

**PROGETTO ARCHITETTONICO E COORDINAMENTO**



dr.arch. Mauro Facchini  
STUDIO FACCHINI  
via Barbacovi 42 38122 Trento



**PROGETTO OPERE STRUTTURALI**



dr.ing. Oscar Facchini  
STUDIO FACCHINI  
via Barbacovi 42 38122 Trento

**PROGETTO OPERE STRADALI E FLUVIALI**

dr.ing. Ruggero Andreatta  
STUDIO TECNICO  
Via Ragazzi del 99, 17 - 38123 Trento

**PROGETTO IMPIANTO ELETTRICO ED ILLUMINAZIONE**



p.ind. Paolo Carlini  
STEA progetto s.r.l.  
Via S.Caterina 60/A, 38062 Arco (TN)

**RILIEVO GEOMETRICO E CATASTALE**

geom. Luca Prada  
STUDIO TECNICO  
Corso Tre Novembre 46/A - 38122 Trento

**GEOLOGIA**

dr.geol. Marco Cavalieri - Stefano Lozza  
via Malfatti 27 - 38122 Trento



COMMITTENTI:

**PRISMA S.R.L.**

via dell'Abetone 26  
38068 Rovereto (TN)  
Cod. Fisc. E Part. Iva 02265260220

**VIGOLANA S.R.L.**

Via Degli Olivetani n. 10/12 -20123 Milano (MI)  
Cod. Fisc. E Part. Iva 03820390965

sig. **DUCATI LUCA**

C.F. [REDACTED]

sig.ra **DUCATI FRANCA**

C.F. [REDACTED]

sig. **DUCATI PAOLO**

C.F. [REDACTED]

SIG.RA **SCHMID ADRIANA**

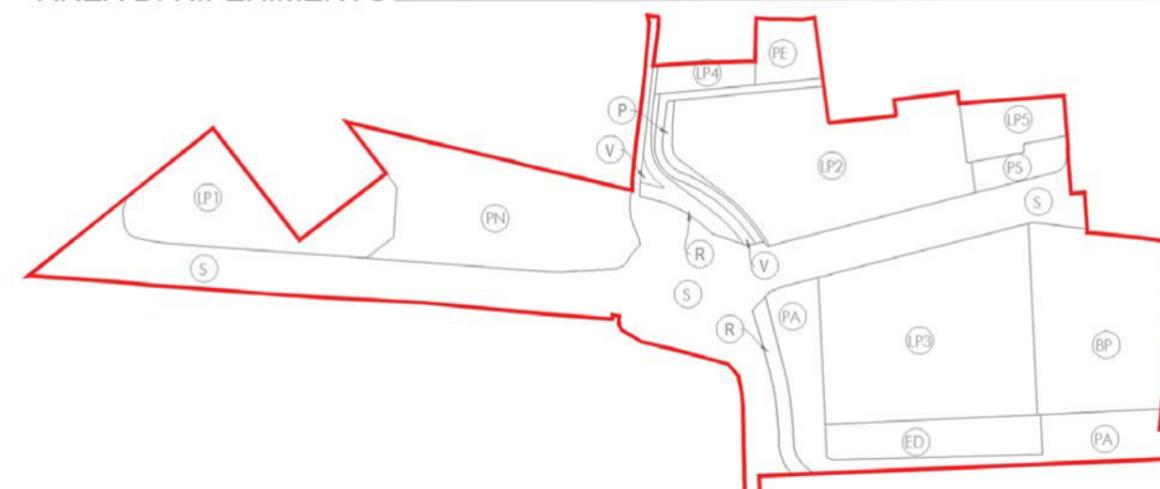
C.F. [REDACTED]

**INDICE DEGLI ARTICOLI**

<b>Art.1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE</b>	<b>3</b>
1.1 Relazioni e documentazione	3
1.2 Relazioni e documentazione - ALLEGATI	3
1.3 Elaborati grafici PdL e eseguiti Architettonici Opere di Urbanizzazione	3
1.4 Elaborati grafici progetto esecutivo Strada e Sottoservizi	5
1.5 Elaborati grafici progetto esecutivo Opere Strutturali	6
1.6 Elaborati grafici progetto esecutivo Impianto Elettrico	6
1.7 Elaborati grafici progetto esecutivo Arch. Bike Park e Percorso di Sensibilizzazione Stradale	6
<b>Art.2 - OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE</b>	<b>7</b>
<b>Art.3 - ATTUAZIONE DEL PIANO E RELATIVE TEMPISTICHE</b>	<b>7</b>
<b>Art.4 - STANDARD URBANISTICI</b>	<b>7</b>
<b>Art.5 - SUN ATTUABILI</b>	<b>8</b>
<b>Art.6 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI AMMESSE NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE</b>	<b>8</b>
<b>Art.7 - DISPOSIZIONI IN MATERIA COMMERCIALE</b>	<b>8</b>
<b>Art.8 - DEFINIZIONE DELLA LINEA DI SPICCATO E DELLE QUOTE DI PROGETTO</b>	<b>8</b>
<b>Art.9 - INDICAZIONE DELLE DISTANZE DAI CONFINI E DAGLI EDIFICI</b>	<b>9</b>
<b>Art.10 - VINCOLI PROGETTUALI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO</b>	<b>10</b>
10.1 Vincoli progettuali Prescrittivi:	10
10.2 Elementi progettuali Indicativi:	10
<b>Art.11 - AREE IN CESSIONE (SS)</b>	<b>11</b>
<b>Art.12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>	<b>11</b>
<b>Art.13 - OPERE OGGETTO DI COMPENSAZIONE CON CAPACITÀ EDIFICATORIA P.F. 2508 C.C. TRENTO</b>	<b>11</b>
<b>Art.14 - AREE PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI</b>	<b>12</b>
<b>Art.15 - SPAZI COMUNI PER IL DEPOSITO DI BICICLETTE E LOCALI SPOGLIATOIO</b>	<b>12</b>
<b>Art.16 - SPAZI DI RELAZIONE CONDOMINIALE E PER IL GIOCO DEI BAMBINI</b>	<b>13</b>
<b>Art.17 - ALLACCIAMENTI ALLE RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI</b>	<b>13</b>

<b>Art.18 - PREMIALITA' EDILIZIE</b>	<b>13</b>
<b>Art.19 - SALVAGUARDIA DELLA LEGISLAZIONE TECNICA</b>	<b>13</b>
<b>Art.20 - NORME DI COLLEGAMENTO</b>	<b>13</b>

AREA DI RIFERIMENTO



**Art.1 – ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

**1.1 Relazioni e documentazione**

PdL-A01.0	ELENCO ELABORATI
PdL-A01.1	FASCICOLO RELAZIONE
PdL-A01.2	FASCICOLO NORME DI ATTUAZIONE
PdL-A01.3	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO GENERALE (da prezzario PAT 2024)
PdL-A01.3.1	ESTRATTO COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (CAP.1-2-3-6-7-8)
PdL-A01.3.2	ESTRATTO COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (CAP.4-5)
PdL-A01.4	PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO (consegna prevista ad inizio lavori)
PdL-A01.5	FASCICOLO A3

**1.2 Relazioni e documentazione – ALLEGATI**

A11.01	AUTORIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI IN AREE A PENALITÀ AI SENSI DEGLI ARTICOLI 15, 16 e 18, DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PUP
A11.02	INDAGINE GEOLOGICA E GEOTECNICA A SOSTEGNO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE MBC5 – AMBITO B C.C. TRENTO LOC. "MADONNA BIANCA" redatto da: dott. Geol. Marco Cavalieri (comprensivo di Modello C1 e Allegato C2 sottoscritti)
A11.03	INDAGINE GEOLOGICA E GEOTECNICA A SOSTEGNO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE MBC5 – AMBITO B – C.C. TRENTO – LOC. "MADONNA BIANCA". PP.FF. 1167/1-2, 1170, 1171/2-3-5, 1512/4-5-6-7-12-13-16- / 17,1514/2-3-4-6-7-8, 1515/1-3, 2508, 2751/2-3-6-7- /8-9-10 E P.ED. 5855-5856 C.C. TRENTO redatto da: dott. Geol. Marco Cavalieri (comprensivo di Modello C1 e Allegato C2 sottoscritti)
A11.04	NULLA OSTA PAT-BACINI MONTANI
A11.05	AUTORIZZAZIONE R.F.I.
A11.06	NULLA OSTA NOVARETI
A11.07	PROCURE NOTARILI
A11.08	VISURE TAVOLARI

A11.09	VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO redatto da: Per. Ind. Alberto Piffer
A11.10	CONTRATTO DI ACQUISTO TERRENI P.A.T.

**1.3 Elaborati grafici PdL e eseguiti Architettonici Opere di Urbanizzazione**

<b>STATO DI FATTO</b>		
PdL-B01.1	CARTOGRAFIA	varie
PdL-B01.2	RILIEVO – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
PdL-B01.3	RILIEVO – PLANIMETRIA GENERALE	1:500
PdL-B01.4	RILIEVO TAVOLARE – INDIVIDUAZIONE SERVITU' E DEFINIZIONE PLANIMETRIA (geom Luca Prada)	1:500
PdL-B02.1	VERIFICA PERIMETRO PdL MBC5-B	1:500
PdL-B02.2	CALCOLO SUPERFICIE TERRITORIALE	1:500
PdL-B02.3	CALCOLO SUPERFICI BENI DEMANIALI	1:500
PdL-B03.1	COMPARTI EDIFICATORI E AREE Ss	1:500
<b>STATO DI PROGETTO</b>		
PdL-B03.2	CALCOLO ANALITICO SUPERFICI TERRITORIALI	1:500
PdL-B03.3	DETTAGLIO CALCOLO ANALITICO SUPERFICI TERRITORIALI – AREE Ss	1:500
PdL-B03.4	DETTAGLIO CALCOLO ANALITICO SUPERFICI TERRITORIALI – AREE PRIVATE	1:500
PdL-B03.5	ESTRATTO MAPPA IDENTIFICAZIONE SUPERFICI CATASTALI A DESTINAZIONE PRIVATA E PUBBLICA (geom Luca Prada)	1:500
PdL-B03.6.1	SCHEMA DI FRAZIONAMENTO – LIBRETTO PREGEO (geom Luca Prada)	
PdL-B03.6.2	SCHEMA DI FRAZIONAMENTO – <i>ESTRATTO MAPPA</i> (geom Luca Prada)	1:1000
PdL-B03.6.3	SCHEMA DI FRAZIONAMENTO – PLANIMETRIA RILIEVO (geom Luca Prada)	1:1000
PdL-B04.1	PLANIMETRIA GENERALE	1:500
PdL-B04.2	PLANIMETRIA GENERALE – QUOTE TERRENO URBANIZZATO	1:500
PdL-B04.3	PLANIMETRIA GENERALE – QUOTE DI PROGETTO	1:500

PdL-B04.4	PLANIMETRIA GENERALE - INGOMBRI-VINCOLI	1:500
PdL-B04.5	PLANIMETRIA GENERALE - IPOTESI VOLUMI EDILIZI	1:500
PdL-B04.6	PLANIMETRIA GENERALE - PLANIVOLUMETRICO	1:500
PdL-B04.7	PLANIMETRIA GENERALE - PERCORSI	1:500
PdL-B04.8	PLANIMETRIA GENERALE - DIMENSIONAMENTO DI MASSIMA PARCHEGGI INTERRATI E SEMINTERRATI IN VIA PREVENTIVA	1:500
PdL-B04.9	PLANIMETRIA GENERALE - DIMENSIONAMENTO DI MASSIMA PARCHEGGI FUORITERRA IN VIA PREVENTIVA	1:500
PdL-B04.10	PLANIMETRIA GENERALE - PARCHEGGI Ss	1:500
PdL-B04.11	PLANIMETRIA GENERALE - AREE A VERDE PRIVATO - VERIFICA PRELIMINARE AREE VERDI AI SENSI ART.46 R.E.C.	1:500
PdL-B04.12	PLANIMETRIA GENERALE - SISTEMAZIONE SPAZI APERTI	1:500
PdL-B04.13	PLANIMETRIA GENERALE - SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE - VERIFICA DEL RISPETTO DI NORMATIVA DEL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	1:500
PdL-B04.14	PLANIMETRIA GENERALE - ANTINCENDIO - VERIFICA DEL RISPETTO DELLA NORMATIVA ANTINCENDIO	1:500
<b>STATO DI RAFFRONTO</b>		
PdL-B05.1	<b>PLANIMETRIA GENERALE</b>	1:500
<b>STATO DI FATTO-PROGETTO-RAFFRONTI</b>		
PdL-B05.2	SEZIONI AA-BB	1:100
PdL-B05.3	SEZIONI CC-DD	1:100
PdL-B05.4	SEZIONI EE	1:100
PdL-B05.5	SEZIONI FF	1:100
PdL-B05.6	SEZIONI GG-HH	1:100
PdL-B05.7	SEZIONI II-LL	1:100
PdL-B05.8	SEZIONI MM	1:100
PdL-B05.9	SEZIONI NN	1:100
PdL-B05.10	SEZIONI OO-PP	1:100
<b>DETTAGLI</b>		
PdL-B06.1	DETTAGLI TECNICI SS	1:25

PdL-B06.2	ABACO ELEMENTI COSTRUTTIVI E MATERIALI	
-----------	--	--

**1.4 Elaborati grafici progetto esecutivo Strada e Sottoservizi**

Relazione Definitivo		
Relazione Idraulica		
<b>STATO DI FATTO STRADA</b>		
V01	PLANIMETRIA GENERALE	1:500
V01_Q1	PLANIMETRIA QUADRO I	1:250
V01_Q2	PLANIMETRIA QUADRO II	1:250
V01_Q3	PLANIMETRIA QUADRO III	1:250
<b>STATO DI PROGETTO STRADA</b>		
V02	PLANIMETRIA GENERALE	1:500
V02_Q1	PLANIMETRIA QUADRO I	1:250
V02_Q2	PLANIMETRIA QUADRO II	1:250
V02_Q3	PLANIMETRIA QUADRO III	1:250
<b>STATO DI RAFFRONTO STRADA</b>		
V3	PLANIMETRIA GENERALE	1:500
V03_Q1	PLANIMETRIA QUADRO I	1:250
V03_Q2	PLANIMETRIA QUADRO II	1:250
V03_Q3	PLANIMETRIA QUADRO III	1:250
<b>PARTICOLARI E SEZIONI TIPO STRADA</b>		
V04	PLANIMETRIA GENERALE	1:500
V04_Q1	PLANIMETRIA QUADRO I	VARIE
V04_Q1.1	PLANIMETRIA DI TRACCIAMENTO VIA GINO BARTALI - LATO NORD	1:250
V04_Q2	PLANIMETRIA QUADRO II - PARTICOLARI E SEZIONI TIPO	VARIE
V04_Q2.1	PLANIMETRIA DI TRACCIAMENTO VIA GINO BARTALI - LATO EST	1:250
V04_Q3	PLANIMETRIA QUADRO III - PARTICOLARI E SEZIONI TIPO	VARIE
V04_Q3.1	PLANIMETRIA DI TRACCIAMENTO VIA GINO BARTALI - LATO EST	1:250
V04_Q4	PLANIMETRIA, PARTICOLARI E SEZIONI TIPO - VIA STELLA DI MAN	VARIE

V04_Q4.1	PLANIMETRIA DI TRACCIAMENTO VIA STELLA DI MAN	1:250
V04_Q5	PLANIMETRIA, PARTICOLARI E SEZIONI TIPO - ANELLO ROTATORIA	VARIE
V04_Q5.1	PLANIMETRIA DI TRACCIAMENTO - ANELLO ROTATORIA	1:250
<b>STATO DI FATTO SOTTOSERVIZI</b>		
S01	PLANIMETRIA DEI SOTTOSERVIZI - GENERALE	1:500
S01_Q1	PLANIMETRIA DEI SOTTOSERVIZI - QUADRO I	1:200
S01_Q2	PLANIMETRIA DEI SOTTOSERVIZI - QUADRO II	1:200
S01_Q3	PLANIMETRIA DEI SOTTOSERVIZI - QUADRO III	1:250
<b>STATO DI PROGETTO SOTTOSERVIZI</b>		
S02	PLANIMETRIA DEI SOTTOSERVIZI - GENERALE	1:500
S02_Q1	PLANIMETRIA DEI SOTTOSERVIZI - QUADRO I	1:200
S02_Q2	PLANIMETRIA DEI SOTTOSERVIZI - QUADRO I	1:200
S02_Q3	PLANIMETRIA DEI SOTTOSERVIZI - QUADRO II	1:200
S03	PLANIMETRIA GENERALE RETE ACQUE NERE E BIANCHE	1:500
S03_Q2	PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE E BIANCHE - QUADRO II	1:200
S03_Q3	PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE E BIANCHE - QUADRO III	1:200
<b>STATO DI FATTO ROGGIA</b>		
R01	PLANIMETRIA E SEZIONI SIGNIFICATIVE RIO VAL NIGRA E RIO SAN ROCCO	VARIE
<b>STATO DI PROGETTO ROGGIA</b>		
R02	PLANIMETRIA E PROFILO RIO VAL NIGRA E RIO SAN ROCCO	VARIE
R03	SEZIONI SIGNIFICATIVE RIO VAL NIGRA E RIO SAN ROCCO	VARIE
R03_G	SEZIONI GENERALI RIO VAL NIGRA E RIO SAN ROCCO	VARIE

**1.5 Elaborati grafici progetto esecutivo Opere Strutturali**

S04.1	PLANIMETRIA OPERE STRUTTURALI NUOVO CANALE RIO VALNIGRA	VARIE
S04.2	PLANIMETRIA OPERE STRUTTURALI NUOVO CANALE RIO VALNIGRA	VARIE

**1.6 Elaborati grafici progetto esecutivo Impianto Elettrico**

ER001	RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA	
ET001	PLANIMETRIA CAVIDOTTI E LINEE ELETTRICHE	1:500
ET002	PLANIMETRIA SISTEMI ILLUMINANTI	1:500
ET003	PLANIMETRIA DISTRIBUZIONE LINEE ELETTRICHE	1:500
ET004	PARTICOLARI COSTRUTTIVI	VARIE
EQ001	SCHEMA QUADRI ELETTRICI	VARIE

**1.7 Elaborati grafici progetto esecutivo Arch. Bike Park e Percorso di Sensibilizzazione Stradale**

PdL-A01.1BP-ED	RELAZIONE DESCRITTIVA	
PdL-A01.2BP-ED	ESTRATTO COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (CAP.9-10-11)	
<b>STATO DI FATTO</b>		
PdL-B02BP	AREA BIKE PARK – RILIEVO GEOMETRICO	1:200
PdL-B02ED	PERCORSO EDUCAZIONE STRADALE – RILIEVO GEOMETRICO	1:200
<b>STATO DI PROGETTO</b>		
PdL-B03BP	AREA BIKE PARK – CALCOLO ANALITICO SUPERFICIE TERRITORIALE	1:200

PdL-B03ED	PERCORSO EDUCAZIONE STRADALE – CALCOLO ANALITICO SUPERFICIE TERRITORIALE	1:200
PdL-B04BP	AREA BIKE PARK – PLANIMETRIA	1:200
PdL-B04ED	PERCORSO EDUCAZIONE STRADALE – PLANIMETRIA E SEZIONE AA	1:100 1:200
<b>STATO DI FATTO-PROGETTO-RAFFRONTI</b>		
PdL-B05BP	AREA BIKE PARK – SEZIONI AA-BB	1:100
<b>PROGETTO ESECUTIVO PERCORSO PUMP TRACK</b>		
PdL-B06BP-ES	PIANO DI COSTRUZIONE	1:200
PdL-B02BP-ES	ESEMPIO POZZO DRENANTE	1:50
PdL-B03BP-ES	PIANTA SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE	1:250
PdL-B04BP-ES	DISEGNO ESECUTIVO RAGGI DI CURVATURA	1:250
PdL-B05BP-ES	PLANIMETRIA PUNTI DI RIFERIMENTO	1:250
PdL-B06BP-ES	SEZIONE	VARIE
PdL-B07BP-ES	DISEGNO ESECUTIVO RULLI	1:250
<b>ALLEGATO</b>		
	<b>VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO "PUMP TRACK"</b> redatto da: Per. Ind. Alberto Piffer	

## Art.2 - OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE

Il presente Fascicolo contiene le Norme Tecniche di Attuazione specifiche per il Piano di Lottizzazione denominato "Zona C5-B Madonna Bianca a Trento - Ambito B" (P.A.-B-), definito negli elaborati dell'Allegato n. 4.2 alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

## Art.3 - ATTUAZIONE DEL PIANO E RELATIVE TEMPISTICHE

1. Il piano si attua secondo le indicazioni contenute nel P.R.G. del comune di Trento, negli elaborati di cui al precedente art.1 e nel rispetto delle presenti norme di attuazione, salvo quanto stabilito dalla L.P. 04 agosto 2015 n. 15 e relativi Regolamenti di attuazione.
2. Le opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo, riguardano opere di urbanizzazione primaria a scomputo e opere di urbanizzazione primaria in compensazione della capacità edificatoria generata dalla p.f.2508 C.c. Trento di proprietà comunale. Sono da realizzarsi contestualmente alla costruzione degli edifici, saranno iniziate e concluse nel rispetto della tempistica indicata nella convenzione di lottizzazione.

## Art.4 - STANDARD URBANISTICI

Rif	Allegato n.4.2 alle N.T.A.	Progetto	Valori massimi di progetto
<b>A</b>	<b>SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)</b>	28.528 Mq.	28.258,34 Mq.
<b>B</b>	<b>SUPERFICIE TERRITORIALE PROPRIETÀ "RAMO ACQUE" NON PARTECIPA ALLA FORMAZIONE DI SUN</b>	-	1.084,23 Mq.
<b>C</b>	<b>SUPERFICIE TERRITORIALE SENZA PROPRIETÀ "RAMO ACQUE"</b>	-	27.174,1 Mq.
<b>D</b>	<b>INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT SUN/ST) M2/M2)</b>	0,3	= 27.174,1 * 0,3 8.152,23 Mq.
<b>E</b>	<b>ALTEZZA DEL FRONTE O DELLA FACCIATA (M)</b>	16,5	LP2: 16,50mt.
			LP3: 16,50mt.
			LP4: 0,00mt. LP5: 10,00mt.
	<b>H.MAX VINCOLATA</b>		
	<b>H.MAX VINCOLATA</b>		
<b>F</b>	<b>ALTEZZA DELL'EDIFICIO O DEL CORPO DI FABBRICA NUMERO DI PIANI (HP)</b>	5	5
<b>G</b>	<b>RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO (SC/ST) %</b>	12,5%	= 27.174,1 * 12,5% 3.396,76 Mq.
<b>H</b>	<b>AREE DA CEDERE AL COMUNE PER SERVIZI PUBBLICI (SS)</b>	17.680 Mq.	17.680,12 Mq.
<b>I</b>	<b>AREE DI PROPRIETÀ PRIVATA</b>	-	10.578,16 Mq.
<b>J</b>	<b>PARTE EVIDENZIATA IN CARTOGRAFIA</b>	altezza del fronte o della facciata 19,5; Hp 6	altezza del fronte o della facciata 19,5; Hp 6 LP1: 19,50mt.

## **Art.5 – SUN ATTUABILI**

1. Il Piano di Lottizzazione si attua secondo le indicazioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Trento, sulla base degli elaborati precedentemente elencati e nel rispetto delle presenti Norme di Attuazione. La Sun complessiva realizzabile nei lotti sarà di **8.152,23 mq.** (cfr. doc. PdL-A01.1 FASCICOLO RELAZIONE - 6.2 Tabella Standard urbanistici calcolo SUN e Sup. massima coperta).
2. Internamente al complessivo lotto "C3", si è stabilito che il "Lotto privato 4" non maturi SUN ed il "Lotto privato 5" possa realizzare al massimo una SUN pari a **179,72Mq.** In ragione della disomogeneità tra i parametri urbanistici e le reali possibilità realizzative riferite ai singoli lotti, si permette di poter trasferire, rispetto alla ipotesi "SUN costruibile", **fino ad un massimo di SUN pari al 5% della complessiva escluso LP4 e LP5: (8152,23Mq - 179,79Mq) x 5% = 398,62Mq. fra i Lotti 1, 2 e 3.**

## **Art.6 – DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI AMMESSE NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

La destinazione d'uso degli edifici in progetto dovrà essere quella prevista dall'Art 39 c. 1 e dall'Art. 42. ter c. 2 delle norme di Attuazione del PRG vigente e dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 1 luglio 2013 concernente "Approvazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale previsti dall'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)", Comma 3.

## **Art.7 – DISPOSIZIONI IN MATERIA COMMERCIALE**

1. L'insediamento delle attività commerciali nella zona C5 Ambito B Madonna Bianca è regolato dalla disciplina urbanistica del PRG, dalla legge Provinciale sul commercio, attualmente la "L.P. 30 luglio 2010 n.17", e dalle relative disposizioni attuative, in particolare ai sensi dell'Art.9 della medesima.
2. Come previsto dalla vigente disciplina provinciale delle attività commerciali, "L.P. 30 luglio 2010 n. 17" "Disciplina dell'attività commerciale" alla lettera c), essendo il P.d.L. localizzato in comune con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, il progetto per una eventuale "struttura media di vendita" potrà svilupparsi al massimo fino a 1.500 mq..

3. Ai fini della verifica dei parametri di cui alle lettere a), b) e c) del paragrafo 3.3 dei "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale" (D.G.P. n.1339/2013 e ss.mm.ii.) rispetto agli elaborati del Piano di Lottizzazione:
  - "a) il rapporto tra la superficie di vendita totale e la superficie del lotto non può essere superiore al 50 per cento" risulta ampiamente soddisfatto;
  - "b) il rapporto massimo tra la superficie coperta complessiva edificata e la superficie del lotto non può essere superiore al 60 per cento" risulta ampiamente soddisfatto;
  - "c) almeno una quota non inferiore al 20 per cento della superficie del lotto deve essere sistemata a verde, senza l'impermeabilizzazione del suolo e senza la realizzazione di volumi interrati" **viene derogata riducendo la percentuale dal 20 per cento al 10 per cento**, al fine di evitare una eccessiva riduzione di posti auto interrati indispensabili per un corretto funzionamento dell'area lottizzata;
  - "d) Gli edifici destinati ad attività commerciale devono rispettare le caratteristiche costruttive corrispondenti almeno alla classe "B+" secondo le disposizioni normative provinciali vigenti."

## **Art.8 – DEFINIZIONE DELLA LINEA DI SPICCATO E DELLE QUOTE DI PROGETTO**

L'intervento, nel rispetto e in attuazione dell'Art. 3 comma 2.3 delle "Norme tecniche di Attuazione" del PRG testo vigente dal 15 aprile 2022, "Modifica della linea di spiccatto", per un migliore assetto urbanistico dell'area, anche in relazione alle aree limitrofe ed alla Carta di Sintesi della Pericolosità la quale classifica la quasi totalità dell'area di intervento in area a penalità media **P3** legata a fenomeni di esondazione del fiume Adige disciplinate dall'articolo 16 delle Norme tecniche di Attuazione del PUP, prevede di urbanizzare l'intera area di lottizzazione impostandola a quote superiori rispetto all'esistente, così come indicato negli Elaborati di progetto del presente Piano di Lottizzazione, ed in particolare nel documento "PdL-A01.1 FASCICOLO RELAZIONE - 7. QUOTE DEL TERRENO URBANIZZATO E PIANI DI SPICCATO".

1. Le quote di "piano urbanizzato" sono da intendersi anche come "piano di spiccatto", in sintesi:

Lotto privato 1:

- quota attuale pari a circa +188,25 Mt. verrà portata a **+190,40 Mt.**;

Lotto privato 2 viene suddiviso in tre aree:

- quota attuale media pari a +188,00 mt. e viene portata a **+188,90 mt.**

- quota attuale media pari a +188,50 mt. e viene portata a **+189,40 mt.**

- quota attuale media pari a +189,40 mt. e viene portata a **+190,40 mt.**

Lotto privato 3:

- quota attuale media pari a +186,80 Mt. viene portata a **+189,00 Mt.**

Lotto privato 4:

- non è prevista edificazione, viene livellato a **+190,40 Mt.**

Lotto privato 5:

- quota attuale media pari a +188,60 Mt. viene portata a **+189,90 Mt.**

2. Le quote di spiccatto degli edifici (QS) indicate negli elaborati, in fase di progettazione **possono variare in positivo di 0,10 Mt. o in negativo di 0,20 Mt. rispetto alle quote definite.**

Le quote di progetto delle superfici territoriali, in cessione possono subire lievi modifiche in fase di realizzazione rispetto a quanto previsto.

## **Art.9 – INDICAZIONE DELLE DISTANZE DAI CONFINI E DAGLI EDIFICI**

I nuovi volumi edilizi possono ridurre la distanza delle facciate rispetto ai lotti pubblici come indicato in tavola grafica "PdL-B04.4\_Progetto\_PlanGen\_Ingombri-Vincoli", nella scheda al punto "7.13 Analisi dei vincoli Urbanistici per Ciascun Lotto/Destinazione" contenuta nel "PdL-A01.1 FASCICOLO RELAZIONE", in tav. "PdL-B04.2\_Progetto\_PlanGen\_Quote Terreno Urbanizzato"

1. "Lotto Privato 1", l'edificazione che andrà ad insistere sul nuovo piano di spiccatto posto a **+190,40Mt.**, pari alla quota esistente della strada via Degasperi che si estende fino ai confini con la futura proprietà pubblica costituita da pista ciclabile/marciapiede, potrà avere **altezza del fronte o della facciata pari a 19,5 Mt, Hp=6 come previsto dal PRG vigente.** La forma

triangolare del lotto con una rampa di accesso in comune rispetto alla p.ed. 5331, oltre alla distanza imposta pari a **7,38Mt** dal confine per via della presenza di un'area in zona F4 del PRG, costringono la progettazione di un edificio su un sedime estremamente vincolato, con ripercussioni su funzionalità ed estetica dello stesso. La **riduzione fino a massimo 3.00 mt.** rispetto al futuro confine verso ovest, offre la possibilità di ottimizzare funzionalità e impatto volumetrico del volume edilizio che potrà essere in grado di adempiere al compito "affidatogli" dal PRG che prevede una altezza di 19,5mt..

2. "Lotto Privato 2" l'edificazione andrà ad insistere sui nuovi piani di spiccatto posti a **+188,90Mt., +189,40Mt., +190,40Mt.** La forma geometrica del lotto privato, derivante dalla modifica della roggia e dal posizionamento della nuova strada, vincola la disposizione e le dimensioni degli edifici. La richiesta di avvicinamento, permette di allontanare tra loro i futuri volumi edilizi, in un'area, tra l'altro, già vincolata dalla presenza della fascia di rispetto fluviale che parte dal limite di proprietà PAT anziché dal bordo esterno del rio. I volumi edilizi potranno arrivare fino ad una distanza minima pari a:

- **3,50 Mt. verso nord** lungo il nuovo percorso del parco comunale, punti in cui le proprietà comunali sono rappresentate da percorsi con verde perimetrale;

- **5,00 Mt. verso est** rispetto la linea di confine con la futura proprietà pubblica costituita dal percorso pedonale, compreso tra due proprietà private, che porta al parcheggio est;

- **5,00 Mt. verso ovest** rispetto al confine con proprietà pubblica costituita dal percorso pedonale e nuova viabilità, in continuità con il precedente PdL P.A.-A- che permetteva l'avvicinamento al confine lungo il nuovo asse stradale.

3. "Lotto Privato 3" l'edificazione che andrà ad insistere sul nuovo piano di spiccatto posto a **+189,00Mt.** che si estende fino ai confini con la futura proprietà pubblica. In continuità con la Osservazione n.216 alla "Variante 2019" protocollo n.2731171 di data 28/10/2019 il cui accoglimento ha permesso il presente sviluppo pianificatori, la filosofia progettuale del futuro edificio, era ed è rimasta quella di integrare la volumetria nel parco.

Il progetto prevede che lungo i confini sud, ovest, nord del lotto, il terreno, "risalga" verso la copertura del primo piano integrando la volumetria nel parco. Le rampe potranno essere utilizzate dai frequentatori delle attività come gradinata naturale. A tale scopo, l'edificazione potrà raggiungere la linea di confine con la futura proprietà pubblica costituita dal parco solo mediante murature che rimangono comprese nell'angolo a 45° dal confine verso il lotto privato fino alla distanza di **5,00Mt.**, distanza minima (ridotta) degli edifici rispetto al confine.

Verso l'asse stradale rimane la distanza pari a **5.00mt.** già autorizzata nell'adiacente PdL P.A.-A-.

I lotti privati dovranno essere distinguibili da quelli pubblici mediante recinzioni, cavedi per aerazione, cambio di pavimentazione, ecc..

4. **"Lotto Privato 4"** nessuna riduzione prevista;
5. **"Lotto Privato 5"** l'edificazione che andrà ad insistere sui nuovi piani di spiccato posti a **+188,90Mt. Altezza del fronte o della facciata limitate a 10,00Mt,** distanza dal confine interno alla lottizzazione **5.00Mt.**, distanza rispetto le aree in cessione gratuita al Comune **5.00mt.**
6. Come previsto all'art.6 dell'Allegato 2 alla D.G.P. n. 2023/2010, *"Distanze da applicare all'interno dei piani attuativi..."*, gli edifici ricadenti nel perimetro del piano di lottizzazione, potranno avere facciate finestrate contrapposte a **Mt. 8,00;**

## **Art.10 – VINCOLI PROGETTUALI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **10.1 Vincoli progettuali Prescrittivi:**

1. La progettazione dovrà rispettare le prescrizioni ed i vincoli riportati negli elaborati grafici allegati al Piano di Lottizzazione;
2. Quanto previsto nelle presenti N.d.A. ai precedenti Art. 7,8,9;
3. Il **"Lotto privato 4"** dovrà essere destinato a *"giardino"* con SUN costruibile pari a **0 Mq.;**
4. Il **"Lotto privato 5"** dovrà essere destinato a *"Al residenza ordinaria"* con SUN costruibile massima pari a **179,79 Mq.** e altezza massima dell'edificio pari a **10,00Mt.;**
5. Il numero previsto di edifici è vincolante per i seguenti lotti privati:
  - **"Lotto Privato 1"** = 1 edificio
  - **"Lotto Privato 4"** = 0 edifici

- **"Lotto Privato 5"** = 1 edificio

6. Quanto previsto nelle presenti N.d.A. ai precedenti Art. 5 comma 2 (trasferimento di SUN);
7. Il contenuto del documento allegato: *"DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE 2023-S013-00333"* *"Autorizzazione per la realizzazione di interventi in aree a penalità ai sensi degli articoli 15, 16 e 18, delle norme di attuazione del PUP - CSP-2023-30 - TRENTO- Piano di lottizzazione - ambito B - Madonna Bianca."* del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della P.A.T.;
8. Il contenuto del documento allegato: *"DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE 2024-S138-00123"* *"RICHIEDENTE: VIGOLANA SRL - Pratica n. 44628 - ACCOGLIMENTO CON PRESCRIZIONI"* del Servizio Bacini Montani della P.A.T.
9. Il contenuto del documento allegato: *"RFI-VDO-DOIT.VR.INGA0011P20230002268 Autorizzazione ai sensi del titolo III del DPR 11/7/1980 n°753 per ESECUTIVO piano di lottizzazione C5B Madonna Bianca - CC Trento pf1514/4-1515/1-3-RFI pf 2510. Linea: Verona-Brennero -KM 090+850 dx -Coordinate 46.040222, 11.128222"*
10. Il contenuto del documento allegato: Nullaosta Novareti n. prat. 20231214-1527 oggetto allacciamento 520286;

### **10.2 Elementi progettuali Indicativi:**

1. le variazioni alla *"collocazione dei nuovi edifici"* dovranno rimanere all'interno del sedime massimo edificabile di cui alla tavola *"PdL-B04.4\_Progetto\_PlanGen\_Ingombri - Vincoli"*;
2. Eventuali modifiche alle quote stradali saranno ammesse in caso di problematiche che dovessero emergere in fase esecutiva o se richieste dalle autorizzazioni allegare al successivo titolo edilizio abitativo nel limite di cui all'art. 8;
3. Punti di accesso dalle strade ai lotti privati ed ai lotti pubblici;

4. Morfologia e percorsi relativi all'area destinata al "Bike Park e percorso di educazione stradale" soggetta a progettazione specialistica da concordare con l'Amministrazione comunale;
5. Lievi adattamenti planimetrici rispetto ai percorsi pedonali interni al parco;
6. "Manufatto a servizio del Bike-Park" limitrofo al Percorso di Educazione Stradale, la cui localizzazione non è prescrittiva ma che in ogni caso deve essere esterna alla fascia di rispetto corsi d'acqua e alla fascia di rispetto ferroviaria, per il quale è presente la sola predisposizione agli allacci tecnologici.

#### **Art.11 – AREE IN CESSIONE (SS)**

1. La superficie catastale di partenza di ogni particella non risulta allineata (come consuetudine) con la superficie reale misurata sul terreno. Il catasto prevede una tolleranza max sulla differenza pari al **5%**.  
La superficie catastale complessiva destinata ai servizi pubblici (Ss) è pari a mq 17.552 mentre la corrispondente superficie reale è pari a mq 17.680,12; la tolleranza tra superficie catastale e superficie reale risulta pari a **0.68%** quindi ampiamente inferiore alla tolleranza comunemente adottata dal catasto **pari al 5%**
2. Le aree territoriali per le quali è prevista la cessione sono descritte e misurate negli elaborati grafici di P.d.L.:

PdL-B03.1	COMPARTI EDIFICATORI E AREE Ss	1:500
PdL-B03.2	CALCOLO ANALITICO SUPERFICI TERRITORIALI	1:500
PdL-B03.3	DETTAGLIO CALCOLO ANALITICO SUPERFICI TERRITORIALI - AREE Ss	1:500
PdL-B03.4	DETTAGLIO CALCOLO ANALITICO SUPERFICI TERRITORIALI - AREE PRIVATE	1:500
PdL-B03.5	ESTRATTO MAPPA IDENTIFICAZIONE SUPERFICI CATASTALI A DESTINAZIONE PRIVATA E PUBBLICA (geom Luca Prada)	1:500
PdL-B03.6.1	SCHEMA DI FRAZIONAMENTO - LIBRETTO PREGEO (geom Luca Prada)	
PdL-B03.6.2	SCHEMA DI FRAZIONAMENTO - ESTRATTO MAPPA (geom Luca Prada)	1:1000
PdL-B03.6.3	SCHEMA DI FRAZIONAMENTO - PLANIMETRIA RILIEVO (geom Luca Prada)	1:1000

3. La destinazione delle aree con la relativa superficie è riportata nell'elaborato "PdL-A01.1 FASCICOLO RELAZIONE - 6.3 Suddivisione aree da cedere al comune per Servizi Pubblici (SS)"

#### **Art.12 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Saranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione, a scomputo dal contributo di concessione, che insistono sull'area in cessione al Comune di Trento.  
Le opere da eseguirsi sono sommariamente elencate di seguito e dettagliate nei relativi commi della "PdL-A01.1 FASCICOLO RELAZIONE":

- 5.1 La Roggia esistente ed il tragitto del nuovo corso
- 5.2 La Viabilità stradale ed i parcheggi pubblici
- 5.3 La Viabilità ciclo-pedonale
- 5.4 Le Aree verdi ad uso parco/ludico
- 5.5 L'Area Bike park ed il Percorso di Educazione Stradale con predisposizione ad allacciamento ai sottoservizi

NB: Pur compresi nel piano di Lottizzazione, le opere di cui al punto 5.5, sono state descritte, progettate e computate in maniera indipendente, in quanto oggetto di compensazione con la capacità edificatoria della p.f. 2508 c.c. Trento - Saranno aggiuntive rispetto alle opere di urbanizzazione in scomputo oneri.

I parcheggi Nord ed Est, rappresentati nelle tavole del Piano di Lottizzazione, hanno carattere indicativo, progetto e realizzazione sarà a cura dell'amministrazione comunale.

#### **Art.13 – OPERE OGGETTO DI COMPENSAZIONE CON CAPACITÀ EDIFICATORIA P.F. 2508 C.C. TRENTO**

La realizzazione delle opere a compensazione della capacità edificatoria generata dalla p.f. 2508 C.C. Trento sarà regolamentata dallo schema di convenzione allegato alla D.G.C. di approvazione del piano, ai sensi dell'art.51, comma 4 della L.P. n. 15/2015. Tali lavori fanno riferimento a opere di urbanizzazione aggiuntive e saranno realizzate a totali spese della Ditta lottizzante senza applicazione dello scomputo del contributo di costruzione.

Le opere da eseguirsi sono sommariamente elencate di seguito e dettagliate nella "PdL-A01.1BP-ED FASCICOLO RELAZIONE":

- realizzazione di "PERCORSO EDUCAZIONE STRADALE" composto da piano asfaltato, segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- realizzazione di predisposizione per "manufatto di supporto per l'attività didattica ed il ricovero del materiale" completo di allacciamenti agli impianti tecnologici, rete, elettricità, acque nere e bianche;
- realizzazione "PUMP-TRACK" da adibire al solo utilizzo di biciclette, mediante la modellazione del terreno come da progetto allegato e asfaltatura del tracciato manuale e con l'ausilio di appositi macchinari;
- realizzazione di percorso ad anello per bimbi con modellazione del terreno come da progetto allegato e asfaltatura del tracciato manuale e con l'ausilio di appositi macchinari;
- tabellone espositivo con regole di utilizzo;
- semina a prato delle aree limitrofe, impianto di irrigazione, piantumazioni e arredo composto di panchine, panche con tavolo, fontanella, porta bici come esposto in tavola "PdL-B04.15 PLAN.GEN. Piantumazioni e Arredo Urbano"

La documentazione relativa alle opere in questione è contenuta negli "Elaborati grafici progetto esecutivo architettonico Bike Park e Percorso di Educazione Stradale".

PdL-A01.1BP-ED	RELAZIONE DESCRITTIVA	
PdL-A01.2BP-ED	ESTRATTO COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (CAP.9-10-11)	
<b>STATO DI FATTO</b>		
PdL-B02BP	AREA BIKE PARK - RILIEVO GEOMETRICO	1:200
PdL-B02ED	PERCORSO EDUCAZIONE STRADALE - RILIEVO GEOMETRICO	1:200
<b>STATO DI PROGETTO</b>		
PdL-B03BP	AREA BIKE PARK - CALCOLO ANALITICO SUPERFICIE TERRITORIALE	1:200
PdL-B03ED	PERCORSO EDUCAZIONE STRADALE - CALCOLO ANALITICO SUPERFICIE TERRITORIALE	1:200
PdL-B04BP	AREA BIKE PARK - PLANIMETRIA	1:200
PdL-B04ED	PERCORSO EDUCAZIONE STRADALE - PLANIMETRIA E SEZIONE AA	1:100 1:200

<b>STATO DI FATTO-PROGETTO-RAFFRONTI</b>		
PdL-B05BP	AREA BIKE PARK - SEZIONI AA-BB	1:100
<b>PROGETTO ESECUTIVO PERCORSO PUMP TRACK</b>		
PdL-B06BP-ES	PIANO DI COSTRUZIONE	1:200
PdL-B07BP-ES	ESEMPIO POZZO DRENANTE	1:50
PdL-B08BP-ES	PIANTA SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE	1:250
PdL-B09BP-ES	DISEGNO ESECUTIVO RAGGI DI CURVATURA	1:250
PdL-B10BP-ES	PLANIMETRIA PUNTI DI RIFERIMENTO	1:250
PdL-B11BP-ES	SEZIONE	VARIE
PdL-B12BP-ES	DISEGNO ESECUTIVO RULLI	1:250
<b>ALLEGATO</b>		
	VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO "PUMP TRACK" redatto da: Per. Ind. Alberto Piffer	

#### **Art.14 - AREE PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI**

Gli spazi privati, locali o manufatti, dedicati alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani dovranno rispettare quanto previsto in particolare dall'articolo 50 del REC e dovranno essere sottoposti e concordati con il Servizio Sostenibilità e Transizione Ecologica del comune di Trento prima dell'ottenimento del titolo edilizio.

#### **Art.15 - SPAZI COMUNI PER IL DEPOSITO DI BICICLETTE E LOCALI SPOGLIATOIO**

Gli interventi edilizi dovranno rispettare i criteri previsti dall'articolo 48 del Rec. in relazione alle dotazioni di spazi comuni per il deposito di biciclette e locali spogliatoio.

### **Art.16 – SPAZI DI RELAZIONE CONDOMINIALE E PER IL GIOCO DEI BAMBINI**

Gli interventi edilizi residenziali con superficie utile netta pari o superiore a mq 800, dovranno rispettare i criteri previsti dall'articolo 49 del Rec. prevedendo spazi di relazione condominiali e per il gioco dei bambini, nella misura di mq 0,3 per abitante equivalente con un minimo di mq 15, con le ulteriori prescrizioni del medesimo articolo.

### **Art.17 – ALLACCIAMENTI ALLE RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI**

Gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti devono essere eseguiti secondo le indicazioni degli enti preposti ai singoli servizi e secondo quanto indicato dagli elaborati facenti parte del presente Piano di Lottizzazione.

### **Art.18 – PREMIALITA' EDILIZIE**

Gli interventi edilizi da realizzarsi nei lotti privati, progettati mediante l'uso di tecniche di edilizia sostenibile, possono usufruire, in fase di rilascio del titolo edilizio abitativo, della riduzione del contributo di costruzione come previsto dall'art.86 della L.P. n.1/2008 e dalla D.G.P.n.2091/2021.

### **Art.19 – SALVAGUARDIA DELLA LEGISLAZIONE TECNICA**

Salvo quanto disposto dalle presenti norme, devono essere rispettate tutte le leggi vigenti in materia edilizia, con particolare riferimento a quelle relative alla sicurezza, al contenimento dei consumi energetici, alla eliminazione delle barriere architettoniche e all'abbattimento dei rumori.

### **Art.20 – NORME DI COLLEGAMENTO**

La progettazione dovrà avvenire nel rispetto delle presenti norme di attuazione e, per ciò che non è stato richiamato, nel rispetto di:

- L.P. 4 agosto 2015, n. 15 Legge provinciale per il governo del territorio;
- Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, previsto dalla L.P. 4 agosto 2015, n. 15 Approvato con Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.;
- Provvedimenti attuativi;
- Circolari e altri documenti;
  
- Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. comunale;
- Regolamento Edilizio Comunale;
  
- Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)
  
- a leggi, norme e regolamenti vigenti per quanto applicabili

Trento, luglio 2024

Il progettista e coordinatore  
**dr. arch. Mauro Facchini**

