

ADEGUAMENTO ELABORATO
IN RELAZIONE ALLA NUOVA NORMATIVA PROVINCIALE
L.P. 3 d.d. 8 luglio 2025
IN TEMA DI
"DISTANZE DAI CONFINI E TRA GLI EDIFICI"

PROGETTO ARCHITETTONICO E COORDINAMENTO



dr.arch. Mauro Facchini
STUDIO FACCHINI
via Barbacovi 42 38122 Trento



COMMITTENTI:

CARLINI COSTRUZIONI S.R.L.
via Madonna Bianca 106
38123 Trento (TN)
Cod. Fisc. E Part. Iva 02145370223



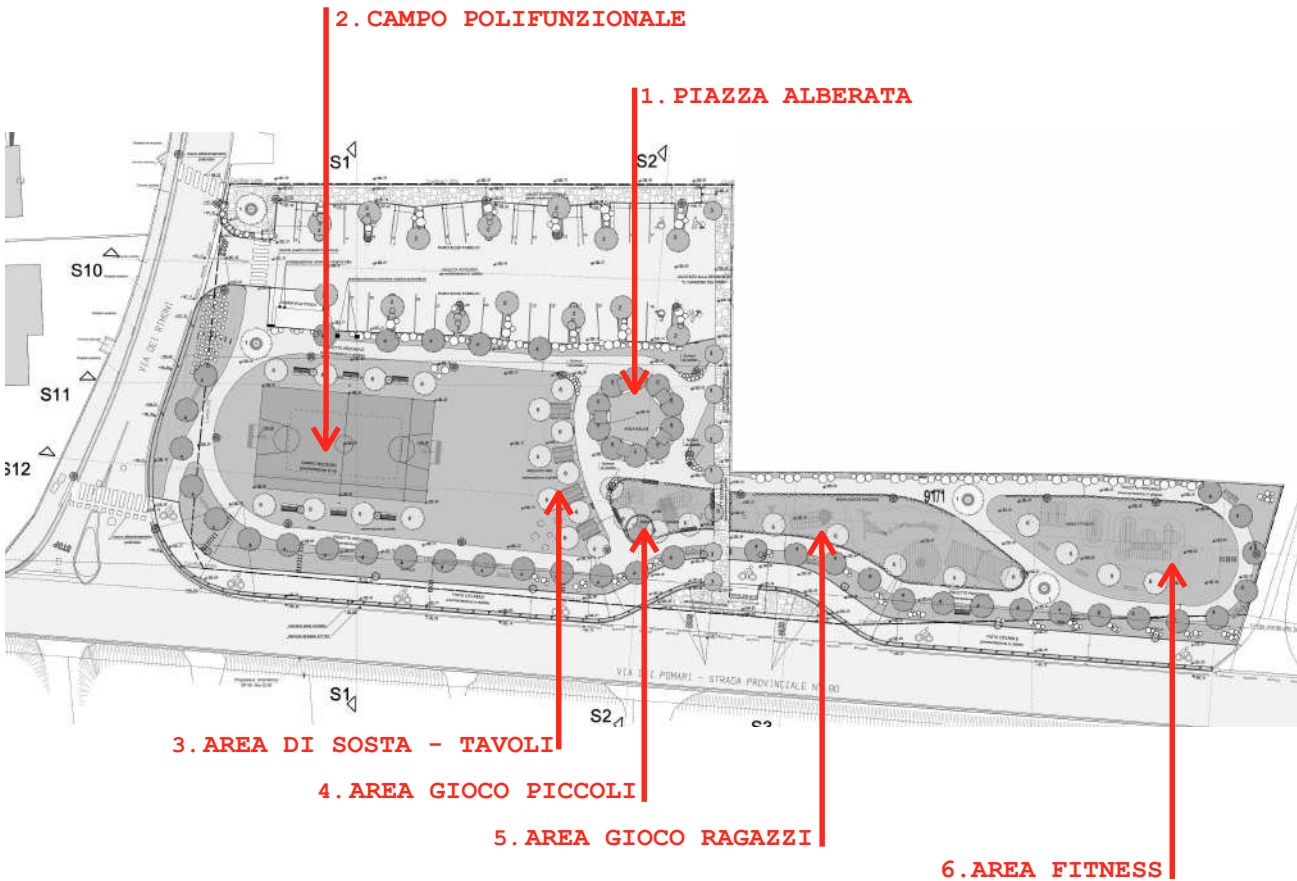
INDICE DEGLI ARTICOLI

Art.1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	3
1.1 Relazioni	3
1.2 Elaborati grafici	3
1.3 Elaborati progettuali Opere di Urbanizzazione	3
1.4 Allegati	3
Art.2 - OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE	4
Art.3 - ATTUAZIONE DEL PIANO E RELATIVE TEMPISTICHE	4
Art.4 - SUN ATTUABILI	4
Art.5 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI AMMESSE NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	4
Art.6 - INDICAZIONE DELLE DISTANZE DAI CONFINI E DAGLI EDIFICI E VINCOLI URBANISTICI	4
Art.7 - VINCOLI PROGETTUALI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO	5
7.1 Vincoli progettuali Prescrittivi:	5
7.2 Vincoli progettuali Indicativi:	5
7.3 Modifiche non sostanziali:	5
Art.8 - AREE IN CESSIONE INTERNE AL PERIMETRO DELLA ZONA C3 (SS)	5
Art.9 - AREE IN CESSIONE ESTERNE AL PERIMETRO DELLA ZONA C3	5
Art.10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	5
Art.11 - AREE PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI (rif. art. 50 rec)	6
Art.12 - SPAZI COMUNI PER IL DEPOSITO DI BICICLETTE E LOCALI SPOGLIATOIO (rif. art. 48 rec)	6
Art.13 - SPAZI DI RELAZIONE CONDOMINIALE E PER IL GIOCO DEI BAMBINI (rif. art. 49 rec)	6
Art.14 - DOTAZIONI PER LA RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI (rif. art. 47 rec)	6
Art.15 - ALLACCIAMENTI ALLE RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI	6
Art.16 - PREMIALITA' EDILIZIE	6
Art.17 - SALVAGUARDIA DELLA LEGISLAZIONE TECNICA	6

Art.18 - NORME DI COLLEGAMENTO

7

AREA DI RIFERIMENTO



Art.1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1.1 Relazioni

L 01a	RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
L 01b	NORME DI ATTUAZIONE

1.2 Elaborati grafici

L 02a	CARTOGRAFIA DI ZONA	
L 02b	PARAMETRI - DATI URBANISTICI	
L 02c	SCHEMA DI CALCOLO ANALITICO DELLE SUPERFICI ST,SF,SS, e SOGGETTE A CESSIONE GRATUITA	
L 02d	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
L 02e	PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE SERVITU' FOGLIO "C" TAVOLARE	
L 03	RILIEVO STATO ATTUALE CON SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E PRG	
L 04a	SEZIONI TERRENO STATO ATTUALE	
L 04b	PLANIMETRIA TERRENO URBANIZZATO	
L 05	PLANIMETRIA GENERALE VINCOLI URBANISTICI E DISTANZE	
L 06	PLANIMETRIA GENERALE SISTEMAZIONI ESTERNE	
L 07	SEZIONI TERRENO URBANIZZATO,SEZIONI EDIFICI STATO DI PROGETTO	
L 08	IMMAGINI RENDER	
L 09	ABACO DEI MATERIALI E DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI	
L 10	PLANIMETRIA RETI E ALLACCIAMENTI STATO ATTUALE	
L 11	PLANIMETRIA GENERALE URBANIZZAZIONI STATO DI PROGETTO	
L 12	VERIFICA RISPETTO NORMATIVA ANTINCENDIO	
L 13	VERIFICA NORMATIVA SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE	

1.3 Elaborati progettuali Opere di Urbanizzazione

OU 01	RELAZIONE TECNICA	
OU 02	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - ANALISI PREZZI - ELENCO PREZZI (prezziario P.A.T. 2024)	
OU 03	PLANIMETRIA OPERE DI URBANIZZAZIONE	

OU 04	SEZIONI COSTRUTTIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE	
OU 05	PLANIMETRIA RETI E ALLACCIAMENTI STATO ATTUALE/PROGETTO	
OU 06	PARTICOLARI, PACCHETTI E SEZIONI TIPO	
OU 07	PARTICOLARI ARREDO	
OU 08	PARTICOLARI GIOCHI	
OU 09	PLANIMETRIA SISTEMAZIONI A VERDE	
OU 10	PLANIMETRIA IMPIANTO IRRIGUO	
OU 11a	PLANIMETRIA CONTABILITA'	
OU 11b	PLANIMETRIA CONTABILITA'	
OU 11c	PLANIMETRIA CONTABILITA'	
OU 11d	PLANIMETRIA CONTABILITA'	
OU 11e	PLANIMETRIA CONTABILITA'	

1.4 Allegati

A11.01	AUTORIZZAZIONE SERVIZIO GESTIONE STRADE PAT "Registro: PAT Numero di protocollo: 833176 Data protocollazione: 08/11/2023 Segnatura: PAT/RFS106-08/11/2023-0833176"
A11.02	STUDIO GEOLOGICO-TECNICO. redatto da: dott. Geol. Marco Cavalieri (comprensivo di Modello C1 e Allegato C2 sottoscritti)
A11.03	INDAGINE AMBIENTALE redatta da dott. Alberto Stefani
A11.04	VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO redatto da: arch. Maria Elena Bovo e ing. Cristian Rinaldi
A11.05	PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA redatta da STEA, Perito Paolo Carlini
A11.06	NULLA OSTA NOVARETI
A11.07	VISURE TAVOLARI
A11.08	SCHEMA DI FRAZIONAMENTO PER CESSIONE AREE e PER AREA PAT
A11.09	DECRETO TAVOLARE CANCELLAZIONE SERVITU'

Art.2 - OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE

Il presente Fascicolo contiene le Norme di Attuazione specifiche per il Piano di Lottizzazione denominato "ROMAGNANO Località Chiesura - Comparto C3", definito nel "Piano Regolatore Generale del Comune di Trento", "Variante 2019", "Norme Tecniche di Attuazione", elaborati dell' "Allegato n. 4.1".

Art.3 - ATTUAZIONE DEL PIANO E RELATIVE TEMPISTICHE

1. Il piano si attua secondo le indicazioni contenute nel P.R.G. del comune di Trento, negli elaborati di cui al precedente art.1 e nel rispetto delle presenti norme di attuazione, salvo quanto stabilito dalla L.P. 04 agosto 2015 n. 15 e relativi Regolamenti di attuazione.
2. Le opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo, riguardano opere di urbanizzazione primaria a scomputo. Sono da realizzarsi contestualmente alla costruzione degli edifici, saranno iniziate e concluse nel rispetto della tempistica indicata nella convenzione di lottizzazione.

Art.4 - SUN ATTUABILI

1. Il Piano di Lottizzazione si attua secondo le indicazioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Trento, sulla base degli elaborati precedentemente elencati e nel rispetto delle presenti Norme di Attuazione. La Sun complessiva realizzabile nel lotto privato sarà di **5.620,00 m²**. (cfr. doc. L 01a RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA - Cap. 3. DESCRIZIONE DEI VINCOLI DI PIANO).

Art.5 - DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI AMMESSE NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La destinazione d'uso degli edifici in progetto dovrà essere quella prevista dall'Art 39 delle norme di Attuazione del PRG vigente, salvo il commercio che rimane escluso.

Qualora la progettazione definitiva preveda per gli edifici n.10, 11 e 12, o per parte degli stessi destinazioni come normate dal precedente capoverso, ma diverse da quella abitativa, si prevede fin d'ora la possibilità di eliminare totalmente o parzialmente il muro di confine verso le zone Ss.

Art.6 - INDICAZIONE DELLE DISTANZE DAI CONFINI E DAGLI EDIFICI E VINCOLI URBANISTICI

DATI URBANISTICI VINCOLANTI

INDICI URBANISTICI	INDICAZIONI DA PRG	INDICAZIONI DEL PRESENTE PIANO DI LOTTIZZAZIONE
SUN mq	5620,00 mq	5620,00 mq
S.t. C3 (Sup. territoriale)	14043,00 mq	14003,69 mq (Sup. reale)
S.S. (Sup. di servizio) INTERNA ALLA ZONA C3	4680,00 mq	4685,17 mq (Sup. reale)
SUPERFICI CEDUTE A TITOLO GRATUITO ESTERNE AL PDL	*****	145,189 mq
SUPERFICI PAT DA INCLUDERE NEL PARCO	*****	461,75 mq
H. MAX FRONTE	12,50 m	12,50 m
H.p NUMERO MASSIMO DI PIANI	4	4
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI INTERNI ALLA LOTTIZZAZIONE E QUELLI ESTERNI	12,50 m	≥12,50m
DIST. MINIMA TRA GLI EDIFICI INTERNI ALLA LOTTIZZAZIONE	*****	per nuovi edifici nel lotto privato ≥8,00 m
DIST. MINIMA DA CONFINI PERIMETRO ESTERNO LOTTIZZAZIONE	Dist. fra edifici /2 = 12,50/2 = 6,25 m	≥6,25 m
DIST. MINIMA DA CONFINI LIMITE SS (edifici n° 10-11-12)	*****	≥ 4,00 m a prescindere da H edificio
SUP. FONDIARIA	= (14043-4680) = 9363 mq	= (14003,69 - 4685,17) = 9318,52 mq
SEDIME MASSIMO INTERRATO		
SEDIME MASSIMO FUORI TERRA		

Art.7 - VINCOLI PROGETTUALI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

7.1 Vincoli progettuali Prescrittivi:

1. La progettazione dovrà rispettare le prescrizioni ed i vincoli riportati negli elaborati grafici allegati al Piano di Lottizzazione;
2. Quanto previsto nelle presenti N.d.A.;
3. Quote terreno urbanizzato così come previsto nella "Tav.L04b PLANIMETRIA TERRENO URBANIZZATO" e "Tav.L07 - SEZIONI TERRENO URBANIZZATO,SEZIONI EDIFICI STATO DI PROGETTO" con tolleranza altimetrica massima di +/-20 cm per ciascun piano urbanizzato;
4. Il contenuto del documento "All.01": "AUTORIZZAZIONE SERVIZIO GESTIONE STRADE PAT - Registro: PAT Numero di protocollo: 833176 Data protocollazione: 08/11/2023 Segnatura: PAT/RFS106-08/11/2023-0833176" e successive n° Prot. 15977 d.d. 20/01/2025 e Prot. n° 23444 del 24/01/2025;
5. Il massimo sedime edificabile così come previsto nella "Tav. L05".

7.2 Vincoli progettuali Indicativi:

1. Le indicazioni grafiche emergenti dagli schemi progettuali (disposizioni planimetriche degli edifici, numero di edifici, numero di piani per edificio e loro forma, distribuzione planimetrica del piano interrato, distribuzione planimetrica dei percorsi e delle sistemazioni esterne, etc.) sono puramente indicative e non prescrittive. Si potranno apportare variazioni agli schemi progettuali, nel rispetto di quanto indicato al precedente punto 7.1. e di quanto indicato nel presente punto 7.2;
2. L'abaco dei materiali e degli elementi costruttivi di cui alla Tav. L09;
3. Dal punto di vista architettonico, in conformità alla edificazione esistente, si è preferito proporre edifici con copertura a doppia falda nella direzione nord/sud, che, oltre ad offrire un inserimento meno impattante nel contesto, favorirà la disposizione dei pannelli fotovoltaici e di quelli solari a vantaggio dell'impatto energetico finale.
4. Quanto non indicato come "vincolante prescritto".

7.3 Modifiche non sostanziali:

1. Leggere modifiche alle quote stradali in fase di realizzazione;
2. Lievi adattamenti a morfologia dei percorsi e larghezza degli stessi, relativi all'area parco;
3. Tipologia di piantumazioni e disposizione arredo urbano da perfezionare nel dettaglio con l'Amministrazione comunale in fase di realizzazione delle Opere di urbanizzazione;

Art.8 - AREE IN CESSIONE INTERNE AL PERIMETRO DELLA ZONA C3 (SS)

1. La superficie per la quale è prevista la cessione destinata alle dotazioni territoriali previste dal PRG, è descritta e misurata negli elaborati grafici di P.d.L.:
"L 01a RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA - Capitolo 4.3 - Calcolo della superficie soggetta a cessione"
"L 02c SCHEMA DI CALCOLO ANALITICO DELLE SUPERFICI SS, SF E SOGGETTE A CESSIONE GRATUITA".

Art.9 - AREE IN CESSIONE ESTERNE AL PERIMETRO DELLA ZONA C3

La superficie per la quale la cessione per realizzare il completamento delle opere di urbanizzazione, è descritta e misurata negli elaborati grafici del PdL:

"L 01a RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA - Capitolo 4.3 - Calcolo della superficie soggetta a cessione"
"L 02c SCHEMA DI CALCOLO ANALITICO DELLE SUPERFICI SS, SF E SOGGETTE A CESSIONE GRATUITA".

Art.10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Saranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione, che insistono sull'area in cessione al Comune di Trento (Area 1), che insistono su aree del Comune di Trento (Area 2 e 3), che insistono su aree in cessione gratuita al Comune di Trento ma

esterne alla zona C3 (Area 4) e che insistono su aree oggi in proprietà alla PAT (Area 5). *Rif. Tav. L02C.*

Le opere da eseguirsi sono sommariamente elencate di seguito e dettagliate nei relativi commi della "L 01a RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA":

- *Sottoservizi e impianto di Illuminazione;*
- *Viabilità Stradale, Pista Ciclabile e Parcheggio Pubblico;*
- *Parco pubblico con Fermata Autobus, Campo Polifunzionale, Aree gioco Attrezzate, Area Fitness Attrezzata, Arredo Urbano, Piantumazioni.*

Le opere di urbanizzazione insistenti sulla zona "SS" di cui al precedente art.8 e le opere di urbanizzazione insistenti sulle aree in cessione gratuita di cui all'art.9 (Area4), saranno oggetto di scomputo.

Si precisa che tutti gli spazi di verde attrezzato si configurano come opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento.

Art.11 - AREE PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI (rif. art. 50 rec)

Gli spazi privati, locali o manufatti, dedicati alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani dovranno rispettare quanto previsto in particolare dall'articolo 50 del REC e dovranno essere concordati con il Servizio Sostenibilità e Transizione Ecologica del comune di Trento prima dell'ottenimento del titolo edilizio.

Art.12 - SPAZI COMUNI PER IL DEPOSITO DI BICICLETTE E LOCALI SPOGLIATOIO (rif. art. 48 rec)

Gli interventi edilizi dovranno rispettare i criteri previsti dall'articolo 48 del Rec. in relazione alle dotazioni di spazi comuni per il deposito di biciclette e locali spogliatoio.

L'esatta metratura ed il posizionamento di detti spazi saranno individuati e definiti in sede di titolo edilizio.

Art.13 - SPAZI DI RELAZIONE CONDOMINIALE E PER IL GIOCO DEI BAMBINI (rif. art. 49 rec)

Gli interventi edilizi residenziali dovranno rispettare i criteri previsti dall'articolo 49 del Rec. in relazione alle dotazioni di spazi comuni per relazione condominiale e per il gioco dei bambini.

L'esatta metratura ed il posizionamento di detti spazi saranno individuati e definiti in sede di titolo edilizio.

Art.14 - DOTAZIONI PER LA RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI (rif. art. 47 rec)

Gli interventi edilizi dovranno rispettare i criteri previsti dall'articolo 47 del Rec. in relazione alle dotazioni per la ricarica dei veicoli elettrici.

L'esatto numero delle predisposizioni e dei punti di ricarica saranno individuati e definiti in sede di titolo edilizio.

Art.15 - ALLACCIAMENTI ALLE RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI

Gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti devono essere eseguiti secondo le indicazioni degli enti preposti ai singoli servizi e secondo quanto indicato dagli elaborati facenti parte del presente Piano di Lottizzazione.

Art.16 - PREMIALITA' EDILIZIE

Gli interventi edilizi da realizzarsi nei lotti privati, progettati mediante l'uso di tecniche di edilizia sostenibile, possono usufruire, in fase di rilascio del titolo edilizio abitativo, della riduzione del contributo di costruzione come previsto dall'art.86 della L.P. n.1/2008 e dalla D.G.P. N° 2091/2021.

Art.17 - SALVAGUARDIA DELLA LEGISLAZIONE TECNICA

Salvo quanto disposto dalle presenti norme, devono essere rispettate tutte le leggi vigenti in materia edilizia, con particolare riferimento a quelle relative alla sicurezza, al contenimento dei consumi energetici, alla eliminazione delle barriere architettoniche e all'abbattimento dei rumori.

Art.18 - NORME DI COLLEGAMENTO

La progettazione dovrà avvenire nel rispetto delle presenti norme di attuazione e, per ciò che non è stato richiamato, nel rispetto di:

- L.P. 4 agosto 2015, n. 15 Legge provinciale per il governo del territorio;
- Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, previsto dalla L.P. 4 agosto 2015, n. 15 Approvato con Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.;
- Provvedimenti attuativi;
- Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. comunale;
- Norme tecniche di attuazione della Variante Tecnica al PRG 2023-2024 adottata con Del. del Commissario ad acta n° 1 di data 28/10/2024 immediatamente esecutiva;
- Regolamento Edilizio Comunale;
- Leggi, norme e regolamenti vigenti per quanto applicabili

Trento, 11/09/2025

Il progettista e coordinatore

