

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

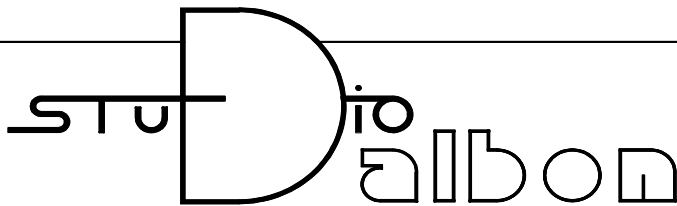
**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**GIUGNO 2016**  
**PER LA RIALLOCAZIONE URBANA**  
**DELLA STRUTTURA COMMERCIALE LIDL**

PROPRIETARIO: CALA DEL SOGNO S.R.L.

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI TRENTO

Dott. ing. DALBON ALFREDO  
Iscrizione Albo N. 616



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, GIUGNO 2016

PROT. 15.002

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

---

**PREMESSA**

---

Il Piano di Lottizzazione al quale si riferisce la presente Relazione sostituisce e annulla l'omologo predisposto nei primi mesi del 2015 e al quale non si era dato seguito per sopravvenute modifiche alle esigenze insediative di LIDL.

Il nuovo P.d.L., con data giugno 2016, fa seguito all'“Istanza di Variante al P.R.G. a mezzo P.d.L.” di data 08 marzo 2016 presentata al Comune di Tione al Protocollo n. 2959 di pari data.

Il Piano in esame ha ottenuto il parere favorevole sulla qualità architettonica da parte della Commissione per la Pianificazione territoriale e il paesaggio giusta Deliberazione della Commissione n. 147/2016 di data 18 aprile 2016, Pratica 8/10.

Entrando nel merito si osserva che l'area oggetto del Piano di Lottizzazione è collocata nella parte Nord dell'abitato di Tione tra Via Pinzolo e Via Circonvallazione e ha ospitato sino ai primi anni del 2000 la struttura alberghiera Park Hotel.

Da quasi un decennio l'albergo ha cessato la sua attività e l'immobile che lo ospitava versa, congiuntamente con le aree di pertinenza, in uno stato di manifesto degrado.

La crisi del mercato immobiliare sopravvenuta a partire dal 2007, anno in cui Cala del Sogno S.r.l., attuale proprietaria dell'area, ha acquistato la struttura, ha vanificato qualsivoglia ipotesi di riutilizzo - riqualificazione dell'area.

L'area si configura ora, unitamente all'area ex Balestra - Azzolini e all'area ex Despar - Borelon, come uno dei più significativi "buchi neri" dell'abitato di Tione.

Il riuso dell'area di cui trattasi, e la correlata riqualificazione del contesto urbano circostante, presuppongono il manifestarsi di due concomitanti fattori: la disponibilità da parte di un soggetto economico a farsi carico dell'iniziativa e una previsione urbanistica che consenta l'attuazione degli intendimenti del medesimo.

Nello specifico le previsioni della strumentazione urbanistica comunale vigente consentono, a fronte dell'approvazione di uno specifico Piano di Lottizzazione, PL 25, la realizzazione di una struttura alberghiera nella parte del lotto prossima a Via Pinzolo e di un edificio residenziale - commerciale nella parte prospiciente Via Circonvallazione.

La volumetria complessiva ammessa è pari a mc 10200, di cui mc 4500 relativi alla destinazione alberghiera, e mc 5700 alla destinazione residenziale.

Nulla vieta chiaramente che quantomeno nella parte a destinazione residenziale vengano posti in essere anche destinazioni, quale quella commerciale, compatibili con la residenza.

Pur a fronte della non trascurabile volumetria ammessa, nessuno dei soggetti economici che dal 2007 a oggi si sono proposti quali potenziali utilizzatori dell'area ha poi dato seguito ai propri intendimenti, in presumibile considerazione sia della rilevanza economica dell'intervento, sia della stagnazione del mercato immobiliare.

Tra le iniziative prospettate e rimaste poi senza seguito ricordiamo le seguenti:

- Gennaio 2008

Studio di fattibilità a firma dell'Ing. Gianfranco Pederzoli e a titolo "Progetto per la demolizione e ricostruzione ed il cambio di destinazione d'uso del complesso... "

- Marzo 2012

Studio di fattibilità relativo alla demolizione dell'edificato con la realizzazione di uno studentato prospiciente via Pinzolo, di un corpo centrale destinato ad uffici - ambulatori per l'Azienda Provinciale Servizi Sanitari, e di un corpo residenziale con sottostanti spazi commerciali accessibili in quota direttamente da via Circonvallazione.

- 2012 - 2013

Ipotesi di insediare in area una R.S.A. - Residenza Sanitaria Assistita, ipotesi poi abbandonata a seguito del diniego della Provincia a convenzionare una parte dei posti nella medesima prevista.

Nel mese di gennaio 2015 testé trascorso Cala del Sogno S.r.l., proprietaria dell'area dal 2007, ha ricevuto, da parte della Direzione Regionale di LIDL Servizi Immobiliari S.r.l., una reale manifestazione d'interesse alla realizzazione sull'area di una nuova struttura commerciale, in cui spostare l'esistente punto vendita LIDL presente sulla cosiddetta "Retta di Saone".

A fronte della manifestazione di interesse testé richiamata veniva predisposto nei primi mesi del 2015, con data marzo 2015, un primo Piano di Lottizzazione con la richiesta al Comune di una sua approvazione come Variante alla strumentazione urbanistica comunale ai sensi dell'articolo 38, comma 5, dell'allora vigente L.P. 4 marzo 2008 , n. 1. e dell'articolo 6, commi 1 e 3 del relativo Regolamento DPP 13 luglio 2010 n. 15-50/Leg.

La sopravvenuta determinazione di LIDL di modificare il lay-out posto a base del Piano di Lottizzazione ha portato all'abbandono delle previsioni progettuali espresse da Piano di Lottizzazione del marzo 2015 e alla sospensione delle relative procedure di approvazione.

Il Piano allora predisposto è da considerarsi a tutti gli effetti annullato.

Nel mese di **gennaio 2016** LIDL dava corso alla ridefinizione del proprio lay-out e alla determinazione di darvi relativa attuazione a mezzo di un nuovo Piano di Lottizzazione che recepisce i nuovi intendimenti aziendali.

La Relazione di cui nel seguito è finalizzata a illustrare le previsioni del nuovo **Piano di Lottizzazione con data giugno 2016**.

Le previsioni normative poste a base del nuovo Piano di Lottizzazione sono analoghe a quelle già considerate nei primi mesi del 2015 con riferimento al P.d.L. di data marzo 2015.

Nello specifico merito la previsione di insediare nell'area in esame una struttura commerciale risulta tuttora in contrasto con le previsioni espresse dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

E' comunque possibile perseguire l'auspicata riqualificazione dell'area in esame e dell'adiacente comparto urbano attraverso la predisposizione di uno specifico Piano di Lottizzazione che possa configurarsi, ai sensi degli articoli 39, comma 2, e 49, comma 4, della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, come Variante alla strumentazione urbanistica comunale.

A fronte della manifestazione d'interesse espressa da LIDL, e della possibilità di pervenire, a mezzo di uno specifico Piano di Lottizzazione, a una Variante alla strumentazione urbanistica comunale che consenta l'attuazione dell'interesse manifestato, Cala del Sogno S.r.l., attuale proprietaria dell'area, si è dichiarata disponibile nei confronti del Comune di Tione a concorrere, di concerto con LIDL, a dar corso al rifacimento dell'impianto di illuminazione a servizio della Strada Statale n. 239 di Campiglio relativamente al tratto della medesima compreso tra la nuova rotatoria Nord Eurospar e la rotatoria Sud costituente accesso da Trento all'abitato di Tione, e alla conseguente sistemazione del marciapiede comunale.

Da parte sua l'Amministrazione comunale si è dichiarata disponibile all'approvazione di un Piano di Lottizzazione che consenta, a mezzo delle procedure previste dalla L.P. 04 agosto 2015, n. 15, l'approvazione di una specifica Variante al Piano Regolatore Generale che renda possibile la realizzazione della prospettata iniziativa commerciale.

Nel merito degli adempimenti burocratici necessari i medesimi si configurano nell'ordine come nel seguito.

- Acquisizione del parere obbligatorio della Commissione per la pianificazione territoriale e del paesaggio della Comunità delle Giudicarie sulla qualità architettonica del previsto Piano di Lottizzazione.

- Approvazione, con efficacia di Variante al Piano Regolatore Generale, del Piano di Lottizzazione corredato del positivo parere di cui al precedente punto da parte della Commissione Edilizia Comunale e del Consiglio Comunale.
- Attivazione dell'iter di Variante al P.R.G. a mezzo del Piano di Lottizzazione.

Osservato quanto sopra veniamo a illustrare nella Relazione di cui nel seguito gli aspetti più significativi delle previsioni di intervento poste a base del Piano di Lottizzazione.

## RELAZIONE

Articoleremo la presente Relazione nei seguenti capitoli:

1. Descrizione dell'area oggetto di intervento
2. Storia e ragioni di una riqualificazione mancata
3. Accordo Urbanistico - Requisiti di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza, motivazioni in ordine all'interesse pubblico, pubblicità
4. Esigenze funzionali della Committenza, intendimenti dell'Amministrazione Comunale e obiettivi di progetto
5. Previsioni del Piano di Lottizzazione - Rapporto dell'intervento con il contesto urbano circostante
6. Inquadramento urbanistico
7. Rapporto dell'intervento con la disciplina dell'attività commerciale (L.P. 30 luglio 2010 n. 17 e ss.mm.)
8. Contenuti della Variante al P.R.G. espressa dal Piano di Lottizzazione
9. Rimandi e conclusioni

### 1. DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

L'area oggetto di intervento è ubicata nella parte Nord dell'abitato di Tione tra Via Pinzolo e Via Circonvallazione dalle quali è parimenti accessibile.

Si osservino in proposito gli Estratti riportati nelle Tavole 1 e 2 e la Documentazione fotografica riportata nelle Tavole 8 e 9.

La superficie catastale complessiva dell'area è pari a mq. 3760 così risultanti:

- p.ed. 1243/1	mq.	228
- p.ed. 1243/2	mq.	2420
- p.ed. 1243/5	mq.	241
- p.f. 3180/3	mq.	485
- p.f. 533	mq.	7
- p.f. 532/1	mq.	170
- PP.MM. 14 e 28 della p.ed. 2428	mq.	209
<u>SOMMANO</u>	<u>mq.</u>	<u>3760</u>

La superficie del lotto oggetto di intervento, quale evidenziata con contorno rosso nella Tavola 6 "Planimetria di progetto", superficie al netto delle aree previste in cessione al Comune e destinate a marciapiede sia su Via Pinzolo che su Via Circonvallazione, è pari a complessivi mq 3437.

La giacitura del lotto è regolare e in declivio da Via Pinzolo verso Via Circonvallazione con un dislivello complessivo di circa ml 4,00.

Si osservi in proposito la Tavola 4 - Planimetria di rilievo e raffronto.

La superficie coperta dei fabbricati pp.edd. 1243/1 e 1243/2 è pari a complessivi circa mq. 818.

La volumetria complessivamente presente sul lotto è pari a circa mc. 8600.

Con riferimento alla qualità dell'edificato esistente si deve richiamare che il medesimo è frutto di una serie di successive aggregazioni storiche manifestatesi dal 1923 e sino alla fine degli anni '90.

Nella fattispecie, il nucleo originale dell'Albergo frontistante Via Pinzolo, risale al **1923**, anno in cui la famiglia Mazzoni acquistava l'osteria allora presente lungo la strada.

A quei tempi esistevano un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra, attestato su Via Pinzolo, e una serie di stalle - deposito monopiano, in corrispondenza dell'attuale corpo centrale dell'Albergo.

Nel **1933** veniva sopraelevato il corpo stalla - deposito a Sud delle attuali cucine.

Nel **1953** veniva sopraelevata l'attuale porzione centrale dell'immobile in cui sono ora ubicati i servizi di piano terra.

Nel **1961** si procedeva alla costruzione del corpo cucine sito sul retro dell'Albergo, a piano terra.

Nel **1969**, dopo pochi anni dalla realizzazione di Via Circonvallazione, veniva realizzato il nuovo, più consistente, corpo di fabbrica a Est dell'immobile, corrispondente alla sala ristorante principale.

Nel **1976** si dava corso all'ampliamento del Bar che veniva portato alla dimensione ora in essere.

Nel **1991** si dava corso, da ultimo, alla ristrutturazione della parte centrale della p.ed. 1243/2 con il ricavo di unità abitative residenziali a secondo piano e sottotetto della medesima p.ed.1243/2.

Con riferimento alla qualità complessiva dell'edificato esistente si deve osservare che la medesima è oltremodo modesta in considerazione della vetustà generale dell'immobile, della sua edificazione per aggregazioni successive e della mancanza di qualsivoglia intervento di generale ristrutturazione a partire dall'originaria edificazione.

La cessazione a partire dal 2007 dell'attività alberghiera, con il conseguente abbandono dell'edificato e del lotto circostante al suo destino, senza qualsivoglia custodia o intervento di manutenzione, ha ulteriormente ridotto la qualità dell'edificato.

Qualsivoglia ipotesi di conservazione dell'esistente edificato è destituita di ragionevole fondamento economico, funzionale e urbanistico.

Non è casuale che la strumentazione urbanistica comunale preveda, anticipando i tempi della normativa provinciale di prossima emanazione, la demolicostruzione dell'esistente fabbricato.

## 2. STORIA E RAGIONI DI UNA RIQUALIFICAZIONE MANCATA

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione al quale si riferisce la presente Relazione costituisce area residuale di quello che era il comparto urbano ex Albergo Al Cacciatore in esercizio a Tione dal 1923 al 1990, anno in cui la storica famiglia Mazzoni rinunciava alla gestione alberghiera.

Dal 1990 a oggi tutti i soggetti, nella fattispecie tre, succedutisi nella proprietà dell'area e altresì i soggetti, nella fattispecie sette, subentrati nella gestione alberghiera, hanno tentato, senza qualsivoglia positivo risultato, di far rivivere la storica struttura alberghiera.

L'insostenibilità economica dell'iniziativa ha portato al progressivo smembramento della proprietà con la trasformazione della Dependance dell'Albergo nell'attuale Condominio Park e con la vendita a terzi privati del terreno posto tra la Dependance medesima e Via Pinzolo.

L'area residua dello storico Albergo si è ridotta dai circa mq 7000 originari agli attuali circa mq 3500.

Pur a fronte del ridimensionamento dell'area e del subentro nella proprietà dell'area residua di un nuovo soggetto, Stampa di Cornella Alberto S.a.s., il tentativo di conferire nuova vita alla struttura alberghiera si è rivelato, pur a fronte dell'alternanza delle gestioni, economicamente non remunerativo.

Il subentro, nel 2007, della nuova proprietà, Cala del Sogno S.r.l., non ha portato a tutt'oggi a ipotesi di riqualificazione dell'area economicamente praticabili.

Tutte le ipotesi considerate e le **iniziative tentate dal 2007 al 2013** non hanno portato, pur a fronte dell'interessamento congiunto dell'Amministrazione Comunale, a qualsivoglia risultato.

Ci riferiamo in particolare a quanto nel seguito.

- Gennaio 2008

Studio di fattibilità a firma dell'Ing. Gianfranco Pederzoli e a titolo "Progetto per la demolizione e ricostruzione ed il cambio di destinazione d'uso del complesso... "

- Marzo 2012

Studio di fattibilità relativo alla demolizione dell'edificato con la realizzazione di uno studentato prospiciente via Pinzolo, di un corpo centrale destinato ad uffici - ambulatori della A.P.S.S., e di un corpo residenziale con sottostanti spazi commerciali accessibili direttamente da via Circonvallazione.

- 2012 - 2013

Ipotesi di insediare in area una R.S.A. - Residenza Sanitaria Assistita, ipotesi poi senza seguito per il diniego della Provincia a convenzionare una parte dei posti nella medesima prevista.

A mero titolo di cronaca siamo a rilevare che i tentativi di riqualificazione dell'area testé elencati e relativi al periodo dal 2007 al 2013 rappresentano la cronaca del più recente periodo.

Infatti già **a partire dal 1990**, anno in cui la famiglia Mazzoni rinunciava alla proprietà e alla gestione dell'albergo, **e sino al 2007** erano emerse svariate manifestazioni di inte-



resse relative al complesso ex Cacciatore allora esteso, come più sopra riportato, su una superficie di circa 7000 mq a fronte di attuali mq 3500.

Ci riferiamo, a titolo esemplificativo, al progetto predisposto negli anni 1989-1990 da una Società di Milano, la Biobyte S.r.l., Società che a fronte di una millantata vicinanza di Tione a Madonna di Campiglio, dava corso alla progettazione di un complesso alberghiero di pregio risultante dall'unificazione del vecchio albergo idoneamente riqualificato con la dependance realizzata negli anni 1977 - 78.

Il progetto di cui trattasi, ancorché approvato a tutti gli effetti, non ebbe seguito a seguito della tardiva presa d'atto della insostenibilità economica dell'iniziativa.

Ci riferiamo, ancora, all'ipotesi della fine degli anni ottanta di adattare l'edificato allora esistente a casa di riposo per gli abitanti di Tione.

L'area interessata presentava una collocazione urbana ottimale, in posizione pressoché centrale all'abitato, era accessibile in piano dalla potenziale utenza e presentava superficie complessiva di circa mq 7.000.

La dependance disponeva già di un consistente numero di stanze già dotate di uso cucina.

Gli spazi esterni presentavano una superficie di circa 4500 mq e risultavano perfettamente accessibili in quota sia da via Pinzolo che da via Circonvallazione.

La parte del vecchio albergo p.ed. 1243/2 risalente agli anni sessanta si sarebbe potuta riqualificare anche nel medio periodo in quanto realizzata con strutture in cemento armato suscettibili di proficuo riuso.

Di contro, la parte del vecchio albergo risalente agli anni tra il 1923 e il 1960 si sarebbe potuta ristrutturare e riqualificare in un secondo momento.

Importante sarebbe stato l'acquisto da parte del Comune della generalità del complesso. Purtroppo le vicissitudini economiche e politiche del tempo non consentirono di dare attuazione a quella che sarebbe stata per Tione l'ottimale utilizzo di un complesso immobiliare in fase di dismissione.

Continuiamo senza pretesa di completezza l'elenco citando l'acquisto nel 1990 dell'intero complesso da parte dell'Immobiliare Gala S.r.l., Immobiliare che dopo aver tentato la gestione alberghiera del medesimo si vedeva costretta prima a cedere la gestione a tre successive Società e da ultimo a trasformare la dependance in condominio.

Chiudiamo l'elenco ricordando l'acquisto della parte storica dell'albergo da parte della Società Stampa di Cornella Alberto S.a.s. con l'affidamento anche in questo caso della gestione a svariate successive Società.

Quanto più sopra riportato in ordine ai reiterati tentativi di pervenire alla riqualificazione dell'area in esame rende evidente ragione delle intrinseche difficoltà di darvi concreta attuazione.

L'Amministrazione Comunale si è ripetutamente fatta parte diligente nei confronti dei soggetti succedutisi nella proprietà dell'area proponendo ai medesimi le più svariate possibilità di utilizzo del complesso.

Ha altresì inserito nelle previsioni della strumentazione urbanistica comunale le più ampie possibilità di riuso del complesso.

Il tutto senza un tangibile risultato.

**L'ipotesi congiuntamente prospettata da Cala del Soglio e da LIDL appare conseguentemente come ipotesi necessariamente da perseguirsi laddove si voglia pervenire dopo un quarto di secolo alla riqualificazione di un'area di particolare rilevanza nel contesto urbano di Tione.**

A maggior ragione ove si consideri che l'area alla quale si riferisce la presente Relazione si configura, unitamente con l'area ex Balestra - Azzolini, e con l'area ex Eurospar - Borelon, come uno dei "buchi neri" dell'abitato relativamente ai quali è corrente da anni l'auspicio di una definitiva sostanziale riqualificazione.

Ben venga pertanto un'iniziativa "di peso", quale quella alla quale si riferisce la presente Relazione, in grado, da un lato, di scuotere e rinnovare l'ambito commerciale dell'abitato, ma anche di concorrere alla riqualificazione del viale eliminando uno degli svariati "buchi neri" lungo il medesimo presenti.

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

Chiudiamo il presente capitolo richiamando che **l'utilizzo dell'area in esame ai fini commerciali si configura nell'attuale situazione di mercato come l'unica possibilità di pervenire alla sua riqualificazione.**

L'ipotesi di un riutilizzo alberghiero della struttura è destituita di ragionevole fondamento come attestato da venticinque anni di inutili fallimentari tentativi.

Nel merito di un ipotetico riuso alberghiero si osserva quanto nel seguito.

- La struttura alberghiera a suo tempo presente nell'area in esame ha mutato, dagli anni '80 a oggi, proprietà per ben tre volte ed è stata interessata, senza qualsivoglia positivo risultato, da ben sei gestioni.
- Gran parte degli alberghi storicamente presenti in Tione, Cavallino Bianco, Hotel Tione, Pensione Pouli, Albergo Al Bene, Hotel Tionese, hanno chiuso e cambiato destinazione da oltre un quarto di secolo.
- Il Park Hotel, già a suo tempo Albergo Al Cacciatore, è chiuso dal 2007.
- Il Garnì Roma ha sospeso la propria attività alla fine del 2013.
- L'unica potenziale struttura alberghiera, l'Hotel Milano, ancorché rimessa recentissimamente a nuovo, non trova un locatore - gestore.

L'ulteriore ipotesi di una destinazione residenziale dell'area con la realizzazione sulla medesima di un fabbricato di 5700 mc fuori terra, con circa 20 appartamenti, è attualmente, e lo sarà per un buon periodo, impraticabile.

Il mercato della residenza in Tione è non già solo saturo, ma "morto".

A prescindere dalla rilevante disponibilità di singoli appartamenti attestata dai cataloghi delle svariate agenzie immobiliari locali si impone di rilevare che le poche iniziative immobiliari di rilievo attivate dopo il 2000 soffrono, o si sono rivelate fallimentari.

Il complesso Hotel De Ville, con i suoi miniappartamenti, al pari del Complesso "Il Centrale", davanti al Municipio, e del recente edificato in località Buston, dispongono di un consistente invenduto.

Il Complesso residenziale Ortensia previsto nell'area di massima appetibilità dell'abitato, l'area ex Balestra, ha visto il cartello di cantiere cadere per vetustà, e l'edificazione ferma e bloccata al piano interrato.

Il complesso ex Despar - Borelon è in attesa di improbabili iniziative.

Quanto testé riportato relativamente alla crisi delle realtà alberghiere e residenziali di Tione potrebbe estendersi, con pari argomentazioni, alle residue realtà immobiliari, quella degli uffici e del terziario - commerciale.

Si trovano infatti uffici liberi, oltre che nei condomini Plazze, Il Centrale, Il Centro, e nella vecchia sede dell'Agenzia delle Entrate, in una miriade di altri luoghi dell'abitato.

Con riferimento al terziario commerciale una passeggiata lungo il viale di Tione rende immediatamente palese il progressivo depauperamento delle realtà commerciali presenti sul viale medesimo.

Partendo da Brevine in direzione Nord lungo il viale sono scomparsi dal 2000 ad oggi, citiamo solo le realtà commerciali più significative, il negozio Stropa a piano terra della Casa delle Comunità, il bar e i negozi a suo tempo presenti presso Il Centrale, Zini chic confezioni femminili, la calzoleria Zamboni, il Supermercato Despar - Borelon, ora trasferito a Nord dell'abitato, e gli storici Magazzini Record.

Aggiungiamo, per completare il panorama, la chiusura del Tribunale di Tione e il progressivo smantellamento dell'Ospedale.

### **3. ACCORDO URBANISTICO - REQUISITI DI PROPORZIONALITÀ, PARITÀ DI TRATTAMENTO, ADEGUATA TRASPARENZA, MOTIVAZIONI IN ORDINE ALL'INTERESSE PUBBLICO, PUBBLICITÀ**

Il comma 2 dell'art. 25 della L.P. 15/2015 prevede espressamente che gli accordi urbanistici debbano rispondere *“a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità”*.

Nel presente capitolo verremo a illustrare la rispondenza al disposto testé citato dell'accordo urbanistico costituente, unitamente allo Schema di convenzione, parte integrante e sostanziale del Piano di Lottizzazione.

Nello specifico merito si osserva in via preliminare, richiamando quanto espresso nel precedente capitolo, che il comparto immobiliare al quale si riferisce il Piano di Lottizzazione si configura, unitamente con l'area ex Balestra - Azzolini, e con l'area ex Eurospar - Borelon, come uno dei “buchi neri” dell'abitato relativamente ai quali è corrente da anni l'auspicio di una definitiva sostanziale riqualificazione.

Nello specifico il comparto immobiliare in esame risulta in stato di manifesto abbandono testimoniato *de visu* dal degrado degli immobili presenti e degli spazi pertinenziali esterni.

Tutte le ipotesi di riutilizzo dell'immobile considerate e perseguite dall'Amministrazione nell'ultimo decennio non hanno conseguito qualsivoglia effetto in considerazione della rilevanza economica dell'iniziativa, della stagnazione del mercato immobiliare, del progressivo venir meno nell'ambito comunale di svariate attività commerciali, della chiusura della generalità delle strutture ricettive presenti sul territorio, della chiusura della Sezione Staccata del Tribunale di Trento e del progressivo smantellamento dell'Ospedale di Tione.

Ben venga pertanto un'iniziativa “di peso”, quale quella alla quale si riferisce la presente Relazione, in grado, da un lato, di scuotere e rinnovare l'ambito commerciale dell'abitato, ma anche di concorrere alla riqualificazione del viale eliminando uno degli svariati “buchi neri” lungo il medesimo presenti.

Entrando nel merito dei requisiti specifici previsti dall'art. 25 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 si osserva quanto nel seguito.

#### **REQUISITI DI PROPORZIONALITÀ E PARITÀ DI TRATTAMENTO**

Nel merito di quanto titolato si richiama, rimandando per i necessari riscontri all'Accordo in materia urbanistica, che il medesimo prevede a carico della Ditta lottizzante quanto nel seguito.

- *Rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica a servizio del tratto della Strada Statale n. 239 lungo Via Circonvallazione compreso tra la nuova rotatoria a nord e la rotatoria a sud costituente accesso da Trento all'abitato e conseguente sistemazione del marciapiede comunale (articolo 2 dell'Accordo).*

- *Realizzazione*, prevista dalla Convenzione di lottizzazione, *delle opere di urbanizzazione primaria* per un importo di € 40.118,12.

Con riferimento all'impianto di illuminazione pubblica si precisa che il medesimo comporta per la Ditta lottizzante un impegno di spesa di complessivi stimati circa € 376.000,00.

Si tratta di un impegno di spesa indubbiamente superiore a quello richiesto ad altre Ditte lottizzanti in quei pochi analoghi casi in cui nel Comune di Tione si è dato corso alla stipula di Accordi in materia urbanistica.

Ci riferiamo all'Accordo urbanistico posto a base della realizzazione del nuovo punto vendita Eurospar alla periferia Nord di Tione e a quello relativo all'intervento della Società Cobumax S.r.l. ai fini del recupero nel centro storico di Tione del fabbricato p.ed. 677.

Nel merito del prospettato rifacimento dell'impianto di illuminazione si osserva che l'illuminazione della Circonvallazione di Tione è oltremodo datata e non risponde in alcun modo a quanto previsto dal PRIC - Piano Regolatore Illuminazione Comunale approvato con Deliberazione Consigliare n. 45/2012 di data 21 novembre 2012.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria poste dalla Convenzione di lottizzazione a carico della Ditta lottizzante si precisa, giusta le premesse della Convenzione medesima, che le stesse riguarderanno la "*rettifica e sistemazione del marciapiede lungo Via Pinzolo, nonché la sistemazione del marciapiede lungo Via Circonvallazione fronteggianti la proprietà della Ditta lottizzante*".

Si precisa ancora che la Convenzione prevede la cessione gratuita al Comune delle relative aree e l'assunzione a carico della Ditta lottizzante di tutti gli adempimenti tecnici connessi alla realizzazione delle opere di cui trattasi.

Con riferimento a quanto testé riportato è indubbio che la possibilità di dar corso al rifacimento dell'impianto di illuminazione di una viabilità pubblica di indubbia rilevanza ed estensione e la realizzazione a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione dianzi richiamate rispondano, nell'attuale periodo caratterizzato da una esigua disponibilità di risorse pubbliche, a un prevalente indubbio interesse pubblico.

<b>ADEGUATA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI E DEI BENEFICI PUBBLICI E PRIVATI CONNESSI - PUBBLICITÀ</b>
--

La trasparenza delle condizioni previste nell'Accordo in materia urbanistica è garantita dalla chiara formulazione dell'Accordo in materia urbanistica e dal relativo reciproco richiamo allo Schema di Convenzione.

Con riferimento alla pubblicità, la medesima è *de iure* garantita dal pubblico avviso con il quale si comunicherà al pubblico, preliminarmente all'esame del Piano di Lottizzazione da parte del Consiglio Comunale, la possibilità di prendere visione del Piano medesimo e degli allegati Schema di convenzione e Accordo in materia urbanistica.

Con riferimento ai benefici pubblici valga, oltre a quanto riportato nel precedente paragrafo, il fatto che l'iniziativa commerciale prospettata dal P.d.L. possa concorrere a rivitalizzare il tessuto commerciale del Viale di Tione.

Nel merito dei benefici privati i medesimi sono impliciti nel fatto che la Ditta lottizzante ritenga rispondente ai propri obiettivi aziendali ed economici il fatto di dar corso a un intervento di rilevanza economica tutt'altro che trascurabile.

<b>SPECIFICHE MOTIVAZIONI IN ORDINE ALL'INTERESSE PUBBLICO DELL'ACCORDO</b>
---

Quanto sopra riportato rende ragione delle motivazioni in ordine all'interesse pubblico dell'Accordo, motivazioni che così si riassumono:

- riqualificazione di un ambito urbano in abbandono da quasi un decennio e in stato di manifesto degrado;
- rivitalizzazione del tessuto commerciale che interessa il Viale di Tione;
- rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica del tratto di Via Circonvallazione compreso tra la rotatoria Nord Eurospar e la rotatoria Sud costituente accesso da Trento all'abitato;
- rettifica, ampliamento e sistemazione, previsti dalla Convenzione di lottizzazione, del tratto di marciapiede a valle di Via Pinzolo corrispondente all'area lottizzanda con cessione gratuita al Comune delle relative aree;
- acquisizione, in forza della Convenzione di lottizzazione, al patrimonio comunale del tratto di marciapiede a monte di Via Circonvallazione corrispondente all'area lottizzanda;
- presumibile creazione di nuovi posti di lavoro.

#### **4. ESIGENZE FUNZIONALI DELLA COMMITTENZA, INTENDIMENTI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E OBIETTIVI DI PROGETTO**

Analizzeremo nel presente capitolo le esigenze funzionali prospettate dalla Committenza, gli intendimenti espressi dall'Amministrazione Comunale di Tione, e i conseguenti obiettivi di progetto relativi sia allo specifico intervento, che alla generale riqualificazione dell'area e del contesto urbano circostante.

#### **ESIGENZE FUNZIONALI ESPRESSE DALLA COMMITTENZA**

LIDL - Direzione Regionale di LIDL Servizi Immobiliari S.r.l., ha chiesto, a mezzo di Cala del Sogno S.r.l., che il nuovo insediamento presentasse i seguenti requisiti funzionali:

- Superficie commerciale in quota con Via Pinzolo:
  - Area di vendita, completamente libera da pilastri, e con superficie utile di vendita di mq 800.
  - Magazzino scorte, in quota con la zona di vendita, con superficie di circa 300 - 350 mq.
  - Area di circa mq 200 - 250 destinata al potenziale futuro ampliamento della superficie di vendita.
- Accesso principale e veicolare alla struttura commerciale da Via Circonvallazione.
- Prima area di parcheggio in quota con Via Circonvallazione, dalla medesima accessibile, ed estesa a tutto il piano seminterrato -1, in quota con Via Circonvallazione e "trattata" non già come piano seminterrato, bensì come estensione verso l'interno dei piazzali circostanti la struttura.
- Seconda area di parcheggio posta al piano interrato -2, accessibile dal piano seminterrato -1 a mezzo di una rampa interna, e con quota di pavimento di circa ml 3,60 al di sotto della quota di Via Circonvallazione.
- Collegamento sia con ascensori che con tapis roulant tra i piani -2 autorimessa, -1 piazzali esterni e autorimessa, e 0 superficie di vendita.
- Collegamento veicolare tra Via Pinzolo e Via Circonvallazione.
- Accesso pedonale all'area di vendita da Via Pinzolo in quota con la medesima.
- Numero complessivo di posti macchina non già solo pari o superiore a quello ora normativamente previsto, bensì anche sufficiente a garantire la dotazione minima normativa anche allorquando sarà possibile, presumibilmente dopo il primo quinquennio di attività, ampliare la superficie di vendita.

Le specifiche, e vincolanti, esigenze funzionali dianzi richiamate ci sono state indicate da Cala del Sogno S.r.l. e LIDL Immobiliare S.r.l. a mezzo dei layout funzionali di inizio 2016 e del brand aziendale graficamente fornitici da LIDL medesima.

Le originarie esigenze funzionali testé richiamate sono state da LIDL, su nostra specifica richiesta, parzialmente aggiornate, nei limiti compatibili con le esigenze insediative di LIDL medesima, ai fini del recepimento delle indicazioni emerse nella seduta del 05 aprile 2016 della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio della Comunità delle Giudicarie e nel **Parere obbligatorio sulla qualità architettonica espresso dalla medesima Commissione con Deliberazione n. 147/2016 di data 18 aprile 2016.**

I risultati dell'aggiornamento risultano evidenziati nella Tavola 6 a titolo "Piante di progetto scala 1:200" e nella Tavola 7 a titolo "Prospetti e Sezioni di progetto", Tavola che recepisce le modeste prescrizioni espresse nel precitato Parere della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio della Comunità delle Giudicarie.

E' peraltro evidente, considerato il carattere di massima delle previsioni del Piano di Lottizzazione al quale si riferisce la presente Relazione, che nella successiva fase della progettazione definitiva si dovranno approfondire in termini puntuali tutti quegli aspetti di specifico rilievo normativo, architettonico ed esecutivo che non sono ancora stati oggetto di analisi.

Ci riferiamo nello specifico agli aspetti strutturali, alla normativa antincendio, e alla normativa sul commercio.

#### **INTENDIMENTI ESPRESSI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

L'Amministrazione Comunale di Tione nel formulare adesione all'iniziativa prospettata da Cala del Sogno S.r.l. proprietaria dell'area per conto di LIDL Servizi Immobiliari S.r.l., ha subordinato la propria adesione a quanto nel seguito.

- Realizzazione dell'accesso veicolare principale alla nuova struttura commerciale non già da Via Pinzolo, bensì da Via Circonvallazione.

La testé richiamata richiesta dell'Amministrazione trova il suo fondamento nella necessità di evitare che il traffico veicolare in accesso alla struttura e proveniente dall'ambito sia urbano, che, soprattutto, extraurbano, gravi sul Viale di Tione riproponendo la situazione di intasamento veicolare che ha caratterizzato per oltre trent'anni la zona del vecchio Despar - Borelon.

- Realizzazione, in fregio a Via Pinzolo, di un marciapiede in continuità con quello esistente a Sud del lotto, con cessione al Comune delle necessarie aree private.
- Sistemazione del marciapiede su Via Circonvallazione frontistante il lotto, nei modi attualmente in essere con cessione, anche in questo caso, della relativa area.
- Rifacimento, a titolo perequativo, dell'impianto di illuminazione a servizio della Strada Statale n. 239 di Campiglio relativamente al tratto della medesima compreso tra la nuova rotatoria nord Eurospar e la rotatoria sud costituente accesso da Trento all'abitato e conseguente sistemazione del marciapiede comunale.

Gli intendimenti dell'Amministrazione testé richiamati trovano il necessario riscontro e le necessarie precisazioni nell'ambito della Convenzione di lottizzazione e nell'Accordo in materia di urbanistica ai sensi dell'art. 25 della L.P. 04 agosto 2015, n. 15 e ss.mm..



## **OBIETTIVI DI PROGETTO**

Con riferimento agli Obiettivi di progetto relativi sia allo specifico intervento che alla generale riqualificazione dell'area e del contesto urbano circostante siamo a osservare quanto nel seguito.

Costituisce obiettivo principale di progetto la riqualificazione di un'area, dismessa da quasi un decennio, e relativamente alla quale qualsivoglia ipotesi di utilizzo non è riuscita a sortire qualsivoglia positivo esito.

La progettazione dovrà altresì perseguire i seguenti, non meno rilevanti, obiettivi.

- Mantenimento degli oneri economici entro i limiti della compatibilità e della sostenibilità.
- Riqualificazione del comparto urbano circostante l'intervento, con specifico riferimento alla parte nord dell'abitato di Tione posta lungo il Viale, tra questo e Via Circonvallazione, estendendo all'area nord del Viale l'ottica di riqualificazione già posta in essere nella realizzazione del nuovo punto vendita Eurospar e dell'antistante rotatoria.
- Riqualificazione, a mezzo della realizzazione di un nuovo impianto illuminazione a led, conforme alle previsioni del PRIC e alla normativa vigente per la specifica classificazione stradale, del tratto di Via Circonvallazione compreso tra le due rotatorie.

## **5. PREVISIONI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RAPPORTO DELL'INTERVENTO CON IL CONTESTO URBANO CIRCOSTANTE**

Nel presente capitolo verremo a illustrare i seguenti aspetti:

- Previsioni generali del Piano di Lottizzazione;
- Previsioni specifiche del piano di lottizzazione;
- Rapporto dell'intervento con il contesto urbano circostante.

### **PREVISIONI GENERALI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Il Piano di Lottizzazione al quale si riferisce la presente Relazione prevede in via generale quanto nel seguito.

- ◇ Demolizione dell'edificato esistente sì da riportare l'area nello stato di "area edificabile".
- ◇ Realizzazione di una struttura commerciale con le altezze in via di massima evidenziate nel Piano di Lottizzazione, e con distanza dai confini e distacco tra i fabbricati conformi alla normativa provinciale vigente.
- ◇ Possibilità di realizzare volumi interrati, eventualmente anche su più piani nella conformazione dei medesimi risultante dal Piano di Lottizzazione.
- ◇ Mantenimento del nuovo edificato all'interno degli allineamenti previsti dal P.d.L..
- ◇ Rettifica in allargamento e sistemazione del marciapiede lungo Via Pinzolo per il tratto frontistante il lotto con la cessione, a titolo gratuito, al Comune, delle necessarie aree attualmente in proprietà privata.
- ◇ Sistemazione del marciapiede lungo Via Circonvallazione per il tratto del medesimo marciapiede frontistante la proprietà della Ditta Lottizzante, anche in questo caso con la contestuale cessione, a titolo gratuito, al Comune delle necessarie aree attualmente in proprietà della Ditta Lottizzante medesima.
- ◇ Realizzazione in forza di un Accordo in materia urbanistica ai sensi dell'art. 25 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, di un nuovo impianto di illuminazione a led lungo via Circonvallazione, a partire dalla rotatoria nord di Tione e in direzione di quella presente in accesso da Trento all'abitato.

### **PREVISIONI SPECIFICHE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Le previsioni del previsto P.d.L., quali in linea di massima espresse nelle Tavole 4, 5, 6 e 7, rispecchiano, nei limiti concessi dallo stato dei luoghi, il layout e il brand aziendale di LIDL S.r.l..

Sulla base delle esigenze testé richiamate, e dello stato dei luoghi, le previsioni di P.d.L. riguarderanno quanto nel seguito.

- Demolizione dell'esistente edificato, sia fuori terra che entro terra, sì da conferire al lotto i requisiti di mera "area edificiale".
- Realizzazione di un punto vendita in quota con Via Pinzolo con le seguenti caratteristiche dimensionali:
 

- superficie netta di vendita circa	mq.	800
- area coperta di ingresso al punto vendita	mq.	9
- magazzino	mq.	360
- spazi accessori	mq.	608
SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA	mq.	1777
- Realizzazione di un primo piano con superficie lorda di circa mq. 250 ospitante un locale riposo, una terrazza fumatori, una sala riunioni, gli spogliatoi con i relativi servizi per il personale e i locali tecnici.
- Realizzazione di un piano seminterrato -1 autorimessa con superficie lorda di circa mq. 1900 suscettibile di ospitare 47 posti macchina.
- Realizzazione di un piano interrato -2 autorimessa con superficie lorda di circa mq. 1960 suscettibile di ospitare 50 posti macchina.

La superficie lorda complessiva, entro e fuori terra, sarà pari a circa mq. 5637.

Il volume complessivo fuori terra riferito alla quota +10,30 di Via Pinzolo sarà pari a circa mc. 10840.

**L'altezza urbanistica del nuovo fabbricato sarà pari a circa ml 6,10 sul fronte di Via Pinzolo e a circa ml 10,00 sul fronte verso Via Circonvallazione, a fronte di ml 13,50 e 13,00 ora ammessi dalla strumentazione urbanistica comunale rispettivamente per la porzione del lotto a destinazione alberghiera e per quella a destinazione residenziale.**

L'accesso principale alla struttura avrà luogo da Via Circonvallazione - S.S. 239 di Campiglio modificando e/o spostando l'attuale accesso, nei modi che saranno concordati con il Servizio Gestione Strade della Provincia Autonoma di Trento.

La struttura sarà peraltro accessibile anche da Via Pinzolo.

Il collegamento tra Via Pinzolo - parte a monte del complesso, e Via Circonvallazione - zona a valle del medesimo, avrà luogo a mezzo di una strada interna prevista nella zona sud del lotto.

Con riferimento alla dotazione di parcheggi, richiamato che la normativa provinciale sul commercio prevede una dotazione unitaria normativa minima di 1 metro quadrato di parcheggio ogni metro quadrato di superficie di vendita, richiamata altresì in 800 mq la superficie netta di vendita, la dotazione minima complessiva di parcheggi risulta pari, giusta anche i Dati urbanistici riportati in Tavola 12, a mq 800 corrispondenti a n. 64 posti macchina.

La dotazione normativa testé citata di 64 posti macchina risulta soddisfatta dai 47 posti macchina previsti al piano seminterrato -1 e dai 50 posti macchina previsti al piano interrato -2.

Sono pertanto disponibili complessivi 97 posti macchina con un esubero, rispetto alla dotazione minima normativa, di 33 posti macchina.

Con riferimento agli aspetti di carattere architettonico, la tipologia proposta, quale in via di massima richiesta da LIDL e quale esaminata dalla Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio della Comunità delle Giudicarie, è analoga a quella corrente per le aree commerciali di nuova realizzazione ed è assimilabile a quella da noi adottata nel 2012 nella realizzazione all'estremità Nord del Viale del punto vendita Eurospar riportato nella Documentazione fotografica aerea alle Foto 7, 8, 9 e 10 della Tavola 9.

#### **RAPPORTO DELL'INTERVENTO CON IL CONTESTO URBANO CIRCOSTANTE**

Si richiama che l'intervento in esame dovrà da un lato soddisfare le esigenze insediative della ditta proponente, e dall'altro garantire un corretto inserimento nell'ambiente urbano circostante con specifico particolare riferimento al Viale di Tione.

Al fine di verificare se la tipologia architettonica espressa dal layout e dal brand aziendale di Lidl potesse essere compatibile con l'edificato del viale di Tione si è operata una ricostruzione storico - filologica dell'edificazione presente sul Viale di Tione a partire dalle riprese fotografiche dei primi decenni del '900.

La ricostruzione citata, la conoscenza personale e i ripetuti sopralluoghi esperiti, hanno evidenziato che il viale di Tione presenta, pur a fronte della denominazione unitaria corrente, due connotazioni tipologiche ben distinte.

La parte del viale compresa tra il nucleo urbano di Brevine e Via Durone è riconducibile all'edificato storico del secolo scorso, nello specifico all'edificazione realizzata nei primi decenni del '900.

Di contro, il tratto del viale di Tione compreso tra Via Durone e la nuova rotatoria Eurospar, in quanto interessato da una edificazione successiva in via prevalente agli anni '70 del secolo testé trascorso, presenta tipologie architettoniche completamente estranee a quelle tipiche della parte storica del viale posta a sud di Via Durone, tra questa e il nucleo urbano di Brevine.

Nello specifico, nel tratto di viale a Nord di Via Durone sono presenti in via pressoché esclusiva tipologie architettoniche riconducibili all'edificazione corrente negli anni 1960 - 1990.

Unica eccezione la parte del complesso Park Hotel risalente agli anni '20 del secolo scorso, destituita di una specifica valenza architettonica e prevista in demolizione.

L'area oggetto di intervento si colloca nella parte del viale a Nord di Via Durone e risulta altresì delimitata a valle dall'asse viario principale in attraversamento all'abitato, Via Circonvallazione, realizzato nei primi anni '60 e caratterizzato dalla presenza di una tipologia architettonica completamente estranea al contesto tipologico della parte storica del viale di Tione.

---

Nella fase preliminare alla predisposizione del Piano di Lottizzazione si sono reiterate vagliate le potenziali tipologie architettoniche da adottarsi per lo specifico intervento in rapporto allo specifico contesto urbano.

Si è in tal senso analizzata la possibilità di ripercorrere tipologicamente l'edificato storico posto a Sud di Via Durone e l'ulteriore possibilità di rendere l'intervento architettonicamente omogeneo con l'edificazione anni settanta presente nella parte Nord del Viale.

Nell'analisi della **prima ipotesi** si è valutato se fossero compatibili, e opportune, tipologie architettoniche di riuso quali quelle adottate successivamente al 1980 per l'edificio che ospita la Comunità delle Giudicarie, per il Condominio Il Giardino di fronte a Unicredit e per il Complesso Il Centrale in prossimità del Municipio.

L'ipotesi in esame è apparsa destituita della necessaria sostenibilità laddove si consideri che la realizzazione di un edificio tipologicamente analogo a quelli esistenti sul Viale di Tione si sarebbe configurata come un episodio isolato, slegato dal contesto storico del Viale.

A maggior ragione ove si considerino la particolare destinazione commerciale dell'intervento, il suo necessario congiunto rapporto sia con il Viale che con Via Circonvallazione, nonché infine, le sue rilevanti dimensioni.

**La seconda ipotesi** di riproporre una tipologia architettonica analoga a quella dell'edificato esistente tra l'area di progetto e l'estremità Nord del Viale avrebbe riproposto quella specifica tipologia ricorrente negli anni tra il 1970 e il 1990 del secolo scorso priva di qualsivoglia valenza architettonica e per la quale la normativa provinciale di prossima emanazione non solo consentirà, ma auspicherà, la demolicostruzione.

A prescindere da ogni considerazione di merito architettonico, l'una e l'altra delle ipotesi testé richiamate risultavano altresì estranee alla specifica destinazione d'uso del realizzando fabbricato e incompatibili con le relative dimensioni.

Si è pertanto preferito, condividendo l'ipotesi di intervento proposta dalla Committenza, conferire all'edificato previsto dal Piano di Lottizzazione una autonoma caratterizzazione architettonica che non presentasse caratteri di impropria omogeneizzazione con l'architettura della parte storica del Viale, o che si configurasse come riproposizione delle tipologie architettoniche anni settanta - anni novanta presenti nella parte nord del Viale medesimo.

Nello specifico si è preferito proporre, come si è fatto nel 2012 per l'area Eurospar, una tipologia autonoma di completo stacco dell'esistente.

Si è cioè preferito lasciare che l'edificio "creasse", attesa anche la sua funzione non residenziale e le sue dimensioni, l'ambiente urbano circostante, anziché cedere alla tentazione di adottare una delle due tipologie architettoniche presenti sul viale rispettivamente a nord e a sud dell'intervento consentendo che queste lo condizionassero determinando la creazione di un "simulacro" architettonico non coerente con la destinazione funzionale e con le dimensioni del complesso.

In tale ottica si è ritenuto più coerente con le finalità del P.d.L. proporre una tipologia architettonica consona con la destinazione funzionale del realizzando complesso, e in grado di creare, nell'area evidenziata con contorno giallo nella Tavola 9, un subambito urbano analogo a quello che ora propone, nella zona nord del viale, il complesso Eurospar con la relativa rotatoria.

## 6. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Giusta quanto riportato nella Tavola 3 a titolo “Previsioni di P.R.G.”, l’utilizzo edificatorio dell’area oggetto dell’intervento al quale si riferisce la presente Relazione è subordinato, nelle previsioni della strumentazione urbanistica comunale vigente - Variante 2014, all’approvazione di uno specifico Piano di Lottizzazione con efficacia di Variante puntuale, non sostanziale, alla strumentazione urbanistica comunale.

Il contenuto del Piano di Lottizzazione espresso dalla strumentazione urbanistica comunale vigente risulta come nel seguito.

### **“PL 25 - Piano di Lottizzazione n. 25 - “Area passante via Pinzolo, via Circonvallazione”**

1. Il Piano attuativo è destinato a riqualificare un’area già sede di ricettività e di attività di ristoro integrando e razionalizzando le destinazioni d’uso e consentendo la realizzazione di spazi di pedonalità sicura lungo il viale nonché un’area accessibile per un’isola ecologica.
2. Il Piano attuativo deve seguire le seguenti prescrizioni:
  - l’area viene divisa in due ambiti aventi destinazione d’uso urbanistica diversa; l’ambito che si prospetta su via Pinzolo ovvero sul viale è destinato alla ricettività ai sensi dell’art. 25bis-Zone ricettive ed alberghiere e l’ambito che si prospetta su via Circonvallazione è destinato prevalentemente alla residenza ai sensi dell’art.25-Insediamenti abitativi; nelle suddette zone i rispettivi limiti sulle varie attività insediabili sono derogabili nel solo caso in cui il piano di lottizzazione e relativo atto convenzionale prevedano l’insediamento di attrezzature e servizi assistenziali ed in particolare di una casa di soggiorno per anziani ed attrezzature connesse;
  - nell’ambito destinato alla ricettività, avente una superficie di 1500 mq, è prevista la demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti riconfigurabili in una volumetria di progetto pari a 4500 mc avente altezza massima pari a 13,50 ml; i nuovi volumi si affacceranno sul viale in allineamento con gli edifici esistenti consentendo la realizzazione di un marciapiede fregio strada in continuità con quello esistente;
  - nell’ambito destinato prevalentemente alla residenza, avente una superficie di 2280 mq, è prevista la demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti riconfigurabili in una volumetria di progetto pari a 5700 mc avente altezza massima pari a 13,00 ml; i nuovi volumi saranno costituiti da una parte commerciale terziaria da localizzare prevalentemente al piano terra e da una parte residenziale da localizzare ai piani superiori; nella parte a nord dell’ambito, in adiacenza a via Circonvallazione, dovrà essere inserita con particolare attenzione rispetto al contesto paesaggistico urbano un’isola ecologica di ampiezza pari a 60 mq.;
  - il volume interrato previsto all’interno dell’area soggetta a piano attuativo potrà essere esteso fino al solo filo marciapiede di via Pinzolo e potrà soddisfare lo standard a parcheggio di tutte le destinazioni funzionali degli ambiti indipendentemente dalla loro individuazione;

- dovrà essere previsto in sede progettuale un passaggio pedonale che raccordi la pedonalità del riconfigurato marciapiede di via Pinzolo con quella del marciapiede di via Circonvallazione;
- fatti salvi volumi ed altezze assegnate agli ambiti il piano attuativo potrà prevedere modifiche non sostanziali al posizionamento della linea che separa gli stessi;
- la progettazione e la realizzazione dell'isola ecologica, dei marciapiede a fregio di via Pinzolo e di via della Circonvallazione, nonché del passaggio pedonale passante che collega i due marciapiedi, sono a carico dei lottizzanti e dovranno essere attuati in accordo con Comune e Provincia;
- l'atto convenzionale che costituirà parte integrante del progetto di lottizzazione conterrà i criteri e le modalità attuative del piano ed in particolare evidenzierà: i contenuti degli schemi di convenzione da stipulare fra i lottizzanti e il comune, le garanzie da prestare e i termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la misura del contributo di concessione da corrispondere in relazione all'entità delle opere da realizzare direttamente a cura dei lottizzanti ed infine, ove necessari, le modalità della cessione gratuita e/o delle servitù di uso pubblico asservite al comune delle opere di urbanizzazione realizzate.”

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

In termini sostanziali le previsioni urbanistiche testé richiamate consentono la realizzazione di una struttura alberghiera nella parte del lotto prossima a Via Pinzolo e di un edificio residenziale nella parte prospiciente Via Circonvallazione.

La volumetria complessiva ammessa è pari a mc 10200, di cui mc 4500 relativi alla destinazione alberghiera e mc 5700 a destinazione residenziale.

L'altezza massima ammessa dal P.R.G. vigente per la parte dell'area a destinazione commerciale è pari a ml 13,00.

Nulla vieta chiaramente che quantomeno nella parte a destinazione residenziale vengano posti in essere anche destinazioni, quale quella commerciale, compatibili con la residenza.

La finalità delle attuali previsioni urbanistiche comunali è quella di incentivare la riqualificazione urbanistica dell'area proponendo quelle destinazioni funzionali che apparivano, sino ad epoca recente, le uniche proponibili al soggetto attuatore che avesse voluto dar corso alla riqualificazione dell'area.

La rilevante volumetria urbanistica ammessa pari a complessivi mc 10200 e gli spazi di manovra concettuale concessi sono manifesta testimonianza dell'assunto.

**Quanto testé riportato rende evidente che la prospettata ipotesi di una destinazione commerciale dell'area risulta, a prescindere dall'obbligo di un preventivo Piano di Lottizzazione, in contrasto con le previsioni della strumentazione urbanistica comunale sia vigente che in regime di salvaguardia.**

L'attuazione dell'iniziativa attraverso una Variante ordinaria della strumentazione urbanistica comunale comporterebbe tempi assolutamente incompatibili con qualsivoglia realistica iniziativa imprenditoriale - commerciale.

E' peraltro, a nostro giudizio, possibile, risultando l'utilizzo edificatorio dell'area subordinata alla predisposizione di un Piano di Lottizzazione, attivare una Variante puntuale, non sostanziale, specifica, al vigente P.R.G., che consenta l'attuazione della prospettata iniziativa commerciale.

La L.P. 4 agosto 2015 n. 15, all'art. 49 comma 4, prevede infatti con riferimento ai piani attuativi quanto nel seguito.

*Art. 49 - Disposizioni generali*

4. ***“Al di fuori dei casi previsti dal comma 3, se il piano attuativo o il relativo piano guida, previsto dall'articolo 50, comma 7, o il comparto edificatorio disciplinato dall'articolo 53 richiedono delle modifiche alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione degli interventi, la deliberazione comunale che approva il piano attuativo o il piano guida costituisce provvedimento di adozione di una variante al PRG. A tal fine si applica la procedura di approvazione delle varianti non sostanziali al PRG”.***

Con riferimento all'iter procedurale relativo alla variante al P.R.G. a mezzo del Piano di Lottizzazione richiamiamo per estratto l'articolo 39 Legge citata:

*Art. 39 - Varianti al P.R.G.*

- “1. *Le varianti al PRG sono adottate con il procedimento che regola la formazione del piano o con la procedura semplificata disciplinata dal comma 3, nei casi previsti dal comma 2.*
2. *Le seguenti tipologie di variante al PRG sono considerate urgenti o non sostanziali:*  
omissis  
*j) le varianti conseguenti all'adozione di piani attuativi ai sensi dell'articolo 49, comma 4;*  
omissis
3. *Per le varianti indicate nel comma 2 si applicano le disposizioni per la formazione del piano, con la riduzione a metà dei termini previsti dall'articolo 37, e si prescinde dalle forme di pubblicità previste dall'articolo 37, comma 1.*  
*La struttura provinciale competente in materia di urbanistica valuta l'esigenza di indire la conferenza di pianificazione prevista dall'articolo 37, in relazione all'importanza e alla complessità della variante.*  
*Se è indetta la conferenza si applicano i termini indicati nell'articolo 37, commi 5 e 6, e nell'articolo 38.*  
*Se non indice la conferenza, la struttura si esprime sulla variante con proprio parere entro quarantacinque giorni dalla data di ricevimento della proposta di variante. Se non sono pervenute osservazioni e se il parere unico conclusivo della conferenza di pianificazione o il parere del servizio non contengono prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo o altri rilievi, si prescinde dall'adozione definitiva prevista dall'articolo 37, comma 8.*
4. *Nella deliberazione di adozione delle varianti ai PRG sono espressamente indicate le motivazioni circa l'esistenza di una delle condizioni previste dal comma 2”.*

Sempre nel merito dell'iter procedurale richiamiamo i commi 5 e 6 dell'art. 37 Legge citata:



Art. 37 - Adozione del P.R.G.

**“5. La struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio indice una conferenza di pianificazione cui partecipano il comune proponente, la comunità, nei casi previsti dal comma 3, e le altre strutture provinciali, enti e amministrazioni interessati dalle scelte pianificatorie, attraverso rappresentanti legittimati a esprimere la volontà della struttura o dell'ente di appartenenza, entro il termine perentorio di novanta giorni dalla data di ricevimento del piano, fatte salve le ipotesi di sospensione previste dalla legge provinciale sull'attività amministrativa 1992. Se la struttura provinciale competente richiede l'integrazione degli atti di piano, il comune provvede entro il termine perentorio di novanta giorni, pena l'estinzione del procedimento.**

**6. La conferenza di pianificazione verifica la coerenza del PRG adottato con il PUP e con il PTC o con i relativi stralci - se approvati -, assume i pareri delle altre strutture provinciali o degli enti e amministrazioni interessati dalle scelte pianificatorie e verifica la compatibilità delle previsioni concernenti eventuali nuovi insediamenti industriali insalubri con le esigenze di tutela dell'ambiente sotto il profilo igienico-sanitario e di difesa della salute della popolazione e della tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. **La conferenza considera le posizioni espresse e, a seguito della ponderazione degli interessi, si esprime con un verbale che costituisce parere conclusivo. I dissensi delle amministrazioni e delle strutture provinciali preposte alla tutela dell'ambiente, del paesaggio, del vincolo e del pericolo idrogeologico, del patrimonio storico-artistico, della tutela della salute e della pubblica incolumità sono resi in forma esplicita nella conferenza. Si considera acquisito l'assenso dell'ente, della struttura o dell'amministrazione che non ha partecipato alla conferenza o il cui rappresentante non ha espresso definitivamente nella conferenza la volontà della struttura o dell'amministrazione rappresentata.**”**

I disposti normativi testé citati consentono di dar corso a una specifica, puntuale, variante non sostanziale alla strumentazione urbanistica comunale nell'ipotesi in cui le previsioni del piano attuativo consentano, ovvero diano luogo, a una programmazione degli interventi più razionale di quella ipotizzata in sede di formazione del Piano Regolatore Generale.

Devono peraltro manifestarsi le seguenti tre concomitanti circostanze:

- che il P.R.G. subordini l'utilizzo edificatorio della specifica area alla predisposizione di un Piano di Lottizzazione;
- che la Variante non sia sostanziale;
- che gli interventi proposti dal Piano di Lottizzazione determinino una più razionale programmazione degli interventi previsti in area.

La prima delle tre circostanze testé richiamate, vale a dire la ricorrenza dell'obbligo di un Piano di Lottizzazione, è manifestamente evidente in quanto prevista dal vigente P.R.G..

La seconda circostanza, vale a dire il fatto che la prospettata Variante non sia sostanziale, è parimenti verificata laddove si consideri che l'unico parametro urbanistico oggetto di modifica è la destinazione d'uso dell'area e che permangono di contro invariate l'ipotesi di demolicostruzione dell'esistente edificato e la *ratio* del P.R.G. finalizzata alla generale riqualificazione dell'area.

La terza circostanza, vale a dire una più razionale programmazione degli interventi relativi all'area di cui trattasi, è parimenti evidente laddove si consideri il fallimento dei numerosi pregressi tentativi esperiti in un primo tempo dai soggetti succedutisi nella proprietà dell'area dal 1990 al 2007 e in un secondo tempo da Cala del Sogno S.r.l. proprietaria dell'area a partire dal 2007.

Tutte le più svariate ipotesi di utilizzo si sono rivelate impraticabili per le più svariate ragioni, tra le quali in primis l'estrema rilevanza economica dell'intervento in rapporto al contesto socio - economico locale.

L'ipotesi di utilizzo che si intende proporre a mezzo del P.d.L. al quale si riferisce la presente Relazione è forse l'unica, a nostro giudizio, che presenti il requisito della praticabilità e l'unica pertanto che possa finalmente consentire, nell'ottica di una "*più razionale programmazione degli interventi*" la riqualificazione e il riuso di un'area urbana di pregio dismessa ormai da un quarto di secolo e in stato di manifesto abbandono.

La riqualificazione dell'area di cui trattasi è peraltro coerente con gli obiettivi specifici del vigente P.R.G..

Non è infatti casuale che il medesimo preveda la demoricostruzione dell'edificio esistente e consenta ampi margini volumetrici di ricostruzione, con la mera condizione che il tutto avvenga a mezzo di uno specifico Piano di Lottizzazione.

La destinazione d'uso, o meglio le destinazioni d'uso, impresse dal P.R.G. all'area sono, ci si consenta il termine, casuali e discendono da quella che era, all'atto della formazione del P.R.G., la più probabile ipotesi di riuso dell'area.

Nulla muta rispetto agli intendimenti sostanziali del P.R.G. se non la destinazione d'uso dell'area, destinazione che deve necessariamente adeguarsi all'unica realistica possibilità di riqualificazione dell'area.

**Le ragioni che hanno indotto l'Amministrazione a ipotizzare la demoricostruzione del vecchio albergo, e pertanto la specifica *ratio* del P.R.G., permangono nella loro compiutezza.**

**Muta solo l'ipotesi relativa alla destinazione d'uso dell'area.**

Gli inutili tentativi a vario titolo perseguiti negli anni trascorsi di insediare in area una struttura alberghiera e un adiacente edificio residenziale non hanno avuto seguito alcuno a dimostrazione della non rispondenza economica e funzionale della destinazione impressa.

Appare in tal senso assai più razionale imprimere all'area una programmazione del relativo potenziale utilizzo coerente con l'unica ipotesi attualmente praticabile e in quanto tale "*più razionale*", vale a dire con l'ipotesi di un suo utilizzo commerciale.

Incidentalmente si deve precisare che la destinazione commerciale era, per la porzione dell'area prossima a Via Circonvallazione destinata dal P.R.G. a residenza, comunque compatibile con la destinazione residenziale medesima.

L'ipotesi del predisponendo Piano di Lottizzazione si configura in tal senso come rinuncia alla destinazione residenziale ammessa e come estensione dell'area commerciale anche alla porzione del lotto verso il Viale per la quale il P.R.G. prevede ora una destinazione alberghiera.

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

Nel merito della concorrenza delle previsioni del P.d.L. ad una “*più razionale programmazione degli interventi*”, siamo a osservare che il Piano di Lottizzazione pone a carico della Ditta Lottizzante la realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione primaria nella fattispecie la rettifica in allargamento e la sistemazione del marciapiede lungo Via Pinzolo, nonché la sistemazione del marciapiede lungo Via Circonvallazione per il tratto dei medesimi marciapiedi frontistante la proprietà della Ditta Lottizzante, con la contestuale cessione, a titolo gratuito, al Comune delle necessarie aree attualmente in proprietà della Ditta Lottizzante medesima.

Ancora, il Piano di Lottizzazione prevede altresì a mezzo di uno specifico Accordo in materia urbanistica ai sensi dell’articolo 25 della L.P. 15/2015 che la Ditta Lottizzante si faccia carico del rifacimento dell’impianto di illuminazione a servizio della Strada Statale n. 239 di Campiglio relativamente al tratto della medesima compreso tra la nuova rotatoria nord Eurospar e la rotatoria sud costituente accesso da Trento all’abitato e conseguente sistemazione del marciapiede comunale.

Nello specifico l’Accordo in materia urbanistica prevede la sostituzione dell’attuale impianto di illuminazione monolaterale, funzionalmente e normativamente obsoleto, con un nuovo impianto a led, conforme al PRIC - Piano Regolatore Illuminazione Comunale approvato con Deliberazione Consigliare n. 45/2012 di data 21 novembre 2012 e alla normativa vigente per la specifica classificazione stradale.

Gli interventi testé elencati quali opere di urbanizzazione primaria, o quali opere previste in forza dell’Accordo in materia urbanistica, sono indubbiamente concorrenti alla generale riqualificazione non solo dell’area oggetto di intervento, bensì anche della viabilità principale di Tione costituente accesso da valle all’area.

## **7. RAPPORTO DELL'INTERVENTO CON LA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE (L.P. 30 LUGLIO 2010 N. 17 E SS.MM.)**

Nella definizione del layout della nuova struttura commerciale e nella predisposizione del Piano di Lottizzazione si sono considerati con specifica attenzione i disposti normativi posti in essere dalla L.P. 30 luglio 2010 n. 17, e dalla Deliberazione provinciale n. 1339 di data 01 luglio 2013 come modificata dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 678 di data 09 maggio 2014.

In particolare si è fatto riferimento ai “Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell’art. 11, comma 2, e dell’art. 13 della legge provinciale 30 luglio 2010 n. 17 (Disciplina dell’attività commerciale)”.

Con riferimento ai criteri testé citati la prospettata struttura commerciale si configura, in forza di una superficie di vendita pari a mq. 800, come “media struttura di vendita” ai sensi del comma c) del capitolo 1 dei Criteri dianzi richiamati.

Fatta salva una più puntuale definizione dell’intervento nell’ambito dell’eventuale, futura, progettazione definitiva, le previsioni del P.d.L. rispettano i parametri previsti al capitolo 3 dei Criteri.

Nella fattispecie, giusta quanto più sopra riportato nel capitolo 5 nel paragrafo a titolo “Previsioni del Piano di Lottizzazione”, sono ampiamente rispettati i parametri relativi alla dotazione di parcheggi pertinenziali di cui al comma 3.2 dei Criteri.

Nello specifico, a fronte di una dotazione minima normativa di 64 posti macchina sono disponibili complessivi 97 posti macchina di cui 47 al piano seminterrato -1 e 50 al piano interrato -2.

Parimenti rispettati risultano i parametri edilizi riportati al punto 3.3 dei Criteri.

Nello specifico il rapporto tra la superficie di vendita totale e la superficie del lotto, è pari, giusta quanto alla Tavola 5 - “Planimetria di progetto”, al 23,3% a fronte del 50% ammesso.

Il rapporto massimo tra la superficie coperta complessiva edificata e la superficie del lotto è pari al 51,7% a fronte del 60% ammesso.

Con riferimento alla “superficie a verde senza l’impermeabilizzazione del suolo e senza la realizzazione di volumi interrati”, la medesima risulta pari al 21% della superficie del lotto a fronte del 20% previsto al comma c) del punto 3.3 dei Criteri.

Con riferimento ai residui parametri previsti al punto 3.4 dei Criteri, la dimostrazione del relativo rispetto costituirà oggetto della futura progettazione esecutiva.

## 8. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.R.G. ESPRESSA DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Con riferimento ai contenuti della Variante espressa dal Piano di Lottizzazione al quale si riferisce la presente Relazione, i medesimi sono compiutamente espressi dai seguenti elaborati.

- A. RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
- B. ELABORATI GRAFICI
  - TAV. 1 - ESTRATTI VARI:
    - ◇ FOTO AEREA DELL'ABITATO
    - ◇ COROGRAFIA SCALA 1:2000
  - TAV. 2 - ESTRATTO MAPPA, INGRANDIMENTO MAPPALE E PIANO DI CASA P.ED. 2428
  - TAV. 3 - PREVISIONI DI P.R.G.
    - ◇ P.R.G. VIGENTE
  - TAV. 4 - PLANIMETRIA DI RILIEVO E RAFFRONTO SCALA 1:200
  - TAV. 5 - PLANIMETRIA DI PROGETTO SCALA 1:200
  - TAV. 6 - PIANTE DI PROGETTO SCALA 1:200
  - TAV. 7 - PROSPETTI E SEZIONI DI PROGETTO SCALA 1:200
  - TAV. 8 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA A TERRA
  - TAV. 9 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AEREA
  - TAV. 10- RENDERING INDICATIVI INIZIALI
  - TAV. 11 - PLANIMETRIA CESSIONE AREE AL COMUNE
  - TAV. 12- DATI URBANISTICI
- C. RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- D. COMPUTO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RICONDUCEBILE ALL'ESISTENTE EDIFICATO
- E. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- F. NORME DI ATTUAZIONE
- G. SCHEMA DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE
- H. ACCORDO URBANISTICO

Con riferimento alla Variante al P.R.G. a mezzo del P.d.L. al quale si riferisce la presente Relazione si precisa che non risulta necessaria la verifica in ordine alla necessità del procedimento di Rendicontazione urbanistica ai sensi del D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg, come modificato dal D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg, nonché della deliberazione della Giunta provinciale n. 349 del 26 febbraio 2010.

Il lotto oggetto di variante urbanistica ricade infatti in ambito urbano consolidato ed è interessato da una mera Variante puntuale non soggetta a procedura di verifica, o di valutazione dell'impatto ambientale, ai sensi della L.P. 28/88.

Con riferimento ultimo alle procedure necessarie per pervenire alla definitiva approvazione della Variante di cui trattasi le medesime saranno quelle previste dalla L.P. 15/2015 e ss.mm..

## 9. RIMANDI E CONCLUSIONI

Per quanto non riportato nella presente Relazione siamo a rimandare agli elaborati grafici di P.d.L. e alla seguente documentazione di carattere urbanistico - amministrativo, con specifico particolare riferimento allo Schema di convenzione urbanistica e all'Accordo di programma:

- C. RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- D. COMPUTO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RICONDUCEBILE ALL'ESISTENTE EDIFICATO
- E. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- F. NORME DI ATTUAZIONE
- G. SCHEMA DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE
- H. ACCORDO URBANISTICO

Tione di Trento, giugno 2016

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

## INDICE

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA .....	1
PREMESSA .....	1
RELAZIONE .....	5
1. DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO .....	5
2. STORIA E RAGIONI DI UNA RIQUALIFICAZIONE MANCATA .....	7
3. ACCORDO URBANISTICO - REQUISITI DI PROPORZIONALITÀ, PARITÀ DI TRATTAMENTO, ADEGUATA TRASPARENZA, MOTIVAZIONI IN ORDINE ALL'INTERESSE PUBBLICO, PUBBLICITÀ .....	11
4. ESIGENZE FUNZIONALI DELLA COMMITTENZA, INTENDIMENTI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E OBIETTIVI DI PROGETTO .....	14
5. PREVISIONI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RAPPORTO DELL'INTERVENTO CON IL CONTESTO URBANO CIRCOSTANTE .....	17
6. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	21
7. RAPPORTO DELL'INTERVENTO CON LA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE (L.P. 30 LUGLIO 2010 N. 17 E SS.MM.) .....	27
8. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.R.G. ESPRESSA DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE .....	28
9. RIMANDI E CONCLUSIONI .....	29