



# **COMUNE DI TRENTO**

# **PRG**

## **VARIANTE**

### **ZONA C5-B – MADONNA BIANCA A TRENTO**

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

#### **SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE DELLA MOBILITA'**

**1a adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 114 del 17 novembre 2015  
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 8 marzo 2016  
Approvazione: deliberazione della Giunta provinciale n. 620 del 22 aprile 2016**



## **INDICE**

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO E CONTENUTI DEL P.R.G. IN VIGORE.....</b>	<b>3</b>
<b>3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE.....</b>	<b>4</b>

**ALLEGATO: ELABORATI GRAFICI**



# **VARIANTE AL P.R.G. RELATIVA ALL'AREA C5 – B – A MADONNA BIANCA A TRENTO**

**in applicazione del comma 4 dell'articolo 49 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15  
approvazione piano guida con modifica delle previsioni di P.R.G..**

## **1. PREMESSA**

La presente variante al P.R.G. si attua tramite l'applicazione del comma 4 dell'articolo 49 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15. Ai sensi di questo articolo la deliberazione del Consiglio comunale che approva il piano guida, che, per una più razionale programmazione degli interventi, richiede delle modifiche alle previsioni del Piano Regolatore Generale, costituisce adozione di variante al Piano Regolatore Generale.

Tale variante rientra tra le varianti non sostanziali individuate dall'art. 39 comma 2 della citata norma e ad essa si applica la procedura di approvazione delle varianti di cui al comma 3 del medesimo articolo.

## **2. AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO E CONTENUTI DEL P.R.G. IN VIGORE**

Il P.R.G. individua in località Madonna Bianca due zone C5 – *zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana*. Le zone C5 del P.R.G. identificano aree destinate a nuovi complessi insediativi e a interventi di riqualificazione urbana e la loro attivazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo, nello specifico la zona C5 - B in oggetto è disciplinata dall'articolo 42 ter delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. e dalla scheda dell'Allegato 4.2 alle norme medesime, elaborata nell'ambito della variante 2004 al P.R.G. sotto la regia dell'architetto catalano prof. Joan Busquets.

La scheda di PRG prevede per la zona C5 - B, a fronte di una superficie territoriale (St) complessiva di 28.299 mq, l'indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,8 mc/mq, l'altezza massima di 16,5 m, il rapporto di copertura massimo (Sc/St) pari al 10 % e una quota di area da cedere al Comune per servizi pubblici (Ss) pari a 17.680 mq (corrispondente in termini percentuali al 62,5% della St). La scheda dell'allegato 4.2 precisa inoltre che *“le aree per servizi pubblici in sede di pianificazione attuativa saranno prioritariamente destinate al mantenimento dell'attuale struttura per gli sport equestri. Rimane inteso che la volumetria necessaria per la realizzazione degli edifici per servizi pubblici di possibile localizzazione sulle aree per le quali è*

*prevista la cessione gratuita all'Amministrazione comunale, è aggiuntiva a quella indicata nella tabella contenente i parametri edificatori”.*

Il piano guida, cui è correlata la presente variante al P.R.G., ha come principale finalità la suddivisione della zona C5 – B in due ambiti, denominati B1 e B2, funzionalmente autonomi, attivabili con tempistiche differenziate e proporzionati rispetto alle quantità complessive, in termini di superficie territoriale e di superfici Ss da cedere gratuitamente.

### **3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

Nell'ambito dell'approfondimento progettuale connesso alla redazione del piano guida , nel rispetto dell'impostazione urbanistico – architettonica del piano “Busquets”, è emersa l'opportunità di attivare la contestuale variante al P.R.G. In relazione agli aspetti di seguito elencati:

1) lieve modifica dei confini della zona C5 in tre punti del perimetro. Tali modifiche comportano, complessivamente, un aumento della superficie territoriale di cui alla scheda dell'allegato 4.2 di circa 229 mq, cui corrispondono, trattandosi di area a indice territoriale 0,8 mc/mq, 183 mc aggiuntivi. A tale aumento la proposta progettuale non fa corrispondere aumento delle superfici Ss in ragione della esiguità della modifica proposta (corrispondente allo 0,80 % della superficie territoriale da scheda di PRG) e del fatto che, sostanzialmente il rapporto St/Ss resta invariato. Le modifiche proposte riguardano principalmente:

- a ovest: spostamento del confine di zona sul confine catastale della p.f. 1515/1 con parziale riduzione della zona F3 – zone destinate al sistema ferroviario. Il confine di zona viene riposizionato in corrispondenza del confine catastale della particella identificante la Roggia della Città di proprietà della PAT – beni demaniali, e l'area oggetto di modifica viene accorpata alle aree da cedere per servizi pubblici per evitare la formazione, tra la roggia e le superfici Ss, di particelle private residue di nullo utilizzo e difficile manutenzione;

- a sud: spostamento della p.f. 2751/4 dalla zona C5 - B alla zona C5 – A. Si tratta di una piccola area della superficie di 34 mq di proprietà della società G.A. Costruzioni di Calavino. Pari richiesta è stata formulata da parte dei proponenti il piano di lottizzazione della zona C5 – A, in istruttoria, per una migliore organizzazione degli spazi a destinazione pubblica.

- a est: in corrispondenza dell'uscita su via di Madonna Bianca a nord della p.ed. 3240 revisione del perimetro della zona C5 con restringimento alla sola p.f. 2508, attuale via Fersina, già Bene Pubblico. Si tratta di una modifica che stralcia la p.ed. 3240 dall'area di lottizzazione C5, con relativa estensione della zona B3. Tale modifica è connessa con la revisione dell'assetto

viabilistico proposta dal piano guida, che, con la realizzazione della nuova viabilità verso nord, non necessita più del potenziamento di tale sbocco verso via di Madonna Bianca;

2) aumento dell'altezza massima in corrispondenza della zona privata più a nord, denominata area edificabile 1 nel piano guida: per tale edificio viene proposta un'altezza massima di 19,50 m a fronte dei 16,50 m previsti su tutta la zona C5 - B. La richiesta è strettamente correlata con la proposta, condivisa con gli Uffici comunali, di realizzare sul sedime della zona C5 - B la strada di collegamento verso nord con viale De Gasperi, inizialmente prevista da scheda di PRG sulla zona C5 - Trento Frutta. Tale scelta, dettata da oggettive valutazioni in relazione alle tempistiche attese per l'attivazione della zona Trento Frutta, ha come diretta conseguenza la riduzione della superficie disponibile per l'edificazione dei lotti a est della nuova strada, con la conseguente necessità di individuare una maggiore altezza in corrispondenza dell'area edificabile 1, corrispondente al lotto più a nord dell'area. Il medesimo edificio sarà evidentemente soggetto al rispetto di distanze dai confini e dai fabbricati calcolate in ragione della propria maggiore altezza rispetto agli altri lotti;

3) stralcio dell'obbligo di mantenimento dell'attuale struttura per gli sport equestri sulle aree Ss a servizi pubblici in cessione gratuita al Comune. La formulazione prevista nella scheda dell'allegato 4.2 alle norme tecniche di attuazione del PRG che *"le aree per servizi pubblici in sede di pianificazione attuativa saranno prioritariamente destinate al mantenimento dell'attuale struttura per gli sport equestri"*, se intesa con riferimento alle costruzioni attualmente esistenti e alla relativa gestione non è possibile. Nel momento in cui, infatti, le aree Ss diventeranno pubbliche, l'eventuale affidamento della gestione dovrà sottostare alla consuete procedure di evidenza pubblica. Se, invece, per struttura, si intendesse l'insieme dei recinti e delle costruzioni esistenti, la scarsa qualità e la vetustà degli stessi renderebbe l'iniziativa decisamente inopportuna. Non ultimo va considerato che i nuovi interventi previsti aumenterebbero significativamente la vicinanza di tali strutture alle residenze con tutti i problemi conseguenti relativi alla convivenza.

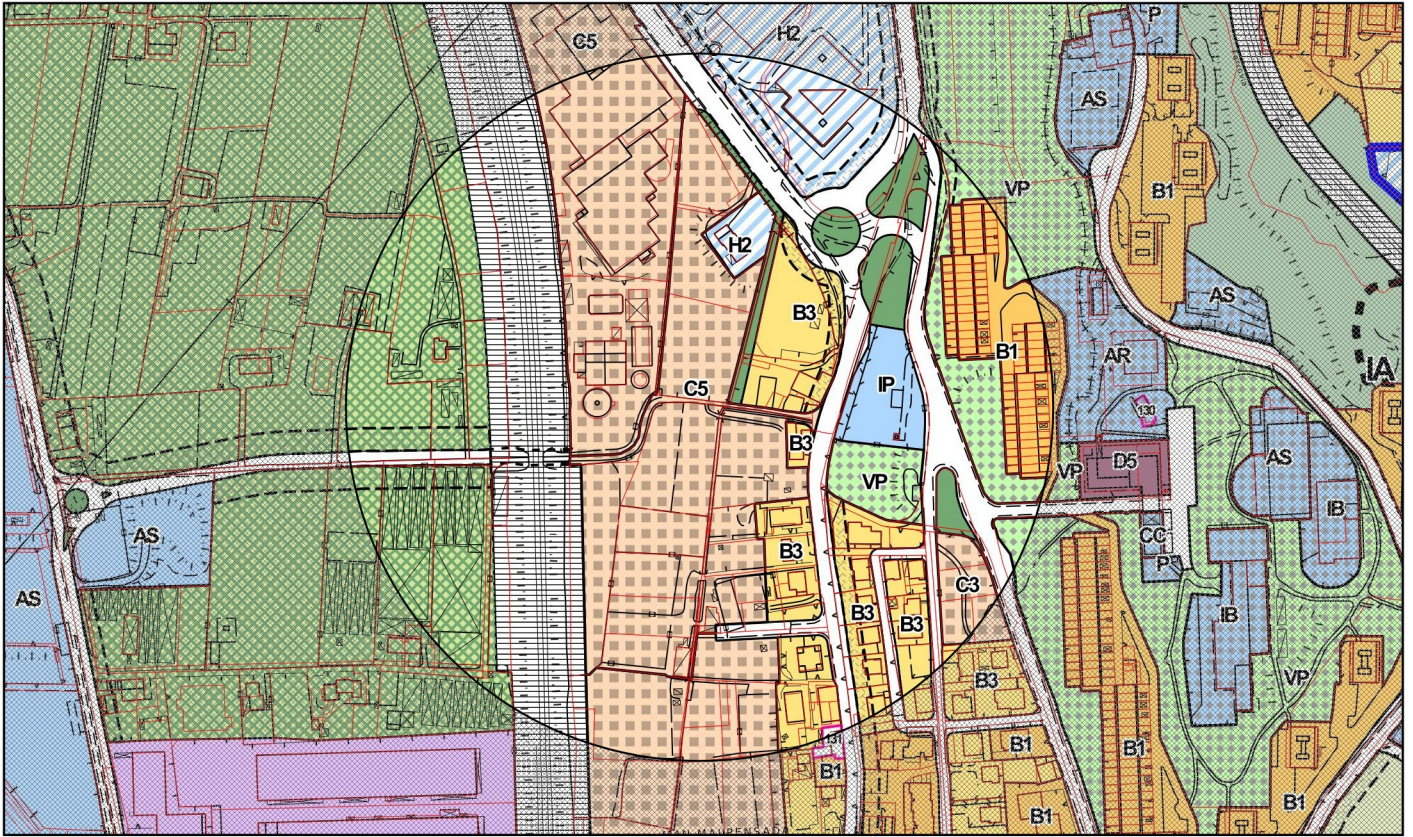


**ELABORATI GRAFICI**



VARIANTE  
ZONA C5-B – MADONNA BIANCA A TRENTO

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA

