

PROJECTS STP S.R.L.
VIA E. FERMI 70
38123 TRENTO
P.IVA 02597550223
projects_stp@pec.it
info@studiosandri.eu
www.studiosandri.eu



PIANO ATTUATIVO ZONA C5-C "VIALE VERONA"

PP.ED. 5738/1, PP.ED. 5738/3 E P.F. 3145 C.C. TRENTO

Provincia di:

TRENTO

Comune di:

TRENTO

Committente:

STRUTTURE S.R.L.



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO
FEDERICO DALLAGO
Ingegnere civile e ambientale
Iscritto al N. 4326 d'Albo - Sezione A degli Ingegneri



Disegno n. :

Z:\Lavori\312_24 - PETRI - AREA
VIALE VERONA\1 - MODELLI
DIGITALI\0 - REVIT\GENERALE\VIALE
VERONA_GENERALE_AGOSTO 2025 -
MODIFICA DISTANZE.rvt

Data:

NOVEMBRE 2025

Modifiche:

25/09/2025 09:36:41

Scala:

NORME DI ATTUAZIONE

Tavola n.

R04



umbertosandri
STUDIO DI PROGETTAZIONE

PROJECTS STP SRL - 0461 828014 - info@studiosandri.eu

PROGETTO

Piano Attuativo P.A. C5-C – “Ex Gambarotta” a
Trento.
Zona C5

LUOGO

Trento
Viale Verona, 200

P.ED. 5738/1 – 5738/3 – P.F. 3145 in C.C. Trento

COMMITTENTE

STRUTTURE S.R.L.

NORME DI ATTUAZIONE "PIANO ATTUATIVO P.A. C5-C – VIALE VERONA (EX GAMBAROTTA)"

Trento, novembre 2025



NORME DI ATTUAZIONE

“PIANO ATTUATIVO P.A. C5-C - VIALE VERONA – (EX GAMBAROTTA)” TRENTO

Art. 1

Oggetto del piano attuativo e campo d'applicazione.

Il “Piano Attuativo P.A. C5-C – Viale Verona (Ex Gambarotta)”, interessa un'area di grande estensione composta dalle p.ed. 5738/1 - 5738/3 (parte) e dalla p.f. 3145 poste lungo Viale Verona, individuata da P.R.G. come zona C5 soggetta ad interventi di riqualificazione urbana e soggetta a piano attuativo come individuato dall'allegato N.4.1 del P.R.G. vigente e della variante tecnica 2023-2024 in prima adozione e rispettive N.T.A.

Art. 2

Riferimenti legislativi/normativi.

Il piano è stato redatto in conformità alle seguenti norme:

- L.P. 4 agosto 2015, n. 15 relative all'attuazione della pianificazione urbanistica;
- Regolamento edilizio comunale REC 2024 vigente, approvato con delibera 79 del 09/07/2024 del consiglio comunale e vigente dal 04/08/2024;
- Vigente legislazione urbanistica provinciale “RUEP”, D.P.P. 19/05/2017, n.8-61.
- Norme tecniche di attuazione NTA, approvate con delibera n. 144 del 3 febbraio 2023 e vigente dal 10/02/2023.
- Norme tecniche di attuazione NTA, variante tecnica 2023-2024 in prima adozione, Ottobre 2024.
- Norme in materia di urbanistica commerciale (Titolo V delle N.T.A. del P.R.G. vigente e del P.R.G. variante tecnica 2023-2024 in prima adozione, L.P. n. 17/2010 e Regolamento D.P.P. 23/04/2013 n.6 108/Leg. E D.G.P. n. 1339/2013 e ss.mm.ii.)
- Variante 2024 opere pubbliche
- Legge provinciale sulle acque pubbliche L.P. n.18/1976 e relativo regolamento di attuazione D.P.P. 20/09/2013 n.22-124 Leg.



Art. 3

Documenti ed elaborati del Piano Attuativo.

Sono elementi costitutivi del Piano Attuativo gli elaborati e le tavole di seguito elencate:

RELAZIONI TECNICHE ED ALLEGATI

- P.A. C5-C VIALE VERONA - R01 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- P.A. C5-C VIALE VERONA - R02 - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- P.A. C5-C VIALE VERONA - R03 - RELAZIONE SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
- P.A. C5-C VIALE VERONA - R04 - NORME DI ATTUAZIONE
- P.A. C5-C VIALE VERONA - R05 - DICHIARAZIONE TOLLERANZE COSTRUTTIVE
- P.A. C5-C VIALE VERONA - R06a - RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA
- P.A. C5-C VIALE VERONA - R06b - STUDIO DI COMPATIBILITA'
- P.A. C5-C VIALE VERONA - R06c – ALLEGATO COMPATIBILITA' - MODELLO C1
- P.A. C5-C VIALE VERONA - R06d – ALLEGATO COMPATIBILITA' - MODELLO C2
- P.A. C5-C VIALE VERONA – R06e – RELAZIONE IDROGEOLOGICA ACQUE PUBBLICHE
- P.A. C5-C VIALE VERONA - R07a - RELAZIONE STUDIO DELLA MOBILITÀ
- P.A. C5-C VIALE VERONA - R07b - ALLEGATI RELAZIONE STUDIO DELLA MOBILITÀ
- P.A. C5-C VIALE VERONA - R08 - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA E IMPATTO ACUSTICO
- P.A. C5-C VIALE VERONA - R09 - RELAZIONE VTA
- P.A. C5-C VIALE VERONA - R09a - SCHEDA ALBERO
- P.A. C5-C VIALE VERONA - R09b - SCHEDA VTA

ELABORATI GRAFICI PIANO ATTUATIVO

- P.A. C5-C VIALE VERONA - 01 - ESTRATTI CARTOGRAFICI
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 02 - DATI URBANISTICI
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 03 - STATO DI FATTO - PLANIMETRIA STATO DI FATTO E RILIEVO
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 04 - STATO DI FATTO - SEZIONI ALTIMETRICHE
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 05 - PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE PIANO ATTUATIVO
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 06 - PLANIMETRIA DISTANZE
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 07 - SEZIONI GENERALI DI PROGETTO
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 08 - STATO DI PROGETTO – PLANIVOLUMETRICO
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 09 - STATO DI PROGETTO - OPERE IDRAULICHE



- P.A. C5-C VIALE VERONA - 10 - STATO DI PROGETTO - OPERE DI URBANIZZAZIONE
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 10.1 - STATO DI PROGETTO - OPERE DI URBANIZZAZIONE - ROTATORIA
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 11 - STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA DELLE RETI
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 11.1 - STATO DI PROGETTO - SMALTIMENTO ACQUE NERE-BIANCHE PRIVATE + ADDUZIONE ACQUEDOTTO
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 11.2 - STATO DI PROGETTO - ALLACCIO RETE ELETTRICA E FIBRA
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 11.3 - STATO DI PROGETTO - SMALTIMENTO ACQUE PUBBLICHE e ADDUZIONE GAS
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 12 - STATO DI PROGETTO - AREE VERDI IN CESSIONE
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 13 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 14 - PLANIMETRIA ACQUISIZIONE DIRITTI EDIFICATORI
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 15 - SCHEMA DI FRAZIONAMENTO
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 16 - STATO DI PROGETTO - RENDER E FOTOINSERIMENTI
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 17 - STATO DI FATTO - PIANTA PIANO TERRA CAPANNONE
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 18 - STATO DI FATTO - PIANTA PIANI EDIFICIO
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 19 - STATO DI FATTO – SEZIONI
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 20 - STATO DI FATTO – PROSPETTI
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 21 - COMMERCIALE - STATO DI PROGETTO – PROSPETTI
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 22 - COMMERCIALE - STATO DI PROGETTO - ABACO MATERIALI
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 23 - RESIDENZIALE - STATO DI PROGETTO - PROSPETTI NORD – OVEST
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 24 - RESIDENZIALE - STATO DI PROGETTO - PROSPETTI SUD – EST
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 25 - RESIDENZIALE - STATO DI PROGETTO - ABACO MATERIALI
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 26 - STATO DI RAFFRONTO – PLANIMETRIA
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 27 - STATO DI RAFFRONTO – PLANIVOLUMETRICO
- P.A. C5-C VIALE VERONA – 28 - PLANIMETRIA VINCOLI TAVOLARI ED AGGRAVI
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 29 - PLANIMETRIA AREE IN CESSIONE Ss
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 30 - PLANIMETRIA AREE DEPOSITO RIFIUTI
- P.A. C5-C VIALE VERONA - 31 - SCHEMI DIMOSTRATIVI SUN
- P.A. C5-C VIALE VERONA – 32 – VERIFICA STANDARD PARCHEGGI AREA EST
- P.A. C5-C VIALE VERONA – 33 – VERIFICA STANDARD PARCHEGGI AREA OVEST

BACINI MONTANI

- P.A. C5-C VIALE VERONA - BM1 - ESTRATTI CARTOGRAFICI
- P.A. C5-C VIALE VERONA - BM2 - STATO DI FATTO PLANIMETRIA



- P.A. C5-C VIALE VERONA - BM3 - STATO DI PROGETTO – PLANIMETRIA
- P.A. C5-C VIALE VERONA - BM4 - STATO DI PROGETTO – PLANIMETRIA FASCIA RISPETTO FLUVIALE
- P.A. C5-C VIALE VERONA - BM5 - STATO DI PROGETTO – SEZIONI E DETTAGLI RIO VAL NIGRA
- P.A. C5-C VIALE VERONA - BM6 - STATO DI PROGETTO – PLANIMETRIA DELLE RETI
- P.A. C5-C VIALE VERONA – BM7 - RELAZIONE TECNICA BACINI MONTANI
- P.A. C5-C VIALE VERONA – BM8 - VERIFICA IDRAULICA NUOVO TRACCIATO RIO VAL NIGRA
- P.A. C5-C VIALE VERONA – BM8b – INTEGRAZIONE ALLE VERIFICHE IDRAULICHE
- P.A. C5-C VIALE VERONA – BM9 - PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO
- P.A. C5-C VIALE VERONA – BM10 - AUTORIZZAZIONE BACINI MONTANI
- P.A. C5-C VIALE VERONA – BM11 - MAIL RISPOSTA BACINI MONTANI

ALTRA DOCUMENTAZIONE

- P.A. C5-C VIALE VERONA - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- P.A. C5-C VIALE VERONA - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE
- P.A. C5-C VIALE VERONA - NULLAOSTA CONNESSIONE RETI
- P.A. C5-C VIALE VERONA – NULLAOSTA TERNA
- P.A. C5-C VIALE VERONA - RAPPORTI DI PROVA - TERRE E ROCCE DA SCAVO
- P.A. C5-C VIALE VERONA - RAPPORTI DI PROVA - TERRE E ROCCE DA SCAVO (INTEGRAZIONE)
- P.A. C5-C VIALE VERONA - RAPPORTI DI PROVA - TERRE E ROCCE DA SCAVO (INTEGRAZIONE 2)
- P.A. C5-C VIALE VERONA - CDC CAM TRENTO

Art. 4

Destinazioni d'uso ammesse dal piano attuativo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dagli art. 39 e 42ter del P.R.G. vigente e dagli articoli 18 e 21 della Variante Tecnica 2023-2024 del P.R.G. in prima adozione.

All'interno delle aree private S_f , sia nell'edificio ad est che in quello ad ovest, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenze, funzioni equiparate (quali piccoli uffici e/o studentato), uffici direzionali, attività di commercio di vicinato e pubblici esercizi, artigianato di servizio e attività di servizio alla residenza (categoria D2 della Tabella A – spazi di parcheggio) e media struttura di vendita.

L'insediamento delle medie strutture di vendita potrà avvenire in una sola o in entrambe le aree (est e/o ovest), fermo restando che la superficie complessiva destinata a tali funzioni all'interno delle S_f non potrà in alcun caso superare il limite massimo previsto dalla normativa provinciale vigente per le medie strutture di vendita.



Art. 5

Parametri e indici urbanistici del Piano.

L'area del Piano Attuativo P.A. C5-C rientra tra le aree soggette ad interventi di riqualificazione urbana. Gli indici urbanistici sono definiti all'interno dall'allegato N.4.1 del P.R.G. vigente e della variante tecnica 2023-2024 in prima adozione.

I parametri urbanistici riportati nello strumento di pianificazione comunale sono i seguenti:

DATI URBANISTICI	SCHEDA P.A.	PROGETTO P.A.
Superficie territoriale	19.975,00 m ²	19.912,00 m ² (lotto reale)
Superficie utile netta	15.180,00	15.180,00
Altezza del fronte	16.50 (*)	16.50 (*)
Numero di piani massimo	5 (*)	5 (*)
Superficie permeabile	10.00% di Sf	10.00% di Sf
Area da cedere al Comune (Ss)	5.800,00 m ²	6.525,40 m ²

* è ammessa una sopraelevazione fino a ml 19,50 (Hfronte), Hp = 6, per un massimo del 30% della superficie coperta.

La superficie coperta totale ipotizzata nella progettazione è puramente indicativa e non prescrittiva. La stessa potrà essere modificata in fase di rilascio del titolo edilizio, nel limite massimo in deroga riportato all'art.14 delle presenti norme.

NOTA: La superficie coperta realizzabile al sesto piano degli edifici a progetto sarà al massimo il 30% della superficie coperta globale riferita all'intero P.A. C5-C oggetto d'intervento e non in riferimento alla superficie coperta del singolo edificio.



Art. 6

Distanze tra edifici e distanze degli edifici dai confini

- distanze da confine lungo viale Verona **Stabilite dall'allineamento definito in Tav.06, altrimenti dalla Legge L.P. n.15/2015 e ss.mm.ii**

- distanze da confine verso nord
.
Stabilite dall'allineamento definito in Tav.06, altrimenti dalla Legge L.P. n.15/2015 e ss.mm.ii

- distanze dai confini del Piano Attuativo **Stabilite dalla Legge L.P. n.15/2015 e ss.mm.ii**

- distanze dagli edifici esterni al Piano **Stabilite dalla Legge L.P. n.15/2015 e ss.mm.ii**

Sono ammesse distanze diverse:

- nei confronti dell'area da cedere al Comune (Ss) per la realizzazione della viabilità e delle aree a verde le quali risultano quantificate in tavola n.6, sempre nel rispetto di quanto previsto nella Determinazione del Servizio Bacini Montani della PAT n. 4193/2025. Le distanze degli edifici a progetto rispetto agli attuali confini di proprietà risultano molto maggiori rispetto a quelle previste dalla L.P. 15/2015 e ss.mm.ii.; a seguito della cessione delle aree al Comune il futuro confine di proprietà risulterà di conseguenza posto ad una distanza minore.

All'interno del perimetro individuato dalle polilinee verdi denominate "limite massimo edificabile fuori terra", individuate in **Tav. 06**, la posizione degli edifici potrà subire modifiche rispetto a quanto rappresentato sulle tavole del Piano Attuativo, fermi restando gli indirizzi generali di carattere urbanistico ed i principi progettuali evidenziati sulla cartografia di Piano e nella relazione illustrativa, nonché nel rispetto delle distanze previste dalla Legge L.P. n.15/2015 e ss.mm.ii e degli allineamenti obbligatori previsti da scheda.

Per gli edifici presenti nell'area ovest si prevede l'applicazione dell'art. 9 del D.M. n.1444/1968; sarà dunque consentita una distanza tra fronti antistanti minima pari a **8.00 metri**. Tale disposizione riguarda solo le distanze tra gli edifici presenti all'interno del perimetro di piano.

Gli eventuali interventi da realizzarsi nelle fasce di rispetto idraulico comprese tra 4 e 10 metri dovranno acquisire in fase di titolo edilizio l'autorizzazione del Servizio Bacini Montani



Art. 7

Definizione delle quote esistenti e di progetto

Le quote dello stato di fatto del terreno sono evidenziate nella **Tav. 04**, mentre, quelle di progetto sono evidenziate nella **Tav. 05**. L'intera area presenta un andamento del terreno naturale in pendenza (con differenze di quote altimetriche di massimo 2.45m). Nell'ipotesi progettuale, la quota 0,00m corrispondente alla quota assoluta 189.50m è stata individuata come il punto più basso dell'intera area corrispondente all'angolo sud-ovest dell'area d'intervento.

Si sottolinea che non è prevista l'urbanizzazione del terreno.

Art. 8

Indicazioni tipologiche degli edifici e sistemazioni esterne

Le indicazioni tipologiche degli edifici sono contenute sulle tavole di Piano (**Rif. Tav. 21-22-23-24-25**), con altezza del fronte prevista dalla scheda dell'Allegato n. 4.1 del P.R.G. vigente e della variante tecnica 2023-2024 in prima adozione (**Rif. Tav. 05,07**) ma potranno effettuarsi ottimizzazioni in fase esecutiva per quanto concerne una differente distribuzione planivolumetrica all'interno del "*sedime massimo edificabile fuori terra*" senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo, fermo restando quanto previsto dall'art. 6 delle presenti norme per quanto riguarda altezze, numero di piani, distanze e quanto previsto dall'art. 55, comma 3 della L.P. n. 15/2015, dalla normativa in materia di distanze e nel rispetto degli allineamenti obbligatori previsti dalla scheda.

Per quanto riguarda le sistemazioni a verde, dovranno essere inerbiti e sistemati a verde tutti gli spazi non dedicati alla viabilità e quelli pavimentati che sono di stretta pertinenza degli edifici.

La viabilità interna potrà essere asfaltata, pavimentata in pietra o in calcestruzzo architettonico (formelle) senza nessuna limitazione, ad eccezione delle aree per la raccolta e la movimentazione dei rifiuti che dovranno essere regolari e planari, dunque senza griglie ne scalini.

Gli spazi esterni destinati a verde dovranno rispettare quanto disposto dall'articolo 46 del regolamento edilizio comunale (approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 79 del 16 luglio 2024).

Nel Piano sono contenute le previsioni di massima relative alla viabilità interna, all'accesso ai piani interrati e alla posizione degli accessi all'area in rapporto alla viabilità comunale.



Art. 9

Forme, materiali e dotazioni impiantistiche

Per quanto riguarda i materiali da impiegare nel progetto, si rimanda alle **Tavv. 22 e 25**, nelle quali sono riportate le indicazioni di massima relative alle finiture. Tra questi, risultano prescrittivi i parapetti in vetro e/o metallo, mentre le restanti scelte materiche, ivi comprese le indicazioni per gli intonaci per esterni, sono da intendersi in coerenza con le tonalità e i criteri cromatici indicati dal Piano Colore Provinciale (DGP 277/18)

Le coperture dovranno essere piane con pendenza uniforme non superiore al 10%. Il manto di copertura dovrà essere in lamiera e/o a tetto giardino/ghiaia. Sono ammessi altri tipi di copertura solo per piccoli elementi architettonici quali pensiline, tettoie, cabina elettrica, etc.

La cabina elettrica prefabbricata sarà collocata nella posizione indicata in **Tav. 05**, salvo diverse indicazioni dall'ente preposto inerenti dimensioni e tipologia.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto di attuare un intervento di edilizia sostenibile e di considerare le normative in campo di contenimento energetico, con l'obiettivo di realizzare edifici ecosostenibili. A tal proposito, per quanto riguarda la funzione commerciale, dovrà essere rispettato quanto richiesto nel capitolo 3, punto 3.3, lettera (d) dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale (D.G.P. n. 1339/2013) in merito al parametro della classe energetica.

La progettazione degli impianti tecnologici dovrà prevedere l'uso di energia da fonti rinnovabili per gli impianti termici ed elettrici (pannelli fotovoltaici, pompa di calore, etc.) con l'obiettivo di realizzare edifici performanti come previsto dalla normativa vigente in campo di contenimento energetico.

Art. 10

Premialità edilizie per la diffusione di edilizia sostenibile (bonus energetici) e Criteri di scomputo dagli indici edilizi

In base a quanto definito dall'art. 86 della L.P. n.1/2008 e dalla D.G.P. n. 2091/2021 gli interventi edilizi da realizzarsi sulla parte privata non intendono usufruire della riduzione del contributo di costruzione.

Nello sviluppo del piano attuativo si potrà fare riferimento a quanto previsto dal decreto D.G.P. n. 2091 d.d. 3 dicembre 2021 e relativo Allegato.



Art. 11

Opere di urbanizzazione primaria pubblica, viabilità pubblica, percorsi pedonali, percorsi ciclabili e parco pubblico.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno meglio dettagliate in fase di progettazione esecutiva. Dovranno comunque essere progettate secondo le indicazioni e le autorizzazioni degli Enti preposti ai singoli servizi.

Le opere di urbanizzazione sono meglio individuate nelle **Tav. 10, 10.1, 11, 11.1, 11.2, 11.3 e 12** allegate alla presente.

Per quanto riguarda la viabilità pubblica essa sarà composta da una carreggiata di ampiezza pari a 7.00m, lungo la quale saranno posti su ambo i lati e ove possibile, parcheggi pubblici con dimensioni minime pari a 2.20m*6.00m, a ridosso di tali parcheggi, a separazione del marciapiede verso il futuro canale del Rio Val Nigra sarà posta un'area a verde alberata di spessore variabile, mentre, sul lato opposto il marciapiede sarà a ridosso dei parcheggi con la presenza di alcune aiuole alberate.

Solo sul lato verso il canale sarà realizzata la pista ciclabile con un'ampiezza pari a 2.50m. Il marciapiede e la pista ciclabile continueranno il loro sviluppo lungo il confine nord dell'area d'intervento in asse con via G. Falcone. Tale aspetto è meglio comprensibile dalla **Tav. 10** allegata alle presenti norme.

Lungo l'asse di Viale Verona, verrà ampliato il marciapiede esistente per una larghezza totale di 1.50 m e verrà realizzata una pista ciclabile di larghezza 2.50 m.

Nelle aree pubbliche verranno disposte attrezzature quali cestini e panchine, nonché segnaletica varia ed alberature.

A completare la nuova viabilità verrà realizzata una rotatoria sull'asse di Viale Verona di diametro massimo pari a 29.00 metri con tutti gli elementi necessari alla sua definizione.

Per quanto riguarda l'area verde ad uso pubblico presente sul lato sud dell'area di intervento si prevede l'installazione di rack biciclette, cestini per la raccolta differenziata ed un posto auto disabili, nonché un camminamento a confine con l'area residenziale. La vegetazione già presente su questa fascia di area è da salvaguardare per quanto possibile nella realizzazione dell'intervento.

Su tutta l'area pubblica verranno piantumati alberi con distanze adeguate alla loro crescita garantendo il maggior spazio possibile alla crescita degli alberi.

Le tipologie di alberature da piantumare sulle aree pubbliche sono le seguenti: Liriodendron Tulipifera (per il parco) e Parrotia Persica (per le aiuole) oppure Acer Platanoides ma potranno subire modifiche a seguito di accordi con la pubblica amministrazione.



Art. 12

Opere pubbliche di infrastrutturazione in cessione

Nel quadro dello sviluppo del Piano Attuativo è prevista, all'interno dell'area di intervento, la deviazione del Rio Val Nigra verso ovest. La deviazione mantiene invariati i punti di ingresso e di uscita del corso d'acqua rispetto alla configurazione attuale.

L'opera dovrà essere realizzata conformemente alle modalità, alle caratteristiche tecniche e alle prescrizioni concordate ed autorizzate dal Servizio Bacini Montani, come rappresentato nelle tavole **BM1, BM2, BM3, BM4, BM5, BM6, BM7, BM8, BM8b, BM9, BM10 e BM11** allegate al Piano.

L'esecuzione dell'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle condizioni contenute nella relativa autorizzazione rilasciata dal medesimo Servizio, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Piano Attuativo.

Art. 13

Vincoli del Piano Attuativo.

Gli **aspetti vincolanti del piano attuativo** sono i seguenti:

- 1) Qualora sia prevista la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico con capacità superiore a 500 posti auto, ai fini della sua approvazione il titolo edilizio dovrà essere sottoposto al procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA di competenza dell'Agenzia Provinciale per la protezione dell'Ambiente della PAT secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 152/2006, dalla L.P. n. 19/2013 e dal relativo Regolamento di esecuzione.
- 2) Ove fisicamente possibile, risulterà vincolante la realizzazione di alberatura e di siepi lungo tutto il perimetro del seminterrato dell'edificio est in modo tale da garantire un'adeguata mascheratura ed ombreggiamento dei posti auto al piano terra come rappresentato indicativamente in Tav.05.
- 3) Deve essere garantita la multifunzionalità dell'area tra le categorie terziaria, residenziale e direzionale, non essendo concesso sviluppare un'unica funzione sulla globalità delle aree private Sf, fermo restando la possibilità di ripartire diversamente, in sede di attuazione, la superficie utile netta tra le diverse funzioni.
- 4) Risultano vincolanti gli allineamenti come raffigurati in Tav. 05/06.
- 5) Risultano vincolanti le polilinee verdi denominate "*limite massimo edificabile fuori terra*", come rappresentate nelle Tavole 05 e 06, ai sensi della L.P. n. 15/2015 e ss.mm.i. L'edificazione all'interno del "*limite massimo edificabile fuori terra*" dovrà avvenire nel rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici stabilite dall'art. 60bis e seguenti della L.P. 15/2015.
- 6) Per quanto riguarda ogni futura variazione della superficie coperta questa non potrà risultare maggiore alla percentuale richiesta in deroga (pari al 70% di Sf) al parametro edilizio di cui al Capitolo 3, punto 3.3, lettera b dei criteri di programmazione urbanistica (D.G.P. 1339/2013) commerciale come verificato in Tav.



02 ed ai sensi dell'articolo 14 delle presenti norme.

- 7) La superficie di vendita potrà essere trasferita tra i due edifici (est ed ovest) facenti parte dello stesso piano attuativo nei limiti del rispetto della norma del commercio (D.G.P. n. 1339/2013 – Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale) per quanto riguarda le medie strutture di vendita (1500 mq).
- 8) Per quanto riguarda forme, materiali e dotazioni di cui all'art. 9 delle presenti norme, risultano prescrittive le coperture piane con pendenza uniforme non superiore al 10%, con manto di copertura in lamiera e/o a tetto giardino/ghiaia. Sono ammesse altre tipologie di copertura solo per piccoli elementi architettonici quali pensiline, tettoie, cabina elettrica, etc.
È prescrittivo l'utilizzo di parapetti in vetro e/o metallo, come indicato negli elaborati grafici (**Tavv. 22 e 25**)
Le cromie utilizzate per gli intonaci esterni dovranno essere conformi al Piano Colore Provinciale (DGP 277/18).
- 9) La distanza minima tra gli edifici previsti all'interno del Piano di Riqualficazione Urbana deve essere maggiore o uguale a 8,00 m, in conformità a quanto rappresentato nella planimetria di progetto (**tavola 06**). Tale prescrizione ha carattere vincolante e dovrà essere rispettata in tutte le fasi progettuali ed esecutive.

Si specifica infine che **non costituiscono variante al Piano Attuativo**:

- variazioni della viabilità interna all'area Sf (**individuata in Tav. 02**) e degli accessi agli edifici o agli interrati.
- eventuali lievi variazioni dei piani di imposta degli edifici, fermo restando la linea di spiccato.
- Le distribuzioni interne, il numero di unità immobiliari, nonché il numero e la posizione delle aperture sui prospetti dell'edificio.
- L'eventuale chiusura e/o modifica dei porticati posti a piano terra dell'edificio ovest.

Art. 14

Deroghe ai parametri edilizi

La verifica dei parametri edilizi di cui al Capitolo 3, punto 3.3, dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale è stata condotta con riferimento all'intera area (est+ovest) oggetto di piano attuativo. Nello specifico, per quanto riguarda le lettere (b) e (c) di tali criteri, relativi rispettivamente al rapporto di copertura massimo e alla superficie a verde permeabile minima, viene richiesta la deroga secondo quanto riportato in Tav.02 per la seguente motivazione:

La superficie delle aree in cessione prevista da scheda risulta pari a 5800,00 m², con la previsione di



realizzare esclusivamente un parcheggio pubblico alberato nella parte sud del lotto.

A seguito di molteplici incontri con i vari enti è stata concordata la realizzazione di un'importante viabilità pubblica di notevole sezione (19.40 m) con lo sviluppo di elementi marginali come parcheggi alberati, marciapiede su entrambi i lati e pista ciclabile su un lato, nonché la realizzazione di una nuova rotatoria su Viale Verona che permetterà di migliorare il traffico locale. A ridosso della nuova bretella di collegamento tra Viale Verona e Via Falcone sarà inoltre realizzato il futuro tracciato scoperto del Rio Val Nigra (con sezione di 5,00 m) attualmente tombato. A completare le aree in cessione è prevista la realizzazione di viabilità per la mobilità lenta sia lungo Viale Verona che lungo Via Falcone ed un'area a verde nella parte sud del lotto. La totalità di queste importanti opere in cessione ricopre 6525,40 m², ovvero, 725,40 m² in più rispetto a quanto previsto da scheda.

Con la soluzione progettuale proposta e condivisa dai vari enti vengono pertanto ceduti circa 725,00 m² in più, di conseguenza anche il parametro relativo alla superficie coperta risulterebbe difficilmente rispettabile sulle aree che rimarranno private (tuttavia prendendo in considerazione il lotto totale il rapporto di copertura definito dagli edifici previsti a progetto sarebbe pari a circa il 44%, valore ampiamente inferiore al 60% previsto dalla normativa sul commercio).

Alla luce di quanto sopra esposto, stante che le opere di urbanizzazione non consistono in un'infrastruttura totalmente verde come inizialmente previsto ma da notevoli opere con un relativo importante costo di realizzazione, il cui sviluppo presenta notevoli superfici impermeabili (rappresentate da marciapiedi, ciclabile e viabilità nonché dal Rio Val Nigra) viene richiesta la deroga ai parametri edilizi di cui al capitolo 3, punto 3.3, lettera (b) e (c) dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale come sotto riportato:

- "Il rapporto massimo tra la superficie coperta complessiva edificata e la superficie del lotto non può essere superiore al 70%" (deroga dal 60% al 70%)
- Almeno una quota non inferiore al 10% della superficie del lotto deve essere sistemata a verde, senza l'impermeabilizzazione del suolo e senza la realizzazione di volumi interrati" (deroga dal 20% al 10%)

Lo sviluppo dell'area risulterà proporzionato alla superficie del lotto, evitando lo sviluppo di eccessive superfici coperte e senza l'eccessiva impermeabilizzazione del suolo la quale risulterà garantita anche dall'utilizzo di materiali drenanti per le pavimentazioni e non esclusivamente dalle aree sistemate a verde.



Art. 15

Passi carrai

Al fine di consentire una gestione efficace degli accessi e delle uscite dall'area residenziale e dai vari servizi annessi, potrà essere realizzato un ulteriore passo carraio con sbocco diretto sulla viabilità di via Falcone. Tale possibilità permetterà di garantire la miglior fluidità della circolazione interna ed esterna all'area, agevolando l'ingresso e l'uscita dei veicoli in maniera ordinata e funzionale.

Art. 16

Attuazione del Piano

Il piano viene attuato mediante presentazione di idonei titoli edilizi. Uno o più per le opere di urbanizzazione e infrastrutturazione, e uno o più per i fabbricati privati.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà sviluppare il progetto definitivo (PFTE) contenuto nel Piano Attuativo approvato. Dovrà inoltre essere depositato il progetto esecutivo delle opere pubbliche di infrastrutturazione (spostamento del Rio Val Nigra).

Art. 17

Disposizioni finali.

Per quanto non contemplato dalle presenti normative, valgono le norme del PRG vigente e quelle della variante tecnica 2023-2024 in prima adozione e rispettive N.T.A., la norma urbanistica provinciale in vigore, il regolamento edilizio comunale ed il regolamento urbanistico edilizio provinciale.

Trento, novembre 2025

In fede
Geom. Umberto Sandri
Ing. Federico Dallago