



COMUNE DI TRENTO

# **PRG**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**VARIANTE OPERE PUBBLICHE 2017**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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

**1a adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 143 del 8 novembre 2017  
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 65 del 22 maggio 2018  
Approvazione: deliberazione della Giunta provinciale n. 1456 del 10 agosto 2018**



### **CAPITOLO III TER AREE DISCIPLINATE DA DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

#### **Art. 42 quinquies – CU: Aree interessate da trasferimento di diritti edificatori**

1. Le aree interessate da trasferimento di diritti edificatori per effetto di vincoli sopravvenuti diversi da quelli di natura urbanistica, cui sono applicate le disposizioni previste dalla normativa provinciale vigente in materia urbanistica, sono indicate con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia in scala 1:5.000 del PRG, mentre l'entità e le condizioni per il trasferimento dei diritti edificatori oggetto di trasferimento sono indicate nella scheda dell'Allegato 4.3 delle presenti norme.

2. L'utilizzo dei diritti edificatori oggetto di trasferimento è subordinato al rispetto delle prescrizioni e dei parametri contenuti nelle schede costituenti l'Allegato 4.3 che laddove discordanti risultano prevalenti rispetto alle altre norme di zona.

#### **Art. 42 sexies – APP: Aree interessate da Accordi tra soggetti pubblici e privati**

1. Le aree interessate da accordi *tra soggetti pubblici e privati* ai sensi della normativa provinciale vigente in materia urbanistica, sono evidenziate con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia in scala 1:5.000 del PRG, mentre le condizioni per l'intervento e le norme specifiche sono indicate nella scheda dell'Allegato 4.3 delle presenti norme.

#### **Art. 42 septies – PCC – Aree interessate da Permesso di Costruire Convenzionato**

1. Le aree interessate da Permesso di Costruire Convenzionato sono evidenziate con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia in scala 1:5.000 del PRG, mentre le condizioni per l'intervento e le norme specifiche sono indicate nella scheda dell'Allegato 4.3 delle presenti norme.

### **CAPITOLO VI AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE**

#### **Art. 64 - Definizione**

1. Le aree per servizi e attrezzature sono riservate ai servizi di interesse urbano, alla viabilità, sia veicolare che ciclabile e pedonale, e al sistema dei trasporti ferroviario e automobilistico, nonché al verde di protezione e di arredo ed ai servizi di quartiere.

Esse si distinguono in:

F1- zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano

F2- zone destinate alla viabilità

F3- zone destinate al sistema ferroviario

F4- zone destinate al verde di protezione e di arredo

G - zone destinate ai servizi di quartiere.

~~2. In queste zone è ammessa la realizzazione di costruzioni provvisorie e per un tempo limitato, da parte di enti pubblici.~~

2. Oltre alla realizzazione di strutture prefabbricate di carattere precario e delle opere precarie previste dalla legge urbanistica e dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale, in queste zone, fino alla loro attivazione secondo le previsioni di PRG, è ammessa la realizzazione di opere e

**costruzioni per l'insediamento di funzioni di interesse pubblico subordinatamente alla sottoscrizione di una convenzione tra proprietà e Comune.**

3. In tali zone sono consentite le attività commerciali qualora ammesse dagli articoli 99 e 102 delle presenti norme, e comunque nel rispetto dei parametri riportati nei seguenti articoli del Capitolo VI e della disciplina fissata dagli articoli contenuti all'interno del Titolo V delle presenti norme.

**Art. 65 - F1: Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano**

1. Le zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano sono destinate alla realizzazione di opere aventi le seguenti destinazioni funzionali:

- IB - istruzione di base;
- IS - istruzione superiore;
- IU - istruzione universitaria e istituti di ricerca scientifica;
- SU - servizi e residenze universitarie;
- CC - attrezzature culturali e sociali;
- AA - attrezzature assistenziali e convitti;
- H - attrezzature sanitarie;
- AP - attrezzature dell'amministrazione, dei servizi pubblici e di uso collettivo nonché dei servizi alle imprese di interesse pubblico;
- IP - impianti tecnologici;
- TP - attrezzature per il trasporto pubblico;
- VP - verde pubblico o di uso collettivo a scala urbana;
- AS - attrezzature sportive e ricreative;
- P - parcheggi pubblici o di uso pubblico e autosilos;
- PR - parcheggi pubblici o di uso pubblico a raso o interrati;
- PS - parcheggi pubblici o di uso pubblico solo interrati;
- CM - cimiteri;
- A - aeroporti;
- CA - campeggi;
- TPR - trasporto pubblico e rimessaggio;
- SP - attività sportive e centro polifunzionale;
- NCC - nuova casa circondariale;
- ~~OF - opere funzionali alla nuova casa circondariale;~~
- AM - nuove attrezzature logistiche per la difesa;
- NOT - nuovo ospedale del Trentino;
- NS - nodi di scambio.

2. Tali aree devono essere preferibilmente utilizzate per la destinazione specificamente indicata in cartografia. Ove necessario, è tuttavia consentito, previa conforme deliberazione del Consiglio comunale, il loro utilizzo per una destinazione diversa purché compresa fra quelle indicate al comma 1 del presente articolo, nonché tra quelle indicate al comma 1 dell'art. 69, fermo restando quanto disposto al comma 3 del presente articolo.

3. La destinazione a verde pubblico o di uso collettivo, ad attività sportive e centro polifunzionale, a nuova casa circondariale, a opere funzionali alla nuova casa circondariale, a nuove attrezzature logistiche per la difesa, a nuovo ospedale del Trentino sono vincolanti secondo le indicazioni di PRG. E' sempre ammessa la destinazione a verde delle aree destinate alle altre attrezzature di cui al primo comma. Nelle zone servizi destinate a verde pubblico o di uso collettivo a scala urbana è possibile destinare parte delle aree alla formazione di orti urbani. Nei parchi urbani è consentita soltanto la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione e l'utilizzo dei parchi stessi, di fontane e simili oltre alla realizzazione di impianti sportivi compatibili con la destinazione a verde. Nelle zone servizi destinate a verde pubblico o di uso collettivo in aree boscate non è consentita la realizzazione di mostre d'acqua, di impianti sportivi di qualsiasi genere, né la pavimentazione di viali e sentieri. Il loro utilizzo deve conformarsi ad indirizzi tecnici di intervento e di gestione tendenti a salvaguardare le caratteristiche fisico-biologiche dei

soprasuoli. Nelle zone servizi destinate a verde pubblico o di uso collettivo, è comunque possibile applicare quanto previsto dai successivi commi 8 bis e 8 ter limitatamente alla realizzazione di pubblici esercizi.

4. Nelle aree destinate a campeggio è ammessa soltanto la realizzazione di edifici e attrezzature strettamente attinenti al funzionamento del campeggio così come definito dalla legislazione provinciale vigente in materia. E' consentita la realizzazione di un solo alloggio per il custode del volume massimo di m<sup>3</sup> 400. Gli edifici non possono superare l'altezza massima di m 7.

4 bis. Fatto salvo quanto previsto dai successivi commi 8 e 8 bis, nelle aree destinate a trasporto pubblico e rimessaggio è ammessa la realizzazione di edifici strettamente funzionali allo svolgimento di detto servizio, nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria	If	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1
- altezza massima	Hm	m	7

4 ter. Le aree per i nodi di scambio sono destinate alla realizzazione di opere intese a favorire il passaggio delle persone dal trasporto privato a quello pubblico. In dette aree, oltre alle attrezzature funzionali all'intermodalità possono essere insediati nuovi complessi edilizi per destinazioni d'uso terziario-direzionale. E' ammessa altresì l'attività commerciale nel limite massimo del 30% della Superficie utile netta (Sun). L'attuazione delle previsioni di PRG può avvenire mediante la predisposizione di un Piano attuativo, o mediante intervento diretto di iniziativa pubblica, estesi alle quattro zone individuate negli elaborati di PRG. Considerato che tali aree sono localizzate in prossimità dello svincolo di connessione fra la circonvallazione e l'asse di Via Brennero – Via Bolzano, l'architettura degli edifici deve essere improntata al conferimento a questa parte di territorio di un ruolo anche simbolico di porta settentrionale della città. A tal fine, gli interventi diretti di iniziativa pubblica, ovvero il Piano attuativo, qualora non estesi a tutte e quattro le zone individuate dal PRG, devono essere preventivamente inquadrati in un progetto unitario comprendente tutte le quattro zone, la cui approvazione è di competenza del consiglio comunale. Per l'edificazione della zona F1-NS valgono i seguenti indici e prescrizioni:

- indice di utilizzazione territoriale	Ut	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40
- distanza minima dai confini del lotto: quella stabilita dall'art. 3 delle presenti norme, fatte salve minori distanze lungo la viabilità previa apposita autorizzazione da parte dei competenti uffici provinciali.			

5. Con l'eccezione di quanto stabilito per le zone a verde pubblico e di uso pubblico, per le zone a campeggio e per quelle destinate a trasporto pubblico e rimessaggio, per il Nuovo Ospedale Trentino e per le zone destinate a nodi di scambio, l'edificazione è consentita, nel rispetto dei seguenti indici:

a) nelle aree ricadenti entro il territorio compreso nei comuni catastali di Trento, Gardolo, Ravina e Mattarello e limitatamente alle zone IU ricadenti nel comune catastale di Povo:

- indice di fabbricabilità fondiaria	If	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3,6
- altezza massima	Hm	m	16,50

b) nelle aree ricadenti entro il territorio compreso nei restanti comuni catastali:

- indice di fabbricabilità fondiaria	If	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2,2
- altezza massima	Hm	m	12,50

6. Nelle zone destinate ad aeroporto il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione di uno studio unitario esteso all'intera zona, nel quale siano individuate le migliori soluzioni per un corretto assetto urbanistico complessivo, e deve essere corredato dal nulla osta della competente autorità aeronautica. In tali zone le attività ammesse devono essere solo quelle collegate all'attività aeroportuale, con esclusione degli alberghi, e l'attività commerciale come disciplinata dagli articoli contenuti all'interno del Titolo V delle presenti norme di attuazione. Non è soggetta a preventiva approvazione dello studio unitario, la costruzione di opere pubbliche aventi autonomia funzionale rispetto alla struttura aeroportuale.

6 bis. Gli interventi all'interno della zona F1-AP a nord di quella destinata ad aeroporto, devono essere conformi a quanto disposto dalle normative ICAO (International Civil Aviation Organisation) con particolare riferimento all'annesso 14 della citata normativa. Il relativo nulla osta sarà richiesto al servizio provinciale competente in materia di trasporti.

7. Nelle zone destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico e autosilos (P) è ammessa la costruzione di edifici multipiano siano essi fuori terra che interrati da utilizzarsi come autosilos. E'

consentito che i piani terreni di tali edifici siano utilizzati anche per ospitare attività commerciali nei limiti disposti dal comma 3 dell'art. 64 delle presenti norme, attività amministrative, di pubblici esercizi e simili nel limite del 20% della Superficie utile netta Sn. Nelle zone destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico solo interrati (PS), possono essere insediate le attività ammesse per le zone a parcheggio (P), esclusivamente nel primo piano interrato e nel rispetto degli stessi limiti. Nelle zone destinate ad attività sportive e centro polifunzionale (SP) è ammessa la costruzione di edifici per attività commerciali nei limiti disposti dal comma 3 dell'art. 64 delle presenti norme, attività amministrative, di pubblici esercizi e simili, complementari alle attrezzature sportive cui l'area è destinata.

7bis. Previa verifica di coerenza con i programmi dell'Amministrazione comunale, nelle zone destinate a parcheggio P – parcheggi pubblici o di uso pubblico e autosilos e PR – parcheggi pubblici o di uso pubblico a raso o interrati, a fronte della sistemazione da parte dei proprietari della superficie a parcheggio e della sua cessione a titolo gratuito al Comune, da definirsi con apposita convenzione, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati in interrato.

8. Salvo quanto diversamente stabilito negli altri commi del presente articolo, nelle costruzioni realizzate in tutte le zone per attrezzature e servizi di interesse urbano possono essere ospitate anche attività accessorie quali mense, bar interni, spacci, uffici e simili, purché funzionali alla specifica destinazione prevista dal PRG. La dotazione di aree per la sosta degli autoveicoli deve rispettare lo standard minimo previsto dall'art. 24 e va comunque dimensionata in relazione all'attrezzatura progettata sulla base di uno specifico studio da allegare al progetto.

8 bis. Fatto salvo quanto diversamente stabilito negli altri commi del presente articolo e quanto disposto dal comma 3 dell'art. 64 delle presenti norme, negli edifici realizzati in tutte le zone per attrezzature e servizi di interesse urbano è ammesso l'insediamento di esercizi di interesse collettivo quali pubblici esercizi, attività artigianali di servizio e attività commerciali. Tali attività possono occupare al massimo il 10% della superficie utile netta dell'edificio che le ospita.

8 ter. Nel caso di attivazione di zone per servizi di interesse urbano che non contemplano la realizzazione di volumi, le attività ammesse dal precedente comma 8 bis possono essere insediate in edifici da costruire su lotti di dimensione complessiva massima pari al 20% della zona per servizi attivata, nel rispetto dei seguenti indici:

Utilizzazione fondiaria 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da applicare sull'intera area per servizi attivata;

Sup. utile netta massima 1.500 m<sup>2</sup>;

altezza massima:

per edifici a un piano 4,5 m

per edifici a due piani 8 m

Gli spazi di parcheggio da standard per le medesime attività, devono essere ricavati entro i lotti di cui al presente comma.

9. Nell'ambito delle zone F1 sono previste le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici di livello superiore quali il nuovo ospedale del Trentino (NOT), la nuova casa circondariale (NCC), ~~le opere funzionali alla nuova casa circondariale (OF)~~, le nuove attrezzature logistiche per la difesa (AM), ~~il nuovo archivio provinciale (zona AP in Via Giusti)~~, il nuovo polo giudiziario (zona AP in Via Pilati). In ragione della particolare rilevanza, del loro impatto urbano e della necessità di raccordare la loro realizzazione con eventuali opere a carico dell'Amministrazione comunale, il progetto è corredato da uno studio che affronta i seguenti aspetti:

- inserimento dell'opera nel contesto insediativo;
- sistema degli accessi veicolari, pedonali, del trasporto pubblico;
- sistema dei servizi e delle attrezzature complementari;
- dimensionamento delle aree a parcheggio anche in deroga al comma 8 del presente articolo, loro collocazione e organizzazione;
- trattamento delle aree libere in disponibilità, privilegiando la sistemazione a verde.

9 bis. Per quanto riguarda la zona per il "nuovo polo giudiziario", compresa tra Largo Pigarelli, Via Pilati, Via Brigata Acqui e Via Barbacovi, qualora interessata da un progetto unitario, questo sarà redatto nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni che prevalgono su ogni altro contenuto delle presenti norme, fatto salvo il precedente comma 9 e quanto qui non disciplinato:

- indice di fabbricabilità fondiaria If m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 3,6;

dal calcolo è esclusa sia la superficie che la volumetria della sottozona A1. In aggiunta alla

volumetria come sopra definita, nell'ambito dell'isolato è ammesso il recupero dei volumi corrispondenti alle porzioni di edificio ricadenti entro la sottozona A1, eventualmente demolite;

- altezza massima:  
non potrà superare quella dell'edificio storico esistente su Largo Pigarelli e dovrà essere modulata in sintonia con l'altezza di quest'ultimo;
- distanza minima dai confini del lotto:  
quella lungo la viabilità sarà definita in sede di progetto e dovrà essere tale da concorrere sia ad una valorizzazione del rapporto dei nuovi edifici con gli spazi pubblici esistenti che a garantire la percorribilità pedo-ciclabile di questi ultimi;
- fatto salvo quanto sopra disposto per l'edificio classificato sottozona A1, i restanti edifici e manufatti possono essere demoliti.

9ter. Per la zona NOT – Nuovo Ospedale Trentino si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria consueto delle zone F1 di fondovalle  $I_f = m^3/m^2$  3,6 ma, in ragione del carattere specialistico delle costruzioni lì previste, non è definito un limite di altezza che dovrà in ogni caso temperare le esigenze specifiche della nuova struttura ospedaliera con l'ambiente circostante. L'altezza sarà definita e motivata dal progetto edilizio che sarà valutato in sede di studio di impatto ambientale.

10. Qualora l'utilizzazione delle aree di cui al presente articolo avvenga attraverso un'iniziativa privata, tenuto conto che tale modalità d'intervento è esclusa per le opere di cui al comma 9 del presente articolo, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione che assicura il rispetto delle funzioni previste dal PRG.

**10 bis. L'iniziativa privata per le opere di cui al comma 9 del presente articolo è ammessa esclusivamente per opere e costruzioni per l'insediamento di funzioni di interesse pubblico subordinatamente alla sottoscrizione di una convenzione con la proprietà e il Comune.**

11. Nei casi in cui le zone F siano comprese nelle zone Ais, Aie e Acc, le modalità di intervento sono quelle di cui rispettivamente agli articoli 32, 33 e 34.

12. L'area di Lungadige S.Nicolò e contraddistinta con le destinazioni funzionali VP-P-IP è assoggettata alla redazione di un progetto unitario la cui approvazione è di competenza del Consiglio comunale. Oltre al centro di raccolta zonale esistente, che dovrà essere indicato nel progetto unitario, in quest'area sono consentite solo opere di infrastrutturazione del territorio, previo studio di compatibilità da valutare da parte degli organi provinciali competenti riguardo alle problematiche legate alle espansioni del fiume Adige, nonché alle possibili interferenze con la viabilità provinciale. In via transitoria sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di sistemazione del centro di raccolta zonale esistente.

#### **Art. 66 - F2: Zone destinate alla viabilità**

1. Le zone destinate a nuova viabilità o ad ampliamento della viabilità esistente sono inedificabili, ma computabili ai fini della densità territoriale della zona omogenea limitrofa, **limitatamente ai casi in cui il PRG venga attuato attraverso intervento edilizio diretto e** subordinatamente alla loro cessione gratuita al comune, ove richiesta dallo stesso.

#### **Art. 69 - G: Zone destinate ai servizi di quartiere**

1. Le zone per i servizi di quartiere sono destinate alla realizzazione delle opere aventi le seguenti destinazioni funzionali:

- IB - istruzione di base;
- AR - attrezzature religiose esclusi i conventi;
- CC - centri civici, culturali e ricreativi;
- AA - attrezzature assistenziali;
- CM - cimiteri;
- TP - attrezzature per il trasporto pubblico;**
- VP - verde pubblico o di uso collettivo di quartiere;

- AS - attrezzature sportive e ricreative;
- P - parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- PR - parcheggi a raso o interrati;
- AP - attrezzature dell'amministrazione, dei servizi pubblici e di uso collettivo.
- IP - impianti tecnologici

## **CAPITOLO VIII**

### **AREE DI TUTELA E SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO E NATURALE**

#### **Art. 76 quinquies – Demanio idrico**

1. Le aree appartenenti al demanio idrico provinciale sono generalmente inedificabili e non maturano capacità edificatoria a prescindere dalla zona di piano in cui sono ricomprese. Sono ammissibili gli interventi anche in ampliamento sugli edifici esistenti e gli interventi per le opere di infrastrutturazione subordinatamente al parere positivo dei competenti uffici provinciali.