



COMUNE DI TRENTO



Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20).
Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

Oggetto: **Commissione consiliare per l'urbanistica e i lavori pubblici. Verbale dell'adunanza n. 2 del 24.07.2025 (rettificato).**

Il presente atto **sostituisce** il verbale della medesima seduta già assunto agli atti dell'Amministrazione (prot. n. 306935 del 22.08.2025), ad esito del procedimento di rettifica di cui all'art. 47, comma 2, del regolamento interno del Consiglio comunale.

Verbale riservato	No
Data di invio della convocazione	18.07.2025
N. protocollo della convocazione	273798/2025
Data di convocazione	24.07.2025
Ora di convocazione	18:00
Ora di inizio adunanza	18:10
Ora di fine adunanza	20:06
Luogo di svolgimento	Palazzo Thun – sala Tridentum

Componente	A ¹	G ²	P ³	dalle ore	alle ore
1. Alex Benetti			x	18:10	20:06
2. Giulia Bortolotti			x	18:10	20:06
3. Stefano Bosetti			x	18:10	20:06
4. Filomena Chilà			x	18:10	20:06
5. Alessandro Dal Ri			x	18:10	20:06
6. Andrea Demarchi			x	18:10	20:06
7. Errico Di Pippo			x	18:10	20:06
8. Claudio Geat			x	18:10	20:06

- 1 Assente non giustificato/a.
- 2 Assente giustificato/a.
- 3 Presente (anche solo a parte della riunione).

CONSIGLIO COMUNALE

COMMISSIONE CONSILIARE PER L'URBANISTICA E I LAVORI PUBBLICI

segreteria: Segreteria generale – Ufficio Consiglio comunale
via R. Belenzani, 19 | 38122 Trento
tel. 0461 88.4021 | fax 0461 88.4256

ufficio.consigliocomunale@comune.trento.it | consiglio.comunale@pec.comune.trento.it



Componente	A	G	P	dalle ore	alle ore
9. Spartak Malaj			x	18:10	20:06
10. Giacomo Mason			x	18:10	20:06
11. Devid Moranduzzo			x	18:10	20:06
12. Roberto Sani			x	18:10	20:06
13. Marco Sembenotti			x	18:10	20:06
14. Xheik Shero			x	18:13	20:06
15. Renato Tomasi			x	18:10	20:06

Altri/e partecipanti

Assessora con delega in materia di urbanistica e sviluppo economico – Monica Baggia

Dirigente Servizio Edilizia privata e SUAP – Elisabetta Miorelli

Capoufficio Edilizia privata – Manuel Vescovi

progettista - Christian Baldessari

progettista - Giuliano Baldessari

Capoufficio Consiglio Comunale Serena Dalla Torre

Segretaria sostituta della Commissione Micaela Vittoriani

Ordine del giorno

1. Comunicazioni del Presidente della Commissione;

2. Permesso di costruire in deroga per lavori di ampliamento dell'edificio in pp.ed. 3033 e 3034 e p.f. 761/4 C.C. Trento - Casa di cura Villa Bianca;

3. Aggiornamento circa il sopralluogo richiesto dalla Commissione Urbanistica, relativamente alla domanda di permesso di costruire in deroga ex art. 98 dell'Azienda agricola allevamento Tridentum per la realizzazione di strutture per le attività dell'azienda agricola in p.f. 198/3 in C.C. Montevaccino, Strada di Val Calda – Montevaccino.

Assume la presidenza Errico Di Pippo, in qualità di Presidente della Commissione consiliare per l'urbanistica ed i lavori pubblici.

Il Presidente dichiara aperta l'adunanza alle ore 18:10.

Non essendovi comunicazioni il Presidente inizia con l'esame del punto 2 all'o.d.g. essendo presenti in aula i progettisti dei lavori di ampliamento della Casa di cura Villa Bianca.

Punto 2 O.d.g.: Permesso di costruire in deroga per lavori di ampliamento dell'edificio in pp.ed. 3033 e 3034 e p.f. 761/4 C.C. Trento - Casa di cura Villa Bianca



Baggia – riferisce che il progetto era già stato illustrato e avallato dalla precedente Commissione, ne delinea le principali caratteristiche sottolineando come esso sia il risultato di un accordo tra Comune, PAT, APSS e Comitato Provinciale per la Cultura Architettonica e il Paesaggio.

Vescovi - riprende quanto esposto da Baggia, sottolinea che gli interventi in deroga presuppongono un forte interesse pubblico – in questo caso interesse sanitario – e definisce i vincoli posti sul nuovo edificio che ricade nella città consolidata del PRG.

C. Baldessari – illustra come l'ampliamento della casa di cura avverrà unificando l'edificio ad un secondo volume oggetto di vincoli con l'obiettivo di aumentare i posti letto e i parcheggi per gli utenti. Dimostra come l'area verde totale verrà implementata grazie alla progettazione di un tetto verde estensivo e spiega quali sono i vincoli sul nuovo edificio, ovvero il mantenimento della facciata su via Piave ed il mantenimento dei livelli esistenti. Conclude la presentazione specificando i tre elementi oggetto di deroga ovvero il cambio di destinazione di zona dell'edificio acquistato, l'ampliamento volumetrico e il recupero del sottotetto del nuovo edificio. Si rimanda alla presentazione in allegato per visionare le specifiche di progetto.

Il Presidente dichiara aperta la discussione.

Tomasi – chiede se è possibile costruire un unico edificio; risponde Vescovi che non è fattibile per via dei vincoli posti all'edificio acquistato.

De Marchi – chiede dove potranno sostare le ambulanze e se la rampa sarà a doppio senso con l'obbligo di svolta a destra - risponde C.Baldessari che le ambulanze si fermeranno nei pressi dell'accesso carrabile e, per quanto riguarda il secondo quesito, risponde che la rampa sarà a doppio senso con obbligo di svolta a destra.

Bortolotti – chiede quali sono gli elementi in deroga- risponde C. Baldessari elencando i tre elementi sopra citati. Vescovi interviene spiegando le categorie di intervento della città consolidata.

Di Pippo – chiede di quanti mq si amplierà l'edificio - risponde C. Baldessari che si arriverà a un totale di 400mq.

Sembenotti – chiede se il nuovo ingresso non sia troppo sacrificato – risponde C.Baldessari che il nuovo accesso rispetterà i 6m di larghezza richiesti e specifica che l'ingresso pedonale verrà separato da quello carrabile. Aggiunge che, come conseguenza dell'ampliamento dei parcheggi, anche il traffico passivo diminuirà.

Malaj – chiede se le fondazioni verranno eseguite con micropali e se, a fini estetici, non si potesse proseguire con la linea di grondaia anche sul nuovo edificio – risponde positivamente alla prima domanda C. Baldessari e, per quanto riguarda la grondaia, risponde che il progetto è il risultato di molte possibilità già opportunamente considerate assieme ai servizi del Comune per mantenere la qualità architettonica attuale.

Bosetti – chiede se l'Azienda Sanitaria si sia esposta in merito ai posti letto –



risponde C. Baldessari che il procedimento di deroga prevede l'acquisizione di pareri da parte dell'APSS - che ha fornito parere positivo, e delle Politiche sanitarie provinciali. G. Baldessari informa che, al momento, le esigenze dell'Azienda mirano a posti di medicina piuttosto che a posti letto.

Benetti – chiede se i nuovi parcheggi saranno adibiti a tutti, operatori compresi - risponde C. Baldessari che sono pensati solo per gli utenti, progettati in base alla proiezione degli accessi alla struttura.

Sani – sostiene che la zona è molto trafficata dovuto al fatto che nei pressi della Casa di cura ci sono altre strutture sanitarie; chiede quindi se sia possibile pensare a più parcheggi. Chiede poi se si possano modificare le finestre ad arco dell'edificio attuale poiché stilisticamente troppo diverse dalle restanti. Risponde al primo quesito C. Baldessari che non è possibile realizzare più parcheggi poiché si andrebbe a interferire con la falda. Risponde al secondo quesito G. Baldessari che le finestre ad arco sono parte storica dell'edificio e quindi non modificabili. Interviene Baggia spiegando come la commissione edilizia abbia lavorato sul raccordo tra vecchio e nuovo edificio e che tutte le valutazioni del caso sono state fatte.

Bortolotti – sottolinea come sia paradossale e non conforme ai criteri urbanistici esistenti il potenziare l'area sanitaria in una zona come questa di città consolidata (dalla quale l'ospedale Santa Chiara era stato spostato già a fine anni Sessanta), quando la pianificazione esistente prevede che il NOT venga spostato in area periferica. Questa scelta comporterebbe un aumento del traffico veicolare e problemi alla mobilità. Ritiene inoltre che gli aumenti di volume concessi dalla deroga impattino negativamente sulle abitazioni di Via della Mantovana, e a tale scopo mostra documentazione fotografica dell'esistente. Infine ritiene scorretto sostenere che il progetto aumenterà la superficie a verde, quando di fatto verrà totalmente ridotto il giardinetto ad oggi usufruibile e il verde di cui si parla è quello del tetto, che verrà oltretutto coperto di pannelli fotovoltaici.⁴

De Marchi – chiede se il numero di parcheggi è stato stimato in base agli accessi - risponde C. Baldessari che, osservando la fascia oraria 8:00-10:00, con 40 posti auto l'accesso era garantito. De Marchi chiede poi se verrà installato un dissuasore per far

4 Rettifica approvata dalla Commissione consiliare nell'adunanza del 28.08.2025. Il testo originale del verbale riportava:

«**Bortolotti** – sottolinea come sia paradossale che la politica voglia spostare le zone ospedaliere al di fuori del centro città e poi decida di ingrandire quelle esistenti – già saturate, causando un aumento del traffico. Questiona come i futuri cinque piani dell'edificio impatteranno le case sul retro e sostiene che buona parte del giardino ora utilizzabile verrà sacrificata. Baggia risponde che non esiste una pianificazione complessiva coerente rispetto alle strutture sanitarie e che il Villa Bianca è comunque una struttura molto apprezzata dalla cittadinanza grazie anche alla vicinanza ad altri complessi sanitari. In merito alla questione traffico spiega come il raddoppio dei parcheggi porterà ad una riduzione del traffico passivo. Precisa che il vincolo posto sul nuovo edificio riguarda solo la facciata che dà su via Piave e non quelle interne. Conclude spiegando che l'area verde non verrà sacrificata, in quanto grazie all'aggiunta del tetto verde estensivo la superficie in grado di assorbire acqua piovana verrà incrementata e che comunque il giardino sul retro rimarrà usufruibile dagli utenti.»



sì che la svolta a destra all'uscita venga rispettata - C. Baldessari risponde positivamente. Chiede infine se verrà costruito un parco pubblico per convenzione - rispondono Vescovi e Baggia che non si farà in quanto trattasi di intervento di pubblico interesse in cui non è prevista alcuna convenzione.

Geat – chiede in merito alla sanatoria del 2024 - risponde G. Baldessari che è stata eseguita dal proprietario precedente dell'edificio; chiede precisazioni in merito all'iter della deroga – rispondono Vescovi e Baggia che quando il progetto arriva in Commissione Urbanistica è pressoché definitivo e che segue poi l'approvazione in Consiglio Comunale. Precisano che l'iter terminerà in Giunta Provinciale per il cambio di destinazione di zona (elemento di deroga). Geat chiede poi se esiste la possibilità di realizzare interrati fino al confine – risponde positivamente Vescovi.

Moranduzzo – Sottolinea il problema della viabilità e chiede chi usufruirà dei parcheggi. Propone la realizzazione di un parcheggio interrato sotto piazza Venezia accessibile a tutti, clienti e operatori delle strutture ospedaliere. Chiede infine se i tempi pronosticati per la fine dei lavori verranno rispettati - risponde C. Baldessari che il parcheggio della struttura è stato pensato solo per gli utenti e che si farà il possibile per rimanere nei tempi prestabiliti.

Chilà – Chiede in merito al calcolo del numero dei parcheggi riservati a persone disabili – risponde C. Baldessari che la proporzione è di 25:1 e che in caso di necessità si potrà modificare.

Xhero – Chiede se la larghezza dell'uscita/entrata dal parcheggio è ampia abbastanza – risponde C. Baldessari che la larghezza di 6 m viene mantenuta anche quando l'ambulanza è in sosta.

Di Pippo – chiede di non prolungare ulteriormente l'iter e di lasciare spazio al Consiglio per deliberare, evitando un ulteriore passaggio in Commissione Urbanistica.

La Commissione fornisce un parere favorevole lasciando la decisione finale al Consiglio Comunale.

Punto 3 O.d.g.: Aggiornamento circa il sopralluogo richiesto dalla Commissione Urbanistica, relativamente alla domanda di permesso di costruire in deroga ex art. 98 dell'Azienda agricola allevamento Tridentum per la realizzazione di strutture per le attività dell'azienda agricola in p.f. 198/3 in C.C. Montevaccino, Strada di Val Calda – Montevaccino

Baggia – comunica che la commissione precedente aveva già fissato un sopralluogo per la realizzazione del progetto - ovvero un'azienda agricola con maneggio; esorta la commissione a concordare un nuovo sopralluogo in accordo con la progettista Giulia Cristofolini.

Vescovi – illustra brevemente il progetto (presentazione in allegato) e spiega che la deroga riguarda le dimensioni della struttura che verrà realizzata in zona tutela



ambientale – accolta poiché si troverebbe in una posizione abbastanza defilata.

Malaj – chiede chi sia la progettista – risponde geom. Vescovi fornendo nome e cognome (Giulia Cristofolini).

Baggia – propone di fissare sopralluogo e riunione della Commissione Urbanistica in loco; la Commissione si accorda per riunirsi in data 28/08/2025 alle ore 17:00.

Non essendo richiesti altri interventi, il Presidente dichiara conclusa l'adunanza alle ore 20:06.

La segretaria verbalizzante
Giada Filippozzi

Il Presidente
della Commissione consiliare
Errico Di Pippo

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (art. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

Allegati:

- Presentazione Casa di Cura Villa Bianca
- Presentazione Azienda Agricola Tridentum