



COMUNE DI TRENTO

**PRG**  
**VARIANTE**  
**ZONA C5 - AREA DESTRA ADIGE – EX ITALCEMENTI**  
**A TRENTO**

**Variante in applicazione del comma 4 dell'art. 49**  
**della L.P. 4 agosto 2015, n. 15:**  
**approvazione piano guida con modifica delle previsioni di PRG**

**SINTESI OSSERVAZIONI**  
**E CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE**  
**E RELATIVE CONTRODEDUZIONI**

**SERVIZIO URBANISTICA**

Trento, marzo 2021



## OSSERVAZIONE N°

1

protocollo n. 82609 del 10.4.2020

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE**

L'osservazione, presentata da Italia Nostra – Sezione trentina, ribadisce la necessità che la pianificazione di una parte urbana di ragguardevoli dimensioni quale quella in oggetto si fondi *“su un'organizzazione morfologica appropriata al contesto e alle sue relazioni con la struttura urbana, dalla quale derivare lo spettro delle funzioni compatibili”*. In tal senso dunque *“è necessario concentrarsi sulla forma urbana che condiziona e condizionerà, con la sua persistenza, sia le funzioni presenti, sia quelle future”*.

L'osservazione si sofferma su due tematiche: quella relativa all'assetto funzionale e quella riguardante la forma urbana, assumendo come riferimento quanto risulta dalla documentazione costituente il piano guida.

Per quanto riguarda l'**assetto funzionale** l'osservazione prende in considerazione elementi quali il polo espositivo, il parcheggio urbano di attestamento, il centro di ricerca biomedica, le residenze universitarie e ordinarie e il parco fluviale.

Relativamente al **polo espositivo** Italia Nostra così si esprime sulla localizzazione prevista: *“Un polo espositivo costruito al margine di un frammento di fondovalle ritagliato dal fiume è destinato a rimanere una struttura isolata, priva di interscambi e sinergie con gli altri servizi urbani del suo rango. Non solo non è accessibile col trasporto pubblico, ma è anche lontano dai percorsi che connettono gli altri centri terziari della città. Collocare un polo espositivo in un cul-de-sac, implica che la sua frequentazione sarà intermittente, attivata esclusivamente dagli eventi che in esso si terranno. In queste condizioni, è presumibile che solo una minima quota dei suoi utilizzatori sarà indotta a raggiungere la città: gli altri, soddisfatta la ragione che li ha portati fin lì, torneranno a casa, privando la città dei benefici indotti.*

Anche relativamente al **parcheggio** è espressa una valutazione negativa in quanto lo stesso è ritenuto *“periferico senza interscambio modale”*.

Passando poi alla localizzazione in destra Adige del **centro di ricerca biomedica**, questa scelta, secondo la Sezione trentina di Italia Nostra, non fa che contribuire alla *“dispersione dei centri di ricerca e degli istituti universitari, disposti accidentalmente ai quattro angoli del territorio comunale”* fatto questo che *“non favorisce certo le interrelazioni, le sinergie, l'integrazione con la città”*.

Mentre trattando delle **residenze universitarie e ordinarie** la valutazione fatta dall'osservazione è che *“il piano guida le relega in una posizione residuale e marginale”*.

L'ultimo elemento concernente l'assetto funzionale è quello che viene definito *“pseudo-parco fluviale”*, un parco o giardino che secondo l'osservazione della Sezione trentina di Italia Nostra *“è isolato, separato dal resto della città dal fiume-canale a est, dalla nuova strada a ovest. Non un canale fluviale, non un parco urbano e nemmeno un giardino.”*.

La seconda tematica trattata nell'osservazione è dedicata alla **forma urbana**. Sono prese in considerazione le scelte localizzative, il disegno urbano, la pseudo-piazza, lo studentato, il “verde”.

Con riferimento alle **scelte localizzative** l'osservazione lamenta il fatto che *“sovvertendo ogni logica urbanistica e persino il più elementare buon senso, la parte residenziale è collocata sotto il Bondone, nella sua ombra, mentre la parte più favorevole rimane quasi totalmente ineditata, utilizzata marginalmente solo dal polo espositivo, cioè dall'unica struttura che non ha bisogno di soleggiamento.”*.

Trattando di **disegno urbano** l'osservazione fa presente che *“La sola parte che ha un disegno urbano coerente è la parte centrale innervata da Via Verruca. Ma dove finisce il disegno storico, fatto di strade che organizzano e uniscono, rimangono solo un'informe superficie solcata da una nuova tangenziale che separa e divide, e due “scatoloni” (il centro espositivo e il parcheggio) immersi in un verde-nulla.”*.

Prosegue poi l'osservazione, affermando che *“una piazza esiste in quanto vi sono architetture che la delimitino e attività che la animino e la vivifichino stimolandone la frequentazione. Qui, invece,*

*troviamo solo una mezza piazza -poiché metà del suo orizzonte è totalmente aperto-completamente priva di attività che si proiettino all'esterno."*

E relativamente alle **residenze studentesche** l'osservazione ribadisce nuovamente che *"si è deciso di collocarle proprio nel posto più inadatto"*.

E tornando, infine, sul tema del **verde** ribadisce *"l'errata pianificazione degli spazi vegetati"*.

## **CONTRODEDUZIONI**

L'osservazione presentata da Italia Nostra - Sezione trentina, contiene riflessioni che rispondono a una più generale visione del processo di costruzione della città. Una visione che, in quanto tale, può essere, o meno, condivisa. In ogni caso, l'osservazione riguarda più le prefigurazioni contenute nel piano guida, piuttosto che gli elementi normativo-prescrittivi per la successiva pianificazione attuativa che il piano guida e la variante al PRG hanno stabilito. Non tiene quindi in alcuna considerazione il fatto che la successiva pianificazione attuativa consente significativi spazi di ulteriore approfondimento sia morfologico che funzionale. In ogni caso, quanto esposto nell'osservazione prescinde da quei presupposti che hanno caratterizzato il percorso decisionale e progettuale prodromico all'approvazione del piano guida e all'adozione della contestuale variante al PRG.

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

## OSSERVAZIONE N°

**2**

protocollo n. 135673 del 25.6.2020

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE**

L'osservazione, presentata dal Laboratorio Officine Piedicastello (LabSOP) affronta qui di seguito gli argomenti riportati in sintesi.

**1 – Residenze, studentato ed edilizia vacante.** Analogamente a Italia Nostra viene ribadito che le strutture ad uso abitativo risultano collocate *nelle aree che godono di minore insolazione e quindi meno adatte allo scopo*. Sempre relativamente alle residenze l'osservazione sottolinea *la mancanza di qualsiasi necessità di costruire nuovi fabbricati a scopo abitativo e invece l'urgente necessità di recuperare il fabbricato vacante con politiche abitative mirate, partendo dagli alloggi già nella disponibilità delle amministrazioni locali*.

**2 – Viabilità e parcheggi.** L'osservazione esprime il proprio dissenso rispetto alla previsione di un *parcheggio scambiatore* con un consistente numero di posti auto e alla previsione di *una strada di collegamento, che taglierà di fatto in due il quartiere*.

**3 – CBIO l'area per ricerca scientifica.** L'osservazione sottolinea come il CBIO sia *attualmente inserito all'interno del polo scientifico di Povo, con proficue interazioni e contaminazioni tra i diversi centri di ricerca presenti* mentre un eventuale *spostamento del CBIO dall'attuale collocazione reciderebbe queste sinergie*.

**4 – Impatto sociale.** L'osservazione lamenta il fatto che il PG non contiene previsioni rispetto al destino delle casa d'accoglienza Bonomelli e al Centro sociale Bruno in conseguenza del nuovo assetto previsto per l'area.

**CONTRODEDUZIONI**

L'osservazione presentata dal Laboratorio Officine Piedicastello (LabSOP), riguarda più le prefigurazioni contenute nel piano guida, piuttosto che gli elementi normativo-prescrittivi per la successiva pianificazione attuativa che il piano guida e la variante al PRG hanno stabilito. Non tiene conto, quindi, del fatto che la successiva pianificazione attuativa consente significativi spazi di ulteriore approfondimento sia morfologico che funzionale. In ogni caso, quanto esposto nell'osservazione prescinde da quei presupposti che hanno caratterizzato il percorso decisionale e progettuale prodromico all'approvazione del piano guida e all'adozione della contestuale variante al PRG. .

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

OSSERVAZIONE N°

**3**

**protocollo n. 135680 del 25.6.2020**

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE**

Le affermazioni contenute nell'osservazione a firma del signor R.Z. non trovano nessun supporto argomentativo a quanto sommariamente espresso. L'osservazione consiste, di fatto, in una serie di *slides* datate ottobre 2016, il cui contenuto è inteso a illustrare le criticità del bando per il Nuovo Ospedale di Trento e al contempo a proporre la localizzazione proprio sulle aree in destra Adige.

**CONTRODEDUZIONI**

L'osservazione a firma del signor R.Z. si pone in maniera del tutto avulsa rispetto ai contenuti della variante in oggetto, mancando di qualsiasi riferimento ai presupposti che hanno caratterizzato il percorso decisionale e progettuale prodromico all'approvazione del piano guida e all'adozione della contestuale variante al PRG.

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

**CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE**  
**art. 37 – commi 5 e 6 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15**  
**VERBALE N°41/2020 del 23 luglio 2020**  
**protocollo n. 194694 del 4.9.2020**

Nel testo che segue sono riportate in forma sintetica le criticità espresse dalle strutture provinciali in sede di conferenza di pianificazione e le relative precisazioni e controdeduzioni.

## **1. ASPETTI GEOLOGICI**

**1.1. Sintesi parere.** Nel richiamare la principale criticità geologica costituita dalla presenza della parete soprastante l'area in esame, in sede di conferenza di pianificazione è stata espressa condivisione alle indicazioni e prescrizioni contenute nello studio geologico allegato alla variante. [verbale pagg. 4 e 5]. Relativamente alla previsione di un tomo di protezione su tutta l'area di intervento, è stato sottolineato *che la realizzazione del tomo dovrà tenere conto della valenza urbana e rilevanza di un intervento quale quello in oggetto che riprogetta una parte di città e pertanto deve risultarne morfologicamente integrato.*

**1.2. Precisazioni e controdeduzioni.** Quanto espresso in sede di conferenza di pianificazione relativamente al tomo di protezione, è riportato in forma di prescrizione nella scheda norma relativa all'area in oggetto, contenuta nell'allegato 4.1 delle norme di attuazione del PRG.

## **2. SPOSTAMENTO DELLA ROGGIA DI PIEDICASTELLO**

**2.1. Sintesi parere.** In sede di conferenza di pianificazione è stato segnalato che *“non è stato approfondito lo spostamento della roggia di Piedicastello (...). A tal proposito si richiede l'indicazione planimetrica del corso d'acqua, precisando che i punti di raccordo dovranno localizzarsi esternamente alla fascia di rispetto del Fiume Adige, in corrispondenza, delle aree a verde non edificate.”* [verbale pag. 5].

**2.2. Precisazioni e controdeduzioni.** Quanto richiesto in sede di conferenza di pianificazione potrà trovare idonea risposta in occasione della predisposizione del piano attuativo relativo al Comparto A. A tal fine detta segnalazione è riportata in forma di prescrizione nella scheda norma contenuta nell'allegato 4.1 delle norme di attuazione. Nella scheda saranno anche indicati i due punti estremi del tratto interno alla zona C5.

## **3. NUOVO PONTE DI ATTRAVERSAMENTO SULL'ADIGE**

**3.1. Sintesi parere.** In sede di conferenza di pianificazione è stato *“rilevato che per le problematiche di interferenze idrauliche, non risulta ammissibile un nuovo ponte di attraversamento viabilistico sull'Adige in corrispondenza della rotatoria della tangenziale (...).”* Peraltro, nella stessa occasione, è stato affermato che *“la rinuncia al collegamento viario dalla rotatoria verso la città coinvolgerebbe la pianificazione viabilistica generale.”* [verbale pag. 5].

**3.2. Precisazioni e controdeduzioni.** La previsione di un nuovo ponte di attraversamento viabilistico sull'Adige che collega la rotatoria a sud dell'area interessata dalla variante con la sinistra Adige, risale al PRG89 e non ha costituito oggetto delle modifiche introdotte con l'attuale variante al PRG. I ragionamenti circa l'attualità di tale previsione sono da rinviare a un approfondimento generale sulla mobilità connesso con le politiche di accessibilità mediante mobilità pubblica che il Comune sta elaborando.

In ogni caso è opportuno precisare che l'assenza di qualsivoglia richiamo a questo specifico argomento è desumibile dalla lettura delle relazioni illustrative sia del piano guida che della variante al PRG. Quanto riportato negli elaborati grafici è la mera presa d'atto dell'avvenuta realizzazione della rotatoria in posizione diversa da quella prevista dal PRG vigente con la conseguente e necessaria leggera rototraslazione del previsto ponte per un innesto che diversamente sarebbe stato improponibile. In tal senso risulta quindi del tutto ininfluenza, ai fini della variante al PRG, il richiamo agli elaborati di piano guida secondo quanto riportato a pagina 6 del verbale della conferenza di pianificazione. In ogni caso, relativamente al tema della connessione viabilistica tra destra e sinistra Adige è utile richiamare il parere del 23 novembre

scorso (prot. n. 266785/2020) espresso dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia autonoma di Trento, relativamente alla Variante 2019, laddove si fa riferimento a impegni già assunti dal Comune di Trento in ordine a scelte infrastrutturali, che puntano su *“politiche connesse con l’accessibilità mediante mobilità pubblica alla città, che puntano a fermare la viabilità motorizzata privata in sponda destra del fiume Adige.”* Ed è conferma di questo orientamento la recente realizzazione del *“Parcheggio provvisorio a seguito Covid”* proprio sull’area ex Italcementi. una scelta indicata dal *“Piano mobilità in via emergenziale”* predisposto lo scorso mese di ottobre 2020.

#### **4. VIABILITÀ LUNGO L’ADIGE**

**4.1. Sintesi parere.** Il parere espresso in sede di conferenza di pianificazione, ha sottolineato la rilevanza dal tracciato viario che scorre lungo l’Adige. In virtù del ruolo che assume questa viabilità, è stato chiesto che il tracciato della nuova viabilità garantisca una sezione *compatibile con il flusso del traffico attuale e futuro.* [verbale pag. 5].

**4.2. Precisazioni e controdeduzioni.** La sezione del nuovo tracciato stradale, rappresentata in vari elaborati del piano guida, è mutuata dal recente intervento eseguito all’innesto di Via Lungadige San Nicolò nella rotonda del Ponte di San Lorenzo. È chiaro che, con lo sviluppo della nuova parte di città in destra Adige, la viabilità verrà ad assumere un carattere maggiormente *“urbano”* rispetto all’attuale Lungadige San Nicolò; di qui la necessità di introdurre anche degli elementi di mitigazione (filtri-verde, controllo della velocità, rotonda interna).

#### **5. FASCE DI RISPETTO STRADALE**

**5.1. Sintesi parere.** Il parere espresso in sede di conferenza di pianificazione [verbale pag. 5], precisa quanto di seguito.

**a)** In merito ad ogni tipo di intervento previsto in fascia di rispetto stradale, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nella delibera della giunta provinciale n.909 d.d. 3 febbraio 1995 come riapprovato con delibera della giunta provinciale n.890 dd. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 dd. 1 luglio 2011 e n. 2088 dd. 04 ottobre 2013. In merito ad ogni tipo d’intervento previsto in fascia di rispetto ferroviario, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nel DPR. n. 753 del 11 luglio 1980 art. 49.

**b)** Si raccomanda altresì di evidenziare graficamente negli elaborati di piano, per lo meno lungo le sedi viarie di competenza provinciale, l’ingombro determinato dalle relative fasce di rispetto, determinate ai sensi della sopraccitata delibera e decreto del presidente della repubblica. Dette fasce devono essere riportate in maniera continua e con il corretto rapporto scalare anche all’interno dei centri abitati.

#### **5.2. Precisazioni e controdeduzioni.**

**Punto a):** le Norme Tecniche di Attuazione di PRG sono già adeguate in tal senso, infatti l’articolo 83 c.2, secondo il principio di non duplicazione delle norme, rimanda alla relativa disciplina provinciale.

**Punto b):** quanto richiesto potrà essere affrontato in modo organico solo in occasione di una prossima variante generale al PRG che contempra il necessario adeguamento della cartografia dell’intero PRG sia al supporto catastale vigente che alle specificazioni tecniche per l’*“Uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio”* approvate con la deliberazione della Giunta provinciale n. 2129 del 22 agosto 2008, così come precisato nella relazione illustrativa della 2019 approvata dalla Giunta provinciale il 12.2.2021. Peraltro nella cartografia al 5000 tali fasce sono già rappresentate secondo quanto previsto dall’art. 83 comma 2 delle norme di attuazione del PRG.

#### **6. RACCOMANDAZIONI PER MIGLIORARE E INCENTIVARE LA MOBILITÀ SOSTENIBILE**

**6.1. Sintesi parere.** In conferenza di pianificazione [verbale pag. 6], sono stati espressi i seguenti quattro suggerimenti in relazione alla mobilità sostenibile.

**a)** Per migliorare ed incentivare la mobilità sostenibile in bicicletta, con riferimento all’allegato A della L.P.6/2017 *“Pianificazione e gestione degli interventi in materia di mobilità sostenibile”*, si valuti la possibilità di inserire nelle norme di attuazione quanto segue: *“Negli edifici pubblici e di interesse pubblico di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione edilizia o*

demolizione e ricostruzione, prevedere degli spazi coperti e sicuri per il ricovero dei veicoli biciclette (in misura adeguata), compatibilmente con la disponibilità di spazio'.”

**b)** *Si consiglia di separare fisicamente l'infrastruttura ciclabile da quella pedonale al fine di evitare interferenze tra le 2 diverse tipologie di utenza (...).*

**c)** *Evitare piantumazioni nella sede ciclabile al fine di evitare pericolosi restringimenti di carreggiata.*

**d)** *Prevedere la collocazione del nuovo ponte ciclopedonale sul fiume Adige il più possibile a monte (vicino al ponte di San Lorenzo), al fine di creare un collegamento funzionale con la città di Trento (...).*

## **6.2. Precisazioni e controdeduzioni.**

**Punto a):** Per il Comune di Trento è già in vigore una norma edilizia in tal senso. L'articolo 48 - "Spazi comuni per il deposito biciclette e locali spogliatoio" del Regolamento Edilizio Comunale prevede infatti nel caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, non solo per edifici pubblici o con funzioni pubbliche o di interesse pubblico ma anche per gli edifici privati, la realizzazione di detti spazi (deposito biciclette e locali spogliatoio per i fruitori delle stesse) dimensionati in funzione della tipologia dell'edificio e del numero di abitanti equivalenti.

**Punto b):** Nelle sezioni tipo contenute negli elaborati del piano guida, è possibile trovare conferma di questa separazione.

**Punto c):** La piantumazione prevista negli elaborati del piano guida, è organizzata in appositi "filtri-verde" che non riducono la sezione netta dedicata alla mobilità leggera.

**Punto d):** Per quanto concerne la collocazione del nuovo ponte ciclopedonale sul fiume Adige, trattandosi di un'opera pubblica, anche la sua esatta localizzazione potrà costituire oggetto di ulteriore approfondimento in sede di progettazione, potendo affrontare in questa fase futura, anche quelle verifiche relative alle viste sul Doss Trento e sulla cascata di Sardagna richiamate nel parere espresso dalla Soprintendenza per i beni culturali e archeologici in sede di conferenza di pianificazione.

## **7. TUTELA ARCHEOLOGICA**

**7.1. Sintesi parere.** In conferenza di pianificazione la struttura provinciale competente ha precisato che *"tutta l'area rientrante nell'Agenda è da considerarsi ad alta potenzialità archeologica"* e pertanto *"dovranno essere attivate per ciascun punto programmatico le procedure per la verifica preventiva dell'interesse archeologico"* [verbale pag. 7].

**7.2. Precisazioni e controdeduzioni.** A questo proposito si ritiene che quanto segnalato in sede di conferenza di pianificazione possa ritenersi assolto in conseguenza dell'applicazione della disciplina contenuta nelle norme di attuazione del PRG, così come aggiornate in occasione dell'adozione definitiva della Variante 2019 approvata dalla Giunta provinciale il 12.2.2021. Secondo quanto disciplinato da dette norme, infatti, per le aree ricadenti in *"Aree archeologiche a zona di tutela 01"* l'autorizzazione alla SCB-UBA andrà richiesta in sede di pianificazione attuativa, mentre per le *"Aree archeologiche a zona di tutela 02"* solo gli interventi che comportano scavi meccanici e movimenti terra devono essere preventivamente segnalati alla SBC-UBA. Sempre con riferimento alla Variante 2019, va fatto altresì presente che la relativa documentazione cartografica è stata aggiornata su precisa indicazione e in accordo con la SCB-UBA e che tali modifiche hanno interessato, fra le altre, proprio l'area in oggetto.

## **8. LE EMERGENZE FAUNISTICHE**

**8.1. Sintesi parere.** In conferenza di pianificazione la struttura provinciale competente ha precisato che *"l'area Destra Adige – Piedicastello (area ex - Italcementi e limitrofe) è posta nelle immediate vicinanze del sito della Rete Natura 2000 denominato ZSC Doss Trento, cod. IT 3120052"*. Nel richiamare la Relazione d'incidenza che costituisce parte integrante della documentazione della variante al PRG relativa all'area in questione, in sede di conferenza di pianificazione è stato fatto presente che *"Lo studio evidenzia gli accorgimenti da adottare per rendere non significative le interferenze negative sulle specie del sito rete Natura 2000 direttamente o indirettamente interessato dagli interventi previsti dal Piano Guida e prevede gli ulteriori adempimenti relativi alla valutazione d'incidenza sulla base della normativa vigente nella fase di progettazione del Piano attuativo."* [verbale pagg. 7 e 8].

**8.2. Precisazioni e controdeduzioni.** Al fine di dare compiuto riscontro a quanto espresso in sede di conferenza di pianificazione, nella scheda contenuta nell'allegato 4.1 delle norme di attuazione è richiamato l'obbligo di prevedere, in sede di pianificazione attuativa, le mitigazioni indicate nella Relazione di Incidenza ambientale e quelle che dovessero risultare dall'avvenuta effettuazione, in questa fase, di ulteriori indagini.

## **9. I SITI BONIFICATI E SITI POTENZIALMENTE INQUINATI**

**9.1. Sintesi parere.** In conferenza di pianificazione la struttura provinciale competente ha precisato che *“Per i Siti bonificati vanno seguite le prescrizioni approvate con l'ADR mentre le azioni che interessano i Siti potenzialmente inquinati devono essere compatibili con le attività di bonifica.”*. [verbale pagg. 8 e 9].

**9.2. Precisazioni e controdeduzioni.** Relativamente all'attività di bonifica che ha interessato l'area “ex Italcementi”, nella scheda contenuta nell'allegato 4.1 delle norme di attuazione è opportuno richiamare gli estremi di approvazione dell'analisi di rischio relativa all'area “ex Italcementi”, mentre per quanto riguarda i Siti potenzialmente inquinati si rinvia agli obblighi di cui alla normativa vigente e il richiamo della stessa nella documentazione di PRG appare non necessario.

## **10. LA NUOVAZONA B4**

**10.1. Sintesi parere.** In conferenza di pianificazione è stato precisato che *“in fase istruttoria sono state rilevate le modifiche relative alle aree C5 e B1 (“Zone edificate sature”) a nord del comparto lungo via Brescia ed esterne al perimetro del Piano Guida relativamente alle quali si chiedono approfondimenti rispetto alla scelta operata e di accertare che le modifiche proposte non comportino, come affermato nel corso dell'illustrazione, incremento degli indici edificatori rispetto alla vigente previsione di piano attuativo”*. [verbale pag. 9].

**10.2. Precisazioni e controdeduzioni.** La modifica da zona C5 e zona B1 di un'area, di dimensioni contenute, di proprietà privata, posta lungo il margine nord del territorio interessato dalla Variante al PRG, ha come finalità quella propria dei piani guida, ovvero consentire *una più razionale programmazione degli interventi*, dato atto che la vigente previsione, pur risalente nel tempo, non ha consentito l'avvio di nessuna operazione migliorativa. Peraltro va ribadito che l'indice edificatorio complessivo relativo all'intera Area Studio, risulta in diminuzione rispetto a quello previsto dal vigente PRG.

Infatti il PRG vigente prevede complessivamente per la zona C5-A, C5-B, F1-AP e B1 una S.U.N. pari a 56.688 m<sup>2</sup> mentre la variante in oggetto prevede una S.U.N. pari a 49221 m<sup>2</sup>.

Come riporta la relazione descrittivo-illustrativa, *tale riduzione deriva principalmente dai valori previsti per il Comparto A della Zona C5, in ampia parte destinato alla costituzione del grande parco urbano, mentre una ragionevole densificazione della parte settentrionale dell'Area Studio (quella cioè in diretta relazione con l'edificato esistente di Piedicastello e composta dai Comparti B-C della Zona C5 e dalla Zona B4) consente di mantenere pressoché inalterato il quantitativo edilizio del P.R.G. vigente, dato dalla sommatoria dei settori C5-A, C5-B e B1.*