

**PROVINCIA DI TRENTO  
COMUNE DI TRENTO**

**PIANO ATTUATIVO ZONA C3 IN  
LOCALITA' PANTE', VIA PANTE' A  
POVO (TN)**

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA  
NORME DI ATTUAZIONE**

Committente:  
**Costruzioni Edili Angelini S.r.l.**

**Rel01**

Tecnici  
**Ing. Nicola Margoni**

**Arch. Paolo Margoni**

Trento, Aprile 2025



**margoni :: margoni**

Paolo Margoni Architetto  
Nicola Margoni Ingegnere

**ARCHITETTURA E INGEGNERIA**

[www.margoniassociati.it](http://www.margoniassociati.it) - E-mail: [studio@margoniassociati.it](mailto:studio@margoniassociati.it)

**PIANO ATTUATIVO ZONA C3 IN LOCALITA' PANTE', VIA PANTE' A POVO (TN)**  
P.ED. 1326 del Comune Catastale di POVO

---

## INDICE

<b>A.</b>	<b>RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA .....</b>	<b>4</b>
1.	Premessa .....	6
2.	Pianificazione di riferimento – Dati tecnico-urbanistici .....	6
2.1	Piano Regolatore Comunale .....	7
2.2	Piano Attuativo .....	8
3.	Contenuti del Piano di Attuazione .....	9
3.1	Parametri urbanistico-edilizi .....	9
3.2	Distanze e altezze .....	10
3.3	Criteri per il superamento delle barriere architettoniche .....	10
3.4	Spazi parcheggio e ricarica autoveicoli .....	10
3.5	Sistemazioni a verde e superfici permeabili .....	11
3.6	Spazi comuni e di relazione .....	11
3.7	Aree per la raccolta dei rifiuti .....	11
3.8	Contributo di costruzione .....	12
3.9	Opere di urbanizzazione propedeutiche all'apprestamento dell'area .....	12
3.10	Nuova quota di urbanizzazione .....	13
3.11	Normativa antincendio .....	14
3.12	Il progetto edilizio .....	14
3.13	Inserimento dell'intervento edilizio nel contesto .....	15
3.14	Gli elementi costruttivi di riferimento .....	15
3.15	Gli allacciamenti alle reti dei servizi pubblici .....	15
<b>B.</b>	<b>NORME DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>16</b>
Art. 1	- Oggetto delle norme e campo di applicazione .....	17
Art. 2	- Elenco degli elaborati costituenti il piano attuativo .....	17
Art. 3	- Destinazione d'uso degli edifici ammesse dal piano attuativo .....	18
Art. 4	- Definizione della linea di spiccatto e delle quote di progetto .....	18
Art. 5	- Individuazione degli ambiti di piano: elementi prescrittivi e indicativi .....	18
Art. 6	- Indicazioni delle distanze dagli edifici e dai confini .....	19
Art. 7	- Aree in cessione (Ss) .....	19
Art. 8	- Opere di urbanizzazione primaria prop. all'apprestamento dell'area .....	19
Art. 9	- Sottoservizi e allacciamenti alle reti tecnologiche .....	21
Art. 10	- Modalità di attuazione del piano attuativo .....	21
Art. 11	- Prescrizioni in materia di sostenibilità degli edifici .....	21
Art. 12	- Disposizioni finali .....	22

## **A. RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

**PIANO ATTUATIVO ZONA C3 IN LOCALITA' PANTE', VIA PANTE' A POVO (TN)**  
P.ED. 1326 del Comune Catastale di POVO

---

## 1. Premessa

Oggetto del presente Piano Attuativo è l'area posta in prossimità dell'ingresso all'abitato di Povo (TN), all'interno di un quadrilatero definito dalle Vie Don Tommaso Dallafior, Pantè e Sommarive.

Catastalmente tale area è individuata con la particella edificiale 1326 del Comune Catastale di Povo di proprietà della Costruzioni Edili Angelini s.r.l. ed ha una superficie reale pari a mq 2.800,00. Al suo interno è presente un campo da tennis recintato, mentre il resto è sistemato a verde con alcune alberature lungo i confini ovest ed est. L'accesso avviene da due ingressi posti il primo su una strada accessibile da Via Don Tommaso Dallafior, il secondo lungo Via Pantè.



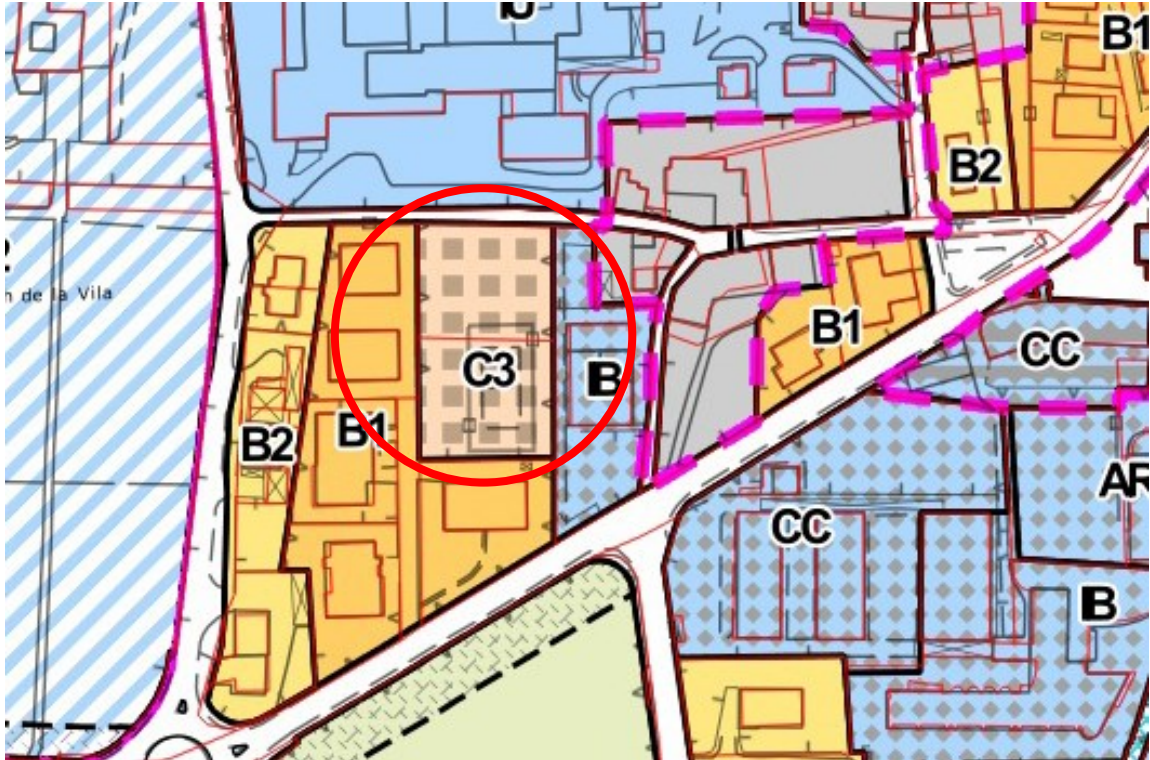
Foto aerea dell'area

## 2. Pianificazione di riferimento – Dati tecnico-urbanistici

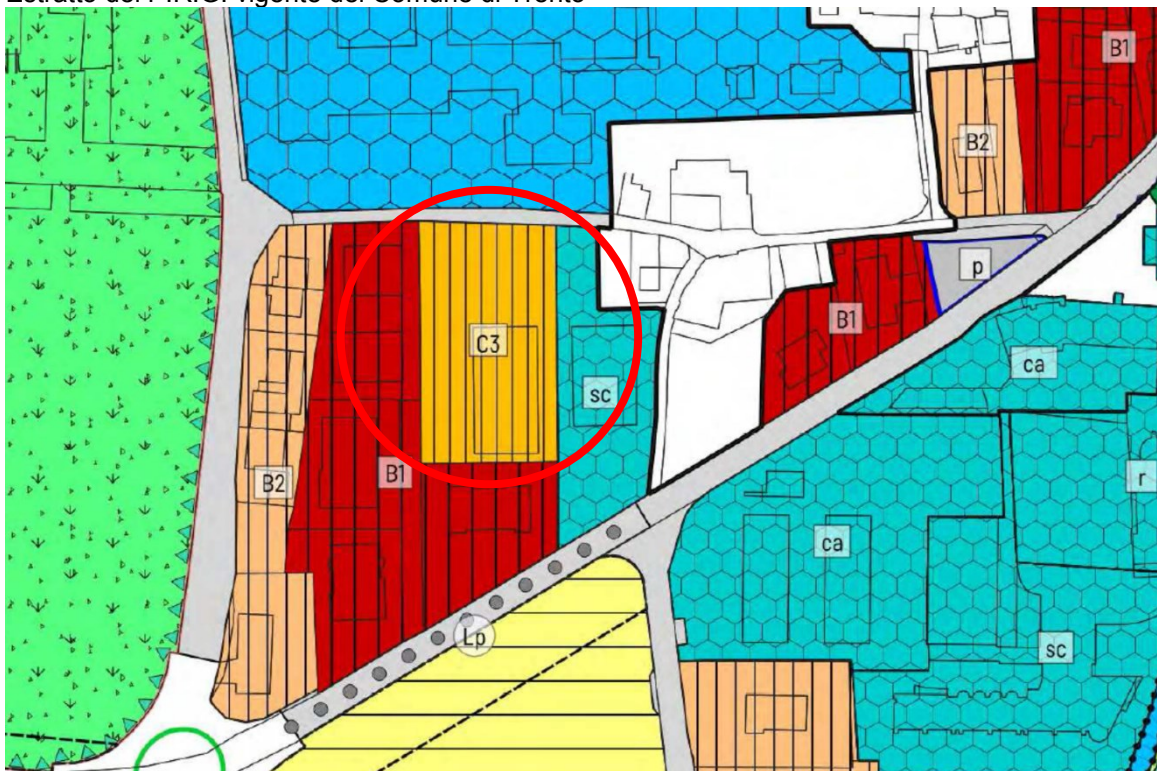
L'area in oggetto è urbanisticamente destinata dal P.R.G. adottato del Comune di Trento (variante tecnica 2023/2024) che prevede analoga disciplina rispetto al P.R.G. vigente, a "Zona di espansione di nuovo impianto – C3".

## 2.1 Piano Regolatore Comunale

Il P.R.G. definisce all'art. 41 delle Norme tecniche di attuazione le modalità di intervento possibili sull'area in questione.



Estratto del P.R.G. vigente del Comune di Trento

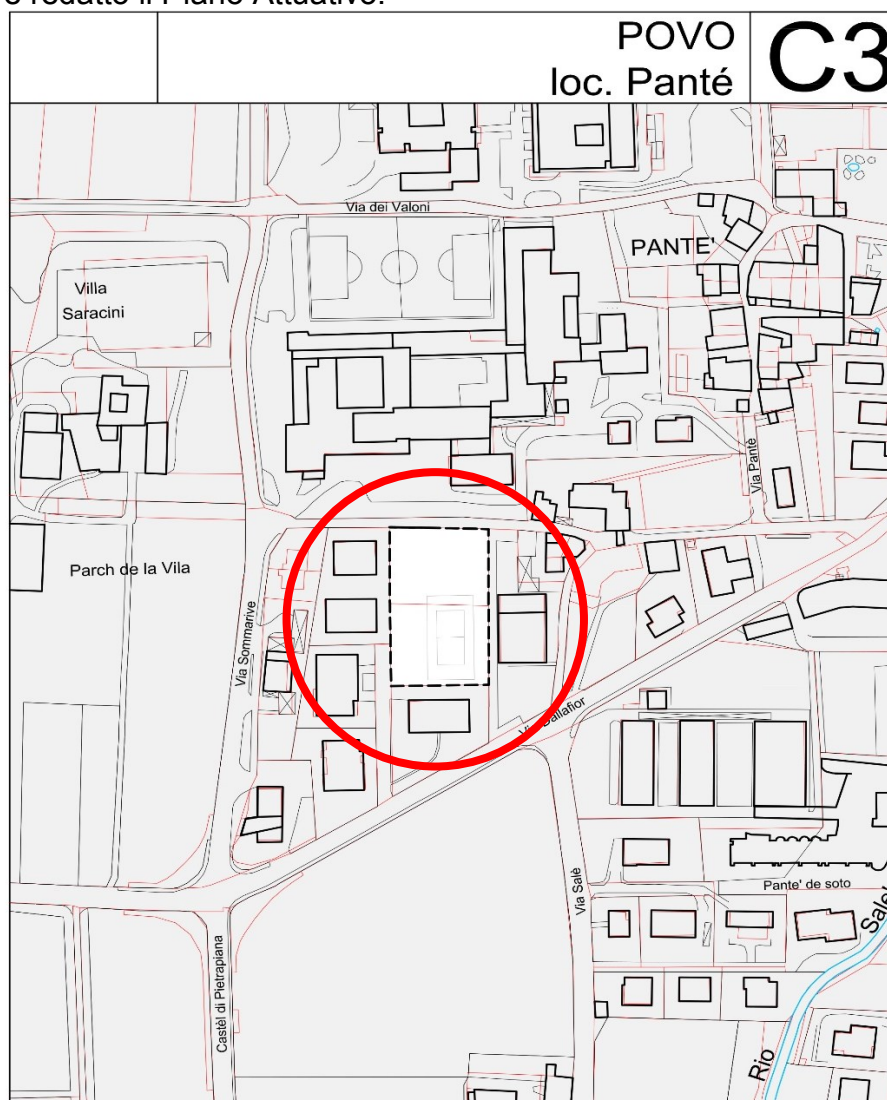



Estratto del P.R.G. adottato del Comune di Trento (variante tecnica 2023/2024)

Da esso si evince che l'area può essere edificata con "nuovi insediamenti residenziali", la cui realizzazione è soggetta alla approvazione di un Piano di Attuazione esteso all'intera area, "... redatto nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e della posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica, se individuati dal PRG e degli indici e delle prescrizioni riportate nelle schede o sui progetti speciali costituenti gli allegati n. 4.1 e 4.2 ... La predisposizione del piano attuativo deve inoltre avvenire nel rispetto dei criteri per la progettazione contenuti nell'allegato 5 di cui all'art.79 bis ..."

## 2.2 Piano Attuativo

La scheda riferita all'area in esame, sotto riportata, riporta i limiti entro cui deve essere redatto il Piano Attuativo.



<b>C3</b>					
St m <sup>2</sup>	2.752		-----	perimetro di zona	TAV. 14
Sun m <sup>2</sup>	430		*	l'area Ss è destinata all'ampliamento della limitrofa zona G (B)	
Ss m <sup>2</sup>	1.400*				1:2000
H fronte m	9				
Hp	3				
Rc %	-				
Sf permeabile %	20				

Innanzitutto precisa che l'area da cedere al Comune di Trento, per l'ampliamento della limitrofa zona G (Istruzione di base), ha una ampiezza pari alla metà dell'area soggetta a Piano Attuativo (mq 1.400,00), mentre la Superficie Utile Netta (Sun) edificabile è pari a mq 430.

Altri indici vincolanti sono l'altezza massima dei fronti dei fabbricati, pari a m 9,00, il numero massimo di piani stabilito in 3 piani e la superficie da mantenere permeabile che dovrà essere pari al 20% della superficie edificabile rimanente dopo la cessione di cui sopra (mq 1.400,00 x 20% = mq 280,00).

Il Piano attuativo è stato pertanto elaborato secondo quanto previsto nella scheda, precisando inoltre tutte le previsioni e indicazioni utili e necessarie alla definizione delle opere realizzabili, quali il sedime massimo degli edifici realizzabili e gli assi di orientamento del nuovo edificato. Tali indicazioni derivano dalla lettura dell'edificato esistente. Si tratta infatti di un comparto ormai saturo, caratterizzato da edifici a due o tre piani ed aventi tutti il medesimo orientamento. Solamente gli edifici lungo Via Sommarive risultano leggermente ruotati per allinearli alla strada. Vengono pertanto precisati gli assi di orientamento, che riprendono quelli degli edifici esistenti e l'allineamento verso Via Pantè eguale a quello dell'edificio esistente a ovest del lotto.

### **3. Contenuti del Piano di Attuazione**

#### **3.1 Parametri urbanistico-edilizi**

I parametri urbanistici edilizi sono stabiliti per l'area in oggetto dall'allegato 4.1 alle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente e adottato, che di seguito si riportano:

- Superficie territoriale St: mq 2.752,00
- Superficie territoriale (reale) del lotto St (da rilievo allegato):  
mq 2.800,00
- Superficie utile netta Sun: mq 430,00
- Superficie da cedere per servizi pubblici Ss: mq 1.400,00
- Altezza fronte Hf: m 9,00
- Numero dei piani Hp n. 3
- Superficie fondiaria permeabile Sp: % 20

All'interno dell'elaborato PA02 è esplicitato il calcolo della superficie territoriale del lotto con la ripartizione in superficie destinata a servizi pubblici Ss e superficie destinata all'edificazione privata.

### 3.2 Distanze e altezze

Le distanze dai confini e dagli edifici proposte nel piano sono riportate all'interno degli elaborati allegati PA04 e PA06 e sono state verificate secondo le previsioni dell'Allegato 2 alla D.G.P. n. 2023/2010 e ss.mm.ii.

Si riporta tabella di sintesi delle distanze.

	Dc - DISTANZA DAI CONFINI	De - DISTANZA DAGLI EDIFICI
Lato NORD	≥ 5 m	≥ 10 m
Lato EST	≥ 5 m	≥ 10 m
Lato SUD	≥ 5 m	≥ 10 m
Lato OVEST	≥ 5 m	≥ 10 m

L'altezza massima dell'edificio è soggetta a due parametri edilizi l'altezza in numero di piani Hp e l'altezza del fronte Hf. Il Piano Regolatore Generale determina per il primo un limite massimo di 3 piani e per il secondo una altezza massima di 9 metri. Entrambi i parametri sono riportati sugli elaborati di progetto e dovranno essere rispettati nelle fasi successive di stesura del progetto per il rilascio del titolo edilizio.

### 3.3 Criteri per il superamento delle barriere architettoniche

Per quanto riguarda l'accesso alla superficie Ss in cessione all'amministrazione pubblica, come previsto dalla normativa in vigore in materia di superamento delle barriere architettoniche, esso dovrà soddisfare il requisito di accessibilità trattandosi di area pubblica.

L'accesso sarà garantito dai cancelli previsti sulla pubblica via e dal cortile della scuola confinante attraverso un percorso di larghezza pari a 1,5 metri e con pendenza non superiore al 5%.

### 3.4 Spazi parcheggio e ricarica autoveicoli

Gli spazi parcheggio necessari per la realizzazione della Sun prevista dal presente piano devono essere pari a 1 posto auto ogni 60 mq di Sun, quindi lo standard minimo dovrà essere pari a:

Sun mq 430 / 60 = 7,16 arrotondato a 7 posti auto.

Nel piano sono stati individuati 5 posti auto esterni e 10 posti auto posizionati a piano interrato per un totale di 15 posti auto, andando a soddisfare la richiesta minima normativa.

Per quanto riguarda le dotazioni per la ricarica dei veicoli elettrici il regolamento edilizio comunale all'art. 47 individua il numero minimo di predisposizioni per la ricarica elettrica nel 10% dei parcheggi previsti a progetto e per il 50% di questi andrà realizzato il punto di ricarica a tutti gli effetti. Questa previsione vale solo per gli edifici con un numero di unità abitative superiore a 10,

l'edificio in progetto non ricade in tale fattispecie e di conseguenza non vi sarà nessun obbligo in questo senso.

La verifica puntuale di tale standard verrà effettuata in sede di titolo edilizio.

### **3.5 Sistemazioni a verde e superfici permeabili**

L'articolo 46 del Regolamento edilizio comunale prevede che una superficie superiore al 10% del lotto debba essere sistemata a verde e, per gli edifici con superficie utile netta superiore a 800 mq, che il 50% di tale superficie venga riservata al gioco dei bambini avendo forma compatta e fruibile e di proprietà condominiale. L'edificio previsto dal piano non ha dimensioni tali da ricadere in quest'ultima fattispecie, per quanto riguarda la superficie minima a verde invece è stata individuata un'area di superficie pari a metri  $10,55 \times 26,99 = 284,55$  mq superiore al minimo di 140,00 mq. L'area individuata non prevede piani interrati al di sotto della stessa.

Per quanto invece attiene alla superficie permeabile il valore minimo risulta essere pari al 20% del valore della superficie territoriale, e nel caso in esame pari a 280,00 mq, sia per la parte di lotto destinata all'edificazione private che per la parte destinata a servizi pubblici. Nel primo caso la superficie individuata risulta essere coincidente con quella destinata a verde di 284,55 mq, mentre nel caso della parte Ss la superficie permeabile risulta coincidente con l'intera superficie dell'area e cioè 1.400,00 mq. In entrambi i casi il minimo normativo viene rispettato, e non sono previste strutture interrate al di sotto delle aree individuate.

La verifica puntuale di tali superfici verrà effettuata in sede di titolo edilizio.

### **3.6 Spazi comuni e di relazione**

L'articolo 48 del REC prevede che negli interventi di nuova costruzione sia obbligatorio prevedere una superficie minima per il deposito delle biciclette in proporzione alla SUN che si andrà a realizzare. Per l'edificio previsto nel piano tale spazio verrà individuato a piano terra o piano interrato un locale di superficie pari a minimo 10,32 mq.

L'articolo 49 invece prevede la realizzazione di spazi di relazione condominiale e per il gioco dei bambini in caso di nuova costruzione di edifici con superficie utile netta superiore a 400 mq. Per l'edificio previsto nel piano attuativo tale spazio verrà individuato a piano terra un locale di superficie pari a minimo 15,00 mq.

La verifica puntuale di tali spazi verrà effettuata in sede di titolo edilizio.

### **3.7 Aree per la raccolta dei rifiuti**

L'articolo 50 del Regolamento edilizio comunale prevede per le nuove costruzioni che vengano individuati idonei spazi privati dedicati alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente. L'edificio in progetto prevede la realizzazione di 5 unità abitative, il REC prevede che per la superficie utile netta prevista le dimensioni vengano concordate con il

Servizio Sostenibilità e transizione ecologica, in via cautelativa è stata individuata una superficie maggiore di quella prevista per gli edifici di categoria superiore A2 e pari a 5,17 mq.

La verifica puntuale di tali spazi verrà effettuata in sede di titolo edilizio.

### **3.8 Contributo di costruzione**

Il valore per la determinazione del contributo di costruzione è stabilito per la residenza ordinaria in € 137,52 a mq di Sun, pertanto risulta:

Sun mq 430 x € 137,52 = € 59.133,60.

L'art.51 comma 7 della L.P. 15/2015 prevede che "Quando le opere di urbanizzazione sono realizzate direttamente dal comune quest'ultimo, con il provvedimento di approvazione del piano, può aumentare fino a un massimo del 30 per cento l'incidenza del contributo di costruzione previsto dall'articolo 87, in relazione alla natura dell'insediamento, alle caratteristiche geografiche della zona e allo stato delle opere di urbanizzazione."

### **3.9 Opere di urbanizzazione propedeutiche all'apprestamento dell'area**

Si prevede la cessione di una parte del lotto della dimensione pari a 1.400 mq, da destinare ad ampliamento della confinante zona G (IB), nella quale è ubicata la "Scuola Equiparata dell'Infanzia Suor Angelina Lorenzini", aderente alla Federazione Provinciale Scuole Materne.

Conseguentemente le opere previste sull'area, meglio descritte nel seguito, saranno realizzate a carico del lottizzante e successivamente consegnate all'Amministrazione. In considerazione di quanto riportato non verrà redatto né computo metrico per quantificarne il costo né il conseguente quadro economico.

Le opere per rendere fruibile l'area da parte della limitrofa scuola dell'infanzia saranno:

- la demolizione del campo da tennis nonché la recinzione e l'impianto di illuminazione a servizio dello stesso, il cordolo perimetrale e gli eventuali sottofondo presenti fino a lasciare il terreno libero da opere;
- la realizzazione di un varco nella recinzione tra cortile scolastico in P.ED.342 C.C. di Povo e area in cessione ed inserimento di cancello per il collegamento pedonale delle due aree. Sistemazione del terreno all'interno dell'area Ss per la formazione di rampa di raccordo sbarriata addossata al confine est con pendenza inferiore al 5%;
- la realizzazione della recinzione a separazione dell'area Ss dalla parte privata costituita da un muro di separazione in calcestruzzo armato con un'altezza compresa tra i 70 e gli 80 cm sormontato da pannelli modulari in filo rigido e piantoni metallici con uno sviluppo che consenta il raggiungimento di un'altezza complessiva pari a 180

cm. Sul lato sud a ridosso del muro di recinzione sarà realizzato un sistema di drenaggio al fine di evitare possibili fenomeni di ristagno.

- la demolizione dei cancelli pedonale e carrabile scorrevole esistenti e della porzione di recinzione sopra muro di recinzione nord lato est. Realizzazione di nuovi cancelli pedonale e carrabile, il primo ad un'anta a battente di altezza pari a 180 cm ed il secondo a due ante di larghezza pari a 400 cm ed altezza pari a 180 cm. La recinzione del lato nord sarà completata da pannelli modulari in filo rigido e piantoni metallici con sviluppo pari a quello necessario per il raggiungimento di un'altezza complessiva pari a 180 cm. Nell'area di apertura dei cancelli verrà eseguito il livellamento del terreno per consentire l'ingresso.
- l'installazione di una staccionata sulla rampa di raccordo con il cortile della scuola.
- il risanamento delle parti murarie e lapidee del muro esistente su via Pantè consistenti nel ripristino della copertina in cemento e nell'ancoraggio del rivestimento in porfido laddove presenti segni di distacco.
- l'esecuzione dell'abbattimento del Pino Nero con carie sul colletto, la fresatura di tutte le ceppaie presenti, la potatura di tutte le alberature presenti. Antecedentemente la consegna il terreno sarà inerbito e nei pressi dell'ingresso così come a ridosso del confine con la proprietà privata sarà messa a dimora una siepe di specie alternate quali Viburnum opulus, Viburnum lantana, Viburnum lucidum, Cornus alba, Cornus Mas o Forsythia.

Il Piano di Attuazione è pertanto corredato di dettagli esecutivi delle opere propedeutiche da realizzare come sopra descritto all'interno degli elaborati PA04, PA05, PA08.

### **3.10 Nuova quota di urbanizzazione**

Il lotto, allo stato, risulta essere in leggera discesa sia da nord, dove si affaccia sulla via Pantè, a sud che da est, dove confina con la scuola, ad ovest. La quota del terreno della scuola stessa, lungo il perimetro del lotto di intervento risultano pari ad un valore massimo di +387.53 a nord fino ad un minimo di +386.30. La via Pantè invece lungo il confine nord scende da est a ovest passando da un valore di +387.35 ad uno di +386.15. Su quest'ultima strada è presente l'unico collettore pubblico per l'allontanamento delle acque reflue di scarico, quest'ultimo presenta una quota di fondo tubi pari a circa +385.50.

L'area privata, a seguito dello spostamento, risulterà avere una quota, nel punto più sfavorevole del sedime dell'edificio descritto all'interno degli elaborati, con un dislivello negativo di 1,3 metri. L'area, come già descritto, si presenta significativamente depressa anche nei confronti del cortile della scuola che ha, lungo lo sviluppo del confine, quote comprese tra i valori +386,95 m sul limite nord e +386,30 m su quello sud.

La distanza considerevole dalla via su cui sono presenti la maggior parte dei sottoservizi, se per quasi la totalità degli stessi, incide unicamente relativamente ai costi di allaccio, per le acque reflue ed eventualmente per lo

smaltimento delle acque meteoriche, comporta l'obbligo di pompaggio delle stesse. L'esiguo dislivello con la quota di fondo tubo della rete unito alla perdita di quota per la distanza comporta la mancata possibilità di consegnare i reflui alla rete per gravità. La quota +386.00 è la minima, per i pavimenti interni, che consenta di riuscire a realizzare una rete all'interno della proprietà che garantisca di consegnare i reflui al collettore comunale senza necessità di pompaggi. La quota di urbanizzazione richiesta consentirà di posizionare l'edificio a tale livello scongiurando la necessità di installazione di pompe con le conseguenti problematiche.

La definizione di una quota di urbanizzazione, più alta di circa 35 cm rispetto all'attuale quota del campo da tennis, e quindi pari a +385.65 m, unita alla possibilità di realizzare piani parzialmente interrati che non siano computati dal punto di vista della SUN, consente la realizzazione di uno scavo meno profondo e conseguentemente un fronte del limite di scavo che si mantiene a distanza maggiore dalle alberature che l'amministrazione intende mantenere già presenti sulla zona Ss. Lo stesso vale per lo scavo necessario per la realizzazione dell'allaccio dei sottoservizi, come già accennato la nuova quota di urbanizzazione consentirebbe la consegna dei reflui di scarico alla fognatura per gravità. La tubazione in questo caso si svilupperebbe staffata a ridosso del muro di confine, non verrà posizionata sull'area pubblica e sarà mascherata da un carter; a ridosso del confine si realizzerebbe, interrato, il solo pozzetto Firenze. Qualora non venisse riconosciuta la quota +385,65 m i reflui dovrebbero essere pompati con la necessità di realizzare a confine un pozzetto di calma con dimensioni e profondità maggiori e la conseguente realizzazione di uno scavo che presenta un maggior rischi di compromissione delle alberature presenti sulla proprietà.

La nuova quota verrà estesa all'intera superficie con l'esclusione delle fasce di 5 metri di lotto confinanti con le altre proprietà a sud ed a ovest. In queste porzioni di lotto si provvederà a raccordare la nuova quota con le quote del terreno ad oggi presente.

### **3.11 Normativa antincendio**

Le dimensioni dell'edificio fanno sì che non risultino, in fase di redazione del presente piano attuativo, attività soggette alla normativa antincendio.

La dimensione dell'autorimessa risulta, in fase di redazione del piano, inferiore a 300 mq, e conseguentemente non risulta essere soggetta ad obblighi derivanti dalla normativa antincendio. Qualora le ipotesi progettuali portassero ad una superficie dell'autorimessa superiore a quanto previsto dal piano attuativo, sarà necessario eseguire le verifiche previste dal D.M. 03/08/2015.

La verifica puntuale di tali superfici verrà effettuata in sede di titolo edilizio.

### **3.12 Il progetto edilizio**

Il Piano indica sommariamente un possibile ingombro del nuovo edificio realizzabile, che si svilupperà su tre livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato.

L'esatta definizione planivolumetrica viene lasciata alla definizione in sede di richiesta di Permesso di Costruire, vincolando però il sedime entro il quale esso potrà essere posizionato, sia del piano terra che di quello interrato.

Le principali caratteristiche del nuovo edificio vengono definite in un abaco (vedi elaborato PA07) che fissa la scelta degli elementi compositivi tra alcune ipotesi di riferimento.

### **3.13 Inserimento dell'intervento edilizio nel contesto**

La conformazione volumetrica dell'edificio realizzabile nell'area di cui al presente dovrà riferirsi all'edificato esistente, nel quale sono per lo più presenti edifici dimensionalmente analoghi a quello previsto nel presente piano. Pertanto l'inserimento nel contesto non presenta particolari difficoltà e potrà avvenire in modo armonico.

### **3.14 Gli elementi costruttivi di riferimento**

Come già precisato, per quanto riguarda i principali elementi costruttivi, il Piano è completo di abaco di riferimento. In esso viene proposto un certo numero di possibilità, tra cui scegliere, riguardanti le aperture, i serramenti, i sistemi di oscuramento e le coperture.

Nella progettazione delle sistemazioni esterne dovrà essere ridotta allo stretto necessario la superficie pavimentata con materiali impermeabilizzanti e comunque rispettata la superficie minima di pavimentazione permeabile prescritta dal PRG.

### **3.15 Gli allacciamenti alle reti dei servizi pubblici**

Nell'elaborato grafico PA04 vengono indicate le modalità di allacciamento alle reti energia elettrica, gas metano, acquedotto e acque nere e per essi viene allegato al Piano di Attuazione il Nulla Osta rilasciato da Dolomiti Energia, Dolomiti Reti e SET con numero pratica 20230324-1638, oggetto allacciamento 304204.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque bianche sarà la perizia geologica in sede di domanda di Permesso di Costruire a definirne le modalità.

Nel rispetto delle previsioni dell'art. 42 – Contenimento dei consumi idrici del Regolamento Edilizio Comunale sarà necessario prevedere l'installazione di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche interrata con dimensione minima pari a 1 mc dimensionata in funzione della superficie da irrigare.

## **B.NORME DI ATTUAZIONE**

## **Art. 1 - Oggetto delle norme e campo di applicazione**

Le seguenti norme tecniche di attuazione si riferiscono al “Piano di Attuazione della zona C3 in località Pantè a Povo (TN)” di cui risultano essere parte integrante.

Il piano di attuazione si applica nel rispetto dell’Allegato 4.1 alle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale e secondo le indicazioni riportate nella relazione descrittiva, nelle presenti norme di attuazione e negli elaborati grafici allegati.

Il perimetro del piano attuativo di lottizzazione racchiude al proprio interno le seguenti particelle:

- P.ED. 1326 – C.C. di Povo.

## **Art. 2 - Elenco degli elaborati costituenti il piano attuativo**

### **A - Relazioni**

Rel01            Relazione tecnico-illustrativa – Norme di Attuazione

### **B - Rappresentazioni grafiche:**

Tav PA01    Estratti mappa e corografia, PRG vigente e PRG variante 2023/24, documentazione fotografica e scheda zona C3

Tav PA02    Planimetrie di rilievo e di individuazione aree di intervento, calcolo superficie territoriale lotti

Tav PA03    STATO ATTUALE - Planimetria, Profili longitudinali A-A' e D-D', Profili trasversali B-B' e C-C'

Tav PA04    STATO DI PROGETTO - Planimetria, Profili longitudinali A-A' e D-D', Profili trasversali B-B' e C-C'

Tav PA05    STATO DI RAFFRONTO - Planimetria, Profili longitudinali A-A' e D-D', Profili trasversali B-B' e C-C'

Tav PA06    Area Privata – Piante indicative piani interrato, terra e tipo, Verifiche indici urbanistici

Tav PA07    Planivolumetria generale, Abaco elementi tipologici di riferimento area privata, Dettaglio altezza del fronte e numero di piani in relazione al tipo di copertura

Tav PA08    Area Ss in cessione – Prospetto muro di recinzione via Pantè, Prospetto recinzione lato est, Dettagli costruttivi recinzioni

### **C – Rel04 – Album di sintesi**

### **D - Relazione geologica dell’area e valutazione ambientale preliminare**

### **E - Nulla-osta connessione alle reti dei servizi rilasciato da Dolomiti Energia, Dolomiti Reti e SET**

F – Valutazione del clima austico

G – Schema di tipo di frazionamento

H – Perizia di stabilità delle alberature presenti sulla superficie Ss

I – Relazione stabilità muro di recinzione via Pantè

L – Analisi di caratterizzazione delle terre

Verbale di campionamento

Rapporto di prova Campione 1

Rapporto di prova Campione 2

Rapporto di prova Campione 3

### **Art. 3 - Destinazione d'uso degli edifici ammesse dal piano attuativo**

L'edificio previsto nel presente Piano Attuativo dovrà essere destinato principalmente alla "Residenza ordinaria" e ai relativi servizi.

In quest'area al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse costruzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, e in genere a tutte le attività compatibili con la funzione residenziale e rispettose dei limiti imposti dalla Classificazione acustica comunale. Non è ammesso l'insediamento di attività commerciali.

Tali destinazioni d'uso sono conformi agli artt.36 e 39 delle Norme tecniche di attuazione del PRG vigente e sono stati verificati anche per quanto riguarda il PRG adottato (variante tecnica 2023/2024).

### **Art. 4 - Definizione della linea di spiccato e delle quote di progetto**

La linea di spiccato da cui verificare il rispetto dell'altezza del fronte, secondo le previsioni dell'allegato 4.1 del P.R.G. andrà individuata dalla quota di urbanizzazione +385.65 m.

### **Art. 5 - Individuazione degli ambiti di piano: elementi prescrittivi e indicativi**

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano di lottizzazione:

- il rispetto del sedime massimo dell'edificio;
- assi di orientamento del nuovo edificato.

Costituiscono elementi indicativi del Piano di lottizzazione:

- L'indicazione sugli elaborati del presente Piano di Attuazione dell'ingombro del nuovo edificio è da intendersi unicamente indicativa. Il nuovo edificio, in sede di domanda di Permesso di

Costruire, potrà essere ubicato all'interno della linea di "Sedime massimo edificio", come riportato sugli elaborati PA02, PA04 e PA05 allegati;

- L'indicazione degli elementi dell'abaco, all'interno dell'elaborato PA07, che riguardano le principali caratteristiche del nuovo edificio e che si considerano puramente indicative.

Ciò che non è incluso all'interno degli elementi prescrittivi del Piano, si considera indicativo.

#### **Art. 6 - Indicazioni delle distanze dagli edifici e dai confini**

Per quanto concerne distanze dai confini andranno applicate le previsioni dell'art. 8 dell'allegato 2 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023, di data 3 settembre 2010 e successive modificazioni, "Disposizioni provinciali in materia di distanze".

Per le distanze tra edifici si applica l'art.5, c.1, lettera a) dell'Allegato 2 della D.G.P. 2023/2010 e ss.mm.ii..

Si riporta tabella di sintesi delle distanze.

	Dc - DISTANZA DAI CONFINI	De - DISTANZA DAGLI EDIFICI
Lato NORD	≥ 5 m	≥ 10 m
Lato EST	≥ 5 m	≥ 10 m
Lato SUD	≥ 5 m	≥ 10 m
Lato OVEST	≥ 5 m	≥ 10 m

#### **Art. 7 - Aree in cessione (Ss)**

Il piano attuativo prevede la cessione a titolo gratuito al Comune di Trento di un'area pari a 1.400 mq individuata nella zona nord della proprietà a ridosso della via Pantè.

Allo scopo si veda lo schema di frazionamento allegato al presente piano attuativo.

Le sistemazioni esterne relative a pavimentazioni, sistemazioni del terreno, realizzazione di muri di recinzione e di contenimento, devono essere eseguite seguendo in linea di massima le indicazioni riportate nella relazione descrittiva e negli elaborati, nella salvaguardia degli aspetti paesaggistici e ambientali.

#### **Art. 8 - Opere di urbanizzazione primaria propedeutiche all'apprestamento dell'area**

Si prevede la cessione di una parte del lotto della dimensione pari a 1.400 mq, da destinare ad ampliamento della confinante zona G (IB), nella quale è ubicata la "Scuola Equiparata dell'Infanzia Suor Angelina Lorenzini", aderente alla Federazione Provinciale Scuole Materne.

Conseguentemente le opere previste sull'area, meglio descritte nel seguito, saranno realizzate a carico del lottizzante e successivamente consegnate all'Amministrazione. In considerazione di quanto riportato non verrà redatto né computo metrico per quantificarne il costo né il conseguente quadro economico.

Le opere per rendere fruibile l'area da parte della limitrofa scuola dell'infanzia saranno:

- la demolizione del campo da tennis nonché la recinzione e l'impianto di illuminazione a servizio dello stesso, il cordolo perimetrale e gli eventuali sottofondo presenti fino a lasciare il terreno libero da opere;
- la realizzazione di un varco nella recinzione tra cortile scolastico in P.ED.342 C.C. di Povo e area in cessione ed inserimento di cancello per il collegamento pedonale delle due aree. Sistemazione del terreno all'interno dell'area Ss per la formazione di rampa di raccordo sbarriata addossata al confine est con pendenza inferiore al 5%;
- la realizzazione della recinzione a separazione dell'area Ss dalla parte privata costituita da un muro di separazione in calcestruzzo armato con un'altezza compresa tra i 70 e gli 80 cm sormontato da pannelli modulari in filo rigido e piantoni metallici con uno sviluppo che consenta il raggiungimento di un'altezza complessiva pari a 180 cm. Sul lato sud a ridosso del muro di recinzione sarà realizzato un sistema di drenaggio al fine di evitare possibili fenomeni di ristagno.
- la demolizione dei cancelli pedonale e carrabile scorrevole esistenti e della porzione di recinzione sopra muro di recinzione nord lato est. Realizzazione di nuovi cancelli pedonale e carrabile, il primo ad un'anta a battente di altezza pari a 180 cm ed il secondo a due ante di larghezza pari a 400 cm ed altezza pari a 180 cm. La recinzione del lato nord sarà completata da pannelli modulari in filo rigido e piantoni metallici con sviluppo pari a quello necessario per il raggiungimento di un'altezza complessiva pari a 180 cm. Nell'area di apertura dei cancelli verrà eseguito il livellamento del terreno per consentire l'ingresso.
- l'installazione di una staccionata sulla rampa di raccordo con il cortile della scuola.
- il risanamento delle parti murarie e lapidee del muro esistente su via Pantè consistenti nel ripristino della copertina in cemento e nell'ancoraggio del rivestimento in porfido laddove presenti segni di distacco.
- l'esecuzione dell'abbattimento del Pino Nero con carie sul colletto, la fresatura di tutte le ceppaie presenti, la potatura di tutte le alberature presenti. Antecedentemente la consegna il terreno sarà inerbito e nei pressi dell'ingresso così come a ridosso del confine con la proprietà privata sarà messa a dimora una siepe di specie alternate quali Viburnum opulus, Viburnum lantana, Viburnum lucidum, Cornus alba, Cornus Mas o Forsythia.

Il Piano di Attuazione è pertanto corredato di dettagli esecutivi delle opere propedeutiche da realizzare come sopra descritto all'interno degli elaborati PA04, PA05, PA08.

### **Art. 9 - Sottoservizi e allacciamenti alle reti tecnologiche**

Il lotto è ricompreso in un'area edificata tra via Pantè e via Don Tommaso Dallafior. Da quest'ultima è possibile raggiungerlo percorrendo la strada consortile ricadente sulla P.F. 1228/11 del C.C. di Povo di cui il committente è proprietario per la quota di 1/3. Alcuni sottoservizi sono presenti lungo entrambe le vie: acquedotto, rete elettrica di bassa tensione, rete gas metano, mentre altri sono presenti solo sulla via Pantè: rete acque nere e rete acque bianche.

Le reti potranno essere collegate e verranno distribuite all'interno del lotto privilegiando i passaggi al di sotto dei percorsi pedonali e carrabili previsti a progetto.

L'allaccio alla rete delle acque nere dovrà essere realizzato su via Pantè al di sotto del viale pedonale previsto lungo il lato ovest del lotto così come l'eventuale allaccio alla rete delle acque meteoriche.

E' auspicabile l'allaccio alla rete dei reflui domestici per gravità e, in considerazione dell'andamento planimetrico del terreno e della rete presente su via Pantè, l'eventuale sviluppo della tubazione lungo il muro di confine con l'area Ss dovrà risultare opportunamente mascherato e non dovrà essere posizionato sull'area pubblica.

Le caratteristiche, il numero degli allacci, nonché la modalità di realizzazione degli stessi, dovranno essere definite all'interno dei permessi di costruire.

Gli elaborati grafici allegati forniscono indicazioni schematiche dei previsti allacciamenti all'acquedotto e alle reti per la fornitura dell'energia elettrica, gas e smaltimento delle acque nere. Esse sono da ritenersi indicative e dovranno essere definite e precisate in sede di domanda del permesso di costruire.

### **Art. 10 - Modalità di attuazione del piano attuativo**

Il piano viene attuato mediante domanda di Permesso di costruire sia per le opere propedeutiche all'apprestamento della superficie destinata a servizi pubblici che per l'edificio previsto.

Le opere propedeutiche all'apprestamento sulla superficie destinata ai servizi pubblici potranno essere realizzate contestualmente a quelle sull'area privata, ai sensi di norma della L.P. 15/2015.

### **Art. 11 - Prescrizioni in materia di sostenibilità degli edifici**

In fase di Permesso di costruire si entrerà nel merito delle questioni di sostenibilità degli edifici. Per quanto non specificatamente contenuto nelle norme presenti si fa riferimento alla normativa vigente.

Si prevede che gli edifici potranno usufruire della premialità consistente nella riduzione del contributo di costruzione, prevista Dll'art.86 della L.P. n. 1/2008 e della D.G.P. n 2091/2021

**Art. 12 - Disposizioni finali**

Per quanto non specificatamente contenuto nelle norme presenti si fa riferimento alla normativa vigente.

Il Lottizzante  
Costruzioni Edili Angelini srl  
Il legale rappresentante

I Progettisti  
Margoni Associati s.r.l.  
Ing. Nicola Margoni  
Arch. Paolo Margoni