



COMUNE DI TRENTO

PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE OPERE PUBBLICHE 2022

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

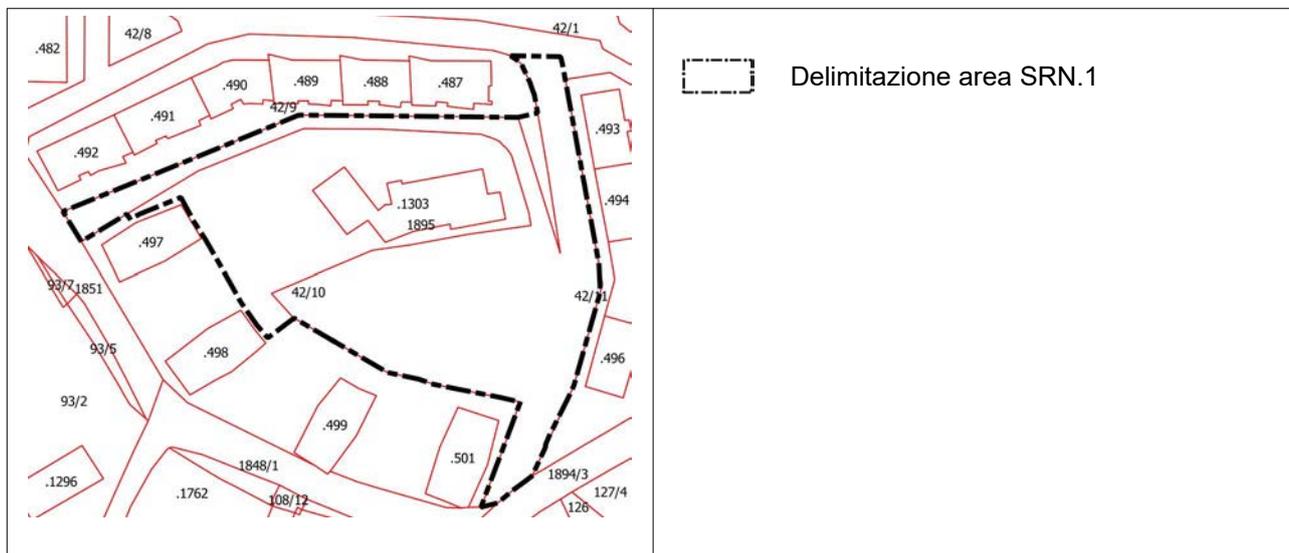
ALLEGATO N. 4.3

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

Nuova scheda

SERVIZIO URBANISTICA

Trento, ottobre 2022

**Ubicazione dell'area SRN1**

L'area SRN1, interessata da specifico riferimento normativo, è evidenziata con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia in scala 1:5.000 del PRG. L'area è localizzata in Piazza S. Donà a Cognola e, con riferimento alla situazione catastale vigente al 31 dicembre 2021, ricomprende le particelle fondiari 1895/1 (parte), 42/21, 42/26, 42/27, 42/28 e le particelle edificiali .1773 e .2118, tutte in C.C. Cognola per una superficie complessiva di circa m² 6120 .

Normativa specifica

1. La seguente normativa si applica a tutte le aree ricomprese nel perimetro SRN1 e, qualora in contrasto, supera le disposizioni normative delle zone interessate.
2. Qualora l'attuazione delle previsioni urbanistiche che interessano il perimetro SRN1 di cui al precedente comma 1 avvenga per intervento diretto, si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti del PRG che disciplinano le singole zone. Qualora invece la previsione urbanistica venga attuata attraverso un progetto unitario che interessi tutte le aree ricomprese nel perimetro SRN1 si applica la seguente disciplina:

2.1 Aspetti generali

Il progetto unitario dovrà affrontare i seguenti aspetti:

- inserimento dell'opera nel contesto insediativo prevalentemente residenziale;
- organizzazione dell'area;
- il sistema degli accessi veicolari e pedonali e l'analisi della commistione tra flussi veicolari destinati alle nuove attività che si insedieranno nell'area e quelli legati al parcheggio pertinenziale interrato;
- il dimensionamento delle nuove aree a parcheggio, la loro collocazione e organizzazione, anche con riferimento alla dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
- il progetto unitario dovrà approfondire il tema degli impatti ambientali derivanti dalla realizzazione del nuovo edificio e dalla nuova sistemazione delle aree con particolare riferimento ai materiali, alla riduzione dell'isola di calore e alle misure di mitigazione dell'inquinamento acustico.

2.2 Zona G: zone destinate ai servizi di quartiere con destinazione funzionale CC-PR

- a) Dovrà essere realizzata una piazza di dimensioni e caratteristiche tali da diventare centro della vita sociale e occasione di rivitalizzazione del quartiere. Per la localizzazione della piazza dovrà essere privilegiata la parte sud del lotto.
- b) Nella parte nord del lotto è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio polifunzionale a uso pubblico e privato.
- c) I parametri urbanistici per la realizzazione dell'edificio sono quelli fissati dall'articolo 69 comma 3 delle norme tecniche di attuazione del PRG. La distanza minima dai confini del lotto nei confronti della viabilità

e degli spazi pubblici esistenti sarà definita in sede di progetto, nel rispetto comunque delle disposizioni provinciali e del Codice Civile in materia di distanze dai confini e di quanto previsto dall'articolo 83 delle norme tecniche di attuazione del PRG in materia di fasce di rispetto stradali, e dovrà essere tale da concorrere a una valorizzazione del rapporto del nuovo edificio con la piazza. Il progetto unitario potrà fissare eventuali allineamenti obbligatori al fine di superare i limiti attuali della fascia di rispetto stradale.

- d) Al di sotto del piano di spiccato del parcheggio pertinenziale esistente, non è ammessa la realizzazione di strutture interrato che possano danneggiare o comunque compromettere la struttura edilizia esistente.
- e) Anche la realizzazione del nuovo edificio dovrà essere completamente coerente e compatibile, sia strutturalmente sia negli impianti tecnici e nei sottoservizi, con la struttura esistente nell'interrato.
- f) Per il nuovo edificio sono ammesse le destinazioni urbanistiche coerenti con la destinazione funzionale CC-PR che dovrà essere prevalente. È ammesso l'insediamento di esercizi di interesse collettivo quali pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, rivendite di riviste e giornali, farmacie e l'attività commerciale al dettaglio. E' ammessa la possibilità di insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita al dettaglio. Non è ammesso l'insediamento di centri commerciali al dettaglio. La superficie utile netta (Sun) totale delle destinazioni diverse da quelle coerenti con la destinazione funzionale CC-PR non potrà superare il 49% della Sun del nuovo edificio realizzato al di sopra del piano di spiccato attuale. Tale percentuale è comprensiva della eventuale Sun destinata allo standard parcheggi per tali destinazioni.
- g) Dovranno essere sempre salvaguardati gli accessi pedonali e veicolari al parcheggio pertinenziale esistente.
- h) Il sedime della strada comunale esistente lungo il limite nord della zona G, adiacente alla p.f. 1895 attualmente frazionata nelle p.ed. 1773 e pp.ff. 42/26 e 42/27 c.c. Cognola, potrà essere utilizzato per la realizzazione del nuovo edificio. Dovranno essere comunque assicurati gli accessi pedonali, ciclabili e veicolari agli edifici esistenti attualmente garantiti dalla strada attuale.

2.3 Zone B1: zone edificate sature

- a) Tali aree dovranno essere oggetto di interventi di riqualificazione finalizzati a costituire l'accesso da ovest alla nuova piazza e al nuovo edificio polifunzionale.
- b) Gli interventi dovranno comunque assicurare il sistema degli accessi pedonali, ciclabili e veicolari agli edifici esistenti.

2.4 Parcheggi

Lo standard dei parcheggi per le attività insediate nel nuovo edificio polifunzionale dovrà essere garantito prioritariamente all'interno dell'area occupata dall'edificio e dalle sue pertinenze. A tal fine sarà privilegiato l'utilizzo del piano terra dell'edificio stesso che potrà avere caratteristiche anche di seminterrato. Ai sensi della normativa urbanistica provinciale vigente in materia di parcheggio per attività diverse e per edifici multifunzionali, le parti interessate potranno disciplinare l'utilizzo di medesimi parcheggi da parte di attività funzionalmente diverse in orari diversi.

Al fine del rispetto dello standard di parcheggio per le nuove attività potranno essere utilizzati anche parcheggi o stalli localizzati nelle aree pubbliche scoperte o lungo strada, purché ricompresi nel perimetro del progetto unitario. Per il suo ruolo di luogo centrale per la comunità la nuova piazza dovrà rimanere per quanto possibile libera. Potranno essere realizzati parcheggi o stalli solo nelle aree perimetrali della stessa. Fatto salvo quanto disciplinato nel presente comma 2.4, per la determinazione o le eventuali esenzioni dall'obbligo dello standard di parcheggio si applica la disciplina provinciale in materia e in particolare gli articoli contenuti nel Capo III del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

3. Per quanto non disciplinato nella presente scheda continuano ad applicarsi le norme tecniche di attuazione del PRG, le norme provinciali in materia di urbanistica, le norme provinciali in materia di commercio, le norme in materia di lavori pubblici.

4. Il progetto unitario sarà approvato dalla Giunta comunale.

AREE CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO

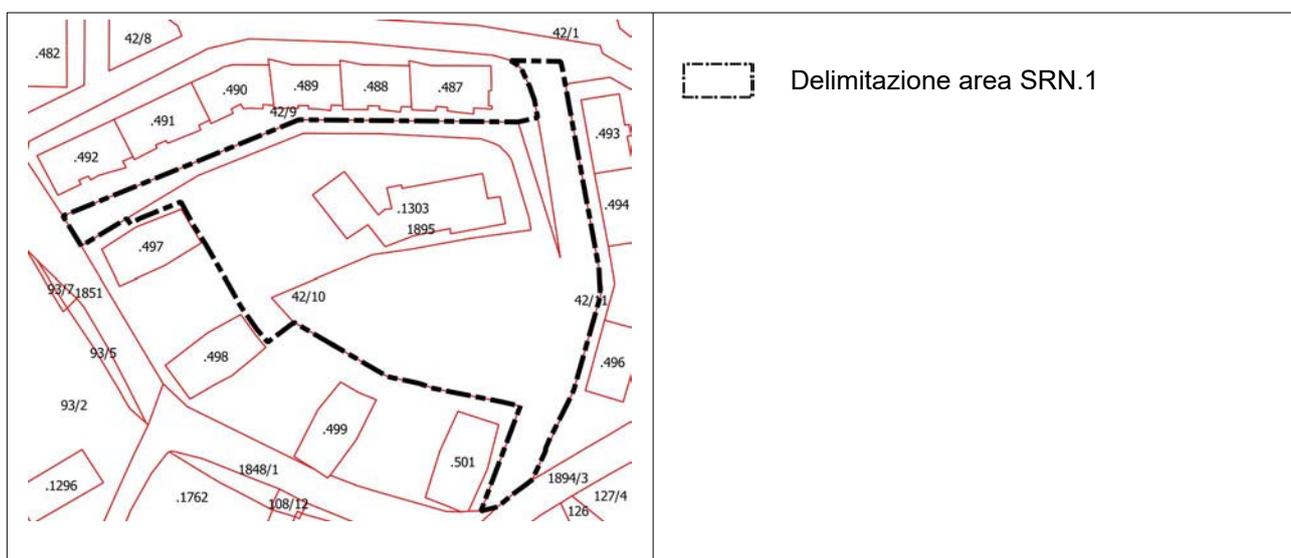
Testo adottato con D.C.C. n. 107 del 26 luglio 2022 con evidenziate le modifiche introdotte a seguito del parere della Provincia Autonoma di Trento di data 14 settembre 2022

Testo **stralciato** e **nuovo testo**.

SRN.1

Piazza S. Donà a Cognola – Nuovo centro civico di San Donà

TAVOLA 14



Ubicazione dell'area SRN1

L'area SRN1, interessata da specifico riferimento normativo, è evidenziata con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia in scala 1:5.000 del PRG. L'area è localizzata in Piazza S. Donà a Cognola e, con riferimento alla situazione catastale vigente al 31 dicembre 2021, ricomprende le particelle fondiarie 1895/1 (parte), 42/21, 42/26, 42/27, 42/28 e le particelle edificiali .1773 e .2118, tutte in C.C. Cognola per una superficie complessiva di circa m² 6120 .

Normativa specifica

1. La seguente normativa si applica a tutte le aree ricomprese nel perimetro SRN1 e, qualora in contrasto, supera le disposizioni normative delle zone interessate.

2. Qualora l'attuazione delle previsioni urbanistiche che interessano il perimetro SRN1 di cui al precedente comma 1 avvenga per intervento diretto, si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti del PRG che disciplinano le singole zone. Qualora invece la previsione urbanistica venga attuata attraverso un progetto unitario che interessi tutte le aree ricomprese nel perimetro SRN1 si applica la seguente disciplina:

2.1 Aspetti generali

Il progetto unitario dovrà affrontare i seguenti aspetti:

- inserimento dell'opera nel contesto insediativo prevalentemente residenziale;
- organizzazione dell'area;
- il sistema degli accessi veicolari e pedonali e l'analisi della commistione tra flussi veicolari destinati alle nuove attività che si insedieranno nell'area e quelli legati al parcheggio pertinenziale interrato;
- il dimensionamento delle nuove aree a parcheggio, la loro collocazione e organizzazione, anche con riferimento alla dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
- il progetto unitario dovrà approfondire il tema degli impatti ambientali derivanti dalla realizzazione del nuovo edificio e dalla nuova sistemazione delle aree con particolare riferimento ai materiali, alla riduzione dell'isola di calore e alle misure di mitigazione dell'inquinamento acustico.

2.2 Zona G: zone destinate ai servizi di quartiere con destinazione funzionale CC-PR

- a) Dovrà essere realizzata una piazza di dimensioni e caratteristiche tali da diventare centro della vita sociale e occasione di rivitalizzazione del quartiere. Per la localizzazione della piazza dovrà essere privilegiata la parte sud del lotto.
- b) Nella parte nord del lotto è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio polifunzionale a uso pubblico e privato.
- c) I parametri urbanistici per la realizzazione dell'edificio sono quelli fissati dall'articolo 69 comma 3 delle

norme tecniche di attuazione del PRG. La distanza minima dai confini del lotto nei confronti della viabilità e degli spazi pubblici esistenti sarà definita in sede di progetto, **nel rispetto comunque delle disposizioni provinciali e del Codice Civile in materia di distanze dai confini e di quanto previsto dall'articolo 83 delle norme tecniche di attuazione del PRG in materia di fasce di rispetto stradali**, e dovrà essere tale da concorrere a una valorizzazione del rapporto del nuovo edificio con la piazza. Il progetto unitario potrà fissare eventuali allineamenti obbligatori al fine di superare i limiti attuali della fascia di rispetto stradale.

- d) Al di sotto del piano di spiccato del parcheggio pertinenziale esistente, non è ammessa la realizzazione di strutture interrato che possano danneggiare o comunque compromettere la struttura edilizia esistente.
- e) Anche la realizzazione del nuovo edificio dovrà essere completamente coerente e compatibile, sia strutturalmente sia negli impianti tecnici e nei sottoservizi, con la struttura esistente nell'interrato. ~~Considerato il profilo del terreno urbanizzato attuale, il progetto unitario potrà motivatamente proporre la modifica del livello del piano di spiccato.~~
- f) Per il nuovo edificio sono ammesse le destinazioni urbanistiche coerenti con la destinazione funzionale CC-PR che dovrà essere prevalente. È ammesso l'insediamento di esercizi di interesse collettivo quali pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, rivendite di riviste e giornali, farmacie e l'attività commerciale al dettaglio. E' ammessa la possibilità di insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita al dettaglio. Non è ammesso l'insediamento di centri commerciali al dettaglio. La superficie utile netta (Sun) totale delle destinazioni diverse da quelle coerenti con la destinazione funzionale CC-PR non potrà superare il 49% della Sun del nuovo edificio realizzato al di sopra del piano di spiccato attuale. Tale percentuale è comprensiva della eventuale Sun destinata allo standard parcheggi per tali destinazioni.
- g) Dovranno essere sempre salvaguardati gli accessi pedonali e veicolari al parcheggio pertinenziale esistente.
- h) Il sedime della strada comunale esistente lungo il limite ~~est~~ e nord della zona G, **adiacente alla p.f. 1895 attualmente frazionata nelle p.ed. 1773 e pp.ff. 42/26 e 42/27 c.c. Cognola**, potrà essere utilizzato per la realizzazione del nuovo edificio. ~~Dovrà essere comunque ripristinato e mantenuto il sistema degli~~ **Dovranno essere comunque assicurati gli** accessi pedonali, ciclabili e veicolari agli edifici esistenti attualmente ~~garantito~~ **garantiti** dalla strada attuale.

2.3 Zone B1: zone edificate sature

- a) Tali aree dovranno essere oggetto di interventi di riqualificazione finalizzati a costituire l'accesso da ovest alla nuova piazza e al nuovo edificio polifunzionale.
- b) Gli interventi dovranno comunque assicurare il sistema degli accessi pedonali, ciclabili e veicolari agli edifici esistenti.

2.4 Parcheggi

Lo standard dei parcheggi per le attività insediate nel nuovo edificio polifunzionale dovrà essere garantito prioritariamente all'interno dell'area occupata dall'edificio e dalle sue pertinenze. A tal fine sarà privilegiato l'utilizzo del piano terra dell'edificio stesso che potrà avere caratteristiche anche di seminterrato. Ai sensi della normativa urbanistica provinciale vigente in materia di parcheggio per attività diverse e per edifici multifunzionali, le parti interessate potranno disciplinare l'utilizzo di medesimi parcheggi da parte di attività funzionalmente diverse in orari diversi.

Al fine del rispetto dello standard di parcheggio per le nuove attività potranno essere utilizzati anche parcheggi o stalli localizzati nelle aree pubbliche scoperte o lungo strada, purché ricompresi nel perimetro del progetto unitario. Per il suo ruolo di luogo centrale per la comunità la nuova piazza dovrà rimanere per quanto possibile libera. Potranno essere realizzati parcheggi o stalli solo nelle aree perimetrali della stessa.

Fatto salvo quanto disciplinato nel presente comma 2.4, per la determinazione o le eventuali esenzioni dall'obbligo dello standard di parcheggio si applica la disciplina provinciale in materia e in particolare gli articoli contenuti nel Capo III del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

3. Per quanto non disciplinato nella presente scheda continuano ad applicarsi le norme tecniche di attuazione del PRG, le norme provinciali in materia di urbanistica, le norme provinciali in materia di commercio, le norme in materia di lavori pubblici.

4. Il progetto unitario sarà approvato dalla Giunta comunale.