



COMUNE DI TRENTO

PRG

VARIANTE

ZONA C5-A – MADONNA BIANCA A TRENTO

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

RELAZIONE

**SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE
PROGETTO REVISIONE DEL PRG**

**1a adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 10 aprile 2018
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 92 del 24 luglio 2018
Approvazione: deliberazione della Giunta provinciale n. 1457 del 10 agosto 2018**

INDICE

| | | |
|-----|--|---|
| | PREMESSA..... | 3 |
| 1 | L'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO E CONTENUTI DEL PRG IN VIGORE..... | 3 |
| 2 | DESCRIZIONE DELLA VARIANTE | 4 |
| 2.1 | Lievi modifiche dei confini della zona C5 e conseguenti modifiche dei parametri urbanistico-edilizi..... | 4 |
| 2.2 | Estensione verso sud del tracciato del percorso pedo-ciclabile..... | 5 |
| 2.3 | Spostamento volumetria dalla zona C4-A di Stella di Man alla zona C5-A di Madonna Bianca | 5 |
| 3 | VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO..... | 6 |

Premessa

La presente variante al PRG trova applicazione ai sensi dell'articolo 49, comma 4, della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, in combinato disposto con l'articolo 6, comma 1, del Regolamento urbanistico – edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg..

Ai sensi di questi articoli, quando il piano attuativo richiede la modifica delle previsioni di PRG, per una più razionale programmazione degli interventi, il comune adotta il piano attuativo e la relativa variante al PRG secondo la procedura disciplinata dall'articolo 39 comma 3 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, che attiene alle varianti non sostanziali individuate dall'articolo 39 comma 2 della medesima legge.

1 L'area oggetto dell'intervento e contenuti del PRG in vigore

Il PRG individua in località Madonna Bianca due distinte aree classificate entrambe “C5 – zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana” e contraddistinte una dalla lettera “A” e l'altra dalla lettera “B”. Tutte e due le aree risultano interessate da uno dei Progetti speciali redatti nell'ambito della Variante 2004 dall'architetto Joan Busquets.

Come previsto dal PRG per le zone C5, anche quelle in esame identificano aree destinate a nuovi complessi insediativi e più in generale ad interventi di riqualificazione urbana e la loro attivazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo.

La presente variante al PRG è contestuale al piano attuativo della zona C5-A in località Madonna Bianca, disciplinata dall'articolo 42 *ter* delle Norme tecniche di attuazione del PRG e dalla scheda dell'Allegato 4.2 alle norme medesime, che fissa i parametri edificatori e la quantità minima di superfici a servizi, sulla base di un disegno complessivo, di carattere essenzialmente indicativo, che comprende anche la zona C5-B cui è fatto cenno sopra.

In merito alla zona C5-B a Madonna Bianca, si ritiene opportuno ricordare che la medesima, nel corso del 2015, è stata oggetto di approvazione di un piano guida con contestuale variante al PRG (D.G.P. n. 620 del 22 aprile 2016), alla quale la presente variante si raccorda con particolare riferimento alla modifica riguardante la riduzione della “F3 - zona ferroviaria” posta lungo il corso d'acqua denominato Rosta della Città.

La scheda di PRG di cui all'Allegato 4.2 sopra richiamato, prevede per la zona C5-A, di superficie territoriale (St) complessiva pari a m² 34.342, un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,0 m³/m², un'altezza massima di metri 13,5 ed un rapporto di copertura massimo (Sc/St), pari al 14%. Inoltre la scheda di PRG prevede la cessione al comune di un'area per servizi pubblici (Ss) di estensione pari a m² 17.874 (corrispondente in termini percentuali al 52% della superficie territoriale).

Il piano di lottizzazione cui è correlata la presente variante al PRG prevede l'edificazione della zona C5-A secondo le indicazioni del già richiamato Allegato 4.2 alle NdA del PRG, fatti salvi gli elementi di variante descritti nel successivo paragrafo 2 della presente relazione.

Nello specifico il piano attuativo prevede l'edificazione di dieci nuovi edifici affacciati sulla nuova strada pubblica, avente andamento nord – sud, che si raccorda a nord con Via di Madonna Bianca ed a sud con Via di Stella di Man.

Tra le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, la lottizzazione

prevede inoltre la realizzazione di una nuova pista ciclopedonale, di un parcheggio pubblico e di un'area verde che separa l'edificato dalla linea ferroviaria Verona-Brennero, garantendo allo stesso la necessaria qualità, sia sotto il profilo ecologico-ambientale che igienico-sanitario.

Il piano di lottizzazione suddivide inoltre l'area in due comparti funzionalmente autonomi, con tempistiche di realizzazione indipendenti, motivate anche dalla necessità di attivazione di una procedura di esproprio con riferimento a parte di una particella fondiaria esterna al perimetro di piano ma necessaria per la realizzazione della bretella di raccordo con Via di Madonna Bianca.

2 Descrizione della variante

Nell'ambito dell'approfondimento progettuale connesso alla redazione del piano di lottizzazione, nel rispetto dell'impostazione urbanistico-architettonica del piano disegnato dall'architetto Busquets e con l'obiettivo di perseguire l'attivazione dell'area, è stata segnalata dai proponenti il piano attuativo medesimo, l'opportunità di attivare la presente contestuale variante al PRG ai sensi dell'articolo 49 comma 4 della legge provinciale 15/2015 in relazione agli aspetti elencati qui di seguito.

2.1 Lievi modifiche dei confini della zona C5 e conseguenti modifiche dei parametri urbanistico-edilizi

Le modifiche ai confini di zona di seguito descritte comportano complessivamente l'aumento della superficie territoriale stimata nella scheda del citato Allegato 4.2 da m² 34.342 a m² 35.860, per un totale di circa m² 1.518.

La volumetria complessiva prevista, trattandosi di un area a indice di fabbricabilità territoriale pari a 1 m³/m², subisce modifiche minime, corrispondenti a circa il 4,4%. Buona parte della superficie di ampliamento viene assorbita dall'aumento delle area a servizi pubblici, le Ss, da cedere gratuitamente al Comune di Trento, che passano da m² 17.874 a m² 19.200, con un aumento di m² 1.326.

L'approfondimento progettuale condotto in fase di redazione del piano di lottizzazione e la consistenza delle superfici previste in cessione per aree a servizi che, con la presente variante superano il 53 % della superficie territoriale, hanno inoltre evidenziato l'opportunità di aumentare l'indice relativo al rapporto di copertura massimo (calcolato con riferimento alla superficie territoriale $R_c = S_c/S_t$), che aumenta dal 14% al 16%.

Con riferimento ai confini est, ovest e sud le modifiche proposte risultano essere quelle di seguito illustrate.

A est è prevista l'esclusione dalla zona C5-A della superficie di pertinenza dei due condomini identificati dalle particelle edificiali 6324 e 6941 in comune catastale di Trento e l'accorpamento di detti spazi pertinenziali alla "B3 – zone edificate di integrazione e completamento", in cui ricadono già gli edifici. La proposta di modifica riguarda una superficie di circa 297 m² e che non inficia in alcun modo né lo sviluppo urbanistico dell'area di lottizzazione, né la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Si precisa che i proprietari tavolari delle citate particelle sono stati coinvolti in fase di istruttoria della variante al PRG o a mezzo di nota scritta di adesione alla proposta di modifica o a mezzo di comunicazione in merito alla proposta di variante inviata dai proponenti il piano di lottizzazione. A dette comunicazioni non hanno fatto seguito osservazioni contrarie da parte dei proprietari.

A ovest, come già previsto in corrispondenza della zona C5-B di Madonna Bianca

con precedente variante al PRG, è proposto lo spostamento del confine della zona C5-A sul confine catastale delle particelle fondiarie 1514/1, 1515/2 e 1517/1 in comune catastale di Trento con parziale riduzione della "F3 – zone destinate al sistema ferroviario". Il confine di zona viene riposizionato in corrispondenza del confine catastale della particella che identifica la Rosta della Città (Rio Val Nigra) di proprietà della Provincia autonoma di Trento - beni demaniali (p.f. 1517/4 CC. Trento). L'area oggetto di modifica viene accorpata alle aree da cedere per servizi pubblici (Ss) al fine di evitare la formazione, tra la roggia e le superfici Ss, di particelle private residue che non si prestano a nessun tipo di utilizzo ed altresì di difficile manutenzione.

A sud è prevista l'estensione della zona C5 in corrispondenza della porzione sud delle particelle fondiarie 1517/4 e 1517/5 in comune catastale di Trento, con parziale riduzione della "F3 – zone destinate al sistema ferroviario". Tali aree vengono previste in cessione gratuita al Comune di Trento nell'ambito delle superfici a servizi (Ss), in modo da consentire la prosecuzione verso sud della ciclabile di cui tratta il paragrafo successivo.

Complessivamente la modifica di destinazione da "F3 – zone destinate al sistema ferroviario" a "C5 – zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana" riguarda un'area di circa 1.814 m².

2.2 Estensione verso sud del tracciato del percorso pedo-ciclabile

La modifica proposta consiste nell'introduzione di un nuovo tratto di "Percorsi pedo-ciclabili" di cui all'articolo 66 comma 2 delle NdA del PRG, qualificato "F2 – Zone destinate alla viabilità", lungo la Rosta della Città, a collegamento degli attuali rami nord e sud di Via di Stella di Man, in modo da consentire un raccordo con il sistema ciclabile già esistente nei pressi del bar "Al Marinaio", sfruttando il sottopasso ferroviario esistente.

In merito alla possibilità di realizzazione del nuovo tratto di ciclabile, ricadente in fascia di rispetto della Rosta della Città ai sensi della legge provinciale n. 18/1976 ed in parte anche su sedime di proprietà della Provincia autonoma di Trento, il Servizio Bacini Montani della Provincia autonoma di Trento con determinazione dirigenziale n. 951 del 27 novembre 2015, ha rilasciato concessione, agli effetti idraulici e patrimoniali, di breve durata, per la realizzazione di un tratto di ciclabile in corrispondenza della particella fondiaria demaniale 1517/4 in comune catastale di Trento.

2.3 Spostamento volumetria dalla zona C4 a di Stella di Man alla zona C5-A di Madonna Bianca

La variante prevede infine lo spostamento di 1.900 mc di volume dalla zona C4 a di Stella di Man alla zona C5 - A di Madonna Bianca.

L'approfondimento progettuale effettuato in fase di redazione del piano attuativo in oggetto e di attuazione della zona C4-A a di Stella di Man sita immediatamente a sud, ha condotto i proponenti il piano attuativo a proporre lo spostamento di una quota di volume pari a 1.900 m³ dalla zona C4-A di Stella di Man alla zona C5-A di Madonna Bianca, per un migliore assetto urbanistico dell'intera area.

A tal proposito va evidenziato che il piano attuativo della C4-A Stella di Man risale all'impostazione del PRG 89, il quale prevedeva in taluni casi, quali quello in esame, quantità volumetriche piuttosto massicce. Alla luce dell'esperienza acquisita nella pianificazione attuativa è emerso come dette volumetrie, associate ad altezze di zona limitate come nella C4-A in oggetto (metri 13,5), determinasse un intasamento delle aree oggetto d'intervento.

Inizialmente la richiesta di spostamento di volume era stata prevista nell'ambito di una separata procedura di attivazione di accordo urbanistico di cui all'articolo 25

della legge provinciale n. 15/2015 ma, successivamente, tenuto conto dell'esiguità della modifica proposta, ed in ossequio al principio di economicità dell'operato della pubblica amministrazione, la proposta di variante è stata ricondotta all'interno del procedimento avente ad oggetto il presente piano attuativo con contestuale variante al PRG.

Entrando nel merito della proposta di modifica, va evidenziato che la zona C4-A di Stella di Man è stata oggetto di un piano di lottizzazione approvato nell'anno 2004 e di una successiva variante alla lottizzazione approvata nel 2014; le opere di urbanizzazione in scomputo oneri (strada di Via Stella di Man) e le superfici a servizi (piazza asservita a uso pubblico) previste dal piano di lottizzazione sono state ultimate, così come sono state realizzate le volumetrie previste, con esclusione dei 1.900 m³ di cui si propone lo spostamento nella limitrofa zona C5-Madonna Bianca.

Tale spostamento, a fronte di un limitato aumento di volumetria nella zona C5-A (localizzabile all'interno dei sedimi massimi già previsti dal piano di lottizzazione) deriva dalla mancata realizzazione dell'ala sud dell'edificio contraddistinto dalla particella edilizia 7112 CC. Trento. In questo modo è garantito un migliore soleggiamento della nuova piazza asservita a servitù di passo pubblico. L'area corrispondente alla citata ala sud rimane di proprietà privata e il progetto edilizio autorizzato sulla particelle edilizia 7112 CC. Trento ne prevede l'utilizzo, almeno in parte, per attività complementari alla piazza stessa.

Dal punto di vista degli indici volumetrici, territoriali (It) e fondiari (If), si riscontra un riequilibrio tra le due zone limitrofe, con lieve aumento dell'indice territoriale e fondiario della zona C5-A, (rispettivamente It da 1 m³/m² a 1,05 m³/m² e If da 2,17 m³/m² a 2,28 m³/m²) e significativa riduzione di quelli della zona C4-A (It da 2,41 m³/m² a 2,16 m³/m² e If da 2,85 m³/m² a 2,55 m³/m²).

3 Valutazione preventiva del rischio idrogeologico

La valutazione preventiva del rischio idrogeologico in merito alle modifiche di destinazione di zona proposte nell'ambito della variante in esame è stata condotta secondo la metodologia indicata al punto B4 dell'allegato alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 1984/2006.

La tabella di seguito riportata contiene la conversione delle destinazioni del P.R.G. del Comune di Trento interessate dalle modifiche alle tipologie dell'uso del suolo pianificato del PGUAP.

| Destinazione P.R.G. | Classe di uso del suolo pianificato (USP) | Valore uso del suolo |
|---------------------|---|----------------------|
| zona "B", zona "C" | ABI | 1,00 |
| F2 | VIASEC | 0,48 |
| F3 | FERR | 0,93 |

Per ciascuna delle tre aree oggetto di modifica nell'ambito della variante al PRG si riporta di seguito l'analisi relativa a pericolosità, rischio idrogeologico esistente (PRG vigente), rischio idrogeologico atteso (PRG variante) e una valutazione di sintesi.

Spostamento da zona C5 a zona B3 di una superficie di circa 297 m² parte delle pp.ed. 6324 e 6941 CC. Trento. Come sintetizzato nella tabella di seguito

riportata, la modifica cartografica proposta non comporta cambiamenti della classe di rischio in quanto non viene modificata la classe di uso del suolo pianificato (ABI in entrambe le zone interessate).

| Pericolosità idrogeologica: 0,4 (bassa) | | |
|---|-------------------|-----------------|
| | P.R.G. VIGENTE | P.R.G. VARIANTE |
| zona PRG | C5 | B3 |
| classe di uso del suolo | ABI | ABI |
| valore uso del suolo | 1 | 1 |
| valore rischio | 0,4 | 0,4 |
| classe rischio | R2 | R2 |
| valutazione di sintesi | RISCHIO INVARIATO | |

Spostamento da zona F3 a zona C5 di una superficie di circa 1815 m² parte delle pp.ff. 1514/1, 1515/2, 1517/1 e intera p.f. 1517/5 CC. Trento. Come sintetizzato nella tabella di seguito riportata, la modifica cartografica proposta cambia la classe di uso del suolo pianificato, ma non comporta cambiamenti della classe di rischio.

| Pericolosità idrogeologica: 0,4 (bassa) | | |
|---|-------------------|-----------------|
| | P.R.G. VIGENTE | P.R.G. VARIANTE |
| zona PRG | F3 | C5 |
| classe di uso del suolo | FERR | ABI |
| valore uso del suolo | 0,93 | 1 |
| valore rischio | 0,37 | 0,4 |
| classe rischio | R2 | R2 |
| valutazione di sintesi | RISCHIO INVARIATO | |

Introduzione di un nuovo tratto di “Percorsi pedo-ciclabili” (F2 – zone destinate alla viabilità) di cui all'articolo 66 comma 2 delle NdA del PRG, lungo la Rosta della Città, a collegamento degli attuali rami nord e sud di Via di Stella di Man. Il nuovo percorso pedo-ciclabile si sovrappone alle destinazioni di PRG, nello specifico si sovrappone in parte alla “F3 – zone destinate al sistema ferroviario”, in parte alla zona C5 di cui al punto precedente e in minima parte, nella porzione più a nord del tracciato, alla “C4 – zone miste per la formazione dei luoghi centrali” (classe di uso del suolo ABI con valore di uso del suolo 1,0). Il nuovo percorso pedo-ciclabile (F2) corrisponde alla classe di uso del suolo pianificato VIASEC con valore di uso del suolo 0,48, inferiore a quello delle zone cui si sovrappone e non comporta quindi cambiamenti della classe di rischio.

| | |
|------------------------|-------------------|
| Valutazione di sintesi | RISCHIO INVARIATO |
|------------------------|-------------------|