

TABELLA RIASSUNTIVA DATI URBANISTICI

DATI URBANISTICI	SCHEDA P.A.	PROGETTO P.A.
Superficie territoriale	3504.00 m²	3644.20 m ²
Indice di utilizzazione territoriale	0.81	0.81
Altezza del fronte	*22.00 m	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 (max 22% area lotto)	22%	22%
Area in cessione (Ss)	1248.00 m²	1250.45 m ²
SUN (da indice senza fascia F2+ trasferimento)	**3324.80 m²	

N.B. Ai soli fini del calcolo degli standard di progetto necessari (quali parcheggi, deposito biciclette, etc. si divide la SUN massima realizzabile come di seguito:

- servizi = 1450.00 m²
- uffici = 500.00 m²
- residenziale = 1374.80 m²

Tali valori potranno essere variati in fase di attuazione del piano attuativo senza comportare una variante allo stesso, nel rispetto degli standard urbanistici necessari alle varie funzioni.

* L'utilizzo dei parametri massimi altezza del fronte e numero dei 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. 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.

** L'area del piano attuativo P.A.B è oggetto di trasferimento di diritti edificatori nei termini previsti dalla scheda CU.2 contenuta nell'Allegato N.4.3 - "Dati quantitativi riguardanti aree disciplinate da disposizioni particolari" alle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale. Il valore dell'indice volumetrico contenuto nella sopra richiamata scheda CU.2 viene convertito in 373.00 m² di SUN.

CALCOLO STANDARD URBANISTICI NECESSARI

CALCOLO SPAZI DI PARCHEGGIO

TABELLA A - allegato REGOLAMENTO URBANISTICO - EDILIZIO PROVINCIALE in esecuzione della legge provinciale 4 Agosto 2015, n. 15
cat. A1 - Residenza Ordinaria / cat. D2 - Attività di servizio alla residenza / cat. D3 - Grandi uffici

SUN di progetto residenziale	=	1374.80 m ²	
Posti auto necessari residenziale	=	1374.80 / 60 =	22.91 p.a. min 22 p.a.
SUN di progetto servizi	=	1450.00 m ²	
Posti auto necessari servizi	=	1450.00 / 60 =	24.16 p.a. min 24 p.a.
SUN di progetto uffici	=	500.00 m ²	
Posti auto necessari uffici	=	500.00 / 30 =	16.66 p.a. min 16 p.a.

DOTAZIONI PER RICARICA VEICOLI ELETTRICI

ART. 47 - REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

In base a quanto riportato nell'art. 47 del REC comma 1 lettere a,b, **ogni posto auto destinato alla categoria "servizi" verrà predisposto per l'installazione di infrastrutture elettriche**, inoltre il 20% degli spazi a parcheggio destinati alla "residenza" verrà predisposto per l'installazione di infrastrutture elettriche.

Posti auto **residenziali** = 22 **predisposizione** ad allaccio elettrico = 0.20 * 22 = 4.40 ----> **4**

Inoltre, in base a quanto riportato nel comma 2 del medesimo articolo:

Per la categoria "servizi e uffici" verrà garantito un punto di ricarica ogni 20 spazi a parcheggio

Posti auto **servizi/uffici** = 16+24 = 40 **punti di ricarica** da installare = 40/20 = **2** minimo

Per la categoria "residenziale" verrà garantito un punto di ricarica per il 50% degli spazi per la quale è stata prevista la predisposizione, dunque:

Posti auto **residenziale** predisposti = 4
punti di ricarica da installare = 0.50 * 4 = **2** minimi

CALCOLO SPAZIO DEPOSITO BICICLETTE e LOCALI SPOGLIATOIO

ART. 48 - Spazi comuni per il deposito biciclette e locali spogliatoio (REC), calcolo da comma 2.

Superficie utile netta residenziale = 1374.80.00 m²

Calcolo abitante equivalente per deposito bici: 1374.80/25 = 54.99 abitanti equivalenti

dimensionamento deposito biciclette: 0.6 mq / ab.^{equivalente} = 0.6*54.99 = 32.99 mq

Sono necessari almeno **32.99 mq** di superficie destinata **a deposito biciclette per le residenze.**

ART. 48 - Spazi comuni per il deposito biciclette e locali spogliatoio (REC), calcolo da comma 2.

Superficie utile netta servizi = 1450.00 m²

Calcolo abitante equivalente per deposito bici: 1450.00/25 = 58.00 abitanti equivalenti

dimensionamento deposito biciclette: 0.15 mq / ab.^{equivalente} = 0.15*58.00 = 8.70 mq

Sono necessari almeno **10.00 mq** di superficie destinata **a deposito biciclette per l'ambito servizi.**

Calcolo abitante equivalente per spogliatoi: 1450.00/100 = 14.50 abitanti equivalenti

Calcolo n. docce/spogliatoi (servizi): 14.50 / 50 = 0.29 (n. 2 minime per garantire distinzione per sesso)

ART. 48 - Spazi comuni per il deposito biciclette e locali spogliatoio (REC), calcolo da comma 2.

Superficie utile netta uffici = 500.00 m²

Calcolo abitante equivalente per deposito bici: 500.00/25 = 20.00 abitanti equivalenti

dimensionamento deposito biciclette: 0.15 mq / ab.^{equivalente} = 0.15*20.00 = 3.00 mq

Sono necessari almeno **10.00 mq** di superficie destinata **a deposito biciclette per l'ambito uffici.**

Calcolo abitante equivalente per spogliatoi: 500/50 = 10.00 abitanti equivalenti

Calcolo n. docce/spogliatoi (uffici): 10.00 / 50 = 0.20 (n. 2 minime per garantire distinzione per sesso)

CALCOLO SPAZIO RELAZIONE CONDOMINIALE

ART. 49 - Spazi di relazione condominiale e per il gioco dei bambini (minimo 15.00 m²)

Superficie utile netta = 1374.80 m²

Calcolo abitante equivalente: 1374.80 / 25 = 54.99 abitanti equivalenti

dimensionamento deposito biciclette: 0.6 mq / ab.^{equivalente} = 0.6*54.99 = 32.99 mq

Sono necessari almeno **32.99 mq** di superficie destinata spazio di relazione condominiale.

CALCOLO SPAZIO AREE VERDE E DESTINATE A GIOCO

ART. 46 - Area a verde - superficie non inferiore al 10% del lotto, almeno 50% destinate al gioco dei bambini (per SUN > 800m²).

Superficie lotto = 2393.75 m²

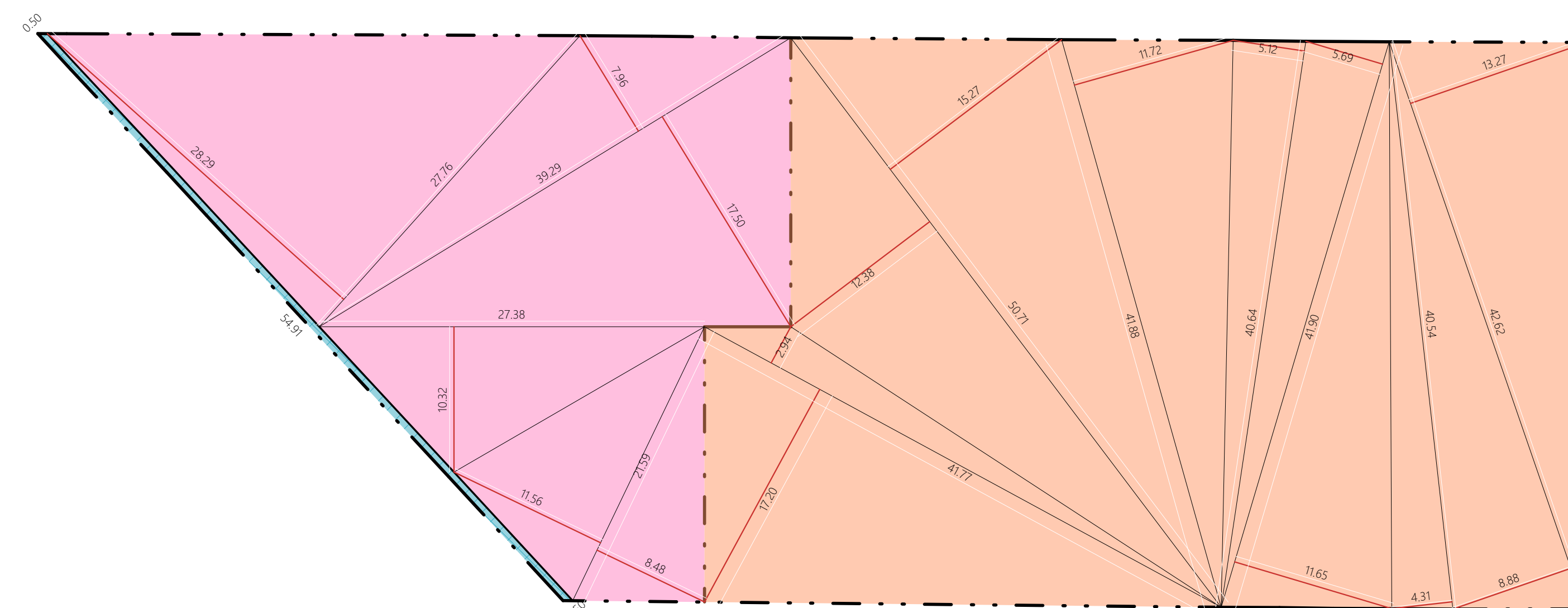
area a verde: = 2393.75 / 10 = 239.37 m²

area a verde destinate a gioco per bambini: 50% area a verde = 239.37* 0.5 = 119.68 m²

Sono necessari almeno **119.68 m²** di area a verde destinate al gioco dei bambini, e comunque non inferiori al 50% delle aree a verde da PRG. Vengono realizzati 240.00 mq di area a gioco nella porzione di lotto a sud-est, come analiticamente calcolato nella sezione "aree a verde"

CALCOLO AREA LOTTO - AREA CESSIONE COMUNE

1: 300



$$\text{SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)} = (42.62*13.27+42.62*8.88+40.54*4.31+41.90*11.65+41.90*5.69+40.64*5.12+41.88*11.72+50.71*15.27+50.71*12.38+41.77*2.94+41.77*17.20)/2 = 2393.75 \text{ m}^2$$

$$\text{SUPERFICIE IN CESSIONE (Ss)} = (39.29*17.50+39.29*7.96+27.76*28.29+27.38*10.32+21.59*11.56+21.59*8.48)/2 = 1250.45 \text{ m}^2$$

$$\text{FASCIA LOTTO IN F2} = 54.91*0.50 = 27.45 \text{ m}^2$$

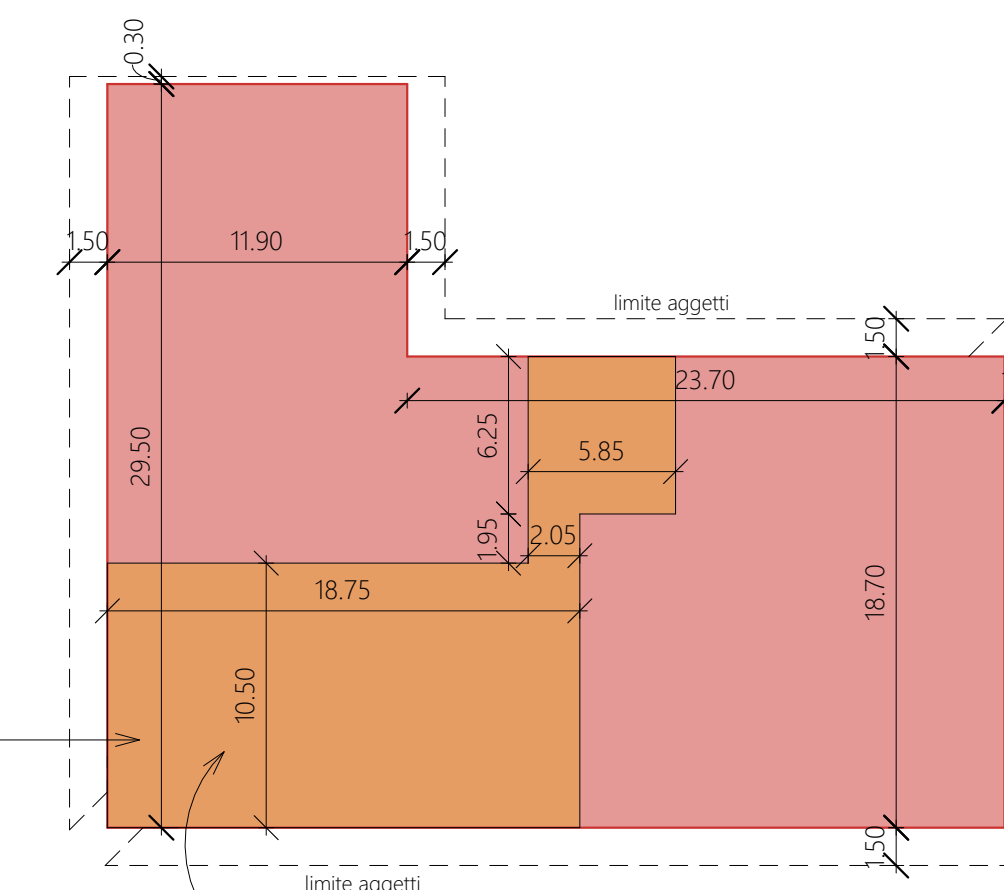
$$\text{AREA LOTTO TOTALE} = \text{AREA LOTTO DI PROGETTO (Sp)} + \text{AREA IN CESSIONE (Ss)} + \text{FASCIA LOTTO IN F2} = 2393.75 + 1250.45 + 27.45 = 3671.65 \text{ m}^2$$

$$\text{SUPERFICIE TERRITORIALE (St) PRG VIGENTE} = \text{SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)} + \text{SUPERFICIE IN CESSIONE (Ss)} = 2393.75 + 1250.45 = 3644.20 \text{ m}^2$$

N.B. IL P.R.G. VARIANTE TECNICA 2023-2024 NON PREVEDE LA FASCIA F2 A NORD DEL LOTTO, PERTANTO LA SUPERFICIE TERRITORIALE (St) SAREBBE LEGGERMENTE SUPERIORE E PARI A = 2393.75+1250.45+27.45 = 3671.65 m² PERMETTENDO DI CONSEGUENZA UNO SVILUPPO DI SUN MAGGIORE E PARI A = 3671.65*0.81+373.00 = 3347.00 m² ANZICHÉ 3324.80 m². IL P.R.G. VIGENTE RISULTA DUNQUE QUELLO PIU' RESTRITTIVO E VIENE QUINDI UTILIZZATO PER LA VERIFICA DEGLI INDICI URBANISTICI.

CALCOLO SUPERFICIE COPERTA

1: 300



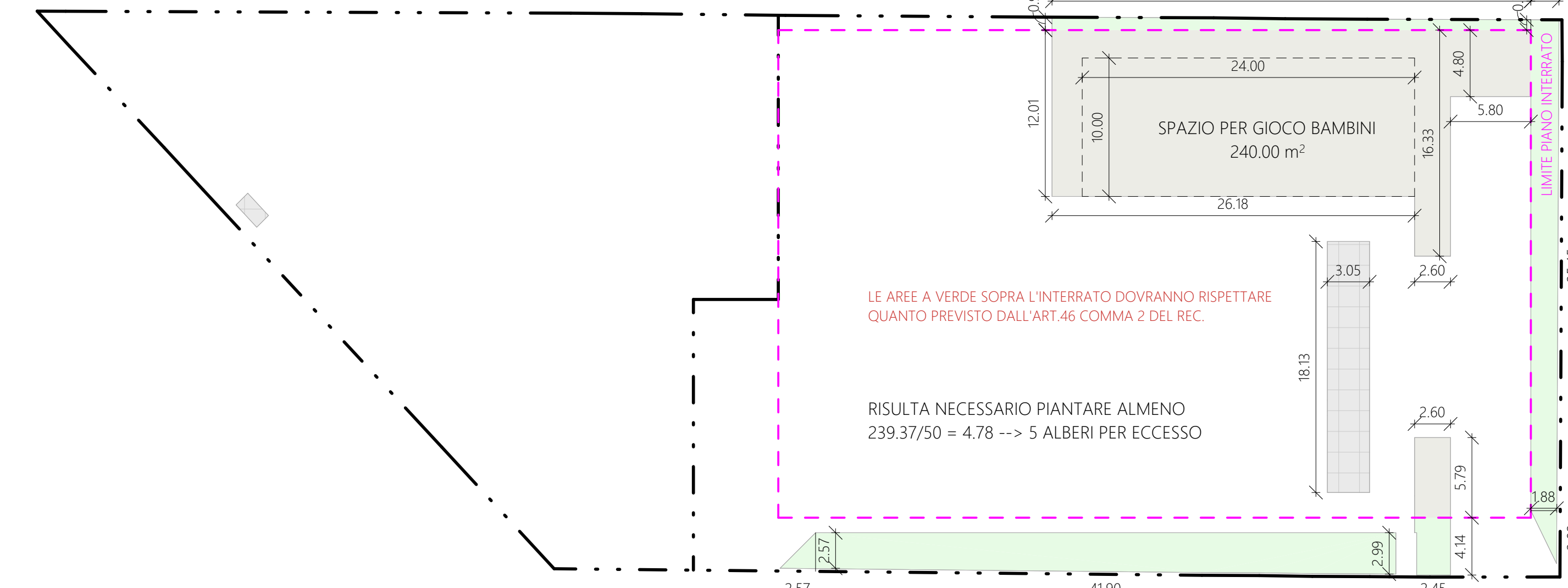
$$\text{SUP. COPERTA PIANO SESTO (retino giallo)} = 10.50*18.75+1.95*2.05+5.85*6.25 = 237.43 \text{ m}^2 \leq 794.24*0.30 = 238.27 \text{ m}^2$$

$$\text{SUPERFICIE COPERTA (Sc) (retino giallo + rosso)} = 23.70*18.70 + 11.90*29.50 = 794.24 \text{ m}^2 \text{ ----> } 30\% = 794.24 * 0.30 = 238.27 \text{ m}^2$$

ok verificato, valore inferiore a 3644.20*0.22 = 801.72 m²

CALCOLO AREA A VERDE

1: 300



LE AREE A VERDE SOPRA L'INTERRATO DOVRANNO RISPETTARE QUANTO PREVISTO DALL'ART.46 COMMA 2 DEL REC.

RISULTA NECESSARIO PIANTARE ALMENO 239.37/50 = 4.78 --> 5 ALBERI PER ECESSO

$$\text{SUPERFICIE A VERDE (S VERDE)} = ((0.93+0.75)*34.58)/2+((2.03+1.88)*35.45)/2+((2.99+2.57)*41.90)/2+(2.57*2.57)/2+(1.88*3.83)/2+2.45*4.14+2.60*5.79+18.13*3.05+2.60*16.33+5.80*4.80+26.18*12.01 = 686.95 \text{ m}^2$$

ok verificato, valore superiore a 2393.75 * 10% = 239.37 m²

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



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

Provincia di: TRENTO
Comune di: TRENTO
Committente: COS.MO



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO
FEDERICO DALLAGO
Ingegnere civile e ambientale
iscritto al N. 4328 d'Albo - Sezione A degli Ingegneri

Disegno n.: Z:\Lavori\326_24 - COS.MO - VIA
FERMI\1 - MODELLI DIGITALI\0 -
REV\VICOSMO - VIA FERMI 50 -
FEBBRAIO 2026.ndt

Data: MARZO 2026

Modifiche: 24/03/2026 10:54:07

Scala: 1 : 300

Tavola n.

02

DATI URBANISTICI

