



COMUNE DI TRENTO

PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

**VARIANTE AL PRG CONSEGUENTE ALL'ACCORDO
URBANISTICO "ZONA APP.4"
in VIA dei GIARDINI A TRENTO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO N. 4.3

**Dati quantitativi riguardanti
aree disciplinate da disposizioni particolari**

SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE

Trento, gennaio 2020

AREE E ZONE INTERESSATE DA ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

APP.4

Adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. _____

Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. _____

Approvazione: deliberazione Giunta provinciale n. _____

Ubicazione APP.4

La zona APP.4, interessata da accordo urbanistico tra soggetti pubblici e privati è evidenziata con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia in scala 1:5.000 del PRG. La zona APP.4, corrisponde a Villa Biancadina e sue pertinenze in Via dei Giardini a Trento ed è identificata catastalmente dalle particelle edificiali 1206, 3302, 3502, 6303, 6304 e dalle particelle fondiarie 629 e 630/1, tutte in C.C. Trento.

Condizioni per l'intervento e norme specifiche

1. Rilascio dei titoli edilizi: il rilascio del titolo edilizio per la realizzazione di interventi nella zona APP.4, è subordinato alla preventiva stipula della convenzione attuativa della variante al PRG attivata con l'accordo urbanistico; il titolo edilizio dovrà rispettare le condizioni fissate nella citata convenzione e nel preventivo accordo urbanistico. Contestualmente alla sottoscrizione di detta convenzione è prevista la cessione gratuita al Comune di Trento dell'area in fregio a Via dei Giardini (indicata nella "Planimetria area interessata da accordi tra soggetti pubblici e privati" della presente scheda) per una superficie minima di 300 metri quadrati. La convenzione attuativa stabilirà le modalità ed i tempi per la realizzazione, in corrispondenza di detti sedimi, a carico del privato senza possibilità di scomputo dal contributo di costruzione, nel rispetto degli obblighi e degli impegni di cui all'articolo 20 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, dell'allargamento della carreggiata, del tratto di marciapiede, di alcuni stalli di parcheggio pubblico e dello spostamento dell'impianto di illuminazione pubblica.

2. Condizioni per l'inizio lavori: a seguito della stipula della convenzione di cui al precedente punto 1, per dare inizio all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi, la proprietà dovrà ottenere apposito titolo abilitativo edilizio comprendente l'insieme degli interventi previsti dall'accordo urbanistico. L'inizio dell'attività di edificazione dei nuovi edifici di cui al successivo punto 6 è subordinato all'avvenuta demolizione di tutti gli edifici e manufatti esistenti all'interno della zona APP.4 con la sola esclusione del volume denominato "Villa Biancadina" di cui al successivo punto 4.

3. Destinazione d'uso: gli edifici ricadenti nella zona APP.4, sono destinati ad uso prevalentemente residenziale secondo quanto disciplinato dall'articolo 36 delle norme di attuazione del PRG.

4. Volume denominato Villa Biancadina: l'edificio contraddistinto dalla sigla Aie 89 sulla cartografia di PRG è soggetto alla disciplina di cui all'articolo 34 "Aie – Edifici e complessi isolati di interesse storico, artistico e documentario" delle norme di attuazione del PRG.

5. Parametri edilizi dei nuovi edifici: l'edificazione della nuova volumetria all'interno di questa zona si svilupperà nel rispetto dei seguenti parametri e delle prescrizioni di cui ai punti seguenti, restando esclusa la possibilità di applicazione degli incrementi volumetrici di cui all'articolo 86 comma 3 lettera B) della L.P. 1/2008 essendo gli stessi già stati considerati in fase di dimensionamento della Sun:

- superficie utile netta massima:	m ² 1.000
- altezza degli edifici o corpi di fabbrica	2 piani fuori terra
- altezza del fronte	m 8,50

6. Area di ingombro massimo dei nuovi edifici: all'interno della zona APP.4, sono individuate quattro aree di ingombro massimo dei sedimi degli edifici, come rappresentato nella "Planimetria area interessata da accordi tra soggetti pubblici e privati" della presente scheda. Ognuna delle aree indicate nella planimetria potrà ospitare al massimo due distinti corpi di fabbrica.

7. Interrati: all'interno della zona APP.4, è consentita la realizzazione di locali interrati ad esclusivo servizio dell'edificio esistente (Villa Biancadina) e di quelli di nuova edificazione. Il sedime dei locali interrati non può superare il 60% della superficie complessiva della zona APP.4 determinata escludendo la superficie occupata da Villa Biancadina. In ogni caso i locali interrati non possono interessare le aree indicate come "area minima per superficie permeabile (Sp)" indicate nella "Planimetria area interessata da accordi tra soggetti pubblici e privati" della presente scheda.

8. Accessi agli edifici: a servizio della zona APP.4 potranno essere previsti non più di due accessi carrabili. Oltre agli accessi carrabili possono essere previsti ulteriori accessi pedonali.

9. Scavi e riporti: l'andamento del terreno può essere ridefinito con scavi e riporti di terreno per garantire ai nuovi edifici un ottimale inserimento nel contesto esistente riducendo al minimo il loro impatto visivo nell'ambiente circostante. La eventuale ri-modellazione del terreno deve essere funzionale a rendere agevole l'accesso carrabile ai lotti oltre a garantire una migliore distribuzione interna dell'area d'intervento curando anche il rapporto con il muro di cinta e i terreni circostanti.

10. Forma e classe energetica dei nuovi edifici: con il fine di mantenere il "carattere di parco" dell'area, i nuovi edifici dovranno avere prevalentemente forme planimetriche semplici con proporzioni allungate e dovranno essere disposti sul terreno assecondandone l'andamento con particolare cura al rapporto con i terrazzamenti esistenti o di nuova realizzazione. I nuovi edifici dovranno avere classe energetica A+.

11. Manto di copertura: il manto di copertura dei nuovi edifici deve essere realizzato con coperture a tetto verde per una superficie pari almeno al 55% della superficie totale delle coperture dei nuovi volumi fuori terra.

12. Spazi di parcheggio: la dotazione degli spazi per il parcheggio previsti dalla normativa vigente deve essere ricavata all'interno della zona APP.4. All'interno di detta area è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati ad esclusivo servizio degli edifici in essa ricadenti.

13. Sistemazione del verde: all'interno della zona APP.4, sempre con il fine di mantenere il "carattere di parco" dell'area, devono essere previste adeguate aree a verde di carattere privato. Le costruzioni interrate sottostanti le aree previste a verde dovranno essere coperte da uno strato di terreno vegetale dello spessore minimo di 60 centimetri che va sistemato a verde con impianto di erba ed arbusti da indicarsi in sede di richiesta del permesso di costruire. Le aree eccedenti la superficie coperta devono essere sistemate a verde per una superficie non inferiore al 20% dell'area APP.4 e, compatibilmente con le zone a parcheggio interrato, dovranno essere dotate di almeno un albero ogni 40 m² di zona a verde esterna ai sedimi dei volumi interrati. Le aree a parcheggio esterno possono essere conteggiate nelle zone a verde qualora vengano pavimentate con materiale che consenta la crescita dell'erba e sistemate con alberatura varia tra i posti macchina e comunque per non più del 50% di area a verde richiesta. A garanzia degli adempimenti relativi alla sistemazione a verde si prevede l'applicazione dell'articolo 46 comma 5 del REC come dettagliato nella convenzione di cui al punto 1.

14. Numero massimo degli alloggi: il numero di alloggi realizzabili all'interno della zona APP.4, comprensivo di quelli nell'edificio denominato Villa Biancadina è pari a 13 unità abitative.

15. Opere viabilistiche sull'area in cessione gratuita: sia mantenuto, a livello della pavimentazione, il tracciato del muro esistente da demolire (eventualmente anche mediante taglio a raso delle pietre che lo costituiscono) al fine di conservarne memoria storica e continuità visiva con le porzioni non interessate dall'intervento.

16. Norma di rinvio: per quanto non previsto dalle presenti condizioni e norme specifiche si applicano le norme vigenti in materia di edilizia, le ulteriori disposizioni contenute nelle norme di attuazione del piano regolatore generale e quelle contenute nel Regolamento edilizio comunale, fermo restando che, laddove non diversamente disciplinato dalla presente scheda, l'area in oggetto è equiparata alle zone H2 – Zone destinate a verde privato.

PLANIMETRIA AREA INTERESSATA DA ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI



* Fatto salvo il rispetto delle disposizioni provinciali in materia di distanze