

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



Provincia di:

TRENTO

Comune di:

TRENTO

Committente:

COS.MO

PIANO ATTUATIVO P.A. B
"Ex Area Lenzi" - Zona C5

COSTRUZIONE DI NUOVO
COMPLESSO COMPRENDENTE
SERVIZI - UFFICI - RESIDENZIALE

PP.ED. 6307 - 4994 C.C. TRENTO



Disegno n. :

Z:\Lavori\326_24 - COS.MO - VIA
FERMI\1 - MODELLI DIGITALI\0 -
REVIT\COS.MO - VIA FERMI 50 -
FEBBRAIO 2026.rvt

Data:

MARZO 2026

Modifiche:

11/02/2026 14:49:55

Scala:



Tavola n.

NORME DI ATTUAZIONE

R04

PROGETTO

Piano Attuativo P.A. B – “Ex Area Lenzi” a Trento.
Zona C5 + Compensazione urbanistica

LUOGO

Trento

Via E. Fermi / Via A. Degasperi

PP.ED. 6307 – 4994 in C.C. Trento

COMMITTENTE

Sig. CONCI LORENZO

(CO.SMO. S.P.A.)

NORME DI ATTUAZIONE

"PIANO ATTUATIVO P.A. B – EX AREA LENZI"

Trento, marzo 2026



NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO P.A. B

“EX AREA LENZI” A TRENTO

Art. 1

Oggetto del piano attuativo e campo d'applicazione.

Il Piano Attuativo P.A. B – “Ex Area Lenzi”, interessa un'area posta all'incrocio tra via E. Fermi e via A. Degasperi, individuata da PRG come area soggetta ad interventi di riqualificazione urbana e soggetta a piano attuativo come individuato dall'allegato N.4.2 del PRG vigente. Il lotto è classificato come area C5 con una piccola parte in F2 verso via Fermi.

Art. 2

Riferimenti legislativi/normativi.

Il piano è stato redatto in conformità alle seguenti norme:

- L.P. 4 agosto 2015, n. 15 - Legge provinciale per il governo del territorio
- 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 – Regolamento Urbanistico Edilizio 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, con deliberazione del Commissario ad acta del 28 ottobre 2024 n. 1.
- Variante 2024 opere pubbliche



Art. 3

Documenti ed elaborati del Piano Attuativo.

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

1. P.A. B – EX AREA LENZI – 01 – ESTRATTI MAPPA
2. P.A. B – EX AREA LENZI – 02 – DATI URBANISTICI
3. P.A. B – EX AREA LENZI – 03 – CALCOLO SUN – SCHEMI DIMOSTRATIVI
4. P.A. B – EX AREA LENZI – 04 – STATO DI FATTO – RILIEVO PLANIALTIMETRICO E SEZIONI ALTIMETRICHE
5. P.A. B – EX AREA LENZI – 05 – PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE PIANO ATTUATIVO
6. P.A. B – EX AREA LENZI – 06 – PLANIMETRIA DISTANZE
7. P.A. B – EX AREA LENZI – 07 – STATO DI PROGETTO – SEZIONI SCHEMATICHE
8. P.A. B – EX AREA LENZI – 08 – STATO DI PROGETTO – PLANIMETRIA D'INTERVENTO
9. P.A. B – EX AREA LENZI – 09 – STATO DI PROGETTO – PLANIVOLUMETRICO
10. P.A. B – EX AREA LENZI – 10 – STATO DI PROGETTO – ABACO MATERIALI
11. P.A. B – EX AREA LENZI – 11 – STATO DI PROGETTO – RENDER E FOTOINSERIMENTI
12. P.A. B – EX AREA LENZI – 12 – STATO DI PROGETTO – PLANIMETRIA DELLE RETI
13. P.A. B – EX AREA LENZI – 13 – STATO DI PROGETTO – OPERE DI URBANIZZAZIONE
14. P.A. B – EX AREA LENZI – 14 – STATO DI PROGETTO – DETTAGLIO CABINA ELETTRICA
15. P.A. B – EX AREA LENZI – 15 – ACCESSIBILITA' E VISITABILITA' – SPAZI PUBBLICI E PRIVATI
16. P.A. B - EX AREA LENZI - 16 - STATO DI RAFFRONTO – PLANIMETRIA
17. P.A. B - EX AREA LENZI - 17 - VERIFICA STANDARD PARCHEGGI -2
18. P.A. B - EX AREA LENZI - 18 - VERIFICA STANDARD PARCHEGGI -1
19. P.A. B - EX AREA LENZI - 19 - PLANIMETRIA AREA IN CESSIONE Ss
20. P.A. B – EX AREA LENZI – 20 - SCHEMA DI FRAZIONAMENTO
21. P.A. B – EX AREA LENZI – R01 - RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA
22. P.A. B – EX AREA LENZI – R02 -DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
23. P.A. B – EX AREA LENZI – R03 - RELAZIONE SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
24. P.A. B – EX AREA LENZI – R04 - NORME DI ATTUAZIONE
25. P.A. B – EX AREA LENZI – R05 - RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA



26. P.A. B – EX AREA LENZI – R06 - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA E IMPATTO ACUSTICO
27. P.A. B – EX AREA LENZI – COMPUTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
28. P.A. B – EX AREA LENZI – COMPUTO OPERE DI URBANIZZAZIONE FUORI DAL PERIMETRO DI PIANO
29. P.A. B – EX AREA LENZI – NULLAOSTA RETI
30. P.A. B – EX AREA LENZI – RILIEVO TRAFFICO VEICOLARE
31. P.A. B – EX AREA LENZI – ANALISI DELLE TERRE

Art. 4

Destinazioni d'uso ammesse dal piano attuativo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle individuate dall'art. 39 e dall'art. 42ter del P.R.G. vigente e con quanto previsto dagli articoli 18 e 21 della Variante Tecnica 2023-2024 del P.R.G. in prima adozione. L'art. 42 ter ammette le destinazioni urbanistiche previste per le aree ad uso prevalentemente residenziale e per quelle terziarie e direzionali. Mentre l'art.39 ammette le destinazioni urbanistiche previste dall'art. 36 del P.R.G. vigente. Rispetto a quanto contenuto nell'art. 36 del P.R.G. vigente (art. 14 del P.R.G. variante tecnica 2023-2024 in prima adozione) non sarà consentito insediare medie/grandi strutture di vendita come disciplinate dagli articoli contenuti all'interno del Titolo V del P.R.G.

Le attività ammesse, in ogni caso, non devono essere rumorose o inquinanti e non devono comportare disturbo o molestie che contrastino con la presenza di funzioni residenziali.



Art. 5

Parametri e indici urbanistici del Piano.

L'area del Piano Attuativo P.A.B rientra tra le aree soggette ad interventi di riqualificazione urbana. Gli indici urbanistici sono definiti all'interno dall'allegato N.4.2 del PRG vigente.

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

DATI URBANISTICI	SCHEMA P.A.	PROGETTO P.A.
Superficie territoriale	3504.00 m ²	3644.20 m ²
Indice di utilizzazione territoriale	0.81	0.81
Altezza del fronte	22.00 (*)	CORPO A = 9.50 m CORPO B = 22.00 m (*) CORPO C = 16.50 m
Numero di piani massimo	7 (*)	CORPO A = 2 CORPO B = 7 (*) CORPO C = 5
Superficie coperta massima	22.00% della Sf	22.00% della Sf
Area da cedere al Comune (Ss)	1248.00 m ²	1250.45 m ²

* L'utilizzo dei parametri massimi altezza del fronte e numero di piani è ammesso in corrispondenza dei "punti nodali", ovvero in corrispondenza di ingressi (pedonali e/o carrabili), oppure per soluzioni d'angolo rispetto alla viabilità per un massimo del 30% della superficie coperta totale. In alternativa l'utilizzo di detti parametri è ammesso lungo tutto l'edificio ma in arretramento rispetto ai fronti e comunque sempre per un massimo del 30% della superficie coperta totale.

Art. 6

Distanze tra edifici e distanze degli edifici dai confini

Le distanze dagli edifici e dai confini sono stabilite in Tav.06 dove è riportato con linea verde il limite massimo edificabile fuori terra sia per l'edificio principale che per la cabina elettrica. Le distanze sono stabilite dall'allineamento obbligatorio, dalla L.P. n15/2015 e ss.mm.ii e dal D.M. 1444/1968 ed in particolare:

Distanze dell'edificio principale dal confine lungo via A. Degasperi (Ovest)	Stabilite dall'allineamento definito in Tav.06, altrimenti dalla Legge L.P. n15/2015 e ss.mm.ii
--	---



Distanze della cabina elettrica dal confine lungo via A.Degasperi (Ovest)	Stabilite dalla Legge L.P. n15/2015 e ss.mm.ii (maggiore o uguale a 5.00 m)
Distanze dai confini del Piano Attuativo	Stabilite dalla Legge L.P. n15/2015 e ss.mm.ii <u>CORPO A (rif. Tav. 06)</u> <ul style="list-style-type: none">• Fronte est \geq 5.00 m con fronte cieco lungo massimo 12.00 m, altrimenti \geq 22.00 m• Fronte nord \geq 2.50 m <u>CORPO B (rif. Tav. 06)</u> <ul style="list-style-type: none">• Fronte nord \geq 8.65 m• Fronte ovest stabilite dall'allineamento obbligatorio <u>CORPO C (rif. Tav. 06)</u> <ul style="list-style-type: none">• Fronte est \geq 22.00 m• Fronte sud \geq 16.50 m• Fronte ovest stabilite dall'allineamento obbligatorio
Distanze dagli edifici esterni al piano	Stabilite dalla Legge L.P. n15/2015 e ss.mm.ii, altrimenti dal D.M. 1444/1968

NOTA: Ogni singolo blocco di altezza pari a 2 - 5 e 7 piani dovrà rispettare le distanze dai confini ed edifici in base all'altezza massima relativa al singolo blocco pari a 9,50 – 16,50 e 22,00 metri rispettivamente, dunque modificare l'altezza massima dei singoli volumi non sarà consentito e costituirà variante al piano attuativo.

In particolare il blocco a 2 piani, verso il fronte EST (parte già attuata – Piano Attuativo A) – dovrà presentare un fronte completamente cieco e lungo al massimo 12 metri al fine di poter rispettare quanto previsto dal D.M. 1444/1968 all'art. 9, comma 1, punto 3) "Zone C".

Sono ammesse distanze inferiori rispetto a quanto riportato nella tabella di cui sopra:

- nei confronti dell'area da cedere al Comune per la realizzazione del parco (come individuate in Tav.06).

La cabina elettrica dovrà rispettare le seguenti distanze minime:

- verso est (area in cessione Ss) = 0,00 m (a confine)
- verso nord (area in cessione Ss) = 0,00 m (a confine)
- verso ovest (Via Degasperi) = 5,00 m dalla proprietà pubblica



inoltre la cabina elettrica dovrà restare all'interno del limite massimo edificabile individuato in Tav.06 ovvero 5.00m dal confine ad ovest e 3.00 m dal limite massimo edificabile dell'edificio principale.

All'interno del perimetro individuato dalle polilinee verdi denominate "limite massimo edificabile fuori terra", individuate in **Tav. 06**, la posizione degli edifici (cabina elettrica ed edificio principale) 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.

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. 08.

L'intera area presenta un andamento del terreno naturale pressoché omogeneo (con differenze di quote altimetriche di massimo 0,30 m). Nell'ipotesi progettuale la quota 0,00 corrispondente al piano terra di progetto.

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. 09-10), con altezze dei volumi variabili tra due, cinque e sette piani (Rif. Tav. 05 e Tav. 07) ma potranno effettuarsi ottimizzazioni in fase esecutiva per quanto concerne una differente distribuzione planivolumetrica all'interno del sedime edificabile senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo, fermo restando quanto previsto dall'art. 6 delle presenti norme per quanto riguarda volumi e distanze.

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 (Rif. Tav. 08).

Sul lato nord dell'area, sulla parte in cessione dovranno essere disposte delle siepi di specie autoctone e, possibilmente, di essenze sempreverdi.

La viabilità interna sarà pavimentata preferibilmente in pietra o in calcestruzzo architettonico (formelle).

Gli spazi esterni destinati a verde dovranno rispettare quanto disposto dall'articolo 46 del regolamento edilizio comunale (REC 2024).

Nel Piano sono contenute le previsioni di massima relative alla viabilità interna, all'accesso al piano interrato e alla posizione degli accessi all'area in rapporto alla viabilità comunale. La viabilità interna non presenta marciapiedi in quanto la stessa è da considerarsi esclusivamente pedonale.



Art. 9

Forme, materiali e dotazioni impiantistiche

Per quanto riguarda i materiali da impiegare nel progetto questi sono riportati all'interno della Tav. 09, 10, 12 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 praticabile e/o tetto con finitura in graniglia naturale. Sono ammessi altri tipi di copertura solo per piccoli elementi architettonici quali pensiline, tettoie, cabina elettrica, etc.

La cabina elettrica prefabbricata avrà le dimensioni ed i materiali indicati all'interno della Tav. 16.

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.

Art. 10

Opere di urbanizzazione primaria, percorsi pedonali, percorsi ciclabili ed area a verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti alle reti tecnologiche della parte pubblica saranno meglio dettagliati in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione. Dovranno comunque essere progettati secondo le indicazioni e le autorizzazioni degli Enti preposti ai singoli servizi.

Gli spazi adibiti a verde attrezzato dovranno essere realizzati come da indicazioni contenute nella Tav. 15, utilizzando finiture delle pavimentazioni uguali/simili in continuità con quelle presenti nell'attuale parco "corti fiorite" limitrofo.

Le aree destinate a verde, attrezzato o di arredo, dovranno essere sempre delimitate da apposita cordona di raccordo con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi.

La ciclabile attualmente presente su via Fermi verrà ampliata di 1 metro come individuato e meglio specificato all'interno della Tav. 15.



Art. 11

Vincoli del Piano Attuativo.

Le previsioni del Piano Attuativo e gli indici urbanistico-edilizi **risultano vincolanti (e quindi la loro modifica comporta variante al piano)** per quanto riguarda:

- i parametri urbanistici per l'edificazione in rapporto a quelli stabiliti dal PRG;
- la collocazione e la superficie minima delle aree da cedere al Comune;
- L'allineamento obbligatorio verso Via Degasperi (lato Ovest dell'area), così come indicato in tavola 05, 06 e 07.
- I limiti di altezza del fronte e la posizione dei volumi dei singoli corpi dell'edificio principale individuati in tavola 06, nel rispetto del "limite massimo edificabile fuori terra" ivi riportato
- la posizione dell'accesso carrabile all'area.
- In particolare, il "corpo A" a 2 piani, verso il fronte EST (parte già attuata – Piano Attuativo A) – dovrà presentare un fronte completamente cieco con sviluppo inferiore o uguale a 12 metri al fine di poter rispettare quanto previsto dal D.M. 1444/1968 all'art. 9, comma 1, punto 3) "Zone C".
- Sul lato nord dell'area, sulla parte in cessione, il posizionamento di siepi di specie autoctone e, possibilmente, di essenze sempreverdi
- La realizzazione di coperture piane (se non per piccoli elementi architettonici quali pensiline, tettoie, cabina elettrica, etc.)
- L'utilizzo di parapetti in vetro e/o metallo
- L'accentuazione architettonica mirata al nodo morfologico tra via Fermi e via Degasperi (angolo nord-ovest), mediante un trattamento dedicato ed identitario, anche attraverso l'inserimento ad esempio di un angolo vetrato o di altri elementi trasparenti o opachi volti a caratterizzare l'angolo nord-ovest, riconosciuto come punto di massima esposizione visiva.
- Gli eventuali aggetti verso nord (verso l'area in cessione Ss) e quelli verso ovest (verso via A.Degasperi) dove è presente l'allineamento obbligatorio dovranno rimanere all'interno del "sedime massimo edificabile fuori terra" individuato in tavola 06.

Tutto il resto non risulta vincolante.

Art. 12

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.



Art. 13

Attuazione del Piano.

Il piano viene attuato mediante presentazione di idonei titoli edilizi. Uno o più per le opere di urbanizzazione, e uno o più per il fabbricato privato.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà sviluppare il progetto definitivo (PFTE) contenuto nel Piano Attuativo approvato.

Art. 14

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, marzo 2026

In fede

Geom. Umberto Sandri

Ing. Federico Dallago