

COMUNE DI TRENTO

PROVINCIA DI TRENTO

**PIANO GUIDA
PROGETTO D'INDIRIZZO, D'INIZIATIVA PRIVATA, DEI
TERRENI CHE COSTEGGIANO VIA INNSBRUCK, IN ZONA
DENOMINATA "RONCAFORT", CON DESTINAZIONE L-PR3
AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO PER
CONTO DI
ARCESE IMMOBILIARE S.R.L. E FERCAM REAL S.R.L.**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



Mantova, li 20 gennaio 2026

IL PROGETTISTA
Arch. Roberto Cordioli

R.1

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Premessa

Con la presente iniziativa le proponenti Arcese Immobiliare s.r.l. e Fercam Real s.r.l. intendono proporre all'Amministrazione comunale di Trento un apposito piano guida dell'area denominata Roncafort che costeggiano Via Innsbruck.

Il piano guida sarà conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottato.

Il piano guida

L'area interessata dal piano guida ha una superficie territoriale di circa mq 75.851,00 del P.R.G. variante 2023-2024 (mq 76.244,00 – vigente), e comprende l'area demaniale (mq 1.841,00 variante/1.927,00 vigente) posta all'interno dell'area produttiva del settore secondario.

I promotori Arcese Immobiliare, Fercam Real e Arba s.r.l. sono proprietari di circa il 43,80 % (44,04%) dell'intera area oggetto d'intervento.

Scopo principale del piano guida è quello di suddividere l'area in due lotti (A e B) distinti e autonomi sia dal punto di vista funzionale (infrastrutture, servizi ecc.) sia per quanto concerne la cessione degli spazi a servizi pubblici (Ss).

Inquadramento catastale

La superficie catastale e le proprietà dei singoli lotti che compongono l'intera area oggetto del piano guida sono così distinti:

TABELLA PROPRIETÀ P.R.G.-VARIANTE 2023-2024

PARTICELLA	SUP. CATASTALE	PROPRIETARIO
p.f. 2443	4.642 mq	Arcese Immobiliare S.r.l.
p.f. 2444	11.506 mq	Arcese Immobiliare S.r.l.
p.f. 869/1	2.588 mq	Fercam Real S.r.l.
p.f. 864/1	2.832 mq	Fercam Real S.r.l.
p.f. 861/1	3.406 mq	Fercam Real S.r.l.
p.f. 857/2	5.475 mq	Fercam Real S.r.l.
p.f. 849/1	1.052 mq	Fercam Real S.r.l.
p.ed. 227	1.081 mq	Arba S.r.l.
p.f. 2001/1	272 mq	Pro-Tempore
p.f. 2000/2	359 mq	Pro-Tempore
p.f. 2000/5	82 mq	Pro-Tempore
p.f. 861/2	2.509 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 861/5	1.264 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 861/6	1.784 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 855/1	2.137 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 881/1	258 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 848/1	4.491 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 830/1	10.661 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 846/4	3.046 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 841	963 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 840/1	322 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 842/2	1.521 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 832/2	2.980 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 830/2	443 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 828/1	3.498 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 832/1	3.957 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 838/9	428 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 827/4	453 mq	Pallaoro Angelo
TOTALE SUP.	16.148 mq	Arcese Immobiliare S.r.l.
TOTALE SUP.	15.353 mq	Fercam Real S.r.l.
TOTALE SUP.	1.081 mq	Arba S.r.l.
TOTALE SUP.	713 mq	Pro-Tempore
TOTALE SUP.	40.715 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
TOTALE SUP.	74.010 mq	

TABELLA SUP. DEMANIALE

p.f. 857/6	118 mq	Provincia Autonoma di Trento - Beni Demaniali
p.f. 2399*	1.625 mq	Provincia Autonoma di Trento - Beni Demaniali ramo acque
p.f. 842/1	59 mq	Provincia Autonoma di Trento - Beni Demaniali ramo acque
p.f. 838/7*	39 mq	Provincia Autonoma di Trento - Beni Demaniali
TOTALE SUP.	1.841 mq	

*la superficie corrisponde solo alla porzione della particella interna alla Zona D2d del P.R.G.-Variante 2023-2024

TABELLA SUP. TOTALE LOTTO

TOTALE SUP.	1.841 mq	Proprietà Demaniale
TOTALE SUP.	74.010 mq	Proprietà del Piano Guida
TOTALE SUP.	75.851 mq	

TABELLA PROPRIETÀ P.R.G. VIGENTE

PARTICELLA	SUP. CATASTALE	PROPRIETARIO
p.f. 2443	4.642 mq	Arcese Immobiliare S.r.l.
p.f. 2444	11.506 mq	Arcese Immobiliare S.r.l.
p.f. 869/1	2.588 mq	Fercam Real S.r.l.
p.f. 864/1	2.832 mq	Fercam Real S.r.l.
p.f. 861/1	3.406 mq	Fercam Real S.r.l.
p.f. 857/2	5.475 mq	Fercam Real S.r.l.
p.f. 849/1	1.052 mq	Fercam Real S.r.l.
p.ed. 227	1.081 mq	Arba S.r.l.
p.f. 2001/1	272 mq	Pro-Tempore
p.f. 2000/2	359 mq	Pro-Tempore
p.f. 2000/5	82 mq	Pro-Tempore
p.f. 861/2	2.509 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 861/5	1.264 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 861/6	1.784 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 855/1	2.137 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 881/1	258 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 848/1	4.491 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 830/1	10.661 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 846/4	3.046 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 841	963 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 840/1	322 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 842/2	1.521 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 832/2	2.980 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 830/2	443 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 828/1	3.498 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 832/1	3.957 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 838/9	428 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
p.f. 827/4	453 mq	Pallaoro Angelo
f. 2446*	240 mq	Arcese Immobiliare S.r.l. quota 1/2 + altri 19 proprietari
f. 2442*	67 mq	Arcese Immobiliare S.r.l. quota 1/2 + altri 19 proprietari
TOTALE SUP.	16.148 mq	Arcese Immobiliare S.r.l.
TOTALE SUP.	15.353 mq	Fercam Real S.r.l.
TOTALE SUP.	1.081 mq	Arba S.r.l.
TOTALE SUP.	713 mq	Pro-Tempore
TOTALE SUP.	40.715 mq	Metro S.r.l.-Pallaoro Angelo
TOTALE SUP.	307 mq	Arcese Immobiliare S.r.l. quota 1/2 + altri 19 proprietari
TOTALE SUP.	74.317 mq	

TABELLA SUP. DEMANIALE

p.f. 857/6	118 mq	Provincia Autonoma di Trento - Beni Demaniali
p.f. 2399*	1.625 mq	Provincia Autonoma di Trento - Beni Demaniali ramo acque
p.f. 842/1	59 mq	Provincia Autonoma di Trento - Beni Demaniali ramo acque
p.f. 1001/4*	86 mq	Provincia Autonoma di Trento - Beni Demaniali
p.f. 838/7*	39 mq	Provincia Autonoma di Trento - Beni Demaniali
TOTALE SUP.	1.927 mq	

*la superficie corrisponde solo alla porzione della particella interna alla Zona D2d del P.R.G. Vigente

TABELLA SUP. TOTALE LOTTO

TOTALE SUP.	1.927 mq	Proprietà Demaniale
TOTALE SUP.	74.317 mq	Proprietà del Piano Guida
TOTALE SUP.	76.244 mq	

Dati stereometrici**P.R.G. VARIANTE 2023-2024**

N.T.A. PIANO GUIDA			
Rapporto di copertura (Rc)	50% di St		
Indice utilizzazione territoriale	Ut mq/mq 0,58		
Altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica	Hf 14,00 ml		
Aree pubbliche da cedere (Ss)	10% di St		
Distanza dalle strade	5,00 ml		
Distanza dai confini di proprietà	7,00 ml		
Distanza tra edifici	14,00 ml		
Fasci rispetto idraulico aree Demaniali	10,00 ml		
DATI STEROMETRICI COMPLESSIVI P.R.G. VARIANTE 2023-2024			
superficie territoriale (St)	mq		74.010,00
standard urbanistici (Ss)	%	10,00	7.401,00
superficie fondiaria (Sf)	mq		66.609,00
rapporto di copertura (Rc)	%	50,00	
superficie coperta max. (Sc) di St			37.005,00
utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq	0,58	42.925,80
altezza degli edifici (Hf)	ml		14,00
DATI STEROMETRICI LOTTO A			
superficie territoriale (St)	mq		31.870,00
standard urbanistici (Ss)	mq		3.187,00
superficie fondiaria (Sf)	mq		28.683,00
superficie coperta max. (Sc) di St	mq		15.935,00
suddivisione degli standard	mq		3.187,00
verde	mq		690,00
parcheggi	mq		2.497,00
DATI STEROMETRICI LOTTO B			
superficie territoriale (St)	mq		42.140,00
standard urbanistici (Ss)	mq		4.214,00
superficie fondiaria (Sf)	mq		37.926,00
superficie coperta max. (Sc) di St	mq		21.070,00
suddivisione degli standard	mq		4.214,00
verde	mq		1.582,00
parcheggi	mq		2.632,00

P.R.G. VIGENTE

N.T.A. PIANO GUIDA			
Rapporto di copertura (Rc)	50% di St		
Indice utilizzazione territoriale	Ut mq/mq 0,58		
Altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica	Hf 14,00 ml		
Aree pubbliche da cedere (Ss)	10% di St		
Distanza dalle strade	5,00 ml		
Distanza dai confini di proprietà	7,00 ml		
Distanza tra edifici	14,00 ml		
Fasci rispetto idraulico aree Demaniali	10,00 ml		
DATI STEROMETRICI COMPLESSIVI P.R.G. VIGENTE			
superficie territoriale (St)	mq		74.317,00
standard urbanistici (Ss)	%	10,00	7.431,70
superficie fondiaria (Sf)	mq		66.885,30
rapporto di copertura (Rc)	%	50,00	
superficie coperta max. (Sc) di St			37.158,50
utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq	0,58	43.103,86
altezza degli edifici (Hf)	ml		14,00
DATI STEROMETRICI LOTTO A			
superficie territoriale (St)	mq		32.177,00
standard urbanistici (Ss)	mq		3.217,70
superficie fondiaria (Sf)	mq		28.959,30
superficie coperta max. (Sc) di St	mq		16.088,50
suddivisione degli standard	mq		3.217,70
verde	mq		690,00
parcheggi	mq		2.527,70
DATI STEROMETRICI LOTTO B			
superficie territoriale (St)	mq		42.140,00
standard urbanistici (Ss)	mq		4.214,00
superficie fondiaria (Sf)	mq		37.926,00
superficie coperta max. (Sc) di St	mq		21.070,00
suddivisione degli standard	mq		4.214,00
verde	mq		1.582,00
parcheggi	mq		2.632,00

Le superfici destinate a servizi pubblici (Ss) sono così organizzate e suddivise per tipologia:

P.R.G. VARIANTE 2023-2024

LOTTO	S.T.	STANDARD	10% di S.T.
A	31.870,00 mq	A	3.187,00 mq
B	42.140,00 mq	B	4.214,00 mq
TOTALE S.T.	74.010,00 mq	TOTALE S.T.	7.401,00 mq

	VERDE	PARCHEGGI	TOTALE
LOTTO A	658,00 mq	2.529,00 mq	3.187,00 mq
LOTTO B	1.151,00 mq	3.063,00 mq	4.214,00 mq
TOTALE	1.809,00 mq	5.592,00 mq	7.401,00 mq
SUP. STANDARD		7.401,00	≥ 7.401,00

P.R.G. VIGENTE

LOTTO	S.T.	STANDARD	10% di S.T.
A	32.177,00 mq	A	3.217,70 mq
B	42.140,00 mq	B	4.214,00 mq
TOTALE S.T.	74.317,00 mq	TOTALE S.T.	7.431,70 mq

	VERDE	PARCHEGGI	TOTALE
LOTTO A	688,70 mq	2.529,00 mq	3.217,70 mq
LOTTO B	1.151,00 mq	3.063,00 mq	4.214,00 mq
TOTALE	1.839,70 mq	5.592,00 mq	7.431,70 mq
SUP. STANDARD		7.431,70	≥ 7.431,70

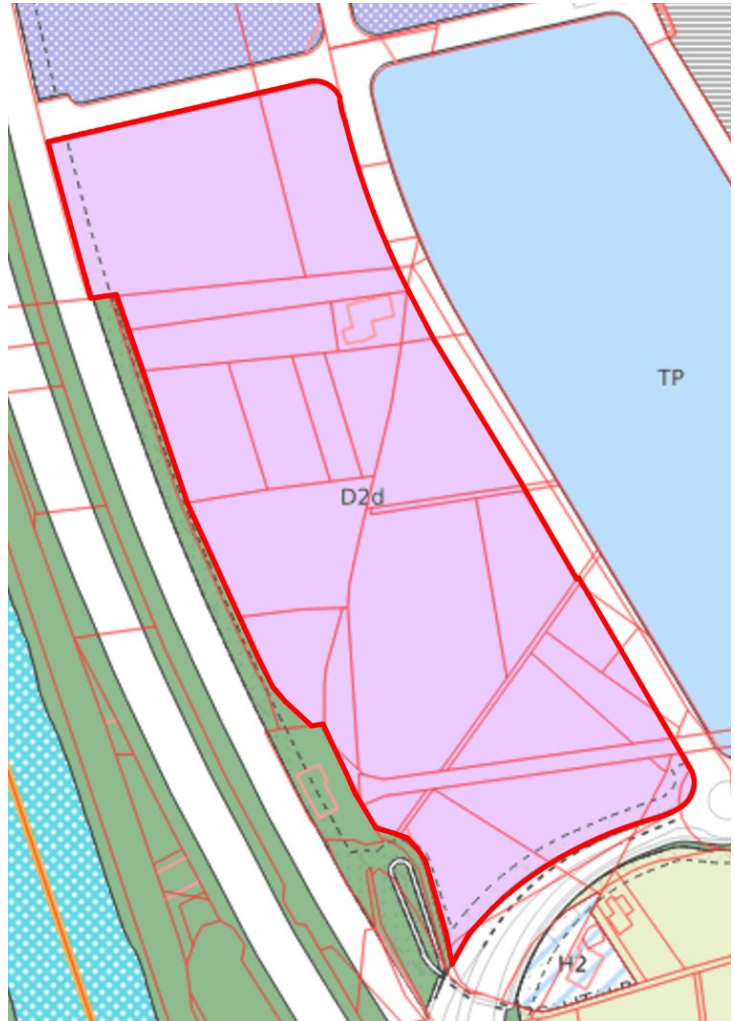
Inquadramento urbanistico

La zona d'intervento è individuata nel P.R.G. Variante tecnica 2023-2024 all'art. 30 delle N.T.A. come Aree produttive del settore secondario locali e specificatamente dalla sigla, definizione e codice: **L-PR3** – aree produttive del settore secondario locali di progetto multifunzionale a carattere speciale - **d105_p**, e individuata nel P.R.G. Vigente all'art. 46 delle N.T.A. come Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto e specificatamente dalla sigla, definizione e codice: **D2d** - zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale a carattere speciale.

ESTRATTO P.R.G. VARIANTE 2023-2024



ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



L'attività, che i promotori prevedono d'insediare nel lotto A, è quella di deposito e magazzinaggio di beni in genere, servizi connessi all'interscambio delle merci.

Non si prevedono utilizzi della falda acquifera.

In occasione del deposito del piano attuativo si provvederà alla procedura di verifica preventiva, se richiesto, del requisito di incidenza significativa (Screening di VIncA).

Contenuti della proposta

La proposta di piano guida prevede la suddivisione dell'intera area in due lotti (A e B) in modo da consentirne l'attuazione (piano attuazione) in periodi temporalmente distinti.

Rispettivamente i lotti avranno le seguenti superfici territoriali (al netto dell'area demaniale):
nel P.R.G. variante 2023-2024

Lotto A mq 31.870,00;

Lotto B mq 42.140,00.

nel P.R.G. vigente

Lotto A mq 32.177,00;

Lotto B mq 42.140,00.

L'area oggetto di piano guida confina a Nord con una strada privata di lottizzazione, ad Est per tutto il fronte strada con Via Innsbruck, a Sud con la strada di raccordo alla circonvallazione Nord e ad Ovest dalla p.lla 856/2 e 996/2.

Via Innsbruck è già funzionalmente collegata con tutti i servizi primari (acquedotto, gasdotto, energia elettrica, fognatura, pubblica illuminazione ecc.) e sono già presenti n. 6 accessi carrai di diverse larghezze.

L'intera area risulta essere stata tutta rialzata rispetto al piano di campagna originario, con terreno di riporto (tout-venant), in parte eseguito da uno dei promotori (Nord) mentre per la restante parte dal Consorzio "Tridentum" al fine di realizzare il campo base ("villaggio") per gli alloggi (baraccamenti) dei lavoratori. Non si prevede pertanto alcuna modifica alla linea di spiccatto.

La proposta prevede, attraverso i piani attuativi, lo sviluppo prima del lotto A e successivamente del lotto B su cui insiste il "villaggio" Tridentum.

La realizzazione del lotto A prevede per il P.R.G. di variante 2023-2024:

- realizzazione e cessione del parcheggio a Nord;
- realizzazione e cessione della fascia (ml 1,50) di verde che costeggia Via Innsbruck;
- copertura massima mq 15.935,00 pari al 50% della superficie territoriale;
- altezza massima dell'edificio ml 14,00;
- distanze dalle strade ml 5,00;
- distanze dai confini di proprietà ml 7,00;
- distanza tra edifici ml 14,00;

La realizzazione del lotto B prevede per il P.R.G. di variante 2023-2024:

- realizzazione e cessione del parcheggio a Sud;
- realizzazione e cessione della fascia (ml 1,50) di verde che costeggia Via Innsbruck;
- copertura massima mq 21.070,00 pari al 50% della superficie territoriale;
- altezza massima dell'edificio ml 14,00;
- distanze dalle strade ml 5,00;
- distanze dai confini di proprietà ml 7,00;
- distanza tra edifici ml 14,00;
- la risoluzione delle consorilità (canali) individuate dalle p.lle 2001/1, 2000/2, 2000/5;
- valutazioni e proposte per lo spostamento del canale Demaniale come da atto preliminare registrato a Trento il 28.11.2005 n. 3929 e successivo accordo transattivo del 10.03.2021 n. 46485 n. pratica Tran 101/2020-1497.

L'area d'intervento a Ovest è interessata, solo in minima parte dalla fascia di rispetto autostradale e della circonvallazione.

All'interno dell'area d'intervento è presente il fosso interporto posto su superficie demaniale catastalmente distinta dalle particelle 857/6, 2399, 842/1 della superficie di mq 1.831,00.

Il canale è interrato, realizzato con uno scatolare in c.a.p. delle dimensioni esterne di cm 320 x 170.

La fascia di rispetto dal canale, di metri 10,00 dal confine della particella, verrà mantenuta salvo successivi accordi.

Esterno alla perimetrazione del piano guida è presente un altro fosso denominato “Bettina” (a sud del piano) per il quale verrà garantita la fascia di rispetto di ml 10,00 verso l’area d’intervento. Analogamente la fascia di rispetto sarà mantenuta anche verso la stazione di sollevamento (p.lla 1699).

L’area d’intervento non è interessata da aree protette quali “Biotopi non istituiti” e da “zone speciali di conservazione (ZSC)”. Lo screening di VIncA non è necessario, nel caso potrà essere redatto, se richiesto, in sede di piano attuativo.

Il presente piano guida rimanda al piano attuativo la gestione delle terre e rocce da scavo, in quanto al momento si prevede il riutilizzo nello stesso sito di scavo o se le terre e rocce rientrano in categorie di esenzione dalla normativa.

Per le caratteristiche geologiche, geotecniche, relazione sismica e relazione di compatibilità della pericolosità nonché della gestione delle acque si rimanda alla specifica relazione che fa parte degli allegati del piano guida.

La valutazione previsionale d’impatto acustico, ai sensi della Legge 447/1995, al momento, viene resa con dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà (art. 38 del D.P.R. n. 445/2000) in quanto, l’area oggetto d’intervento è posta in classe IV ma è anche all’interno di due fasce di pertinenza stradale con limiti di 70/60 dB(A) e 65/55 dB(A) sicché la caratterizzazione del rumore di fondo tipico della zona risulta più alto dei valori limite assoluti di emissione del rumore previsti per la classe IV sia per il periodo diurno 60 dB(A) che per il periodo notturno 50 dB(A). Con la dichiarazione sostitutiva si afferma che le emissioni di rumore risultano conformi ai limiti stabiliti dalla classificazione acustica comunale e ai limiti differenziali di cui all’articolo n. 4 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997.

Per quanto riguarda le opere necessarie per la realizzazione delle aree pubbliche (parcheggi e verde) si rimanda al successivo “piano attuativo” per tutta la documentazione esecutiva, computo metrico, reti tecnologiche, allacciamenti, così pure i nulla osta eventualmente necessari.

Le sagome degli edifici sono indicative e suscettibili di modifica nel rispetto delle distanze dai confini, dagli edifici e dalle fasce di rispetto.

Conclusioni

La divisione in due lotti dell’area consentirebbe all’Amministrazione di vedere attuate le proprie programmazioni urbanistiche e alle aziende promotrici l’utilizzo in tempi brevi dei terreni del “lotto A”, necessari al soddisfacimento delle proprie esigenze di sviluppo aziendale. Il “lotto B”, invece, per le motivazioni già richiamate, (“villaggio” del Consorzio Tridentum) avrà uno sviluppo successivo più tardivo.

Mantova, lì 20 gennaio 2026

IL PROGETTISTA
Arch. Roberto Cordioli