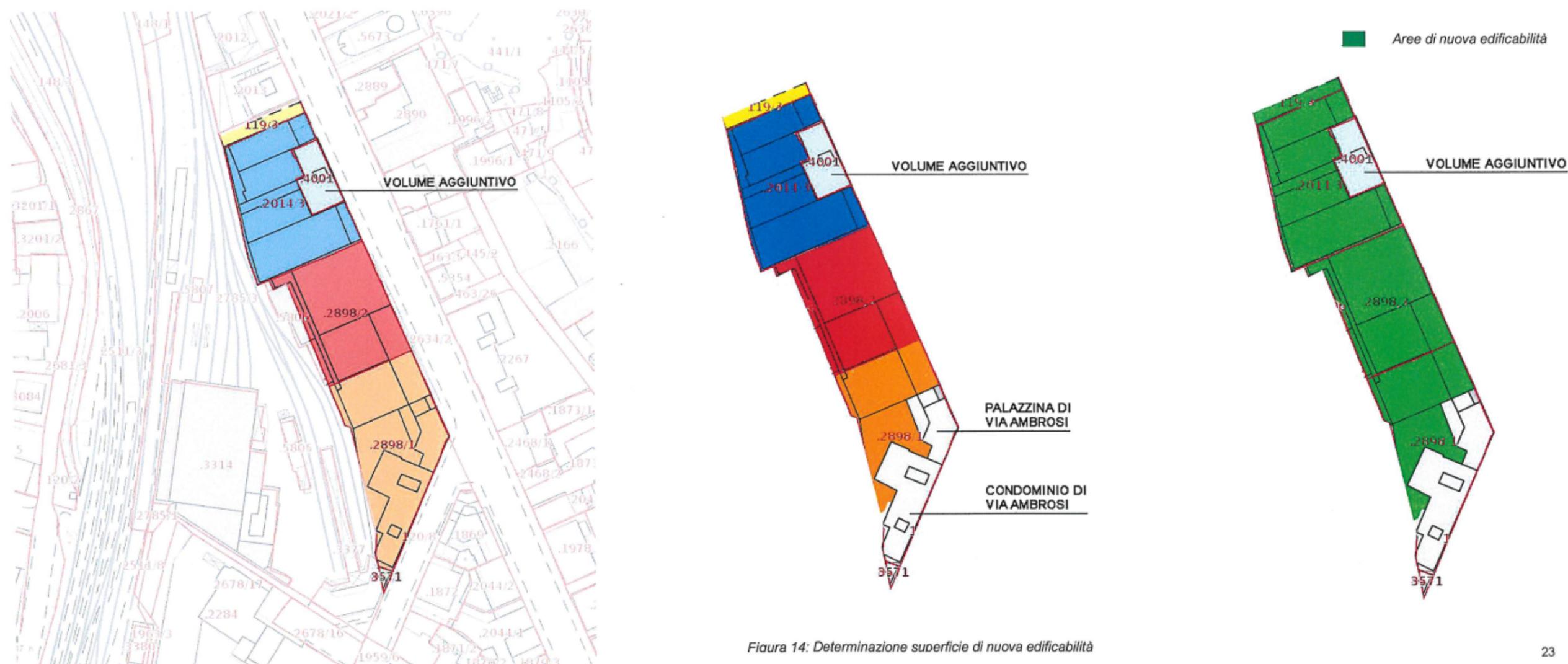


Figura 14: Determinazione superficie di nuova edificabilità

Dalla determinazione delle aree di nuova edificabilità (vedi tabella di figura 13), si deriva proporzionalmente la ripartizione del volume urbanistico tra i soggetti proprietari come indicato nella tabella seguente.

CALCOLO VOLUME COSTRUIBILE				
NOME PROPRIETARIO	SUPERFICIE EDIFICABILE		VOLUME COSTRUIBILE	
Menestrina Luigi	2014/3	1730 mq	4.966,87	mc
Imba S.p.A.	2898/2+2898/1*	2638 mq	7.573,76	mc
Comune di Trento	119/3	160 mq	459,36	mc
TOT.		4528 mq	13.000,00	mc

Figura 15: Calcolo volume costruibile

Calcolo Volume Costruibile:

Menestrina: $(1.730 \text{ m}^2 / 4.528 \text{ m}^2) \times 13.000 \text{ m}^3 = 4.967 \text{ m}^3$
+ p.ed. 4001 volume aggiuntivo.

Imba S.p.A. : $(2.638 \text{ m}^2 / 4.528 \text{ m}^2) \times 13.000 \text{ m}^3 = 7.574 \text{ m}^3$

Comune di Trento: $(160 \text{ m}^2 / 4.528 \text{ m}^2) \times 13.000 \text{ m}^3 = 459 \text{ m}^3$

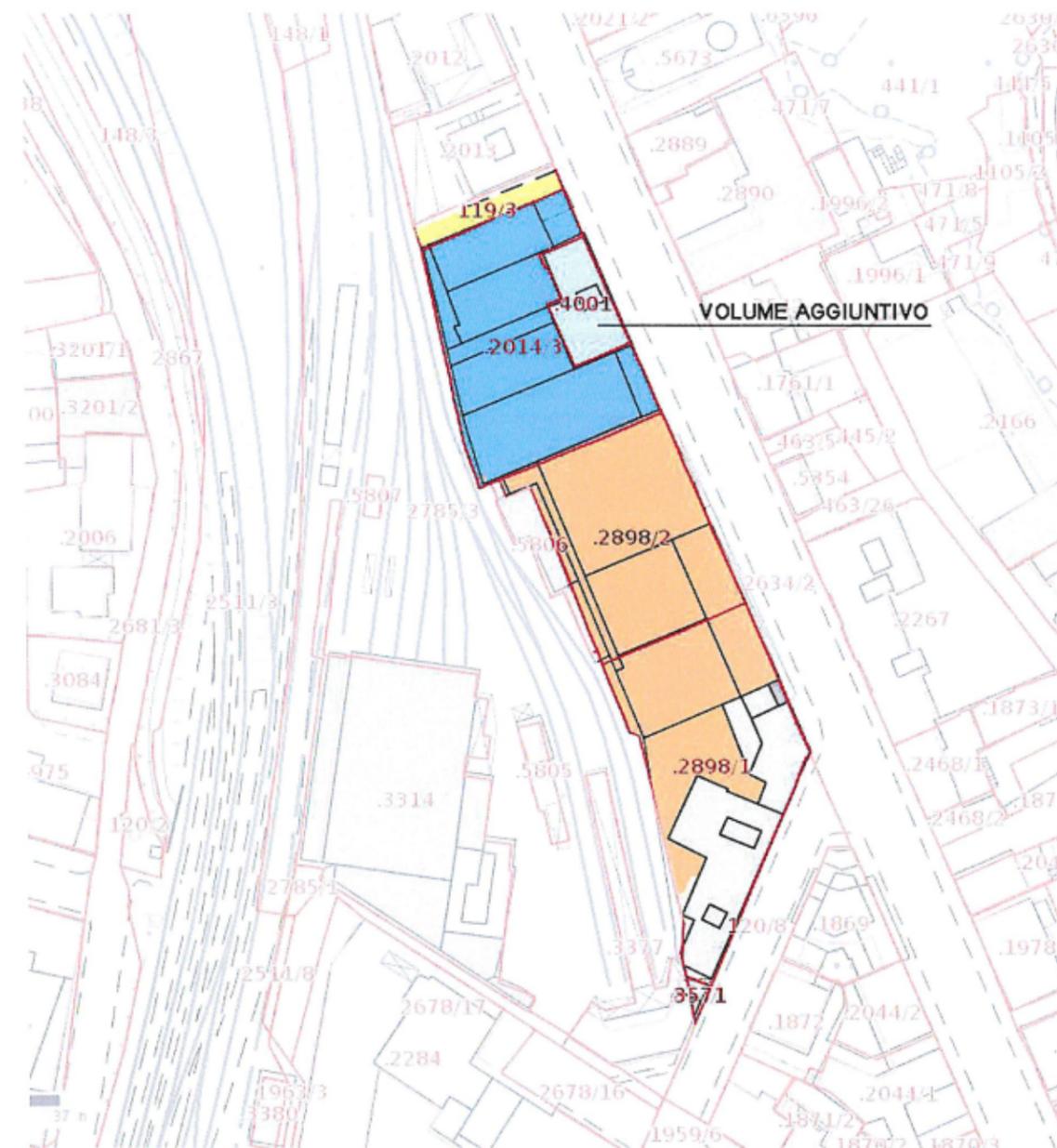


Figura 16: Aree di nuova edificabilità

4.5 MODALITÀ DI SUDDIVISIONE AREE DA CEDERE AL COMUNE

Il Piano Regolatore vigente prevede che nella fase di realizzazione del Piano Attuativo vengano cedute al Comune di Trento 1220 mq di superfici per utilizzo pubblico.

Se si considera che il comparto è all'interno della città consolidata e che i volumi edificabili possono essere ricavati solo dalla demolizione dei volumi preesistenti, non si può non rilevare subito l'abnorme quantità di area richiesta dall'Ente pubblico in relazione alla modesta entità complessiva delle aree in gioco.

Come si è visto sopra le aree liberate dai volumi esistenti assommano a 4528mq. Da cui si deduce che la richiesta del Comune è pari al 27% delle aree libere.

In ogni caso, tenuto conto che il Comune, all'interno del Piano, dispone già in proprietà 160 mq (p.f.119/3) le aree che ciascun detentore di quote volumetriche dovrà cedere al Comune di Trento sono pari a :

Proprietà		Superficie SS
Menestrina	$(1220 - 160) \times 1730 / (1730 + 2638) =$	420 mq
Imba	$(1220 - 160) \times 2638 / (1730 + 2638) =$	640 mq
	Totale parziale	1060 mq
Comune di Trento	(p.f. 119/3)	160 mq
	Totale	1220 mq

Figura 17: Superficie da cedere al Comune di Trento

* Le aree per servizi (Ss) da cedere a titolo gratuito potranno essere reperite anche al di fuori del perimetro di piano nelle immediate vicinanze o nell'ambito dei comuni catastali di fondo valle e ,in ogni caso, su aree del PRG destinate a servizi, attrezzature e infrastrutture.

4.6 ASPETTI NORMATIVI DEL NUOVO PIANO GUIDA

Viene definita, attraverso il piano guida, una proposta morfologica di impianto complessivo tesa ad organizzare, nell'insieme e in una prospettiva di lungo periodo, la nuova conformazione dell'area. Il nuovo edificato si sviluppa attraverso un'articolazione volumetrica che si raccorda verso sud, in aderenza, con la palazzina Gelmi. Il corpo edificato, proseguendo verso nord in fianco a via Brennero, arretra progressivamente rispetto al filo dell'asse viabilistico, generando uno spazio variabile da adibire a porticato. Questa soluzione risolve la problematica attuale – non secondaria - della presenza del filo delle facciate immediatamente a ridosso del marciapiede e pista ciclabile. Sul nuovo spazio così ricavato si affacceranno le funzioni di carattere più marcatamente "pubbliche" che ragionevolmente si potranno insediare ai piani terra dei nuovi edifici; funzioni evidentemente compatibili con quanto attualmente previsto dal comma 2 dell'art 42 ter del PRG vigente.

Ai piani superiori gli edificati dovranno rispettare l'allineamento a filo confine con la strada di via Brennero. Sarà comunque consentito l'arretramento dell'ultimo piano, mentre ai piani intermedi saranno consentite delle rientranze finalizzate ad un migliore inserimento architettonico della facciata nel contesto edilizio.

Come evidenziato al capitolo precedente il nuovo Piano Guida vede la presenza all'interno del comparto Pa.2.2.d di due distinti ambiti - ambito A e ambito B - a cui compete una ben precisa volumetria massima costruibile. Si dovranno quindi sviluppare due distinti Piani attuativi, ovvero :

- **Piano attuativo ambito A** corrispondente alla proprietà Imba a cui compete complessivamente una cubatura di mc 7574.
- **Piano attuativo ambito B** corrispondente alle proprietà Menestrina e a alla p.f. 119/3 di proprietà comunale a cui compete, come già visto, una cubatura complessiva di $4967+459=$ mc 5426 (arrotondati). A tale volume va infine aggiunto quello corrispondente al condominio esistente p.ed. 4001 che come definito già dal PRG vigente è aggiuntivo.

Previo accordo tra le parti, sarà comunque possibile trasferire in fase di pianificazione attuativa la volumetria di competenza del Comune di Trento (459 mc) dal piano attuativo ambito B al piano attuativo ambito A.

La proposta di suddivisione mantiene comunque inalterate le aree SS esattamente nei termini spaziali già definiti dal PRG vigente: 1220 mq complessivi di cui 160 già di proprietà comunale, corrispondenti alla stradina (p.f.119/3).

NORME DI ATTUAZIONE :

ART. 1

Il piano guida riguarda l'area ricompresa dal perimetro di cui alla planimetria generale. Il piano guida è suddiviso in due ambiti: A e B. Per ciascun ambito dovrà corrispondere un successivo piano attuativo.

ART. 2

L'organizzazione dell'edificato deve avvenire come da indicazioni di cui alla planimetria generale. I volumi edificati devono rispettare gli allineamenti di cui al successivo art. 3. La profondità dei corpi di fabbrica rispetto al fronte stradale e la loro lunghezza sono libere nel solo rispetto delle distanze dai fabbricati limitrofi e dai confini.

ART. 3

La planimetria generale e la sezione tipo individuano due allineamenti obbligatori per i volumi edificati. Il primo è relativo al piano terra ed è arretrato dal confine lato strada (via del Brennero) di almeno 2,0 metri fino ad un massimo di 4 m, al fine di consentire la realizzazione di uno spazio porticato. A sud è prevista una zona di raccordo della nuova facciata con i volumi esistenti, che dovrà essere approfondita in sede di piano attuativo.

L'allineamento obbligatorio ai piani superiori è corrispondente al filo strada, in allineamento con i vicini fabbricati (p.ed. 2013 a nord e p.ed. 2898 a sud esterni al perimetro di piano guida).

All'ultimo piano è consentito l'arretramento del volume edificato rispetto all'asse di allineamento filo-strada (vedi sezione tipo), mentre ai piani intermedi sono consentite delle rientranze architettoniche tali però da non alterare il concetto di sostanziale allineamento dell'edificato a filo strada.

Al piano interrato è sempre consentito l'edificazione sino al confine, sia verso via del Brennero che verso la p.f. 119/3.

Nel rispetto dell'allineamento prevalente del fronte sono consentiti, al piano terra, degli arretramenti localizzati con profondità anche maggiore di 4 m, funzionali all'ingresso alle attività ospitate negli edifici. Tali arretramenti dovranno essere definiti in sede di pianificazione attuativa e/o in sede di rilascio del permesso di costruire (o procedimento equivalente).

ART. 4

Ogni ambito deve provvedere alla cessione della propria quota di SS (di cui alla tabella in figura 17, pagina 25), al fine di partecipare alla quantificazione complessiva di SS definita dal PRG.

Le aree per servizi (Ss) da cedere a titolo gratuito potranno essere reperite, in sede di pianificazione attuativa, anche al di fuori del perimetro di piano guida, nelle immediate vicinanze o nell'ambito dei comuni catastali di fondo valle e, in ogni caso, su aree del PRG destinate a servizi, attrezzature e infrastrutture. In questo caso la cessione al Comune avverrà con modalità di quantificazione da valutarsi al momento della pianificazione attuativa.

ART. 5

La ripartizione delle volumetrie è definita dalla tabella in figura 15 in pagina 24 del presente Piano Guida.

La volumetria di proprietà del Comune di Trento (calcolata con riferimento alla quota della p.f. 119/3 compresa all'interno del Piano) come da tabella in figura 15 di pagina 24 potrà essere acquisita, previo accordo tra le parti, anche dal soggetto titolare dell'ambito A.

Nella tavola seguente si riportano le indicazioni vincolanti per l'attuazione del presente piano.

4.6.1 PROPOSTA CON I NUOVI PARAMETRI EDIFICATORI AMBITO A E B DEL P.A.2.2.D.

PLANIMETRIA PIANO TERRA

- PERIMETRO DI PIANO GUIDA
- AMBITO A
- AMBITO B
- ARRETRAMENTO DEI FRONTI AL PIANO TERRA $\geq 2m$.
- ALLINEAMENTO OBBLIGATO DEI FRONTI AI PIANI SUPERIORI
- ↕ PROFONDITÀ DEI CORPI DI FABBRICA LIBERA NEL RISPETTO DELLE DISTANZE DAI FABBRICATI E DAI CONFINI

* AL NETTO DELLA P.ED 4001 VOLUME AGGIUNTIVO

NUOVI PARAMETRI EDIFICATORI PROPOSTI

P.A.2.2.d	SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	VOLUME MASSIMO COSTRUIBILE(m ³)	ALTEZZA MASSIMA (m)	RAPPORTO COPERTURA MASSIMO (Sc/St) %	DI AREE DA CEDERE AL COMUNE PER SERVIZI PUBBLICI (Ss) m ²
Ambito A	2638	7574	16,5	48%	640
Ambito B	1890	5426 *	16,5	48%	580

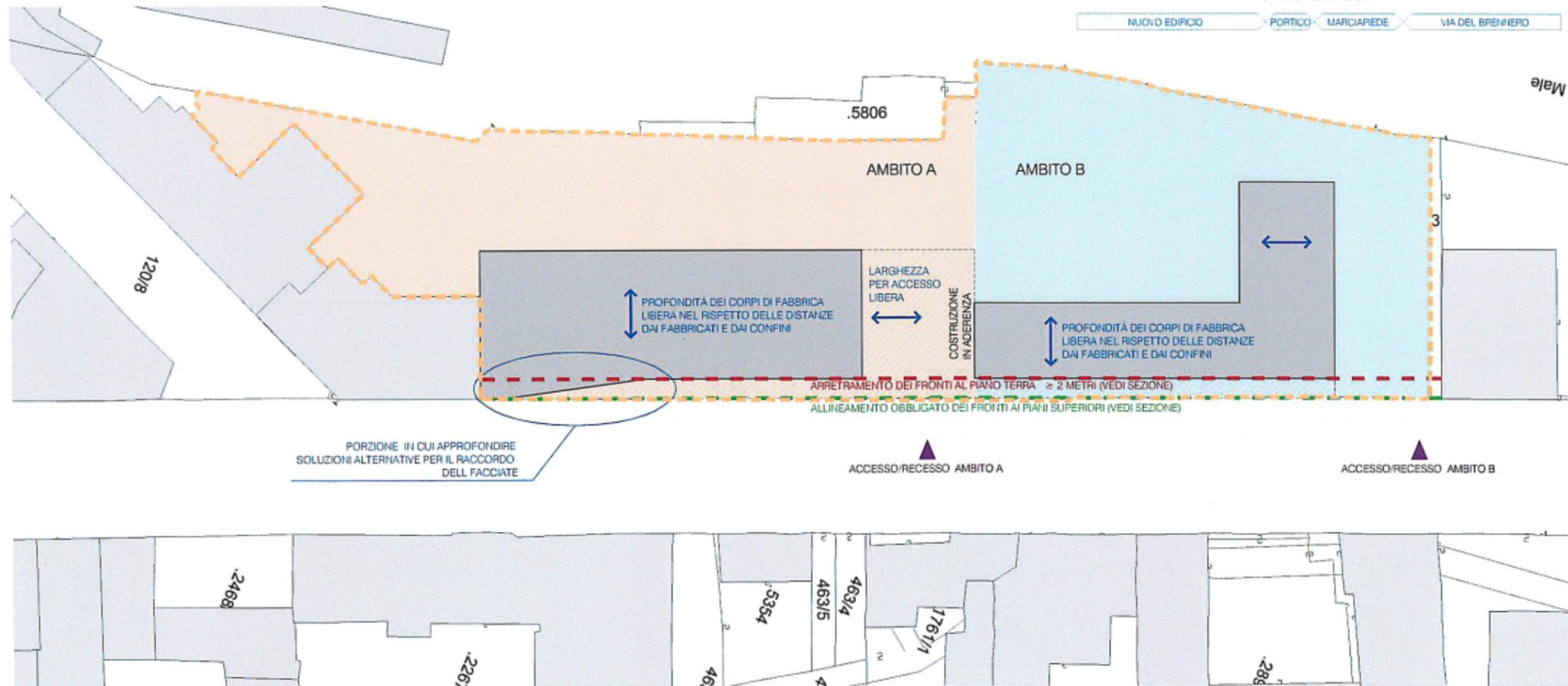
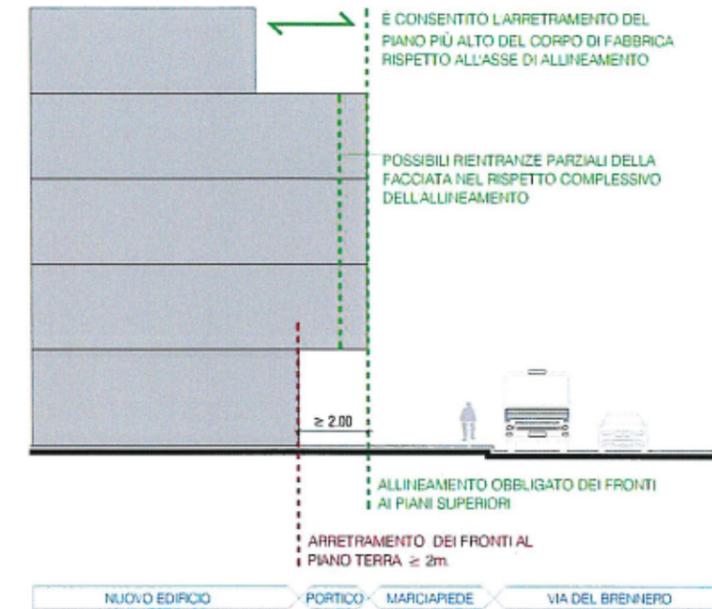


Figura 18: – Proposta nuovi parametri urbanistici

- PLANIMETRIA PIANO TIPO
- PERIMETRO DI PIANO GUIDA
 - AMBITO A
 - AMBITO B
 - ARRETRAMENTO DEI FRONTI AL PIANO TERRA $\geq 2m$.
 - ALLINEAMENTO OBBLIGATO DEI FRONTI AI PIANI SUPERIORI
 - PROFONDITÀ DEI CORPI DI FABBRICA LIBERA NEL RISPETTO DELLE DISTANZE DAI FABBRICATI E DAI CONFINI

* AL NETTO DELLA P.ED 4001 VOLUME AGGIUNTIVO

NUOVI PARAMETRI EDIFICATORI PROPOSTI

P.A.2.2.d	SUPERFICIE TERRITORIALE (m ²)	VOLUME MASSIMO COSTRUIBILE(m ³)	ALTEZZA MASSIMA (m)	RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO (Sc/St) %	DI AREE DA CEDERE AL COMUNE PER SERVIZI PUBBLICI (Ss) m ²
Ambito A	2638	7574	16,5	48%	640
Ambito B	1890	5426 *	16,5	48%	580

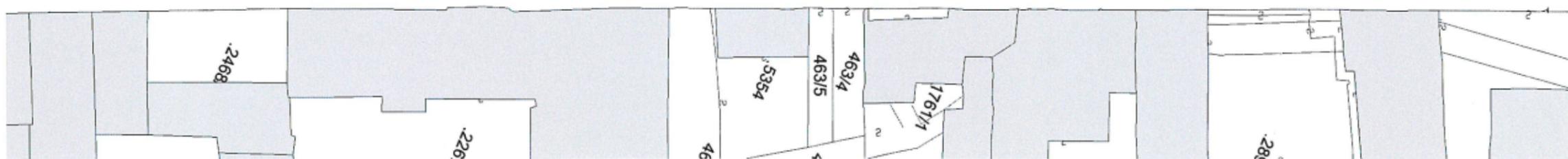
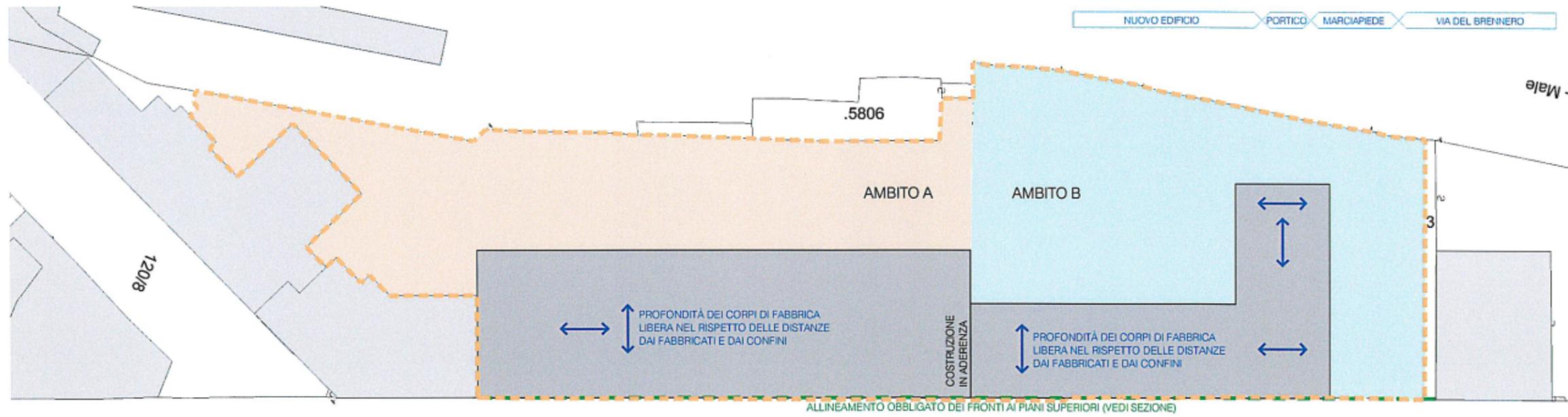
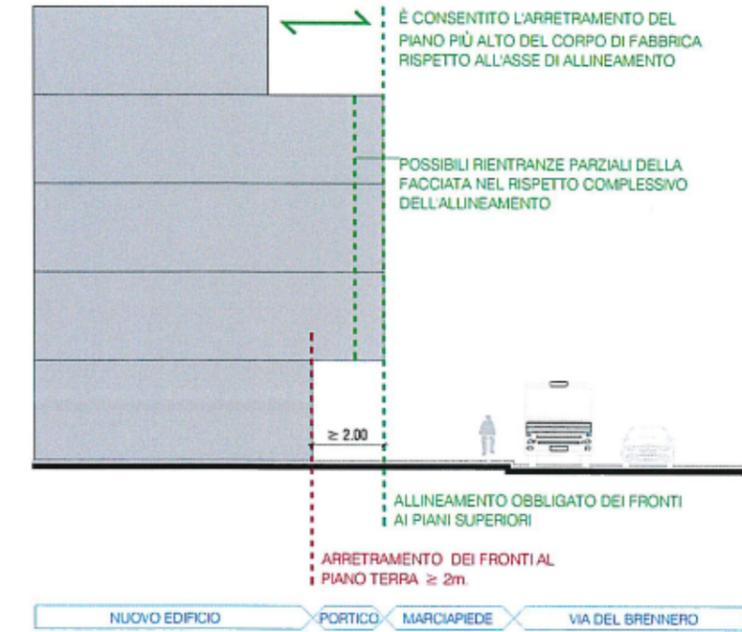


Figura 19: – Proposta nuovi parametri urbanistici

5. ALLEGATI

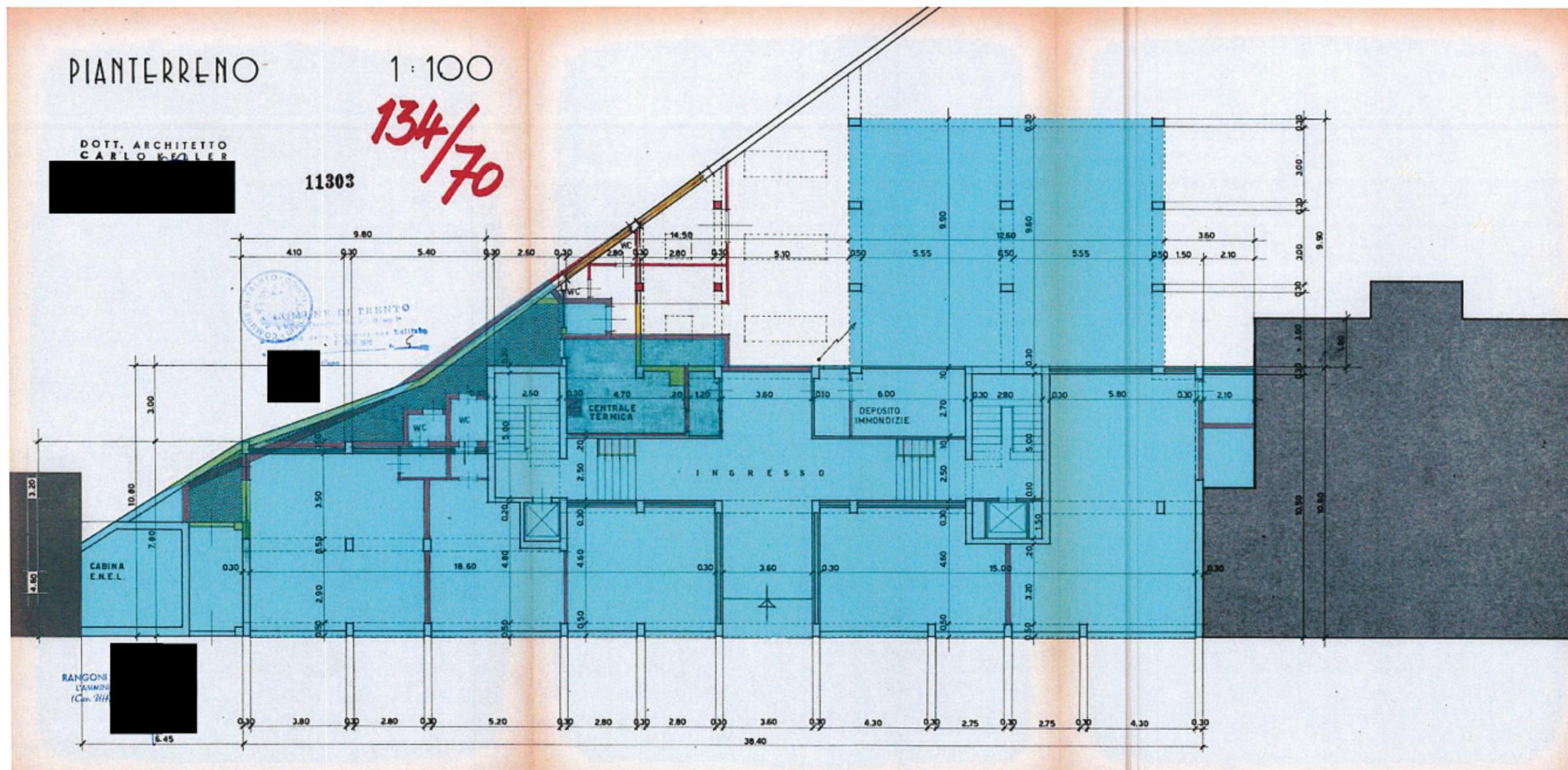
5.1 SOGGETTI PORTATORI D'INTERESSE

N°	P.T.	PARTICELLA EDIFICIALE	PORZIONE MATERIALE	COMUNE CATASTALE	PROPRIETARI TAVOLARI ED USUFRUTTUARI						NOTE	
					COGNOME	NOME	DATA DI NASCITA	LUOGO DI NASCITA	INDIRIZZO	QUOTE		
1	14	3571		TRENTO	SOCIETA' ELETTRICA TRENTINA S.p.a.						1/1	
2	6793	2898/1	1	TRENTO	VITTI	CARMEN					1/1	
3	6793	2898/1	2	TRENTO	PROPRIETARIO PRO TEMPORE FED. 2898/2						1/1	
					IMBA S.p.a. BOLZANO							
4	6793	2898/1	3	TRENTO	SG LEASING S.p.a. MILANO						1/1	
5	6793	2898/1	4	TRENTO	MERLOTASIN SASS DI TASIN PAOLO & C. TRENTO						1/1	
6	6793	2898/1	5	TRENTO	RIFINRE TRENTO S.R.L. MILANO						1/1	
7	6793	2898/1	6	TRENTO	MERLO	ADALGISA					1/1	
8	6793	2898/1	7	TRENTO	ARGO S.R.L. MILANO						1/1	
9	6793	2898/1	8	TRENTO	SCRUTINIO	ROBERTA					1/1	
10	6793	2898/1	10	TRENTO	ARGO S.R.L. MILANO						1/1	
11	6793	2898/1	11	TRENTO	ARGO S.R.L. MILANO						1/1	
12	6793	2898/1	12	TRENTO	MENTO	ANTONELLA					1/1	
13	6793	2898/1	13	TRENTO	EDIL PONTEGGI 2 S.N.C. DI GEOM. FULVIO GIOVANNINI E PISETTA TIZIANA TRENTO						1/1	
14	6793	2898/1	14	TRENTO	ARGO S.R.L. MILANO						1/1	
15	6793	2898/1	15	TRENTO	ARGO S.R.L. MILANO						1/1	
16	6793	2898/1	16	TRENTO	FOR IUS S.R.L. TRENTO						1/1	
17	6793	2898/1	17	TRENTO	FOR IUS S.R.L. TRENTO						1/1	
18	6793	2898/1	18	TRENTO	ARGO S.R.L. MILANO						1/1	
19	6793	2898/1	19	TRENTO	ARGO S.R.L. MILANO						1/1	
20	6793	2898/1	20	TRENTO	COLUSSI IN TETTAMANTI	PATRIZIA					1/2	
					TETTAMANTI	GIORGIO ARMANDO						1/2

N°	P.T.	PARTICELLA EDIFICIALE	PORZIONE MATERIALE	COMUNE CATASTALE	PROPRIETARI TAVOLARI ED USUFRUTTUARI						NOTE	
					COGNOME	NOME	DATA DI NASCITA	LUOGO DI NASCITA	INDIRIZZO	QUOTE		
21	6793	2898/1	21	TRENTO	ZARDINI	NICOLETTA					1/1	
22	6793	2898/1	22	TRENTO	HYPO TIROL LEASING ITALIA S.p.a. BOLZANO						1/1	
23	6793	2898/1	23	TRENTO	SGARBOSSA	PAOLO					1/1	
24	6793	2898/1	24	TRENTO	SOCIETA' DI COMMERCIALIZZAZIONE IMMOBILIARE S.R.L. BRENTONICO TRENTO						1/1	
25	6794	2898/2		TRENTO	IMBA S.p.a. BOLZANO						1/1	
26	2982	5806		TRENTO	TRENTINO TRASPORTI S.p.a. TRENTO						1/1	
27	1415	2014/3		TRENTO	LUGI MENERSTRINA DI MASSIMO MENERSTRINA S.A.S. TRENTO						1/1	
28	7649	4001	1	TRENTO	LUGI MENERSTRINA DI MASSIMO MENERSTRINA S.A.S. TRENTO						1/1	
29	7649	4001	2	TRENTO	MENERSTRINA	MASSIMO					1/1	
30	7649	4001	3	TRENTO	MENERSTRINA	MASSIMO					1/1	
31	7649	4001	4	TRENTO	MENERSTRINA	MASSIMO					1/1	
32	7649	4001	5	TRENTO	MENERSTRINA	MASSIMO					1/1	
33	7649	4001	6	TRENTO	MENERSTRINA	MASSIMO					1/1	
34	7649	4001	7	TRENTO	MENERSTRINA	MASSIMO					1/1	
35	7649	4001	8	TRENTO	MENERSTRINA	MASSIMO					1/1	
36	7649	4001	9	TRENTO	MENERSTRINA	MASSIMO					1/1	
37	7649	4001	10	TRENTO	MENERSTRINA	MASSIMO					1/1	
38	1278	119/3		TRENTO	BENE PUBBLICO						1/1	

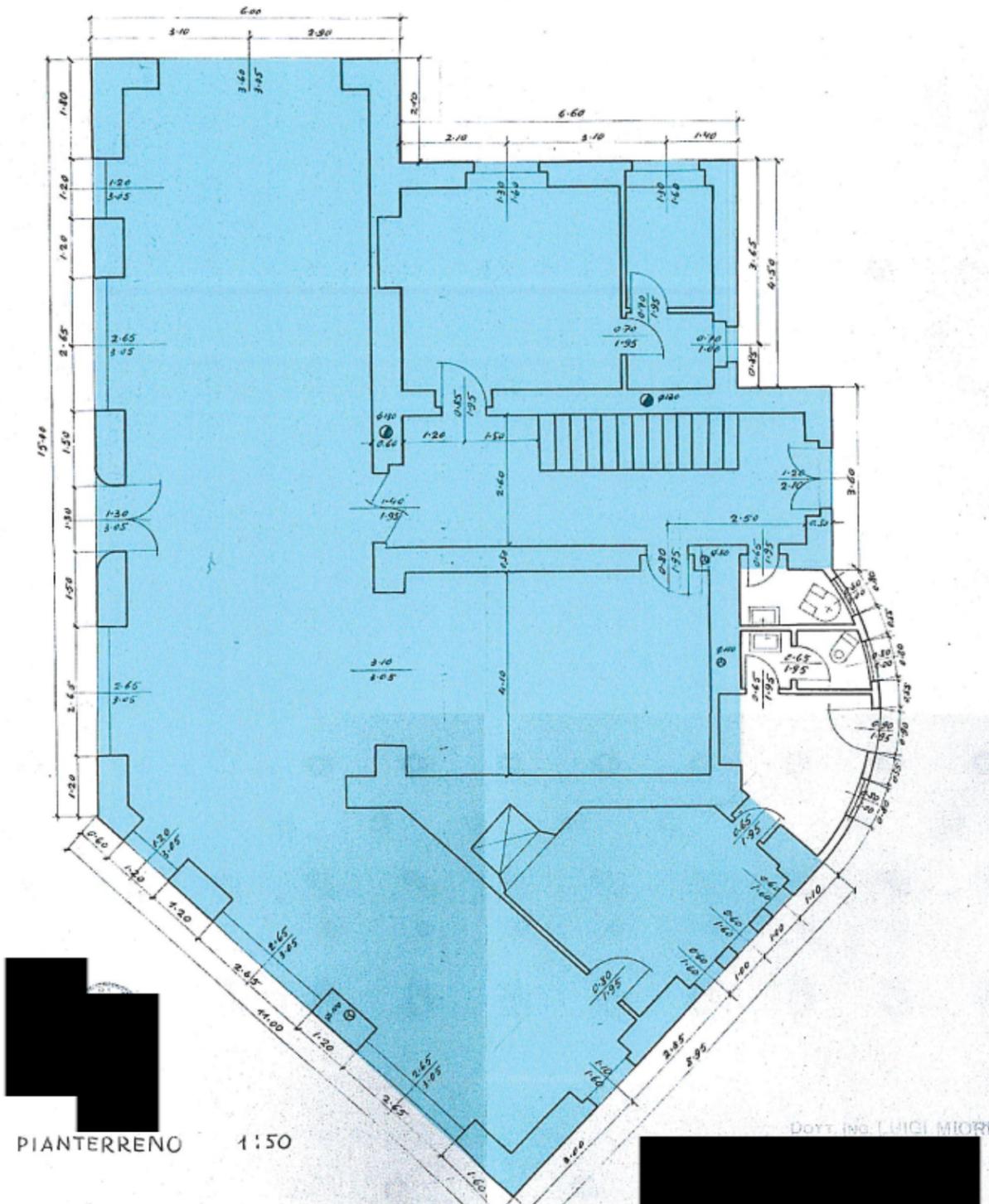
5.2 RIFERIMENTI PROGETTI ORIGINALI DEPOSITATI IN COMUNE DEL CONDOMINIO E PALAZZINA IN VIA AMBROSI

CONDOMINIO IN VIA AMBROSI



Superficie totale 548 mq

PALAZZINA D'ANGOLO IN VIA AMBROSI



255 mq

+

105 mq

=

360 mq

