

COMUNE DI TIONE

PROVINCIA DI TRENTO

**AREA "EX PARK HOTEL"**  
**COMPRESA TRA VIA PINZOLO E VIA CIRCONVALLAZIONE**  
C.C. TIONE 1<sup>A</sup> PARTE  
PP.MM. 14 E 28 DELLA P.ED. 2428,  
PP.EDD. 1243/1, 1243/2, 1243/5 E PP.FF. 532/1, 533, 3180/3

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**PER LA RIALLOCAZIONE URBANA**  
**DELLA STRUTTURA COMMERCIALE LIDL**

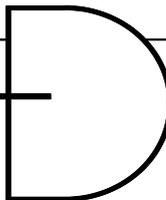
PROPRIETARIO: CALA DEL SOGNO S.R.L.

**AGGIORNAMENTO AGOSTO 2016**

**ELABORATO TECNICO IN RISPOSTA AL PARERE**  
**SERVIZIO URBANISTICA P.A.T.**

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI TRENTO

Dott. ing. DALBON ALFREDO  
Iscrizione Albo N. 616

**STU**  **io**  
**albon**

DOTT. ING. ALFREDO MASSIMO DALBON  
TIONE DI TRENTO

VIA CIRCONVALLAZIONE 63 - TEL. 0465/321675 FAX 0465/329721

WEB: [www.studiodalbon.com](http://www.studiodalbon.com) E-MAIL: [info@studiodalbon.com](mailto:info@studiodalbon.com)

C.F. DLB LRD 48C31 D250B - P.I. 00 219 210 226

TIONE DI TRENTO, SETTEMBRE 2016

PROT. 15.002

**AREA "EX PARK HOTEL"**  
**COMPRESA TRA VIA PINZOLO E VIA CIRCONVALLAZIONE**  
C.C. TIONE 1<sup>A</sup> PARTE  
PP.MM. 14 E 28 DELLA P.ED. 2428,  
PP.EDD. 1243/1, 1243/2, 1243/5 E PP.FF. 532/1, 533, 3180/3

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**GIUGNO 2016**  
**PER LA RIALLOCAZIONE URBANA**  
**DELLA STRUTTURA COMMERCIALE LIDL**

PROPRIETARIO: CALA DEL SOGNO S.R.L.

**AGGIORNAMENTO AGOSTO 2016**

**ELABORATO TECNICO IN RISPOSTA**  
**AL PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA**  
**E TUTELA DEL PAESAGGIO**  
Prat. 2288 – parere n. 31/16

---

#### **PREMESSA**

---

Il Piano di Lottizzazione, con efficacia di Variante puntuale al P.R.G., al quale si riferisce il presente Elaborato Tecnico è stato oggetto d'esame da parte del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della P.A.T., il quale ha espresso in data 16 agosto 2016 il parere di competenza "**Prat. 2288 - parere n. 31/16**", parere di cui è copia in calce al presente elaborato e che esprime le osservazioni di cui nel seguito.

1) Rispetto dell'esistente allineamento su Via Pinzolo:

*"In particolare, va garantito che il fronte edilizio in fregio a Via Pinzolo sia concepito sulla base di una ricerca architettonica che relazioni la nuova struttura al contesto residenziale e alla stessa valenza urbana di Via Pinzolo. In tal senso, e in coerenza con il PRG che lungo Via Pinzolo prevede un "allineamento obbligatorio", si pone l'attenzione sull'importanza di conservare l'allineamento con gli edifici dell'intorno che conformano un esteso e continuo fronte lungo Via Pinzolo".*

- 2) L'attuazione del Piano di Lottizzazione dovrà essere adeguato ai criteri progettuali individuati all'Articolo 55 delle N.d.A. del P.R.G..

*“Peraltro, l'attuazione del Piano di Lottizzazione dovrà essere adeguato ai precisi criteri progettuali individuati all'articolo 55 delle Norme di Attuazione allegate al PRG relativamente alle “Nuove costruzioni negli insediamenti lungo i Viali””*

- 3) Invito ad un maggior approfondimento degli aspetti architettonici e compositivi del P.d.L. in fase di rilascio del permesso di costruire.

*“Allo stesso tempo, si dovrà porre particolare attenzione allo studio del verde, per il quale si evidenzia come il Piano di Lottizzazione allegato alla richiesta in esame preveda lungo Via Circonvallazione “ritagli di verde” che non configurano un preciso disegno organico.”*

*“Nel merito delle osservazioni si prende atto che il Piano di Lottizzazione è stato sottoposto al parere sulla qualità architettonica della CPC. Tuttavia si rinvia all'Amministrazione Comunale la valutazione di merito di dette osservazioni nella fase di attuazione della progettazione definitiva della struttura commerciale ai fini del rilascio del permesso di costruire”.*

- 4) Incongruenza fra perimetro del Piano di Lottizzazione individuato nella cartografia di P.R.G. ed elaborati grafici di progetto.

*“Si rileva inoltre che il Piano di Lottizzazione – sia nella definizione degli standard urbanistici che nel disegno degli spazi di pertinenza esterni alla struttura commerciale – va esteso a tutto il perimetro del Piano di Lottizzazione individuato dal PRG e non al solo cosiddetto “lotto di intervento” che risulta di superficie inferiore rispetto all'ambito individuato dal PRG”.*

- 5) Aggiornamento art. 84 P.L. 25 delle N.d.A. allegate al vigente P.R.G.

*“Considerato che le norme allegate al Piano di Lottizzazione in variante ne riformula i contenuti sostanziali, il sopraccitato art. 84 P.L. 25 delle vigenti N.d.A. allegate al vigente P.R.G. dovrà conseguentemente essere aggiornato secondo le specifiche previsioni normative del Piano di Lottizzazione oggetto della presente variante al P.R.G.”*

- 6) Valutazione del Servizio industria, artigianato, commercio e Cooperazione della P.A.T. in merito al locale denominato “locale futuro ampliamento”.

*“Si evidenzia che la superficie di mq 225,87, indicata nelle planimetrie quale “locale futuro ampliamento”, non potrà essere attualmente essere destinata a commercio al dettaglio in quanto si configurerebbe quale una grande struttura di vendita”.*

- 7) Valutazione del Servizio Opere stradali e ferroviarie e Servizio Gestione Strade della P.A.T. in merito alle modalità di accesso/regresso stradale da Via Circonvallazione – S.S. 239.

*“In esito a tale studio le strutture in intestazione si riservano di prescrivere l'utilizzo dell'accesso in esame con obbligo di svolta a destra e pertanto con uscita*

***dalla S.S. 239 per i soli veicoli che provengono da Nord (da Pinzolo) e con immissione sulla medesima arteria viaria solo in direzione sud (verso Brescia e la S.S. 237).***

*Ciò al fine di salvaguardare la fluidità della circolazione ed in considerazione del fatto che l'accesso è previsto a ridotta distanza da 2 rotatorie (in entrambe le direzioni). In subordine andrò valutata l'opzione di utilizzare l'accesso in questione esclusivamente per l'uscita dalla S.S. n. 239 (con svolta a destra) e di prevedere le manovre complementari attraverso Via Pinzolo (viabilità comunale)".*

A fronte delle osservazioni testé riportate il sottoscritto, il Comune di Tione e la Commissione hanno operato un congiunto esame delle osservazioni medesime ed hanno altresì discusso con i Funzionari del Servizio Urbanistica arch. Angiola Turella e arch. Alberto Cipriani, nonché con i Funzionari del Servizio Viabilità ing. Filiberto Bolego e geom. Mario Maestranzi, le più opportune modifiche da apportarsi alle previsioni del Piano di Lottizzazione approvato in prima adozione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20/2016 del 30 giugno 2016.

Premesso quanto sopra, veniamo nel seguito a elencare le modifiche apportate agli elaborati di Piano, o le ragioni per le quali non si è potuto dar corso al completo recepimento delle osservazioni espresse dal Servizio Urbanistica più sopra riportate.

## **ELABORATO TECNICO IN RISPOSTA**

Con riferimento a ciascuna delle osservazioni riportate in premessa si osserva quanto nel seguito.

### **CONSERVAZIONE DELL'ALLINEAMENTO OBBLIGATORIO SU VIA PINZOLO**

L'allineamento riportato sulle planimetrie di P.R.G., sia per l'ambito del Viale di Tione che per le aree esterne al medesimo, è stato sempre considerato dal Comune, nello specifico dall'Ufficio Tecnico Comunale e dalla Commissione Edilizia Comunale, quale limite massimo di avvicinamento dell'edificato all'allineamento delle preesistenze edilizie.

Pertanto il posizionamento del sedime del fabbricato all'interno dell'allineamento risulta coerente con l'interpretazione sempre espressa dal Comune di Tione.

Il fatto che la destinazione d'uso del realizzando immobile sia commerciale, e che conseguentemente l'impostazione architettonica risulti palesemente diversa da quella dell'edificato storico lungo il Viale, rende a nostro giudizio il posizionamento del fabbricato in arretrato rispetto all'allineamento del Viale non già solo coerente con l'interpretazione data dal Comune, bensì anche positivo per quanto attiene il suo rapporto con il contesto urbano circostante.

A maggior ragione ove si consideri che l'Amministrazione ha espressamente chiesto che l'edificio fosse arretrato rispetto all'allineamento lungo il Viale e che l'area tra questo e il nuovo marciapiede che si andrà a realizzare sul lato a valle di Via Pinzolo fosse destinata a verde.

A togliere ogni dubbio abbiamo comunque eliminato nella Cartografia del Piano di Lottizzazione la grafia dell'allineamento lungo il Viale.

### **ADEGUAMENTO DEL P.D.L. ALL'ART. 55 DELLE N.D.A.**

L'Art. 55 delle N.d.A. prescrive alcune specificazioni tipologiche-formali relative alla realizzazione di un nuovi edifici lungo il Viale di Tione.

E' peraltro evidente che l'architettura del fabbricato conseguente alla sua particolare destinazione nella fattispecie commerciale, mal si concili con delle prescrizioni volte ad adeguare i nuovi edifici residenziali alla tipologia novecentesca del Viale.

A maggior ragione ove si consideri che la tipologia testé citata non è presente nel tratto di Viale interessato dall'intervento.

La circostanza è stata condivisa, oltre che da Comune, anche dalla CPC già nella originaria ipotesi di Piano del 2015 e confermata nell'aprile 2016 in sede di nuova espressione del Parere obbligatorio sulla qualità architettonica.

A chiarimento di quanto più sopra espresso abbiamo espressamente precisato nelle Norme di Attuazione di P.d.L. che l'articolo 55 non trova applicazione nello specifico caso.

**APPROFONDIMENTO DEI CARATTERI ARCHITETTONICI  
IN FASE DI P.D.C.**

Il Piano di Lottizzazione al quale si riferiscono le presenti note è finalizzato a costituire Variante puntuale non sostanziale alla vigente strumentazione urbanistica comunale. Trattandosi pertanto di uno strumento prevalentemente urbanistico è evidente che il grado di definizione dell'intervento edificatorio non possa essere quello di una progettazione definitiva finalizzata all'ottenimento del Permesso di Costruire.

Nell'ottica testé richiamata si è ritenuto che il grado di definizione dell'intervento edilizio potesse essere limitato a quello correntemente richiesto dalle CPC per l'espressione del parere obbligatorio sulla qualità architettonica.

La definizione degli aspetti architettonici di dettaglio, quali i rivestimenti di facciata e le relative finiture, i materiali utilizzati, e lo studio organico delle aree a verde, è demandata alla fase di elaborazione del progetto ai fini dell'ottenimento del permesso di costruire.

La circostanza è espressamente richiamata nella nuova formulazione delle Norme di Attuazione di P.d.L..

**INCONGRUENZA FRA PERIMETRO DI LOTTIZZAZIONE SU P.R.G.  
E ELABORATI GRAFICI**

La segnalata non corrispondenza tra la perimetrazione di P.d.L. espressa dal P.R.G. e quella riportata negli elaborati grafici di P.d.L. è stata eliminata.

Si sono altresì separatamente evidenziati il perimetro dell'area a futura destinazione commerciale, e quello delle aree previste in cessione al Comune di Tione, nella fattispecie le aree relative ai marciapiedi su Via Pinzolo e su Via Circonvallazione, aree previste in cessione gratuita al Comune e il cui utilizzo è normato dall'Art. 58 N.d.A. di P.R.G. - Spazi pubblici e aree pedonali.

Ai fini dei parametri urbanistici di Piano si è considerata la sola area di mq 3439 a "futura destinazione commerciale".

Le Tavole 3-5-6-11-12 rendono piena ragione di quanto sopra esposto.

**AGGIORNAMENTO ART. 84 P.L. 25 DELLE N.D.A.  
ALLEGATE AL VIGENTE P.R.G**

L'art. 84 - P.L. 25 delle N.d.A. allegate al vigente P.R.G. è stato aggiornato alle previsioni del Piano di Lottizzazione inteso come Variante al vigente P.R.G..

Nello specifico i contenuti del P.L. 25 sono stati riformulati secondo quanto esposto nel fascicolo “F – NORME DI ATTUAZIONE – AGGIORNAMENTO AGOSTO 2016”, allegate al presente P.d.L..

La nuova riformulazione del P.L. 25 è altresì riportata nella Tavola 3 di Piano a titolo “Previsioni di P.R.G.”, Tavola nella quale risulta riportata anche la formulazione del P.L. 25 ora vigente.

#### VALUTAZIONE DEL SERVIZIO INDUSTRIA, ARTIGIANATO, COMMERCIO E COOPERAZIONE

Con riferimento a quanto titolato, e a recepimento delle osservazioni del Servizio Industria Artigianato Commercio e Cooperazione, è stata modificata nella Tavola 6 - “Piante di progetto” la destinazione d’uso della parte di piano terra verso Via Pinzolo da “locale a futuro ampliamento” a “deposito”.

#### VALUTAZIONE DEL SERVIZIO OPERE STRADALI E GESTIONE STRADE

Con riferimento agli aspetti viabilistici abbiamo ritenuto non solo opportuno, bensì necessario, ai fini dell’espressione del definitivo parere dei Servizi Opere stradali e ferroviarie e Gestione strade predisporre, nell’ambito dell’adeguamento del P.d.L. al quale si riferisce il presente elaborato, uno specifico Studio viabilistico delle modalità di accesso e regresso alla struttura da Via Circonvallazione, Studio costituente allegato I di Piano e articolato nei seguenti elaborati.

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- ELABORATO GRAFICO TAV. V1- ESTRATTI VARI
- ELABORATO GRAFICO TAV. V2°- IPOTESI VIABILISTICHE AGOSTO 2016

**Lo Studio di cui trattasi è stato predisposto già in sede di P.d.L., e non già nella fase funzionale al Permesso di Costruire, al fine di poter disporre già nell’ambito della Variante al Piano - P.d.L. di informazioni certe in ordine all’accesso alla struttura e al regresso della medesima.**

**Laddove infatti le modalità di cui trattasi non dovessero essere compatibili con la finalità commerciale al quale è funzionale l’intervento, la Committenza rinuncerà all’operazione già prima della predisposizione della progettazione definitiva, e non già dopo aver sostenuto i relativi costi per spese tecniche.**

Osservato quanto sopra riproponiamo qui per completezza quanto riportato nel capitolo 7 - Aspetti viabilistici (pagine 27, 28 e 29) della Relazione tecnico illustrativa Aggiornamento agosto 2016.

Il Piano di Lottizzazione approvato in prima adozione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20/2016 di data 30 giugno 2016, in quanto per sua natura finalizzato a costituire Variante alla strumentazione urbanistica comunale, non definiva in termini puntuali le modalità di accesso dalla viabilità pubblica.

Si limitava bensì a individuare cartograficamente, nella scala comune a qualsivoglia Piano di Lottizzazione, l’accesso sia dal Viale di Tione - Via Pinzolo, sia dalla strada interna - Via Circonvallazione.

Sarebbe stato francamente eccessivo, oltre che inusuale definire in quella sede in termini puntuali le modalità esecutive dei due accessi, modalità esecutive la cui definizione veniva demandata alla progettazione definitiva dell'intervento.

Pur in carenza di una puntuale previsione delle modalità di accesso il Servizio Opere stradali e ferroviarie e il Servizio Gestione Strade della P.A.T. ritenevano comunque, nel parere a loro richiesto dal Servizio Urbanistica della P.A.T., di esprimere un'ipotesi prescrittiva prudenziale in ordine alle modalità di accesso alla struttura dalla strada interna Via Circonvallazione e di regresso dalla medesima.

Il citato parere, quale riportato nella Relazione illustrativa relativa all'“Accesso alla struttura da Via Circonvallazione S.S. 239 di Campiglio - Km 46,805”, Relazione inserita nel fascicolo I di Piano - Studi Viabilistici di accesso alla struttura da Via Circonvallazione, ipotizza delle prescrizioni di accesso, oltre che assolutamente incompatibili con le finalità dell'intervento al quale si riferisce il Piano di Lottizzazione, anche destituite, a nostro giudizio, del necessario fondamento.

Nel merito, l'ipotesi in prima istanza formulata dai Servizi citati sulla base della mera indicazione del punto di accesso da Via Circonvallazione alla struttura prevede di **indirizzare i circa 150 utenti potenziali che accedono da sud alla struttura alla rotatoria nord di Tione - Eurospar sulla quale si affaccia l'omonimo supermercato, con una percorrenza tra andata e ritorno di circa ml 700 (ml 350 x 2).**

L'ipotesi in esame è, a prescindere dalle considerazioni viabilistiche espone nella specifica Relazione dianzi richiamata, **palesamente improponibile** per una committenza - Lidl che si propone come diretta concorrente del supermercato Eurospar che si affaccia sulla omonima rotatoria.

**Parimenti improponibile appare l'ipotesi di indirizzare i circa 150 utenti in uscita verso nord alla rotatoria sud di Tione, a circa 750 metri dalla struttura, per poi far loro riprendere la direzione nord, con una percorrenza tra andata e ritorno di circa 1500 metri.**

Nel merito delle due ipotesi formulate dai Servizi Opere stradali e ferroviarie e Gestione Strade si osserva che le medesime sarebbero dall'utenza “aggirate” deviando nelle laterali a monte di Via Circonvallazione per poi percorrere il viale principale di Tione con l'aggravamento dei flussi di traffico sul medesimo gravanti, flussi già particolarmente sostenuti e per la cui riduzione l'Amministrazione Comunale sta già da anni operando.

Laddove si praticasse l'ipotesi viabilistica in prima istanza espressa dal Servizio Viabilità della PAT, la Circonvallazione di Tione sarebbe gravata in un solo giorno, considerando prudenzialmente 150 veicoli dal punto vendita LIDL alla rotatoria sud, ed altri 150 dal medesimo punto vendita alla rotatoria nord, da un **traffico integrativo giornaliero di circa 330 Km** (n. 150 x Km 0,700 + n. 150 x Km 1,500), con il conseguente maggior traffico lungo tutta l'asta viaria tra le due rotatorie e con l'evidente incremento dell'inquinamento acustico ed atmosferico.

**L'una e l'altra delle ipotesi formulate sulla base della mera indicazione in P.d.L. dell'accesso alla struttura, laddove fossero tradotte in prescrizione, costituirebbero del necessario presupposto l'iniziativa immobiliare alla quale si intende dare corso**

**e che l'Amministrazione Comunale da anni persegue ai fini della riqualificazione di un comparto urbano in stato di palese degrado da oltre un ventennio.**

\_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

**Da ultimo, e sotto il profilo viabilistico generale, si osserva che l'ipotesi di indirizzare quanti accedono da sud alla rotatoria nord Eurospar, e quanti ne escono diretti a nord alla rotatoria Sud di Tione, comporterebbe con ogni evidenza la messa in strada, sia sul tratto tra la struttura e la rotatoria Nord, che sul tratto tra la struttura e la rotatoria Sud, di circa 150 veicoli aggiuntivi giornalieri per ciascuna delle due direzioni di marcia.**

\_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

In chiusura di capitolo siamo a rimandare, per un analitico riscontro delle Esigenze funzionali espresse dalla committenza, dell'Analisi dei potenziali flussi di traffico, e delle Modalità di accesso e regresso alla struttura, alla Relazione e agli elaborati grafici V1 e V2 costituenti allegato I di Piano - Studi Viabilistici di accesso alla struttura da Via Circonvallazione.

Ci limitiamo qui a riportare le conclusioni espresse in Relazione.

- L'ingresso diretto alla struttura per chi proviene da sud lungo via Circonvallazione, e parimenti l'uscita diretta in direzione nord sempre lungo via Circonvallazione, non configurano a nostro giudizio situazioni di pericolo tali da giustificare l'ipotesi prescrittiva in prima istanza formulata del Servizio.
- La visibilità, e i raggi di curvatura, previsti per l'accesso alla struttura, e per il regresso della medesima, sono, oltre che ampiamente idonei, indubbiamente migliori di quelli che si riscontrano per la quasi generalità degli incroci tra via Circonvallazione e le strade laterali alla medesima.
- Via Circonvallazione ha perso dagli anni della sua realizzazione, primi anni '60, a oggi il ruolo di strada esterna all'abitato che le dette il nome ed è diventata - la circostanza è evidente - una strada interna all'abitato.
- L'ipotesi in esame comporterebbe per il tratto di via Circonvallazione compreso tra le due rotatorie un inutile aggravio di traffico per circa 330 Km di percorrenza con i conseguenti pericoli legati sia al traffico, che all'uscita dagli svariati incroci presenti nel tratto in esame, e con l'inevitabile incremento dell'inquinamento acustico ed atmosferico.
- L'ipotesi di indirizzare quanti accedono alla struttura da sud alla rotatoria nord, e quanti escono dalla medesima in direzione nord alla rotatoria sud, sarebbe dall'utenza "aggirata" deviando nelle laterali a monte di Via Circonvallazione, in via principale su Via Durone e Via San Vigilio, per poi percorrere il viale principale di Tione con l'aggravamento dei flussi di traffico sul medesimo gravanti, flussi già particolarmente sostenuti e per la cui riduzione l'Amministrazione Comunale sta già da anni operando.
- **Laddove si dovesse praticare l'ipotesi formulata in prima istanza dal Servizio Viabilità l'iniziativa immobiliare - commerciale in esame perderebbe completamente di significato e vi si dovrebbe necessariamente rinunciare.**

\_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

Per un riscontro generale di quanto al presente elaborato alleghiamo in calce quanto nel seguito.

- Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della P.A.T. di data 16 agosto 2016 “Prat. 2288 - parere n. 31/16”.
- Elenco degli elaborati di P.d.L. - Aggiornamento agosto 2016, riportante le principali modifiche introdotte rispetto alla versione di P.d.L. approvata in prima adozione dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 20/2016 di data 30 giugno 2016.  
Nell’elenco di cui trattasi sono evidenziati in rosso gli elaborati modificati.  
Parimenti in rosso sono evidenziati i nuovi elaborati non presenti nella versione originaria del P.d.L., nella fattispecie gli Studi viabilisti di cui alle ultime pagine del presente elaborato.

Tione di Trento, settembre 2016

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TRENTO ----- Dott. ing. DALBON ALFREDO Iscrizione Albo N. 616
---



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio  
Ufficio per la pianificazione urbanistica e il paesaggio  
Via Mantova 67 - 38122 Trento  
Tel. 0461 497055 - Fax 0461497088  
e-mail: uff.urbpu@provincia.tn.it  
legal-mail: serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it

Trento, **17 AGO. 2016**

Prot. n. S013/2016/434283 /18.2.2-2016-86

AL  
COMUNE DI

TIONE di TRENTO - TN

**OGGETTO:** Comune di Tione di Trento: Variante puntuale al PRG conseguente l'approvazione del Piano di Lottizzazione relativo all'area "Ex Park Hotel" compresa tra via Pinzolo e via Circonvallazione nell'abitato di Tione di Trento - prima adozione - Rif. delib. cons. n. 20 dd. 30 giugno 2016 (prat. 2288) - trasmissione parere

Si comunica che, in riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 39, comma 3, della legge provinciale n. 15 del 4 agosto 2015 recante "Legge provinciale per il governo del territorio", la variante in oggetto è stata sottoposta al parere del Servizio urbanistica e tutela del Paesaggio.

Si provvede a trasmettere il parere espresso affinché codesta Amministrazione possa procedere alla seconda adozione della variante.

Si richiama che, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 37, comma 8 e dell'art. 39 comma 3 della l.p. 15/2015, il Comune deve provvedere all'adozione definitiva della variante al PRG entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla ricezione della valutazione tecnica della Provincia, pena l'estinzione di diritto del procedimento.

Nel fare presente la disponibilità dell'Ufficio per la pianificazione urbanistica e il paesaggio per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario, si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.



IL SOSTITUTO DIRIGENTE  
-arch. Angiola Turella-

All:

/dc



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio  
Ufficio per la pianificazione urbanistica e il paesaggio  
Via Mantova, 67 - 38122 Trento  
Tel. 0461497055 - Fax 0461497088  
e-mail: [serv.urbanistica@provincia.tn.it](mailto:serv.urbanistica@provincia.tn.it)

**PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO**

*Articolo 39, comma 2 della l.p. 04.08.2015, n. 15*

Trento, 16 agosto 2016

Prat. 2288 – parere n. 31 /16

OGGETTO: COMUNE DI TIONE DI TRENTO: Variante puntuale al PRG conseguente l'approvazione del Piano di Lottizzazione relativo all'area "Ex Park Hotel" compresa tra via Pinzolo e via Circonvallazione nell'abitato di Tione, Trento.  
Rif. to delib. cons. n. 20 dd. 30.06.2016 – prima adozione

IL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 07.08.2003, n. 7, "Approvazione della variante 2000 al Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, "Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15, "Legge provinciale per il governo del territorio".

esprime il seguente parere.

Con deliberazione consiliare n. 20 del 30 giugno 2016, il Comune di Tione di Trento ha adottato una variante al proprio piano regolatore in conseguenza all'approvazione del Piano di Lottizzazione relativo all'area "Ex Park Hotel", tra via Pinzolo e via Circonvallazione.

L'approvazione di tale Piano di Lottizzazione comporta la modifica della destinazione di zona prevista dal vigente PRG, che da area alberghiera verso via Pinzolo e insediamenti abitativi verso via Circonvallazione, passa alla nuova destinazione commerciale.

Ai sensi dell'art. 49 comma 4 della L.P. 15/15 per tale variante si applica la procedura di variante puntuale non sostanziale del Piano regolatore.

Secondo quanto stabilito dall'art. 25 della L.P. 04.08.2015 n. 15, preventivamente è stato stipulato un accordo urbanistico tra il Comune di Tione di Trento e il proponente il piano di lottizzazione, il quale costituisce parte integrante e sostanziale della variante al PRG in oggetto.

Ai sensi dell'art. 51 della L.P. 04.08.2015 n. 15, il Piano di Lottizzazione è stato sottoposto al parere della CPC della Comunità delle Giudicarie, che con deliberazione n. 147/2016 di data 18.04.2016 ha espresso parere favorevole sulla qualità architettonica subordinatamente al rispetto delle seguenti osservazioni: *"al fine di migliorare i caratteri compositivi dell'edificio, inserendolo armoniosamente nell'ambiente circostante, il rivestimento sulla facciata nord con pannelli in alluminio, sia prolungato fino alle due riseghe della muratura perimetrale; inoltre sia eliminato il totem pubblicitario su via Pinzolo spostando il logo sulla facciata nord. Il tutto come indicato nel disegno allegato."*

Dall'esame della pianificazione comunale vigente si rileva che l'area di lottizzazione è individuata dal PRG come "PdL 25" e risulta ricadere all'interno della "perimetrazione viali" di cui all'art. 24 delle NTA. Il PRG individua inoltre dei "percorsi pedonali di progetto" di cui all'art. 44, mentre lungo via Pinzolo individua un "allineamento obbligatorio" così come evidenziato dalla tavola del PRG, IS.2 "insediamenti storici-viali". Infine, all'interno dell'area ricade un edificio appartenente alla categoria di intervento R5, ovvero demolizione con ricostruzione ai sensi dell'art. 52 delle NTA.

Il PUP non individua particolari ambiti di natura urbanistica e paesaggistica, fatta salva la presenza in prossimità dell'area (circa 20 metri a nord) di una necropoli romana, per cui si rinvia ogni verifica alla competente Soprintendenza.

Per quanto riguarda la viabilità, l'area di lottizzazione di cui alla presente variante confina lungo il lato est con la viabilità principale di IV categoria esistente, e lungo il lato ovest con la viabilità locale esistente.

Con l'attuazione del "PdL 25" in esame si prevede la realizzazione di una tipologia commerciale definita dall'art. 65 della parte settima delle norme di attuazione del PRG vigente. Tale previsione risulta coerente con l'articolo 24 delle NTA che prevede, tra l'altro, che all'interno degli ambiti individuati come "viali" le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle norme della PARTE SETTIMA – Urbanistica Commerciale. Nel caso in esame il piano di lottizzazione che determina variante al PRG prevede l'insediamento di una media struttura di vendita, ovvero un esercizio di vendita al dettaglio avente superficie di vendita superiore a 150 metri quadrati e fino a 800 metri quadrati. Si rinvia nel merito della disciplina commerciale al parere, di seguito riportato, del Servizio industria, artigianato, commercio e cooperazione.

Si osserva che il Piano di Lottizzazione prevede la demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area individuata dal PRG come Piano attuativo e la contestuale ricostruzione di una volumetria finalizzata alla realizzazione di una struttura commerciale, classificabile come di medie dimensioni. Come già evidenziato, secondo il PRG vigente questa nuova costruzione risulta insediata all'interno di una zona urbanistica definita come "perimetrazione viali", la quale, secondo quanto riportato dall'art. 24 delle NTA, risulta essere contraddistinta da *"un cospicuo numero di edifici, pertinenze e spazi liberi storicamente e tipologicamente ben definiti"*. Non va sottovalutato che in tali zone evolute all'interno di *"un arco temporale di un cinquantennio a cavallo del secolo"*, la nuova struttura commerciale – per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche ed architettoniche – si configura come possibile elemento di frammentazione e/o discontinuità sia del fronte urbano di via Pinzolo, che rispetto ai lotti edificati contermini. Risulta pertanto opportuno che l'attuazione del Piano di Lottizzazione configuri il nuovo spazio commerciale come elemento di valore in grado di qualificare non solo l'attuale degradata area di intervento, ma l'intero ambito individuato dal PRG come zona di "perimetrazione viali". In particolare, va garantito che il fronte edilizio in fregio a via Pinzolo sia concepito sulla base di una ricerca architettonica che relazioni la nuova struttura al contesto residenziale e alla stessa valenza urbana di via Pinzolo. In tal senso, e in coerenza con il PRG che lungo Via Pinzolo prevede un "allineamento obbligatorio", si pone l'attenzione sull'importanza di conservare l'allineamento con gli edifici dell'intorno che conformano un esteso e continuo fronte allineato lungo tutta la stessa Via Pinzolo. Peraltro, l'attuazione del Piano di Lottizzazione dovrà essere adeguato ai precisi criteri progettuali individuati all'articolo 55 delle Norme di Attuazione allegate al PRG relativamente alle "Nuove costruzioni negli insediamenti lungo i viali". Allo stesso tempo, si dovrà porre particolare attenzione allo studio del verde per il quale si evidenzia come il Piano di Lottizzazione allegato alla richiesta in esame preveda lungo via Circonvallazione ritagli di "verde" che non configurano un preciso disegno organico, mentre la previsione di una unitaria fascia verde lungo via Pinzolo va verificata nell'ottica dell'"allineamento obbligatorio" previsto dal PRG.

Nel merito delle osservazioni sopra richiamate, si prende atto che il Piano di Lottizzazione è stato sottoposto al parere sulla qualità architettonica della CPC. Tuttavia si rinvia all'Amministrazione comunale la valutazione di merito di dette osservazioni nella fase di attuazione del piano di lottizzazione ovvero in fase di valutazione della progettazione definitiva della struttura commerciale ai fini del rilascio del permesso di costruire.

Rispetto alla normativa vigente, si richiama che il PRG prevede un ambito di lottizzazione normato ai sensi dell'art. 84 P.L. 25 Piano di Lottizzazione n. 25 "Area passante via Pinzolo, via Circonvallazione" delle NTA. Considerato che le norme allegate al Piano di Lottizzazione in variante ne riformula i contenuti sostanziali, il sopraccitato articolo art. 84 P.L. 25 delle vigenti NTA allegate al vigente PRG dovrà conseguentemente essere aggiornato secondo le specifiche previsioni normative del Piano di Lottizzazione oggetto della presente variante al PRG.

Si rileva inoltre che il Piano di Lottizzazione -sia nella definizione degli standard urbanistici che nel disegno degli spazi di pertinenza esterni alla struttura commerciale- va esteso a tutto il

perimetro del Piano di lottizzazione individuato dal PRG e non al solo cosiddetto "lotto di intervento" che risulta di superficie inferiore rispetto all'ambito individuato dal PRG.

Il Servizio industria, artigianato, commercio e cooperazione della Provincia, con nota di data 08/08/2016 prot. n. 421361, rileva le seguenti osservazioni:

**"settore industria e artigianato**

- relativamente alla variante in oggetto, non si hanno osservazioni da fare in quanto non risultano interessate aree produttive.

**settore commercio**

- per quanto riguarda il settore commerciale non si ha nulla da osservare, in quanto per il nuovo insediamento commerciale si osservano i criteri ed i parametri edilizi stabiliti con il punto 3 dell'allegato n. 1 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 1 luglio 2013. Si evidenzia che la superficie di mq 225,87, indicata nelle planimetrie quale "locale futuro ampliamento", non potrà essere attualmente destinata a commercio al dettaglio in quanto si configurerebbe quale una grande struttura di vendita; tale tipologia dimensionale non risulta infatti insediabile in quanto l'area non è localizzata dal piano stralcio in materia di programmazione urbanistica del settore commerciale adottato dalla Comunità delle Giudicarie. L'ampliamento della media struttura di vendita sarà ammesso nei termini di cui all'articolo 9, commi 3 e 4 della legge provinciale n. 17 del 2010 (decorsi almeno cinque anni dalla data di attivazione dell'esercizio), nel rispetto dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale vigenti alla data in cui verrà attivato l'ampliamento."

Il Servizio Opere stradali e ferroviarie e il Servizio Gestione strade della Provincia, con parere congiunto di data 12/08/2016 prot. n. 4291150, pongono le seguenti prescrizioni e raccomandazioni:

- 1) "Considerato che il lotto oggetto di variante insiste sulla S.S. 239 si evidenzia che, in merito ad ogni tipo di intervento previsto in fascia di rispetto stradale, ci si deve attenere a quanto prescritto nella delibera della giunta provinciale n.909 d.d. 3 febbraio 1995 come riapprovato con delibera della giunta provinciale n.890 d.d. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 1 luglio 2011 e n. 2088 di 04 ottobre 2013;
- 2) Dalla planimetria di progetto si evince che la variante in oggetto prevede la realizzazione di una nuova struttura commerciale con accesso principale lungo la SS. 239. Tenuto conto della tipologia di intervento, è necessario che il piano di lottizzazione sia integrato con uno studio dei flussi veicolari con origine / destinazione presso la struttura proposta che graveranno sull'accesso in questione. In esito a tale studio le Strutture in intestazione si riservano di prescrivere utilizzo dell'accesso in esame con obbligo di svolta a destra e pertanto con uscita dalla S.S. 239 per i soli veicoli che provengono da nord (da Pinzolo) e con immissione sulla medesima arteria viaria solo in direzione sud (verso Brescia e la S.S. 237). Ciò al fine di salvaguardare la fluidità della circolazione ed in considerazione del fatto che l'accesso è previsto a ridotta distanza da 2 rotonde (in entrambe le direzioni). In subordine andrà valutata l'opzione di utilizzare l'accesso in questione esclusivamente per l'uscita dalla S.S. n. 239 (con svolta destra) e di prevedere le manovre complementari attraverso via Pinzolo (viabilità comunale);
- 3) Si chiarisce infine che a prescindere dalle valutazioni formulate con il presente parere, l'esecuzione di interventi in fascia di rispetto della S.S. 239 nonché l'apertura di nuovi accessi e/o la modifica degli accessi esistenti lungo la medesima arteria funzionali alla realizzazione dell'insediamento previsto dalla variante al PRG in oggetto, rimangono in ogni caso subordinate al nulla osta ex artt. 21, 22 e 26 del D. Lgs. 30.04.1992 n. 285 (Codice della Strada) da parte del Servizio Gestione Strade che sarà rilasciato a richiesta degli interessati sulla base di specifici elaborati esecutivi (di dettaglio) nel rispetto delle disposizioni del D. Lgs. sopra citato e del relativo regolamento di esecuzione (D.P.R. 16.12.1992 n. 495)."

**CONCLUSIONI**

Ciò premesso, rilevati le incongruenze e le gli elementi di approfondimento sopra esposti, si chiede la modifica delle previsioni sopra elencate e la risoluzione di detti elementi attraverso la modifica degli elaborati della variante al PRG in oggetto, per l'approvazione da parte della Giunta provinciale.



IL DIRIGENTE SOSTITUTO  
- arch. Angiola Turella -

AC

S:\stu-segr\ZwS9\1\15002-32 Parere Serv Urb PAT.pdf

**AREA “EX PARK HOTEL”**  
**COMPRESA TRA VIA PINZOLO E VIA CIRCONVALLAZIONE**  
 C.C. TIONE 1<sup>A</sup> PARTE  
 PP.MM. 14 E 28 DELLA P.ED. 2428,  
 PP.EDD. 1243/1, 1243/2, 1243/5 E PP.FF. 532/1, 533, 3180/3

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**PER LA RIALLOCAZIONE URBANA**  
**DELLA STRUTTURA COMMERCIALE LIDL**

PROPRIETARIO: CALA DEL SOGNO S.R.L.

**AGGIORNAMENTO AGOSTO 2016**

**ELENCO MODIFICHE ELABORATI**  
**A SEGUITO PARERE SERVIZIO URBANISTICA P.A.T.**  
**Pratica 2288 – parere n.31/16 d.d. 16 agosto 2016**

**A1. RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

**AGG. AGOSTO 2016**

Aggiornamenti vari coerenti con le modifiche apportate agli elaborati grafici

**A2. ELABORATO TECNICO IN RISPOSTA AL PARERE P.A.T.**

**B. ELABORATI GRAFICI**

**TAV. 1 - ESTRATTI VARI**

**AGG. AGOSTO 2016**

Modifica perimetro area di intervento per farlo coincidere con perimetro di lottizzazione.

**TAV. 2 - ESTRATTO MAPPA, INGRANDIMENTO MAPPALE  
 E PIANO DI CASA P.ED. 2428**

**AGG. AGOSTO 2016**

Modifica perimetro area di intervento per farlo coincidere con perimetro di lottizzazione

**TAV. 3 - PREVISIONI DI P.R.G.**

**AGG. AGOSTO 2016**

Eliminazione grafia “allineamento obbligatorio” nel perimetro dell’area di lottizzazione.

Inserimento retino spazi pubblici e aree pedonali in corrispondenza marciapiede Via Circonvallazione.

Lo spazio pedonale su Via Pinzolo coincide con quello previsto nel progetto, mentre lo spazio pedonale su Via Circonvallazione coincide con quello esistente fra il perimetro del lotto a destinazione commerciale e la S.S. 239 – Via Circonvallazione.

**TAV. 4 - PLANIMETRIA DI RILIEVO E RAFFRONTO**

**AGG. AGOSTO 2016** SCALA 1:200

Eliminazione perimetro area di intervento, in quanto inutile.

- TAV. 5 - PLANIMETRIA DI PROGETTO **AGG. AGOSTO 2016** SCALA 1:200  
 Inserimento perimetro area a destinazione commerciale e aree previste in  
 cessione al Comune.  
 Adeguamento ingresso al p.v. secondo le ns. ipotesi viabilistiche.
- TAV. 6 - PIANTE DI PROGETTO **AGG. AGOSTO 2016** SCALA 1:200  
 Inserimento perimetro area a destinazione commerciale.  
 Adeguamento ingresso al p.v. secondo le ns. ipotesi viabilistiche.
- TAV. 7 - PROSPETTI E SEZIONI DI PROGETTO SCALA 1:200
- TAV. 8 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA A TERRA
- TAV. 9 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AEREA **AGG. AGOSTO 2016**  
 Modifica perimetro area di intervento per farlo coincidere con perimetro di  
 lottizzazione.
- TAV. 10 - RENDERING INDICATIVI INIZIALI
- TAV. 11 - PLANIMETRIA CESSIONE AREE AL COMUNE **AGG. AGOSTO 2016**  
 Inserimento perimetro area a destinazione commerciale.  
 Adeguamento ingresso al p.v. secondo le ns. ipotesi viabilistiche.
- TAV. 12 - DATI URBANISTICI **AGG. AGOSTO 2016**  
 I dati urbanistici sono stati calcolati prendendo come riferimento per i calcoli dei  
 parametri la sola superficie a destinazione commerciale (3439 mq).

C. RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA

D. COMPUTO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RICONDUCIBILE ALL'ESISTENTE EDIFICATO

E. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE

**F. NORME DI ATTUAZIONE** **AGG. AGOSTO 2016**

Eliminazione riferimento all'allineamento obbligatorio.

G. SCHEMA DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

H. ACCORDO URBANISTICO

**I. STUDI VIABILISTICI DI ACCESSO ALLA STRUTTURA DA VIA CIRCONVALLAZIONE**

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- ELABORATO GRAFICO TAV. V1- ESTRATTI VARI

- ELABORATO GRAFICO TAV. V2°- IPOTESI VIABILISTICHE AGOSTO 2016

**NB: IN ROSSO SONO EVIDENZIATI I NUOVI ELABORATI E QUELLI MODIFICATI IN SEGUITO AL PARERE DEL  
 SERVIZIO URBANISTICA P.A.T.**

**GLI ELABORATI CHE NON PRESENTANO ANNOTAZIONI SONO RIMASTI INVARIATI.**