

PAT
/PAT
-03/03/2025
-0178863
- [18.5
- ; 18.5-2025-51
] - Allegato Utente 2 (A02)

C_L378|RFS053|0046401|11/02/2026 - Allegato Utente 60 (A60)

PROJECTS STP S.R.L.
VIA E. FERMI 70
38123 TRENTO
PIVA 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.



Disegno n. :

Z:\Lavori\312_24 - PETRI - AREA
VIALE VERONA\1 - MODELLI
DIGITAL\0 - REVIT\GENERALE\VIALE
VERONA_GENERALE_QUALITA'
ARCHITETTONICA.rvt

Data:

FEBBRAIO 2025

Modifiche:

18/02/2025 11:42:53

Scala:

Tavola n.

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

R01

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| 1. Premessa:..... | 2 |
| 2. Localizzazione intervento:..... | 2 |
| 3. Estratto mappa P.R.G.: | 4 |
| 4. Carta di sintesi della Pericolosità della P.A.T.:..... | 5 |
| 5. Carta di sintesi Geologica:..... | 6 |
| 6. Piano generale di utilizzazione delle Acque Pubbliche (PGUAP): | 6 |
| 7. Carta delle risorse idriche:..... | 7 |
| 8. Descrizione STATO ATTUALE: | 7 |
| 9. Descrizione STATO DI PROGETTO:..... | 8 |
| 10. Raccolta e smaltimento acque meteoriche | 9 |
| 11. Sottoservizi ed impianti di illuminazione | 10 |



1. Premessa:

Lo scrivente Studio di Progettazione Projects STP S.r.l. ha ricevuto incarico di redigere la presente proposta progettuale, finalizzata alla richiesta di Piano Attuativo, per la demolizione con ricostruzione, sulla p.ed. 5738/1, p.ed. 5738/3 e p.f. 3145 C.C. Trento.

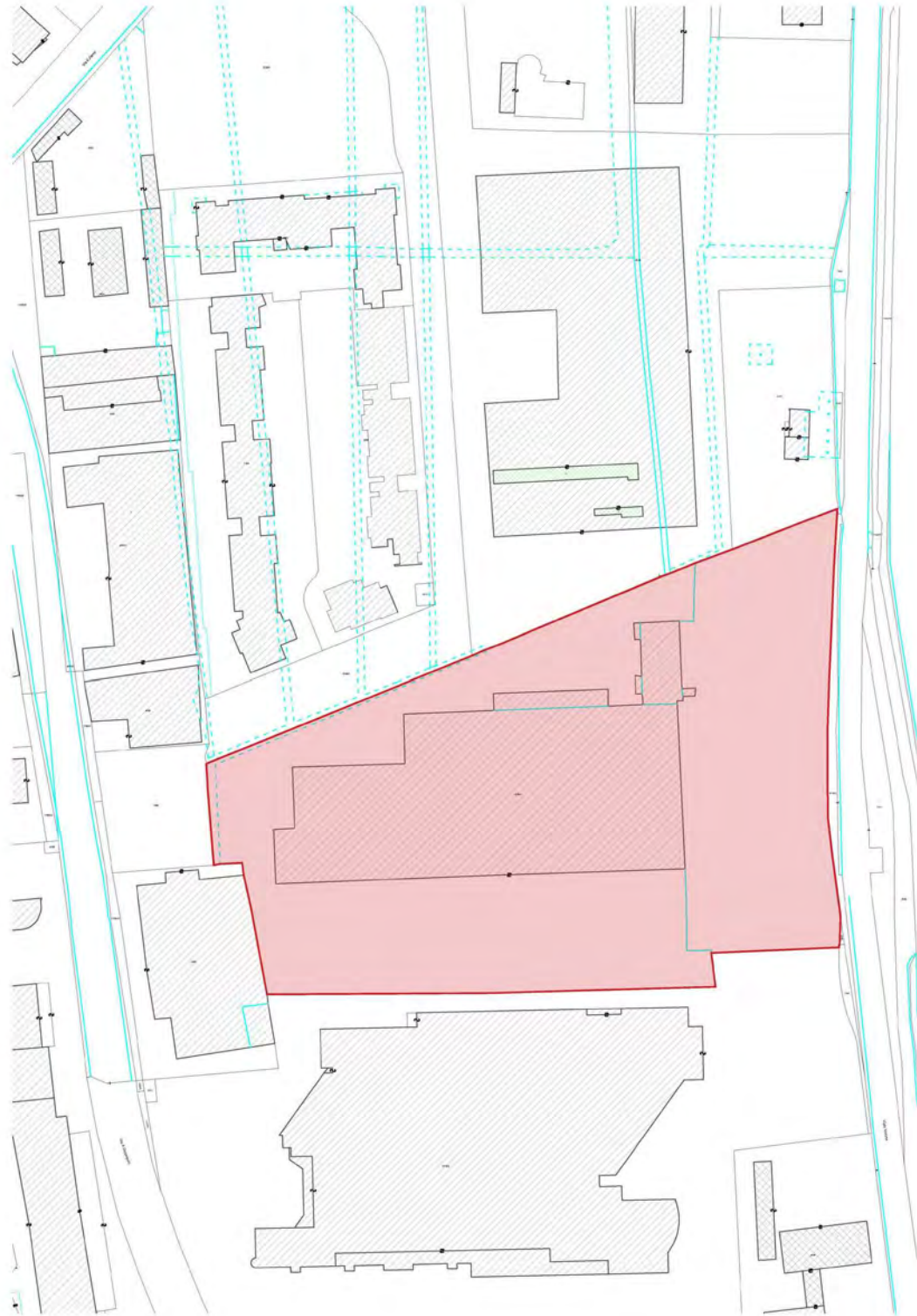
2. Localizzazione intervento:

Il lotto oggetto dell'intervento si trova nel comune amministrativo di Trento, più precisamente nella zona di Trento sud, in Viale Verona n.200.



Ortofoto

A nord il lotto confina con le pp.ed.5510 e 4157 e la p.f. 1161/2, a sud con la p.ed. 5738/2, ad ovest con la p.ed. 4997 e con le p.f. 1159/13-1159/14, infine ad est con Viale Verona.

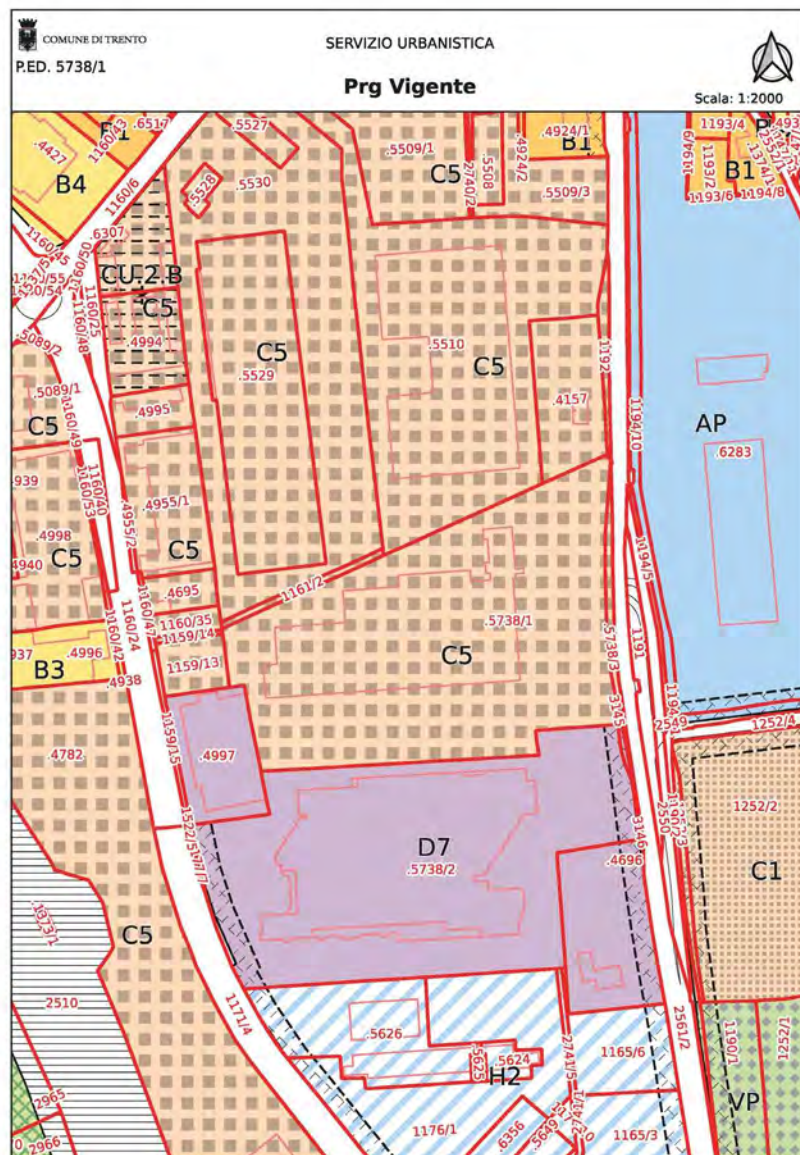


Estratto mappa catastale

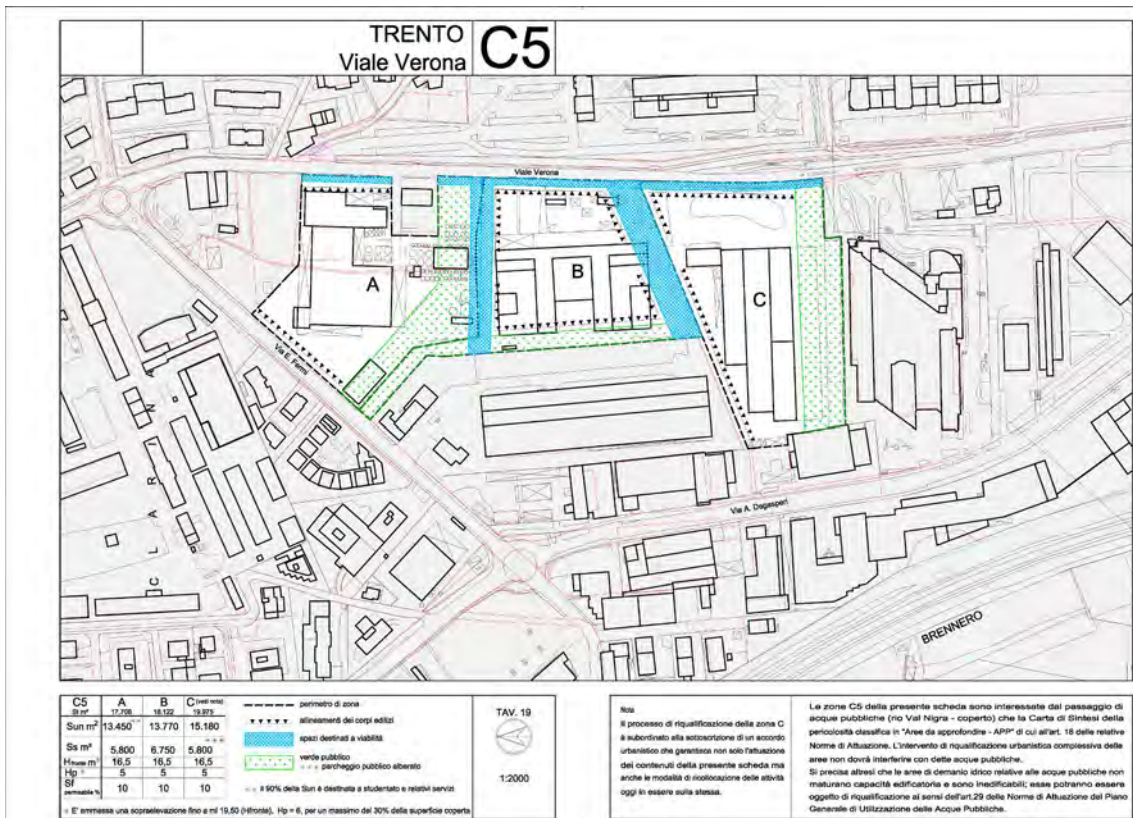


3. Estratto mappa P.R.G.:

L'area in oggetto è individuata e classificata dal P.R.G. vigente in zona "Zone C5 - Zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana".



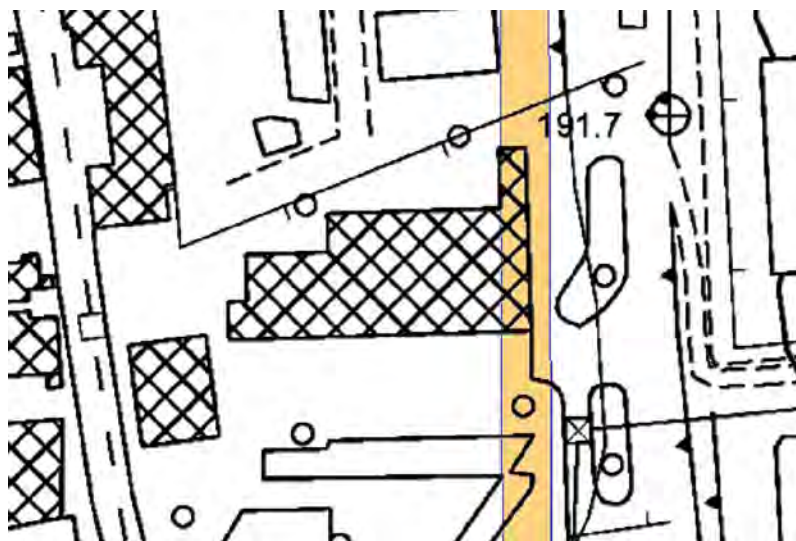
Estratto mappa P.R.G.



Estratto Allegato N.4.1 del PRG vigente

4. Carta di sintesi della Pericolosità della P.A.T.:

Per quanto riguarda la carta di sintesi della Pericolosità, sul lotto in oggetto passa il rio Val Nigra – coperto che al momento non richiede uno studio di compatibilità specifico.

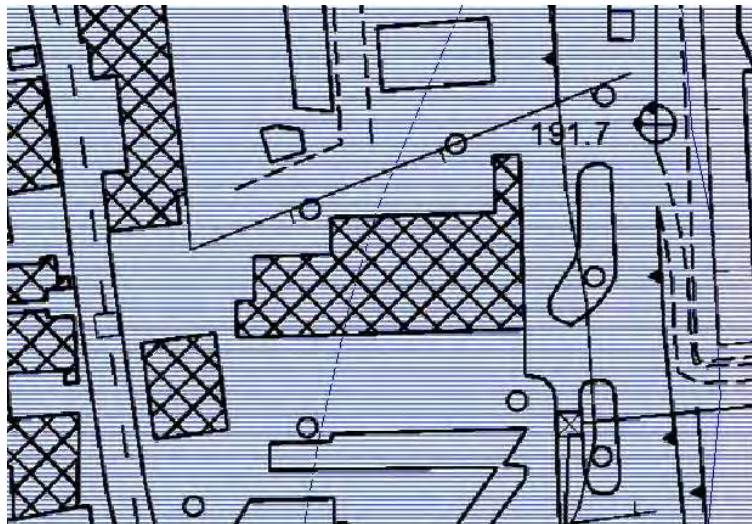


Carta di sintesi della Pericolosità



5. Carta di sintesi Geologica:

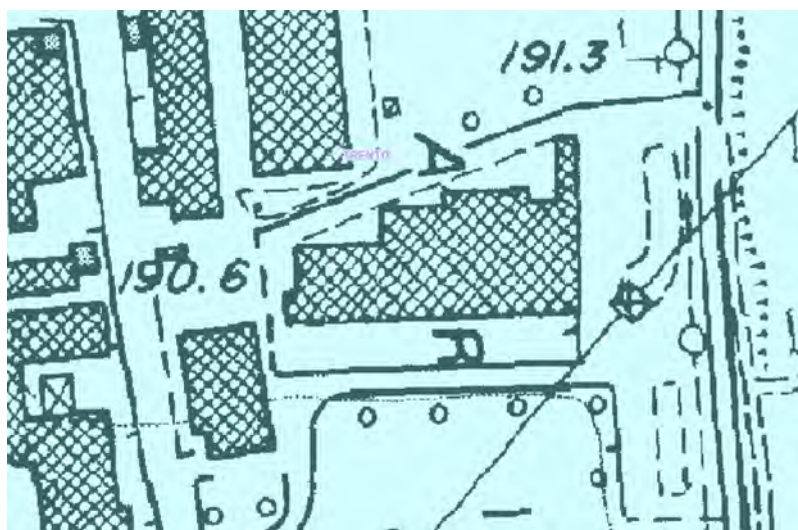
Per quanto riguarda la carta di sintesi Geologica, il lotto in oggetto richiede la redazione di relazione geologica.



Carta di sintesi Geologica

6. Piano generale di utilizzazione delle Acque Pubbliche (PGUAP):

In riferimento al Piano generale di utilizzazione delle Acque Pubbliche, il lotto in oggetto non presenta particolari rischi che richiedono uno studio di compatibilità.

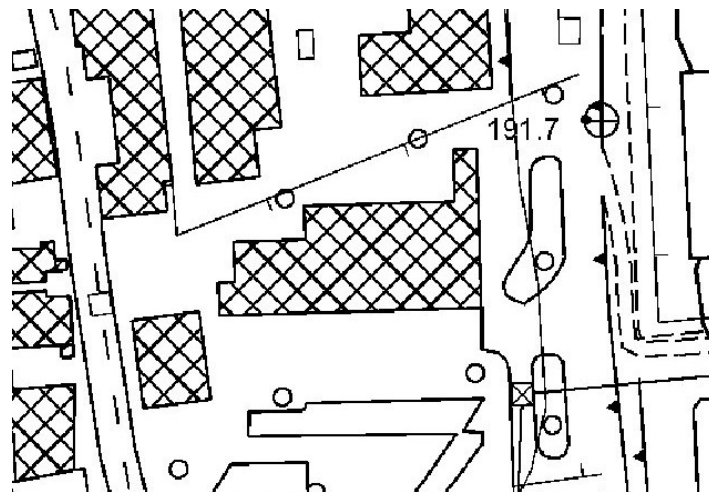


Cartografia di utilizzazione delle acque pubbliche



7. Carta delle risorse idriche:

Per quanto riguarda la carta delle risorse idriche, il lotto in oggetto non richiede la redazione di relazione idrogeologica.



Carta delle risorse idriche

8. Descrizione STATO ATTUALE:

L'andamento del terreno è pressoché lineare, quasi la totalità dello stesso si trova in piano, con raccordo alla quota di Viale Verona negli ultimi metri. I lati nord, est e sud del lotto presentano vegetazione di alto/medio fusto al fine di oscurare il capannone, ad ovest invece, verso via A. Degasperi il lotto risulta delimitato esclusivamente da una siepe di media altezza pertanto il capannone risulta maggiormente visibile. Sul lotto è presente un unico grande capannone circondato su tutti i lati da un ampio piazzale, il cui accesso avviene da est dove è presente anche un ampio parcheggio privato.

Il capannone costituito da un unico aggregato presenta volumi di diverse altezze, infatti al corpo principale dell'edificio, sul lato nord-est si affianca la palazzina degli uffici e sempre a nord un volume contenuto ospita i locali tecnici, i servizi igienici ed alcuni locali accessori. Le coperture sono a falde inclinate e presentano ampie superfici con lucernari. I prospetti sono caratterizzati da molteplici finestre a nastro nonché portoni per l'accesso, anche tramite mezzi, all'interno del capannone.

I volumi edilizi nonostante lo stato di abbandono presentano ancora carattere di solidità.



All'interno del lotto, come visibile dalla corografia allegata alla presente, passa il rio Val Nigra che allo stato attuale risulta interrato ed ispezionabile solo tramite alcuni pozzetti di piccole dimensioni, collocati in prossimità del fronte est dell'attuale struttura presente sull'area d'intervento.

9. Descrizione STATO DI PROGETTO:

Lo sviluppo progettuale dell'area risulta subordinato all'approvazione di un piano attuativo il quale tra le varie previsioni prevede la cessione di una parte del lotto originale all'amministrazione comunale al fine di realizzare: la fascia di verde pubblico a sud del lotto, la viabilità di collegamento tra via G. Falcone e Viale Verona, la realizzazione del percorso ciclopedonale a nord e la realizzazione del canale scoperto dove andrà a fluire l'attuale Rio Val Nigra coperto. La parte rimanente del lotto viene divisa in due aree, nella parte prospiciente Viale Verona verrà realizzato un volume con funzione commerciale e terziaria (uffici direzionali) mentre, nella parte più interna del lotto verrà realizzato un complesso ad uso misto costituito da servizi collocati al piano terra e da 3 volumi residenziali; tutti i volumi progettati tengono conto degli allineamenti obbligatori previsti dalla scheda di piano. Nella progettazione dell'area è stata prestata particolare attenzione allo sviluppo di un'area della città che risulti verde e sostenibile all'interno della quale porre i volumi sopra citati; lo sviluppo di detti edifici presenta un carattere molto razionale, volumi semplici e definiti da linee rette ai quali risultano "applicate" delle cornici rappresentate dagli aggetti che permettono di caratterizzare i prospetti degli edifici in modo univoco. Il progetto prevede la totale demolizione dei volumi ad oggi esistenti, per poter riconfigurare un'importante porzione della città di Trento sud, andando a realizzare: un complesso costituito da servizi e residenze con relativa autorimessa, dove il piano terra ospiterà piccoli servizi, mentre, i 5 piani superiori saranno costituiti da appartamenti; ed un altro complesso costituito da commerciale e terziario dove al piano terra sarà posta una media struttura di vendita commerciale mentre ai piani superiori saranno posti 4 piani destinati ad uffici direzionali con relativa autorimessa seminterrata che garantirà l'adeguato numero di posti auto atto a servire l'edificio in questione. La superficie sviluppata al sesto piano degli edifici progettati risulta essere inferiore al 30% della superficie coperta dell'intera area come richiesto dalla scheda di piano (Allegato N.4.1 del P.R.G.). Nel piano interrato destinato alla funzione residenziale trovano posto i



garage, le cantine, i vari locali tecnici ed il locale di relazione condominiale comune alle 3 palazzine. Il piano seminterrato e quello interrato (-2) della funzione commerciale/terziario conterranno gli stalli auto destinati rispettivamente ad una funzione e all'altra, i locali tecnici, il deposito biciclette nonché gli spazi per il deposito dei carrelli. I piani interrati sono stati progettati nel rispetto della normativa antincendio garantendo il rispetto di quelli che sono i percorsi massimi per l'esodo e i requisiti minimi di aerazione. Al piano terra sono posti anche i due locali per il deposito rifiuti, nonché gli spazi aperti a servizio degli edifici.

Il progetto rispetta tutte le indicazioni del piano attuativo (tra cui la cessione di parte del lotto all'amministrazione comunale nonché il rispetto degli allineamenti lungo via Degasperi) e quelli che sono i vincoli urbanistici.

Rispetto anche a quanto previsto in scheda, in merito al Rio Val Nigra, si precisa che dopo ampio confronto con il servizio Bacini Montani, in concomitanza con gli altri organi, è stata proposta la sua deviazione e di rendere lo stesso a cielo aperto, come elemento di collegamento tra gli ambiti individuati a progetto. Il canale avrà una parte sistemata a sassi ed una sistemata a verde rispettivamente con inclinazione di 45 e 30 gradi e ne sarà impedito l'accesso grazie all'utilizzo di recinzione a ritti verticali, facilmente rimovibile in caso di manutenzione.

Gli attraversamenti previsti avranno dimensioni strettamente necessarie, saranno idraulicamente compatibili e ne sarà garantita la manutenzione per quanto possibile.

10. Raccolta e smaltimento acque meteoriche

Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche è stato progettato con l'obiettivo di garantire un'efficace gestione delle acque pluviali e al contempo minimizzare l'impatto sull'ambiente circostante, in particolare sul tracciato del Rio Val Nigra.

Le acque meteoriche verranno smaltite con apposite trincee poste a ridosso dei piani interrati/seminterrato sia al di sotto della viabilità pubblica. Lo smaltimento delle acque meteoriche è separato dal tracciato del Rio Val Nigra. Il sistema di smaltimento non comporterà la modifica del regime idrologico del Rio o la creazione di pericoli per la sicurezza idraulica della zona.



11. Sottoservizi ed impianti di illuminazione

Nel rispetto delle normative vigenti in materia di salvaguardia delle risorse idriche e di tutela dell'ambiente, tutti i sottoservizi, tra cui quelli relativi all'illuminazione e agli altri impianti, saranno posizionati al di fuori della fascia di rispetto di 4 metri dal Rio Val Nigra, tranne in prossimità dei due ponti, dove gli attraversamenti saranno realizzati con due metodologie, o nel sottosuolo ad una distanza maggiore di 1 metro dal Rio oppure in aderenza laterale alla struttura dei due attraversamenti (aspetti visibili in tav. BM05).

Per quanto riguarda la piantumazione degli alberi, non sono state inserite piante all'interno della fascia di rispetto di 4 metri dal Rio Val Nigra, al fine di non ostacolare la gestione del corso d'acqua e di non compromettere la sua stabilità. La piantumazione di alberi e siepi è stata prevista nella fascia di rispetto che va dai 4 ai 10 metri in modo da arricchire il verde pubblico e contribuire alla riqualificazione ecologica dell'area.

La scelta di piantare alberi nella fascia compresa tra i 4 e i 10 metri dal Rio Val Nigra tiene conto delle esigenze di protezione del corso d'acqua e della necessità di preservare la vegetazione in una zona in cui il rischio di interferenza con l'idraulica è limitato. Inoltre, la piantumazione in questa fascia permetterà di migliorare la biodiversità locale e di favorire la creazione di una zona verde ben integrata con il paesaggio circostante.

Trento, febbraio 2025

In fede
geom. Umberto Sandri

