



Prot: 0309265

Data: 03/12/2019 Fasc: 6.2 1/2019/1

IL SERVIZIO  
URBANISTICO

LA  
Luise  
odolo



PATRIMONIO DEL TRENTINO S.P.A.  
VA DEL BRENNERO, 165 - 38121 TRENTO  
T. +39 0461 830453 - F. +39 0461 830459  
info@patrimoniotn.it - www.patrimoniotn.it

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI TRENTO  
dott. arch. MARZARI  
ISCRIZIONE 445

CON: ING. MATTIA BAFFETTI

COMUNE	DI	TRENTO	GIOVANNI MARZARI	RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	NOVEMBRE	19
			ARCHITETTO	DESTRA ADIGE - PIEDICASTELLO A TRENTO		
			38068 ROVERETO (TN)-VA CASTEL DANIE, 2	PIANO GUIDA	I A.R.	210.01
			TEL. FAX. 0464/311706			
PROVINCIA	DI	TRENTO	E-MAIL studio@studiomarzari.it	RELAZIONE DESCRITTIVO-ILLUSTRATIVA	I ALLEGATO	A.1

## RELAZIONE DESCRITTIVO-ILLUSTRATIVA

### INDICE

- 1.0 PREMESSA
- 2.0 AREA STUDIO
- 3.0 RIFERIMENTI URBANISTICI E NORMATIVI
- 4.0 ALTRI VINCOLI
- 5.0 ITER DELLE CONSULTAZIONI
- 6.0 PRESUPPOSTI DEL PIANO GUIDA
- 7.0 ZONIZZAZIONE DELL'AREA STUDIO
- 8.0 QUANTITÀ EDIFICATORIA

## 1.0 PREMESSA

Piedicastello è una parte di città di forma triangolare, perlopiù pianeggiante, racchiusa ad ovest e a nord dalle pareti rocciose del Bondone e del Doss Trento. Al suo interno sono chiaramente riconoscibili l'antico borgo, i quartieri di inizio Novecento, i frammentari sviluppi contemporanei, l'area ex Italcementi, l'appendice dell'area "Bonomelli" e l'area "Motorizzazione".

L'Area Studio della riqualificazione urbana si sviluppa essenzialmente nel settore sud di tale triangolo, con un notevole affaccio sull'Adige. A sud tale porzione di territorio, come l'intero "borgo" di Piedicastello, è servita dalla tangenziale ovest della città. Il ponte di S. Lorenzo la collega all'area centrale di Trento. Il borgo abitato è attraversato da via Brescia che, ancora, ricopre parzialmente il ruolo di via extraurbana.

La redazione del Piano Guida ha richiesto innanzitutto la predisposizione di strumenti metodologici che permettessero un approccio adeguato alla complessità dell'area.

Si è considerato Piedicastello come una "parte di città" formalmente non conclusa. Come per la definizione degli standard che regolano e dimensionano le funzioni ipotizzate attraverso l'applicazione degli indici, delle norme e dei vincoli di piano, anche per la forma urbana si è voluto rintracciare i "principi insediativi" ("elencazione attenta di elementi formativi della scena ambientale e al contempo presentazione di aspetti misteriosi e metamorfici dei luoghi stessi") al fine di predisporre un insieme di regole delle modalità insediative, tipologiche, di misura e dimensionamento degli spazi, nel tentativo, tra l'altro, di evitare una visione esclusivamente bidimensionale della città.

La complessità della storia di Trento obbliga alla ricerca minuziosa di tracce, degli indizi depositati sul terreno nel corso delle storia.

Per quanto riguarda Piedicastello si tratta di mettere in risalto quei fatti, quei tessuti edilizi, quei modi di collocarsi sul terreno che hanno arricchito, caratterizzandolo, l'antico borgo e i successivi sviluppi: si tratta anche di segnalare e descrivere quei fatti che hanno gravato su un'area sostanzialmente fragile e troppo sensibilmente condizionata dalla sua collocazione paesaggistica, come gli insediamenti industriali tra fine Ottocento e Novecento e, soprattutto, le infrastrutture viarie che hanno "sventrato" Piedicastello negli anni Settanta del secolo scorso.

Altri aspetti e valori accentuano la ricchezza tematica dell'area. Non si può non sottolineare l'importanza della relazione tra Piedicastello e il Doss Trento, visto come colle simbolico della città di Trento fin dall'antichità: nell'ultimo secolo oggetto di fantasie ("a primo occhio diresti di veder un anfiteatro romano o Colosseo") e progetti grandiosi e non realizzati, ma per questo non meno interessanti, come la visionaria Acropoli Alpina 1938 - 1943 di Libera, Muzio, Maroni, Cereghini e Zaniboni. Colle roccioso intriso di significati storico-archeologici, naturalistici e anche monumentali, sempre in attesa di un coinvolgimento nelle dinamiche vitali della città.

Si pensi anche al recupero naturalistico e se vogliamo ricreativo della ex cava soprastante l'ex Area Italcementi.

La difficoltà maggiore nell'affrontare tale complessità è forse dovuta alla compresenza in uno spazio relativamente compresso e ristretto di numerose scale di riferimento. Da quella macrogeografico-paesaggistica delle pendici rocciose del Bondone e del Doss Trento, a quella micro, per esempio, di santa Apollinare con le sue "pertinenze" archeologiche; e a quella della sequenza paratattica delle costruzioni antiche lungo via Brescia. Una sorta di palese inconciliabilità di misura e di forma tra tessuto medievale, griglia ottocentesca e intervento contemporaneo.

Una complessità quindi che obbliga a leggere gli insiemi ambientali e paesaggistici per mezzo degli strumenti morfologici: le regole, le "maglie", gli assi, i fronti, le delimitazioni indispensabili per determinare la misura corretta, la scala proporzionata degli interventi.

Il catasto fondiario austriaco del 1855 rappresenta con chiarezza la “consistenza” del borgo antico e soprattutto il vecchio corso del fiume. La serie cartografica (1883, 1902, 1906, 1922) e la documentazione fotografica mettono in evidenza la costruzione della parte di città “liberata” dalla deviazione dell’Adige, la costruzione della ferrovia: per Piedicastello l’inizio della strutturazione dell’impianto urbano di inizio Novecento e la traccia dell’antico corso del fiume. (Cfr. Schede 11-12 dell’allegato A.R.210.05 Elaborati grafici illustrativi).

Lo scopo del Piano Guida diviene la valorizzazione dell’insieme dei terreni di proprietà pubblica mettendone in evidenza le molteplici potenzialità, e mettendo in risalto la necessità di affrontare tematiche generali importanti quali la costruzione di un rapporto stretto, fisico tra l’Area Studio, l’Adige e la Città, per mezzo di collegamenti, attraversamenti del fiume, che diventino supporti della costruzione di una parte di città morfologicamente complessa. Lo scopo del piano è quindi la riqualificazione urbana che, per mezzo di un preciso sistema di dimensionamento, inneschi un processo di costruzione di una “nuova centralità”, senza snaturare le caratteristiche insediative, morfologico-tipologiche del borgo di Piedicastello.

L’iter della definizione di tale riqualificazione urbana non ha affrontato solo le tematiche di tipo normativo, o di tipo disciplinare e teorico, che vanno a comporre, in senso stretto, il Piano Guida (Cfr. Fascicolo B *Documenti prescrittivi del Piano Guida*). Esso si è delineato in un “processo accompagnato” di confronto e di messa a fuoco di reali condizioni, problemi e funzioni non calati “professionalmente” dall’esterno, ma individuati e segnalati attraverso una strategia di avvicinamento, che ha visto coinvolti tutti i soggetti in questione: dai Dipartimenti e Servizi della P.A.T. al Comune di Trento, con i rappresentanti Amministrativi e Tecnici, la Commissione P.R.G., la Circostrizione di Piedicastello e la stessa Patrimonio del Trentino S.p.A..

L’insieme delle richieste, delle annotazioni, delle proposte riguardanti l’Area Studio e il suo “perimetro”, con tutte le problematiche di “contorno”, hanno ricevuto sintesi nell’Allegato A.R.210.02 Agenda Programmatica. Essa contiene i temi sopra accennati e, attraverso la formulazione dei cosiddetti “temi-chiave”, ha permesso il continuo controllo e la verifica sui temi/problemi stessi e sulle congruità delle proposte provvisorie che si andavano definendo: dalle nuove funzioni da inserire, alla disposizione geometrica dell’impianto.

Alcuni di questi temi sono diventati i capitoli principali del Piano Guida.

Il tracciato della nuova strada di collegamento tra la rotatoria della tangenziale e quella del ponte di San Lorenzo, con la ripresa dell’ansa del vecchio tracciato del fiume, con l’idea di strada che introduca a nuovi accadimenti, a nuovi possibili scorci inoltrandosi nell’area, risparmiando suolo, evitando distribuzioni a pettine: esso diventa una “operazione di messa a fuoco del paesaggio come necessario contraltare di ogni discorso sulla città”.

La tematica del parco urbano è stata considerata sia in rapporto all’eventuale, ma assai improbabile, parco fluviale, sia in relazione ai micro luoghi e contiguità varie di quartiere, non dimenticando la “riattivazione” dell’ambito paesaggistico, come parco della città, del Doss Trento.

Altro esempio: nel piano proposto, la questione delle ciminiere, tema di opinioni contrastanti, è stata considerata oggettivamente per quello che è diventata in questi anni, fermo restando la previsione del P.R.G.. Le ciminiere indiscutibilmente sono ormai nella memoria degli abitanti di tutta la città un simbolo di un recente passato, ma hanno assunto anche il significato di un potenziale “brand” per il futuro. Nel piano esse sono considerate in modo tale che possa essere presa qualsiasi decisione, senza condizionare per questo la programmazione degli interventi.

Le funzioni proposte (sostanzialmente confermano il tipo di quelle previste dal P.R.G.) sono state dislocate sull'area per mezzo di una gerarchia di relazioni e contiguità con le costruzioni e funzioni esistenti. Oppure trattandosi di attrezzature o servizi a carattere territoriale provinciale, o più, sono state posizionate in autonomia relazionale per non alterare gli equilibri urbani dei micro luoghi.

A completamento dell'impianto ottocento-novecentesco è quindi prevista la residenza, in buona esposizione, con servizi commerciali, artigianali, sociali e sanitari di quartiere. Lo studentato e le strutture universitarie per la ricerca (tipo CIBio) sono state integrate il più possibile con la struttura urbana e comunque in contiguità con la residenza.

Il centro espositivo polifunzionale, con la pluralità delle attività che in esso si possono svolgere, comprese quelle a carattere di straordinarietà, come per esempio funzioni fieristico-espositive, mostre e concerti, ecc., è posto in riva all'Adige, di accesso immediato dal ponte ciclo pedonale, dal sistema dei parcheggi di attestamento, con integrata una piazza e inserito nel sistema complessivo del parco urbano.

Tutte le funzioni si avvalgono del sistema dei parcheggi interrati e fuori terra, tra cui quello di attestamento. Esso si pone come quinta, trattata a verde, di completamento del disegno d'impianto e di mediazione tra l'infrastruttura della tangenziale e lo sviluppo della nuova area.

Una parentesi particolare merita la funivia di collegamento con Trento "alta" e il Bondone, delicato strumento della futura mobilità. Gli studi e le valutazioni ancora in corso impongono la previsione, quantomeno a livello programmatico, di un ampio corridoio di insediamento dell'attrezzatura di valenza territoriale; la specifica declinazione di tale ipotesi dipenderà da adeguati approfondimenti specialistici.

Dalla condizione di separatezza alla configurazione di "parte di città formalmente conclusa", in grado di dialogare con la prospiciente città storica, di là dal fiume: per il Piano Guida di Piedicastello, che opera normativamente su una parte (Zona C5) di una più ampia Area Studio, non si è cercato una figura omnicomprensiva, risoltrice di tutta la complessità, ma si è definito una serie di segni, principi insediativi, idonei ad aprire a nuove figure di impianto con più opportunità di soluzioni architettoniche finali, nella possibilità di realizzare per fasi, con gradualità, l'insieme degli interventi.

## 2.0 AREA STUDIO

L'Area Studio è l'ambito territoriale significativo individuato ai fini dello studio di una complessiva riqualificazione urbana della parte di città denominata "Destra Adige - Piedicastello". Al suo interno la proposta di variante al Piano Regolatore Generale prevede la definizione di zone diversificate (F2-B4-F4-E6-C5).

Da un punto di vista normativo-prescrittivo il Piano Guida agisce esclusivamente sulla Zona C5 (cfr. Fascicolo B Documenti prescrittivi del Piano Guida).

La perimetrazione dell'Area Studio e l'individuazione delle proprietà ricomprese è esplicitata nelle Schede 02-03-04 dell'Allegato A.R.210.05 Elaborati grafici illustrativi. Il perimetro è stato tracciato per coinvolgere tutto il settore in Destra Adige, compreso tra l'Uscita 5 della tangenziale a sud ed il borgo esistente di Piedicastello a nord, sul quale è necessario intervenire con un complessivo ridisegno ai fini della riqualificazione urbana.

Il limite esterno dell'area segue in parte i confini delle particelle catastali delle proprietà che ha senso coinvolgere oppure escludere dall'intervento, in parte la presenza di elementi fisici significativi, come risultanti dal rilievo dell'area (ad esempio lo svincolo di uscita dalla tangenziale a sud, i muri arginali del fiume Adige ad est, ecc.), indipendentemente dalla loro definizione

catastale. L'area interessata dallo studio di riqualificazione, di consistenza complessiva pari a 94.590 mq, risulta quindi composta come di seguito riportato:

PARTICELLA CATASTALE	INTERA	PARTE	SUP. [mq] CATASTALE	SUP. [mq] STUDIO	PROPRIETA'
p.ed. 7016	X		46 535	46 535	PATRIMONIO DEL TRENINO SPA
p.ed. 3479	X		700	700	PATRIMONIO DEL TRENINO SPA
p.ed. 4969	X		268	268	PATRIMONIO DEL TRENINO SPA
p.f. 1814/10	X		327	327	PATRIMONIO DEL TRENINO SPA
p.f. 1814/8	X		435	435	PATRIMONIO DEL TRENINO SPA
p.f. 1814/7	X		370	370	PATRIMONIO DEL TRENINO SPA
p.f. 1814/20	X		91	91	PATRIMONIO DEL TRENINO SPA
p.ed. 1519/2	X		238	238	PATRIMONIO DEL TRENINO SPA
p.ed. 6915	X		247	247	PATRIMONIO DEL TRENINO SPA
p.f. 2459/3	X		90	90	PATRIMONIO DEL TRENINO SPA
p.ed. 4968	X		1 090	1 090	PATRIMONIO DEL TRENINO SPA
p.ed. 2744	X		640	640	PATRIMONIO DEL TRENINO SPA
p.ed. 6618	X		968	968	PATRIMONIO DEL TRENINO SPA
p.f. 1814/16	X		1 348	1 348	PATRIMONIO DEL TRENINO SPA
p.ed. 2100/1	X		3 005	3 005	COMUNE DI TRENTO
p.ed. 2100/2	X		720	720	COMUNE DI TRENTO
p.f. 2460/8	X		127	127	COMUNE DI TRENTO
p.f. 2460/9	X		235	235	COMUNE DI TRENTO
p.f. 1815/1		X	4 843	2 153	COMUNE DI TRENTO - PATRIMONIO INDISPONIBILE
p.f. 2457/1		X	2 505	34	COMUNE DI TRENTO - BENI DEMANIALI
p.f. 2457/4	X		1 323	1 323	BENE PUBBLICO - DEMANIO COMUNALE
p.f. 2910		X	2 323	470	BENE PUBBLICO - DEMANIO COMUNALE
p.f. 1814/13	X		952	952	PAT - BENI DEMANIALI
p.f. 1814/17	X		850	850	PAT - BENI DEMANIALI
p.f. 2460/4		X	4 045	3 749	PAT - BENI DEMANIALI
p.f. 2460/7		X	2 630	574	PAT - BENI DEMANIALI
p.ed. 6464		X	14 054	13 603	PAT - PATRIMONIO INDISPONIBILE
p.f. 1816/3		X	1 560	1 098	PAT - BENI DEMANIALI
p.f. 2460/2		X	4 680	617	PAT - BENI DEMANIALI
p.f. 1815/15	X		212	212	PAT - PATRIMONIO INDISPONIBILE
p.f. 1815/9	X		560	560	PAT - BENI DEMANIALI - RAMO ACQUE
p.f. 2457/10	X		274	274	PAT - BENI DEMANIALI - RAMO STRADE
p.f. 1814/2		X	3 876	694	PAT - BENI DEMANIALI - RAMO ACQUE
p.f. 1865/6	X		125	125	PAT - BENI DEMANIALI - RAMO STRADE
p.f. 2457/8	X		380	380	PAT - BENI DEMANIALI - RAMO STRADE
p.f. 1816/4	X		1 451	1 451	PAT - PATRIMONIO INDISPONIBILE
p.f. 1815/13	X		96	96	PAT - PATRIMONIO INDISPONIBILE
p.f. 2460/6		X	2 800	360	PAT - BENI DEMANIALI
p.f. 2380/2		X	480 341	1 992	PAT - BENI DEMANIALI - RAMO ACQUE
p.f. 1815/12		X	2 865	1 164	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO STRADE
p.f. 1815/4		X	1 360	417	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO
p.ed. 2204	X		635	635	PM 1 DELUCA NADIA E DELUCA DANIELA; PM 2 MENESTRINA WILLIAM
p.ed. 6863	X		338	338	MENESTRINA WILLIAM
p.ed. 3402	X		896	896	MENESTRINA WILLIAM
p.ed. 6864	X		6	6	MENESTRINA WILLIAM
p.f. 1880/44	X		969	969	MENESTRINA WILLIAM
p.ed. 6292	X		819	819	DEGASPERI ANTONIO
p.f. 1865/3		X	1 315	345	MASO MIRABEL SRL

94 590

TOTALE SUPERFICIE CATASTALE AREA-STUDIO [mq]

L'area così definita risulta costituita in larga parte da proprietà pubbliche o di istituzioni pubbliche (Demanio dello Stato, Provincia Autonoma di Trento, Comune di Trento, Demanio comunale, Patrimonio del Trentino SpA) e in parte minore da proprietà di soggetti privati, ubicate in posizioni di margine.

### **3.0 RIFERIMENTI URBANISTICI E NORMATIVI**

Il Piano Guida è redatto ai sensi del comma 7) dell'articolo 50 della Legge Provinciale n. 15/2015:

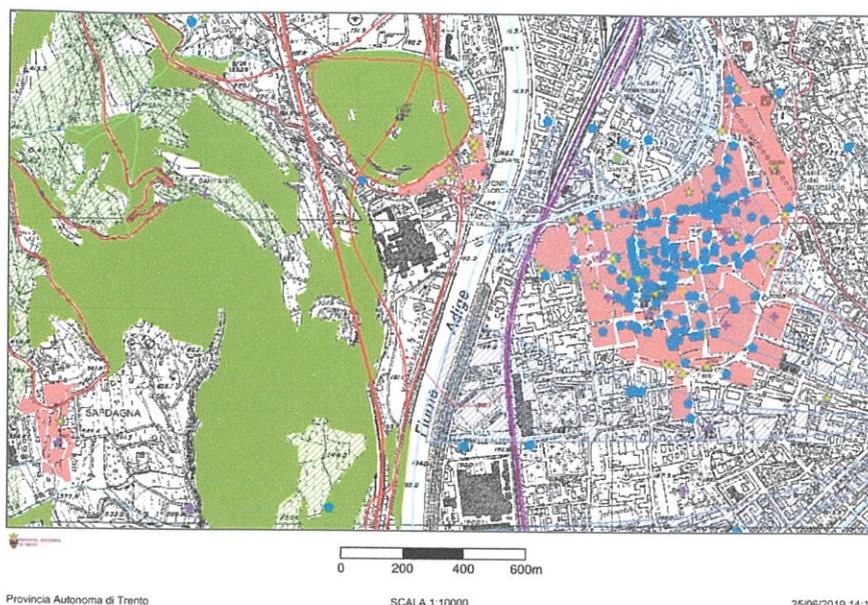
*“Quando l'approvazione di un piano attuativo d'iniziativa privata o mista pubblico-privata è obbligatoria ai sensi dell'articolo 24 e dell'articolo 49, comma 2, il comune può approvare un apposito piano guida, per orientare le iniziative di attuazione e per individuare, all'interno dell'area interessata 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 necessario, secondaria”.*

Esso fa inoltre riferimento al Piano Urbanistico Provinciale ed al Piano Regolatore Generale del Comune di Trento, di cui si riportano sinteticamente alcuni stralci.

#### **3.1 P.U.P. – Inquadramento strutturale**

L' Inquadramento strutturale rappresenta il quadro conoscitivo delle risorse di maggiore importanza ambientale, territoriale e storico-culturale ed individua gli elementi strutturali del territorio provinciale, rilevanti per assicurare la sostenibilità dello sviluppo e il valore identitario dei luoghi (invarianti). In particolare sono riportati:

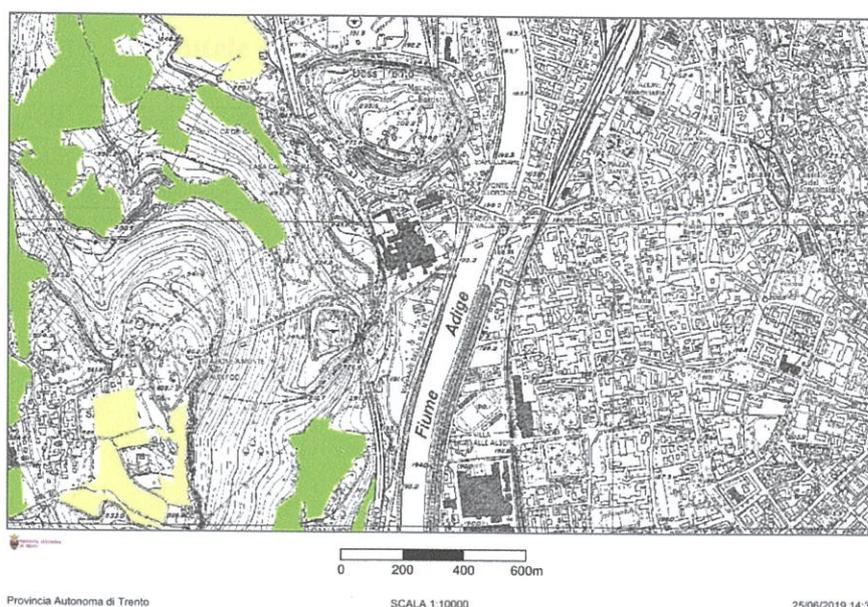
- principali elementi geologici e geomorfologici;
- beni del patrimonio dolomitico;
- rete idrografica;
- foreste demaniali e boschi di pregio;
- aree agricole di pregio;
- paesaggi rappresentativi.



In merito all'area studio si mettono in evidenza: gli ambiti degli insediamenti storici del borgo di Piedicastello a nord, con relativi elementi di interesse culturale; l'area boscata del Monte Bondone a ovest; l'area boscata con il sito ad elevata naturalità del Doss Trento a nord; le grandi infrastrutture in direzione nord-sud.

### 3.2 P.U.P. – Sistema delle aree agricole

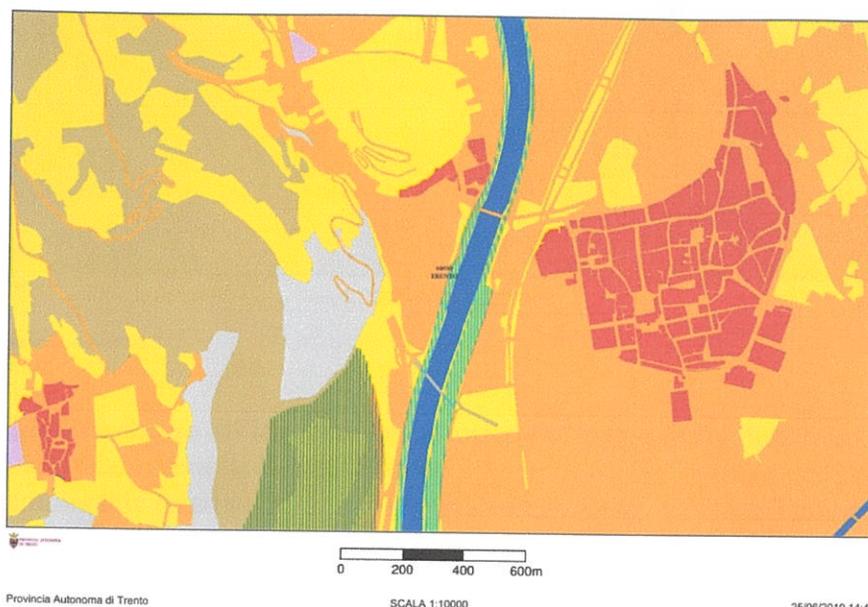
Nelle tavole del Sistema delle aree agricole di pregio vengono riportate le aree caratterizzate dalla presenza di produzioni tipiche e di particolare rilievo paesaggistico, la cui tutela assume un ruolo strategico sia sotto il profilo economico-produttivo che paesaggistico-ambientale. Si considerano cioè gli elementi di sintesi di risorse territoriali e di valori identitari.



L'area studio, in quanto area già fortemente antropizzata, non risulta interessata da aree agricole e/o aree agricole di pregio.

### 3.3 P.U.P. – Carta del paesaggio

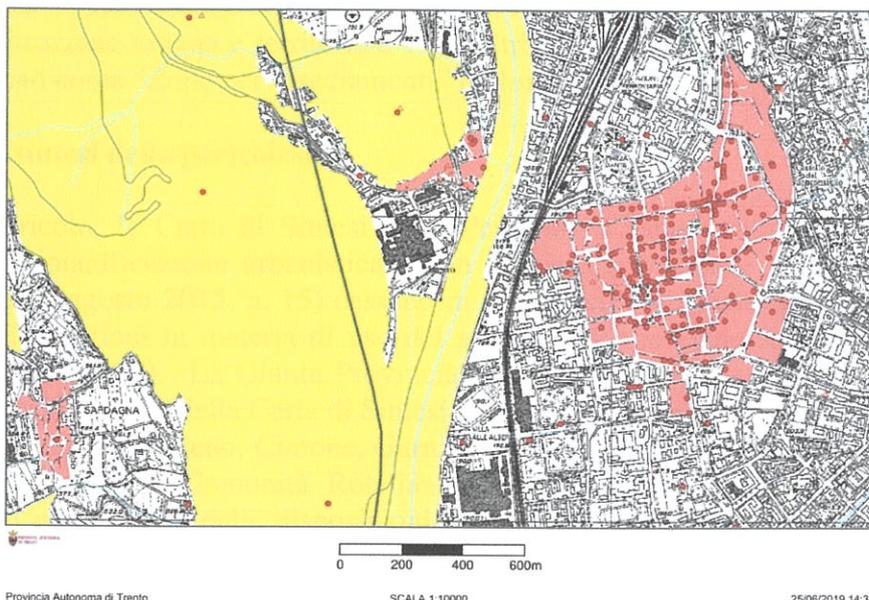
Nella Carta del paesaggio viene rappresentata l'interpretazione del paesaggio, inteso come sintesi dell'identità territoriale e delle invarianti, al fine della definizione delle scelte di trasformazione territoriale e del riconoscimento e della tutela dei valori paesaggistici.



L'area studio è costituita pressoché integralmente da cosiddette “aree urbanizzate recenti” (colore arancione). Molto più interessante risulta la definizione delle componenti del paesaggio che definiscono i “bordi” dell'intervento: a nord l'insediamento storico (rosso) e il Doss Trento identificato come “area rurale” (giallo); a est l'alveo del fiume (blu) con le fasce di interesse fluviale lungo gli argini; a ovest le pareti rocciose (grigio)

### 3.4 P.U.P. – Carta delle tutele paesistiche

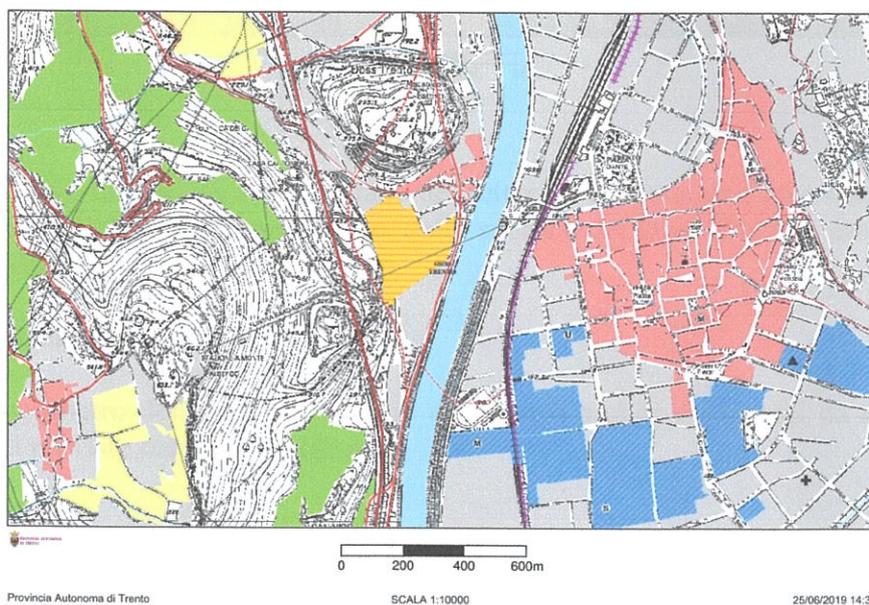
La Carta delle tutele paesistiche rappresenta uno strumento procedurale per l'individuazione delle aree di tutela ambientale, finalizzate all'autorizzazione degli interventi edilizi. Viene posta particolare evidenza agli elementi tutelati dalla Legge Galasso e dal D. Lgs. 427/2004.



Nuovamente la Carta dà risalto all'insediamento storico del borgo di Piedicastello, con relativi beni artistici e storici; segnala le aree di interesse archeologico di Piedicastello e del Doss Trento; marca le aree di tutela ambientale relative all'ambito fluviale dell'Adige, al Doss Trento e alle pendici del Monte Bondone. Si evidenzia che anche il tratto meridionale dell'area studio, corrispondente all'attuale insediamento della Motorizzazione Civile, è soggetto a tutela ambientale.

### 3.5 P.U.P. – Sistema insediativo e reti infrastrutturali

La Carta del sistema insediativo e reti infrastrutturali del PUP disciplina il dimensionamento residenziale, i servizi e le attrezzature di livello sovra-comunale e i criteri generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale; sviluppa inoltre la disciplina della mobilità attraverso l'adozione di un modello sistemico orientato all'integrazione dei territori, alla razionalizzazione dei traffici e al contenimento dell'inquinamento dell'aria.

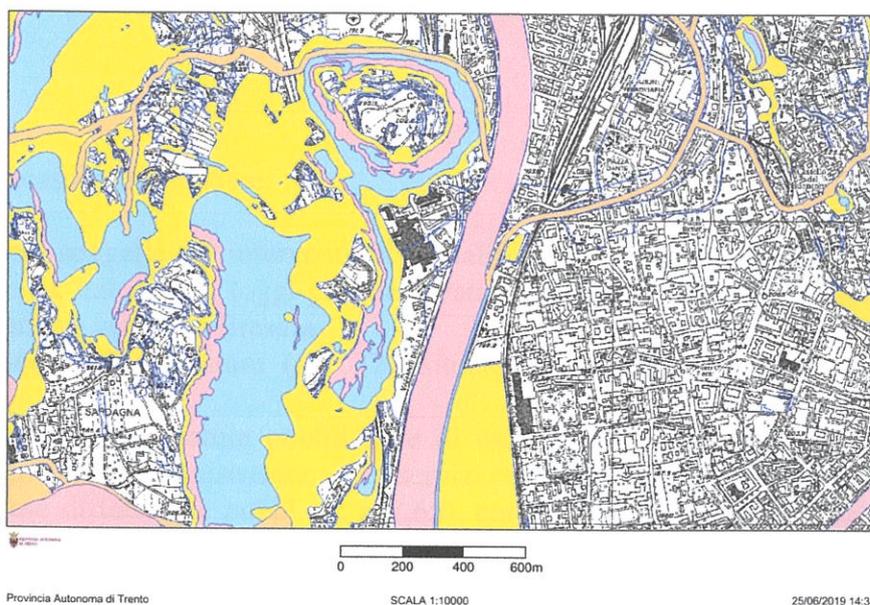


Si evidenzia l'area corrispondente alla proprietà di Patrimonio del Trentino SpA, individuata come "Area di riqualificazione urbana e territoriale". Gli altri settori ricompresi nel perimetro del Piano Guida sono indicati come "Zone per insediamenti" (colore grigio).

### 3.6 Carta di sintesi della pericolosità

In materia di pericolo, la Carta di Sintesi della Pericolosità rappresenta il nuovo strumento di riferimento per la pianificazione urbanistica e con la sua approvazione (comma 2, art. 22 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15) cessano di applicarsi le disposizioni della Carta di sintesi geologica e le disposizioni in materia di uso del suolo del Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche (PGUAP). La Giunta Provinciale con la deliberazione n. 1630 del 7 settembre 2018 ha approvato lo stralcio della Carta di Sintesi della Pericolosità relativo ai territori del Comune di Trento e dei Comuni di Aldeno, Cimone, Garniga Terme, del Comune di Caldonazzo e territorio dei comuni compresi nella Comunità Rotaliana-Königsberg e ha approvato le "Indicazioni e precisazioni per l'applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate, medie o basse e le aree con altri tipi di penalità".

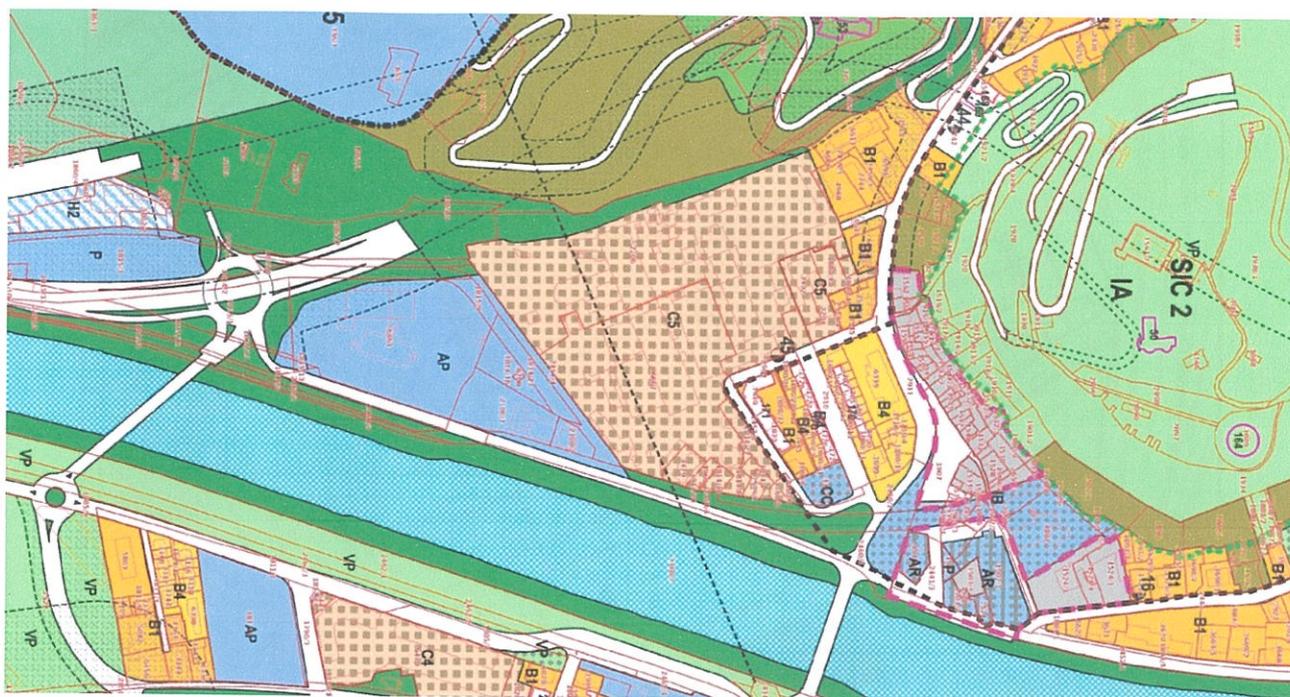
Tale stralcio è in vigore dal 21 settembre 2018, giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto Adige.



Aree con diversi gradi di penalità si riscontrano nei settori di margine dell'area studio, in particolare in corrispondenza dell'alveo del fiume Adige, dello sperone del Doss Trento e dei bastioni rocciosi alle pendici del Monte Bondone.

### 3.7 P.R.G. – Comune di Trento

All'interno del perimetro dell'area studio sono ricompresi ambiti eterogenei da un punto di vista delle destinazioni previste dal P.R.G. vigente.



In particolare si possono individuare:

- C5 – Zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana (art. 42ter), corrispondenti all’ambito ex Italcementi (oggi proprietà Patrimonio del Trentino SpA) ed alle proprietà di soggetti privati verso via Brescia.
- B1 – Zone edificate sature (art. 37), situate nella parte settentrionale prospiciente via Brescia.
- F1 – Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano del tipo AP (attrezzature dell’amministrazione, dei servizi pubblici e di uso collettivo, nonché dei servizi alle imprese di interesse pubblico; art. 65), corrispondenti al settore meridionale dell’area studio (via Vason; una particella della Patrimonio del Trentino SpA; proprietà comunale zona Bonomelli; proprietà P.A.T. della Motorizzazione Civile).
- F2 – Zone destinate alla viabilità (art. 66), riferite sia a strade esistenti (Lungadige S. Nicolò) sia a strade di progetto (asse di penetrazione da via Brescia nell’area ex Italcementi).
- F4 – Zone destinate al verde di protezione e di arredo (art. 68), corrispondenti alla fascia di interesse fluviale dell’Adige, ad un tratto d’area tra il Lungadige S. Nicolò e la rotatoria presso il ponte di S. Lorenzo e alla fascia di margine a ovest verso la tangenziale e la parete rocciosa.

Per le Zone C5 le specifiche sono indicate nell’allegato 4.1 delle Norme Tecniche di Attuazione. La scheda, che si riporta a seguire, segnala anche i manufatti da conservare: le ciminiere ancora presenti e il cosiddetto “sigaro”, che invece è stato demolito. Allo stato di fatto rilevato non risulta invece presente in loco l’edicola votiva mappata.



C5 St m <sup>2</sup>	A 46.867	B 2.985	<p>--- perimetro di zona</p> <p> manufatti da conservare</p> <p>* edicola votiva la cui posizione può essere modificata in sede di piano attuativo</p>	<p>TAV. 13</p>  <p>1:2000</p>
Ut m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6	0,6		
Ss m <sup>2</sup>	18.000	400		
Hm (residenza) m	13,50	13,50		
Hm (altre funzioni) m	16,50	16,50		
% min residenza	30	30		

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 26 marzo 2019 è stata adottata la Variante al P.R.G. di adeguamento al regolamento urbanistico-edilizio provinciale ai sensi dell'articolo 104, co. 2 del D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg e ss.mm.ii. La variante ha carattere esclusivamente

normativo; la cartografia rimane invariata. L'adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione ha previsto l'aggiornamento degli indici edilizi della zona C5 Area ex Italcementi come segue:

ZONA	CONVERSIONE ALTEZZA (Hm)		CONVERSIONE INDICI VOLUMETRICI
	Altezza del fronte o della facciata	Altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica	
ZONE C5 con indice di utilizzazione territoriale	(m)	Numero di piani (Hp)	(Ut Sun/St m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
TRENTO - Area ex Michelin A residenza	15,5	5	0,51
TRENTO - Area ex Michelin A edifici emergenti	23,0	7	
TRENTO - Area ex Michelin B residenza	15,5	5	0,51
TRENTO - Area ex Michelin C residenza	15,5	5	0,51
TRENTO - Area ex Michelin A-B-C altre funzioni	18,5	6	
TRENTO - Area Italcementi A	13,5	4	0,51
TRENTO - Area Italcementi B	13,5	4	0,51
TRENTO - Area Italcementi A-B altre funzioni	16,5	5	

Il P.R.G. ed i principali vincoli esistenti per il disegno della riqualificazione urbanistica sono riportati anche nelle Schede 07-08-09-10 dell'Allegato A.R.210.05 Elaborati grafici illustrativi.

#### 4.0 ALTRI VINCOLI

Oltre a quanto richiamato nel precedente paragrafo, la redazione del Piano Guida si è confrontata con altri elementi che costituiscono dei "vincoli" alle trasformazioni urbanistiche. Tali elementi dovranno essere tenuti in debito conto anche nella stesura dei singoli piani attuativi. Ci si riferisce in particolare a:

- Progetto di bonifica del Compendio ex Italcementi ai sensi del D. Lgs. 152/06 redatto in data Maggio 2017 e operativamente eseguito nel corso dell'anno 2018. Gli interventi nei settori interessati dovranno prevedere la verifica e, ove necessario, l'adeguamento del progetto di bonifica.
- Presenza in interrato della cosiddetta Fossa di Piedicastello (o Rio Scala), tombinata in attraversamento sulle aree soggette al Piano Guida, con annessi vincoli di tipo idraulico. Su di essa opera il Consorzio Trentino di Bonifica, per delega del Servizio Bacini Montani della P.A.T.. Come indicato nell'Agenda Programmatica del Piano è da prevedersi il rifacimento di un ampio tratto del canale, con modifica del suo tracciato.

#### 5.0 ITER DELLE CONSULTAZIONI

La redazione del Piano Guida è l'esito di un lungo iter di consultazioni che ha coinvolto l'Ente promotore (Patrimonio del Trentino SpA), i decisori politici (a livello provinciale, comunale e di circoscrizione), i servizi tecnici (a livello provinciale e comunale), la comunità di Piedicastello (circoscrizione e comitato); in senso informativo la cittadinanza tutta è stata messa al corrente dell'operazione di riqualificazione urbana che si è andata delineando (mezzi di comunicazione; serata pubblica). Si riassumono di seguito sinteticamente gli incontri effettuati dai progettisti durante l'iter delle consultazioni; nell'elenco non sono ricompresi gli incontri effettuati singolarmente dal Presidente di Patrimonio del Trentino SpA arch. Mario Agostini o da altre figure in organigramma all'Ente promotore.

### Prima fase (Studio prodromico)

- 11.12.2015 Servizio Bacini Montani P.A.T. – ing. Geat
- 17.12.2015 Servizio geologico P.A.T. – dott. Zambotto
- 21.12.2015 Servizio Bacini Montani P.A.T. – ing. Fait
- 04.03.2016 Comune di Trento, mobilità e parcheggi – ass. Biasioli, arch. Stelzer
- 29.11.2017 Nuovo programma Patrimonio del Trentino SpA su un'area studio allargata

### Seconda fase (Lavoro sull'Area Studio e costruzione del Piano Guida. N.B.: agli incontri, salvo diversa specifica, è presente anche il presidente di Patrimonio del Trentino SpA arch. Mario Agostini)

- 06.02.2018 Patrimonio del Trentino SpA – sindaco Andreatta, ass. Biasioli, arch. Codolo, arch. Stelzer
- 15.02.2018 Comune di Trento Palazzo Geremia – Commissione P.R.G.
- 29.03.2018 Comune di Trento Palazzo Geremia – sindaco Andreatta, arch. Stelzer, arch. Codolo, geol. Forti
- 28.05.2018 Comune di Trento Top Center – ass. Biasioli, ass. Stanchina, arch. Stelzer, arch. Codolo
- 18.06.2018 Comune di Trento Top Center – ass. Stanchina, arch. Stelzer, arch. Codolo, geol. Forti
- 25.06.2018 Comune di Trento Palazzo Geremia – giunta comunale, arch. Codolo, arch. Stelzer
- 11.07.2018 Comune di Trento via Belenzani – Commissione urbanistica comunale, arch. Codolo
- 19.07.2018 Uffici P.A.T. via Gazzoletti – ing. De Col, ing. Monaco, ing. Brigadoi
- 23.07.2018 Piedicastello sala via Verruca – Serata pubblica
- 04.09.2018 Comune di Trento via Alfieri – arch. Codolo (non presente arch. Agostini)
- 10.09.2018 Uffici P.A.T. Urbanistica – arch. Turella (non presente arch. Agostini)
- 04.10.2018 Circoscrizione Centro Storico Piedicastello corso Buonarroti – Circoscrizione, comitato di Piedicastello
- 23.11.2018 Comune di Trento Palazzo Geremia – sindaco Andreatta, ass. Salizzoni, arch. Codolo
- 27.11.2018 Comune di Trento via Alfieri – arch. Codolo (non presente arch. Agostini)
- 13.12.2018 Comune di Trento Top Center – ass. Salizzoni, arch. Stelzer, arch. Codolo
- 07.03.2019 Uffici P.A.T. Soprintendenza – arch. Campolongo (non presente arch. Agostini)
- 18.03.2019 Comune di Trento via Alfieri – arch. Codolo (non presente arch. Agostini)
- 21.03.2019 Comune di Trento via Alfieri – ass. Salizzoni, arch. Codolo (presenti anche ing. Maistri e arch. Tonelli per Patrimonio del Trentino SpA)
- 23.04.2019 Consorzio Trentino di Bonifica – ing. Geat (non presente arch. Agostini, presente arch. Tonelli per Patrimonio del Trentino SpA)
- 24.04.2019 Comune di Trento Top Center – arch. Codolo, arch. Gardini
- 10.07.2019 Comune di Trento Top Center - ass. Salizzoni, arch. Codolo, geol. Forti, ing. Scaramuzza (presente anche arch. Tonelli per Patrimonio del Trentino SpA)
- 22.07.2019 Patrimonio del Trentino SpA - Preparazione presentazione MUSE, ass. Salizzoni, arch. Franceschini, arch. Scartezzini, arch. Oliveri, ing. Agostini, arch. Fierro, arch. Gandini
- 26.07.2019 Comune di Trento via Belenzani – Commissione urbanistica comunale, arch. Codolo
- 30.07.2019 MUSE – Presentazione pubblica del Piano Guida

### Terza fase (Istruttoria tecnico-amministrativa del Piano Guida)

- 27.08.2019 Comune di Trento Top Center – C.P.C., arch. Codolo

- 18.09.2019 Area ex Italcementi – Sopralluogo con ass. Salizzoni, arch. Codolo, arch. Gardini, sig. Menestrina (presente anche ing. Dalvit per Patrimonio del Trentino SpA)
- 02.10.2019 Comune di Trento Top Center - ass. Salizzoni, arch. Codolo, ing. Scaramuzza
- 21.10.2019 Uffici P.A.T. Servizio geologico – dott. Zambotto-Daminato-Balboni, ing. Benedetti, dott. Dallabetta, ing. Negriolli, geol. Vigna, dott. Segalina, arch. Gardini, geol. Forti, ing. Scaramuzza (presente anche arch. Tonelli per Patrimonio del Trentino SpA)
- 31.10.2019 Comune di Trento Top Center – arch. Gardini (non presente arch. Agostini, presente arch. Tonelli per Patrimonio del Trentino Spa)
- 07.11.2019 Comune di Trento Top Center – arch. Gardini (non presente arch. Agostini, presente arch. Tonelli per Patrimonio del Trentino Spa)
- 12.11.2019 Uffici P.A.T. Servizio Bacini Montani – dott. Coali, dott. Valentinotti, ing. Tamanini, ing. Geat, ass. Salizzoni, arch. Codolo, ing. Clementel, dott. geol. Vigna, dott. Segalina (non presente arch. Agostini, presente arch. Tonelli per Patrimonio del Trentino Spa)
- 20.11.2019 Comune di Trento Top Center – arch. Codolo (non presente arch. Agostini)
- 20.11.2019 Uffici P.A.T. Servizio geologico – ass. Salizzoni, dott. Zambotto, dott.ssa Balboni, geol. Vigna, dott. Segalina (non presente arch. Agostini)

## 6.0 PRESUPPOSTI DEL PIANO GUIDA

Il Piano Guida necessita di due presupposti.

Il primo è riferito all'inquadramento generale del piano, come rappresentato nella Scheda 13 dell'Allegato A.R.210.05 Elaborati grafici illustrativi. La scala di rappresentazione è quella dell'area centrale di Trento, focalizzata sulla città storica. In essa sono individuati: l'Area Studio; gli elementi geografici (fiume Adige, Doss Trento e pendici del Monte Bondone); le infrastrutture esistenti (A 22, ferrovia, tangenziale ovest, viabilità urbana principale, ponte di San Lorenzo, funivia per Sardegna) e quelle di progetto (nuova viabilità urbana principale, nuovo ponte ciclo pedonale sul fiume, corridoio per la nuova funivia Trento Bondone).

Lo studio di riqualificazione a questa scala si confronta con la dimensione geografica e con la morfologia della città storica, con l'impianto di origine romana, con il tracciato antico dell'Adige, con l'ineluttabilità di nuovi attraversamenti del fiume.

Il secondo presupposto è riferito alla morfologia del luogo specifico, quella sorta di "triangolo" costituito dai "lati" delle pendici del Bondone e del Doss Trento e la "base" del fiume Adige. All'interno di tale triangolo è individuabile la geometria che si è stratificata nel corso della storia: l'iterazione dell'orientamento del borgo antico nelle costruzioni di inizio Novecento; gli assi fondativi dell'impianto dei primi del Novecento; gli assi determinati dai reperti superstiti (ciminiera) del compendio industriale ex Italcementi; dall'individuazione del paleoalveo dell'Adige e di conseguenza del fronte del fiume rettificato; dall'unico collegamento con la città costituito dal ponte di San Lorenzo.

Un supplemento di lettura è fornito dai frammenti di costruzione della città sulle aree rese libere dallo spostamento e dalla rettificazione del fiume. Tra il 1883 e il 1922 si assiste ad una vera e propria "colonizzazione" del nuovo spazio: nel tentativo di far coesistere nuovo assetto geografico morfologico e procedure di costruzione della città in vigore all'epoca (Cfr. Scheda 11 dell'Allegato A.R.210.05 Elaborati grafici illustrativi).

Le condizioni operative delle disposizioni del Piano Guida sono derivate dall'elencazione delle problematiche emerse nell'Agenda Programmatica Allegato A.R.210.02 e negli Elaborati grafici

illustrativi A.R.210.05. Le problematiche riguardano temi interni e temi esterni all'Area Studio, indissolubilmente intrecciati e interdipendenti, sintetizzati nei seguenti venti punti:

1. Il ponte ciclo pedonale su via Verdi e via S. Severino.
2. La connessione con via Canestrini ed ex Sit.
3. Il collegamento con "Trento alta" e il monte Bondone.
4. Il collegamento veicolare con il Trentino occidentale.
5. Il parcheggio urbano di attestamento.
6. Il raccordo viabilistico con la tangenziale della città.
7. L'accoglimento di pendolari, turisti e visitatori.
8. La viabilità interna di quartiere.
9. Il parcheggio di quartiere.
10. La rete ciclo pedonale interna.
11. Il parco urbano: il verde e i suoi significati.
12. Il centro espositivo polifunzionale della città.
13. Il Cibio: università e ricerca.
14. Lo studentato.
15. La residenza e i piccoli esercizi commerciali.
16. Le ciminiere: archeologia industriale e messa in sicurezza del versante roccioso.
17. La piazza storica e la chiesa di S. Apollinare.
18. Le Gallerie e il circuito museale della città.
19. Il Doss Trento: parco archeologico – Acropoli Alpina.
20. La fossa di Piedicastello.

I due presupposti sopra sintetizzati e le condizioni operative dell'Agenda Programmatica determinano la zonizzazione dell'Area Studio, entro la quale si fissano i limiti di azione del Piano Guida stesso.

## 7.0 ZONIZZAZIONE DELL'AREA STUDIO

Lo studio di riqualificazione urbanistica condotto attraverso il lungo iter delle consultazioni, esposto in precedenza, porta da un punto di vista tecnico-operativo ad una proposta di Variante del Piano Regolatore Generale vigente all'interno dell'Area Studio. La nuova zonizzazione, rappresentata nella Scheda 14 dell'Allegato A.R.210.05, può essere così sintetizzata:

- Si prevede l'estensione massima delle "Zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana - C5" con assetto proprietario, caratteristiche fisiche e di relazione omogenee. Tale zona comprende anche la nuova viabilità: il proseguimento e completamento di via Verruca; la costruzione della nuova strada che riprende l'antica ansa dell' Adige. Quest'ultima, in quanto elemento strutturante l'impianto complessivo, richiede di essere tracciata con le caratteristiche morfologiche rappresentate nelle Schede 15-17 dell'Allegato A.R.210.05 previa verifiche con appositi rilevamenti e conseguenti correzioni.
- Si individuano nel settore nord dell'Area Studio due ulteriori zone, al fine di non intaccare l'omogeneità della Zona C5.
  - La prima è una "Zona destinata alla viabilità – F2". Essa è leggermente traslata rispetto a quella, per lo più identica, prevista dal P.R.G. La nuova via permette l'accessibilità da nord all'Area Studio e ai lotti contigui. E' inoltre coerente con il completamento del disegno urbano storicamente impostato dagli inizi del Novecento.
  - La seconda è una "Zona edificata di integrazione e completamento – B4". Tale zona, con assetto proprietario privato, si discosta dalle caratteristiche che rendono

omogenea la C5, pertanto per essa il piano prevede un tipo di intervento diretto, svincolato dalle dinamiche dell'intervento pubblico: quindi altrettanto non condizionante l'iter programmatico della C5. Le categorie operative della Zona B4 permettono una maggiore omogeneità con le aree contigue di Piedicastello: in queste è già operativa la previsione P.R.G. per le Zone B4 che consente un tipo di densità (altezze, larghezze, disposizioni) confrontabile sia con l'esistente sia con quanto previsto dal Piano Guida nelle aree immediatamente confinanti.

- Al bordo est dell'Area Studio è conservata una fascia "F4 – Zone destinate al verde di protezione e di arredo". Lo scopo è quello di preservare la continuità di destinazione della fascia fluviale e di escludere dall'ambito C5 di sviluppo urbanistico (con annesso potenziale edificatorio) le particelle demaniali -ramo acque- legate al fiume Adige.
- Al bordo ovest dell'Area Studio viene estesa la zona "E6 – Zone improduttive". Si intende infatti escludere dal Piano Guida (Zona C5) le aree con penalità P4 ai fini della C.S.P. vigente.
- Si prevede la definizione delle fasce di rispetto ricadenti all'interno del perimetro dell'Area Studio. A nord, su via Brescia è confermata la fascia di rispetto come da P.R.G. vigente. A sud, in corrispondenza della tangenziale, la fascia di rispetto è ridotta da 30 ml a 15 ml, in coerenza con la nuova strutturazione del settore dedicato all'area e alle strutture di parcheggio e con il ruolo sempre più urbano della tangenziale stessa, come rappresentato in particolare nell'Agenda Programmatica (di fatto il settore interessato ricade quasi per intero nel tematismo "centri abitati" della cartografia generale del Comune di Trento).
- Esterno all'Area Studio, il nuovo attraversamento ciclo-pedonale sul fiume Adige, di larghezza fino a 6 ml, che collega l'area dell'intervento con l'area centrale di Trento, in corrispondenza di via Verdi, è l'elemento cardine delle nuove relazioni urbane. Esso si configura come l'elemento strutturante l'assetto interno all'Area Studio, determinando fatti urbani come la piazza di "approdo" sulla sponda destra e condizionando la posizione del centro espositivo polifunzionale, il sistema complessivo dei parcheggi.
- Nell'Area Studio è simboleggiato un ampio corridoio per l'insediamento della funivia di collegamento con il Monte Bondone, attrezzatura di valenza territoriale. Tale indicazione costituisce una mera ipotesi localizzativa, in relazione a quanto definito nell'Agenda programmatica. La specifica declinazione di tale ipotesi dipenderà da adeguati approfondimenti specialistici.

Si ribadisce da ultimo che, da un punto di vista normativo-prescrittivo, il Piano Guida agisce esclusivamente sulla Zona C5 (cfr. Fascicolo B *Documenti prescrittivi del Piano Guida*).

## **8.0 QUANTITÀ EDIFICATORIA**

Si riporta un raffronto tra il contingente edificatorio complessivo previsto dal Piano Regolatore Generale vigente e quello derivante dalla proposta di riqualificazione urbanistica all'interno dell'Area Studio (di cui il Piano Guida costituisce parte significativa ma non esclusiva – Cfr. Fascicolo B *Documenti prescrittivi del Piano Guida*):

P.R.G. VIGENTE

AMBITO	SUP. St [mq]	INDICE Ut [mq/mq]	S.U.N. [mq]
C5 - A	46.867	0,51	23.902
C5 - B	2.985	0,51	1.522
AP	22.567	1,33	30.014
B1 *	1.970	---	1.250
SOMMA COMPLESSIVAMENTE LA SUPERFICIE UTILE NETTA - P.R.G. VIGENTE			56.688

\* SUPERFICIE UTILE NETTA RIFERITA AL FABBRICATO ESISTENTE ALL'INTERNO DELL'AREA B1 E IDENTIFICATO CATASTALMENTE DALLA P.E.D. 2744

PROPOSTA DI VARIANTE PER L'AREA "DESTRA ADIGE - PIEDICASTELLO"

AMBITO	SUP. Sf [mq]	INDICE Uf [mq/mq]	S.U.N. [mq]
C5 - COMPARTO A	35.125	--	11.400
C5 - COMPARTO B	19.720	--	18.200
C5 - COMPARTO C	7.671	--	6.000
C5 - AMBITO INTERCOMPARTIMENTALE 1	10.350	--	10.350
C5 - AMBITO INTERCOMPARTIMENTALE 2	3.670	--	150
B4	3.672	0,85	3.121
SOMMA COMPLESSIVAMENTE LA SUPERFICIE UTILE NETTA - AREA STUDIO			49.221

E' possibile osservare come nel complesso il contingente edificatorio sia in lieve diminuzione. 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.

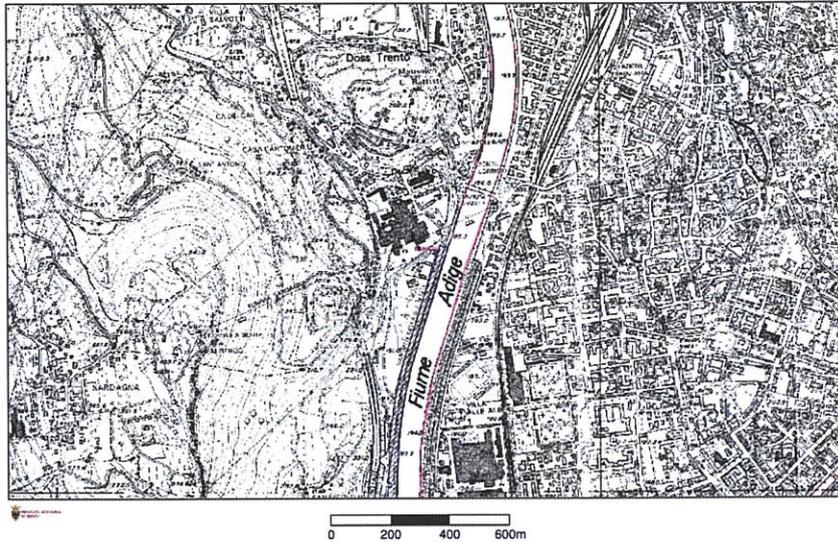
Trento, novembre 2019

Il progettista

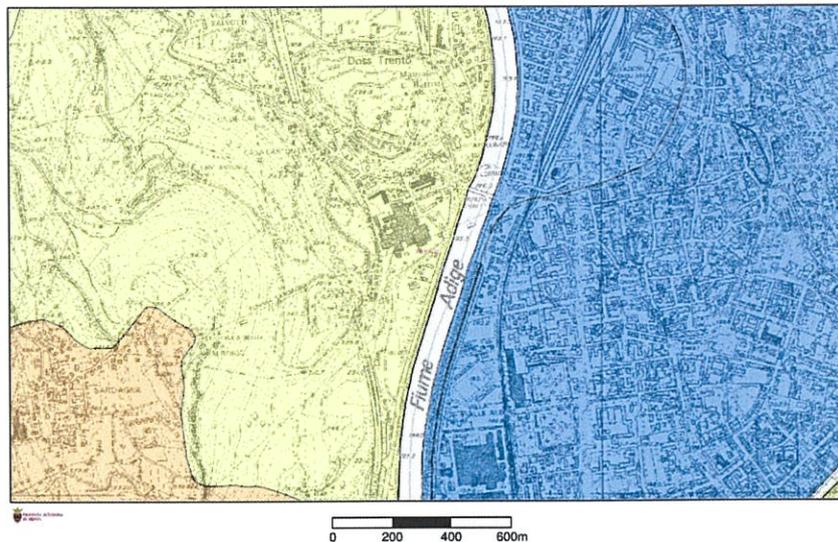


## NOTA CARTOGRAFICA DI APPENDICE

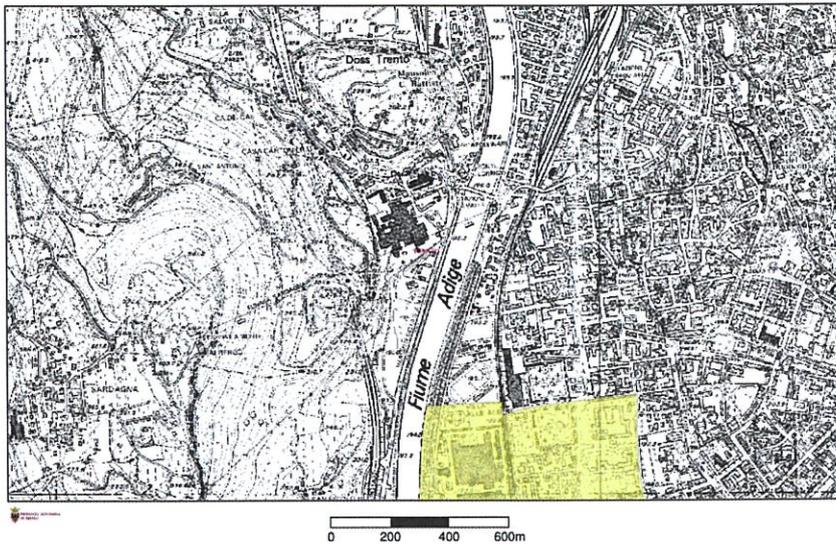
Dal 21 settembre 2018, nei territori del Comune di Trento e dei Comuni di Aldeno, Cimone, Garniga Terme, del Comune di Caldonazzo e territorio dei comuni compresi nella Comunità Rotaliana-Königsberg, con l'entrata in vigore della Carta di Sintesi della Pericolosità cessano di applicarsi le disposizioni della Carta di sintesi geologica e le disposizioni in materia di uso del suolo del Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche (comma 2, art. 22 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15). Per quanto concerne il P.G.U.A.P. rimangono in essere le indicazioni relative ai tematismi *Ambiti fluviali ecologici*, *Deflusso minimo vitale* e *Carta criticità idrica sotterranea*, di cui si riportano i rispettivi estratti:



*Ambiti fluviali ecologici*



*Deflusso minimo vitale*



*Carta criticità idrica sotterranea*

Ulteriori estratti cartografici riferiti a specifici tematismi (ad esempio: P.U.P. Carta risorse idriche; P.U.P. Reti ecologiche ambientali) sono inseriti negli Allegati specialistici facenti parte integrante del Piano Guida (Studio di compatibilità; Relazione di incidenza ambientale).

Estratti del Piano Regolatore Generale vigente ed adottato sono allegati alla Relazione tecnico-normativa (*Fascicolo B - B.R.210.01*).