



COMUNE DI TRENTO

PRG

VARIANTE TECNICA 2023-2024

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO N. 4.3

**Dati quantitativi riguardanti
aree disciplinate da disposizioni particolari**

SERVIZIO URBANISTICA

Trento, luglio 2024

AREE CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO

1a adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 107 del 26 luglio 2022

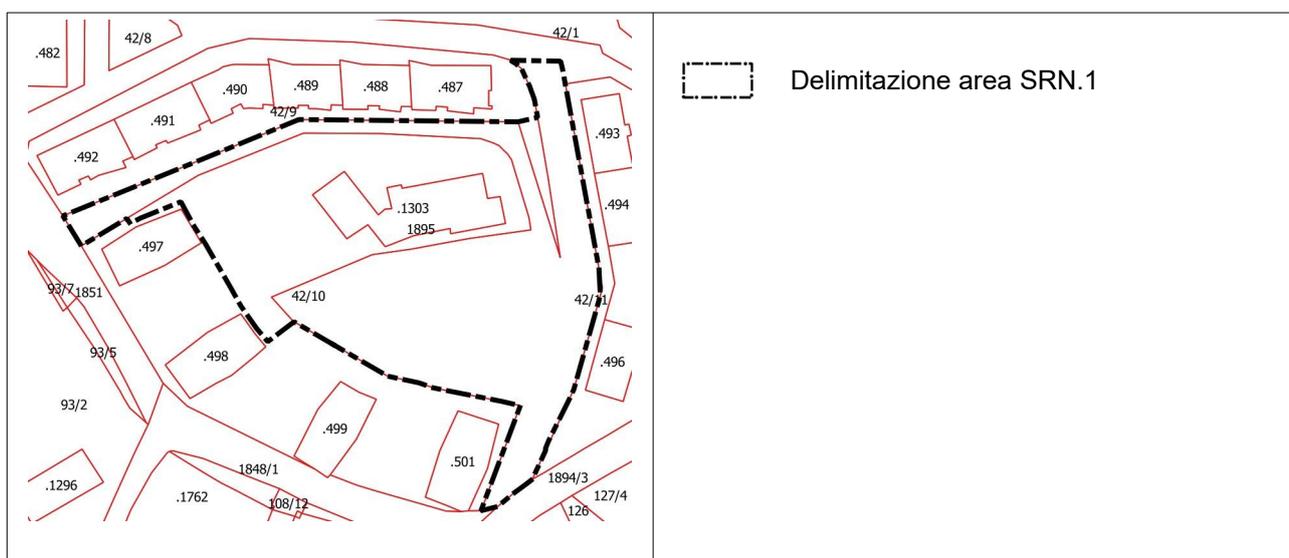
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 134 del 3 novembre 2022

Approvazione con modifiche: deliberazione Giunta provinciale n. 144 del 3 febbraio 2023

ART. 26

SRN.1

Piazza S. Donà a Cognola – Nuovo centro civico di San Donà



Ubicazione dell'area SRN1

L'area SRN1, interessata da specifico riferimento normativo, è evidenziata con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia del sistema insediativo del PRG. L'area è localizzata in Piazza S. Donà a Cognola e, con riferimento alla situazione catastale vigente al 31 dicembre 2021, ricomprende le particelle fondiarie 1895/1 (parte), 42/21, 42/26, 42/27, 42/28 e le particelle edificiali .1773 e .2118, tutte in C.C. Cognola per una superficie complessiva di circa m² 6120 .

Normativa specifica

1. La seguente normativa si applica a tutte le aree ricomprese nel perimetro SRN1 e, qualora in contrasto, supera le disposizioni normative delle zone interessate.

2. Qualora l'attuazione delle previsioni urbanistiche che interessano il perimetro SRN1 di cui al precedente comma 1 avvenga per intervento diretto, si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti del PRG che disciplinano le singole zone. Qualora invece la previsione urbanistica venga attuata attraverso un progetto unitario che interessi tutte le aree ricomprese nel perimetro SRN1 si applica la seguente disciplina:

2.1 Aspetti generali

Il progetto unitario dovrà affrontare i seguenti aspetti:

- inserimento dell'opera nel contesto insediativo prevalentemente residenziale;
- organizzazione dell'area;
- il sistema degli accessi veicolari e pedonali e l'analisi della commistione tra flussi veicolari destinati alle nuove attività che si insedieranno nell'area e quelli legati al parcheggio pertinenziale interrato;
- il dimensionamento delle nuove aree a parcheggio, la loro collocazione e organizzazione, anche con riferimento alla dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
- il progetto unitario dovrà approfondire il tema degli impatti ambientali derivanti dalla realizzazione del nuovo edificio e dalla nuova sistemazione delle aree con particolare riferimento ai materiali, alla riduzione dell'isola di calore e alle misure di mitigazione dell'inquinamento acustico.

2.2 Area per attrezzature di livello locale – multisigla con destinazione funzionale ca-pr

- Dovrà essere realizzata una piazza di dimensioni e caratteristiche tali da diventare centro della vita sociale e occasione di rivitalizzazione del quartiere. Per la localizzazione della piazza dovrà essere privilegiata la parte sud del lotto.
- Nella parte nord del lotto è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio polifunzionale a uso pubblico e privato.
- I parametri urbanistici per la realizzazione dell'edificio sono quelli fissati dall'articolo 55 comma 3 delle

norme tecniche di attuazione del PRG. La distanza minima dai confini del lotto nei confronti della viabilità e degli spazi pubblici esistenti sarà definita in sede di progetto, nel rispetto comunque delle disposizioni provinciali e del Codice Civile in materia di distanze dai confini e di quanto previsto dall'articolo 94 delle norme tecniche di attuazione del PRG in materia di fasce di rispetto stradali, e dovrà essere tale da concorrere a una valorizzazione del rapporto del nuovo edificio con la piazza. Il progetto unitario potrà fissare eventuali allineamenti obbligatori al fine di superare i limiti attuali della fascia di rispetto stradale.

- d) Al di sotto del piano di spiccato del parcheggio pertinenziale esistente, non è ammessa la realizzazione di strutture interrato che possano danneggiare o comunque compromettere la struttura edilizia esistente.
- e) Anche la realizzazione del nuovo edificio dovrà essere completamente coerente e compatibile, sia strutturalmente sia negli impianti tecnici e nei sottoservizi, con la struttura esistente nell'interrato.
- f) Per il nuovo edificio sono ammesse le destinazioni urbanistiche coerenti con la destinazione funzionale *ca-pr* che dovrà essere prevalente. È ammesso l'insediamento di esercizi di interesse collettivo quali pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, rivendite di riviste e giornali, farmacie e l'attività commerciale al dettaglio. E' ammessa la possibilità di insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita al dettaglio. Non è ammesso l'insediamento di centri commerciali al dettaglio. La superficie utile netta (Sun) totale delle destinazioni diverse da quelle coerenti con la destinazione funzionale *ca-pr* non potrà superare il 49% della Sun del nuovo edificio realizzato al di sopra del piano di spiccato attuale. Tale percentuale è comprensiva della eventuale Sun destinata allo standard parcheggi per tali destinazioni.
- g) Dovranno essere sempre salvaguardati gli accessi pedonali e veicolari al parcheggio pertinenziale esistente.
- h) Il sedime della strada comunale esistente lungo il limite nord dell'*area per attrezzature di livello locale – multisigla*, adiacente alla p.f. 1895 attualmente frazionata nelle p.ed. 1773 e pp.ff. 42/26 e 42/27 c.c. Cognola, potrà essere utilizzato per la realizzazione del nuovo edificio. Dovranno essere comunque assicurati gli accessi pedonali, ciclabili e veicolari agli edifici esistenti attualmente garantiti dalla strada attuale.

2.3 B1 – aree residenziali sature

- a) Tali aree dovranno essere oggetto di interventi di riqualificazione finalizzati a costituire l'accesso da ovest alla nuova piazza e al nuovo edificio polifunzionale.
- b) Gli interventi dovranno comunque assicurare il sistema degli accessi pedonali, ciclabili e veicolari agli edifici esistenti.

2.4 Parcheggi

Lo standard dei parcheggi per le attività insediate nel nuovo edificio polifunzionale dovrà essere garantito prioritariamente all'interno dell'area occupata dall'edificio e dalle sue pertinenze. A tal fine sarà privilegiato l'utilizzo del piano terra dell'edificio stesso che potrà avere caratteristiche anche di seminterrato. Ai sensi della normativa urbanistica provinciale vigente in materia di parcheggio per attività diverse e per edifici multifunzionali, le parti interessate potranno disciplinare l'utilizzo di medesimi parcheggi da parte di attività funzionalmente diverse in orari diversi.

Al fine del rispetto dello standard di parcheggio per le nuove attività potranno essere utilizzati anche parcheggi o stalli localizzati nelle aree pubbliche scoperte o lungo strada, purché ricompresi nel perimetro del progetto unitario. Per il suo ruolo di luogo centrale per la comunità la nuova piazza dovrà rimanere per quanto possibile libera. Potranno essere realizzati parcheggi o stalli solo nelle aree perimetrali della stessa. Fatto salvo quanto disciplinato nel presente comma 2.4, per la determinazione o le eventuali esenzioni dall'obbligo dello standard di parcheggio si applica la disciplina provinciale in materia e in particolare gli articoli contenuti nel Capo III del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

3. Per quanto non disciplinato nella presente scheda continuano ad applicarsi le norme tecniche di attuazione del PRG, le norme provinciali in materia di urbanistica, le norme provinciali in materia di commercio, le norme in materia di lavori pubblici.

4. Il progetto unitario sarà approvato dalla Giunta comunale.

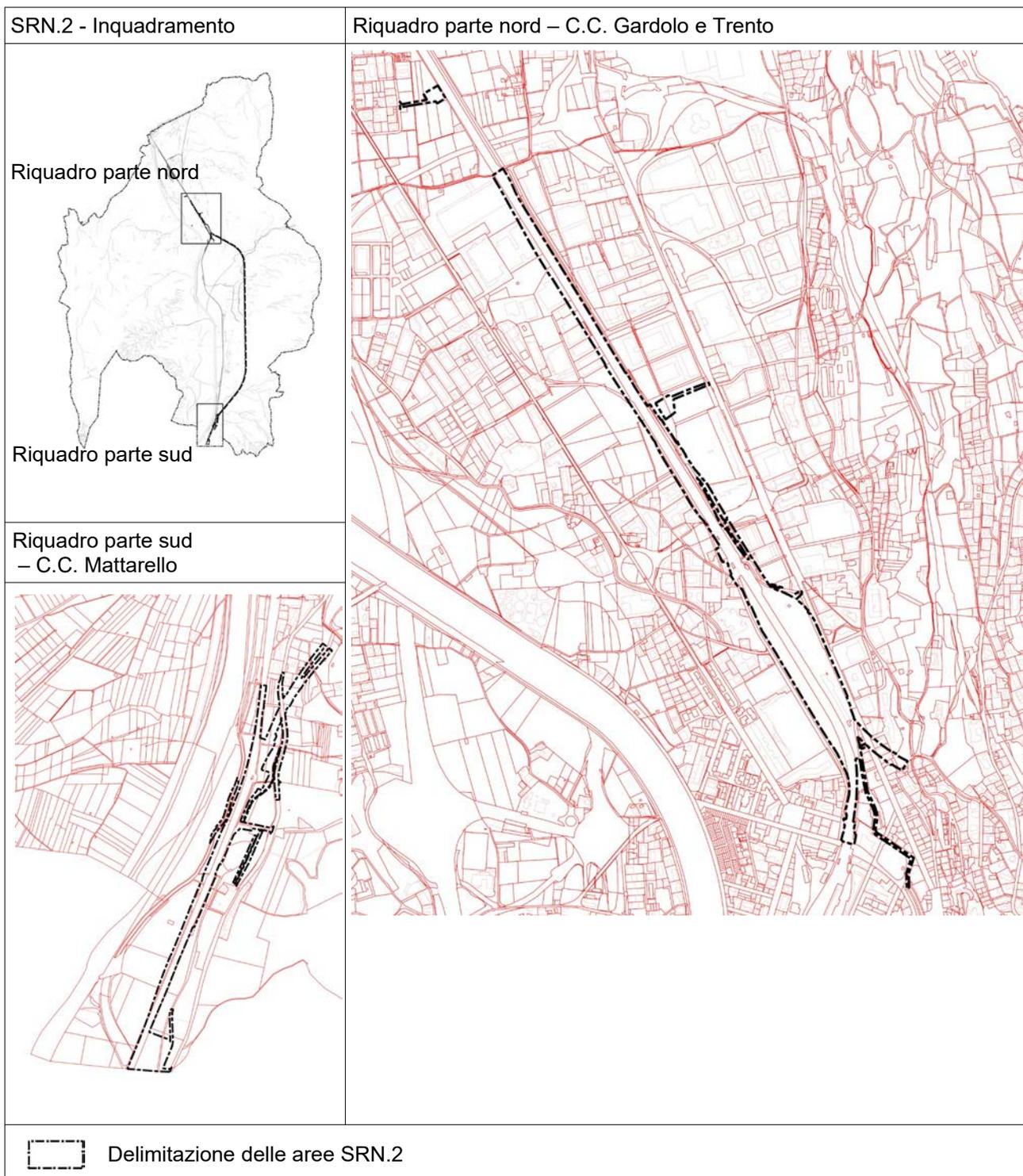
AREE CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO

Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica n. 53/9 di data 18 ottobre 2023

ART. 26

SRN.2

Progetto di realizzazione dell'asse ferroviario Verona – Monaco, “Quadruplicamento della linea ferroviaria Verona – Fortezza – Verona, Linea di accesso Sud alla Galleria di base del Brennero” - Lotto 3A: Circonvallazione di Trento



Aree con specifico riferimento normativo SRN2:

L'area SRN2, interessata da specifico riferimento normativo, è individuata con apposito perimetro e apposita sigla nella cartografia del sistema insediativo del PRG. L'area è destinata alla realizzazione del Progetto "Lotto 3A: circonvallazione di Trento", nell'ambito del progetto di realizzazione dell'asse ferroviario Verona – Monaco, "Quadruplicamento della linea ferroviaria Verona – Fortezza – Verona, Linea di accesso Sud alla Galleria di base del Brennero" sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economico approvato con determinazione conclusiva della Conferenza di servizi di data 18 luglio 2022.

Le aree ricomprese nel perimetro dell'area SRN2 sono coerenti con quanto deliberato dalla determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi di data 18 luglio 2022.

L'area SRN2 ricomprende le superfici interessate direttamente dalla realizzazione dell'infrastruttura ferroviaria, le superfici interessate dalle opere accessorie (centraline e viabilità di accesso alle stesse), le aree necessarie alla realizzazione della nuova viabilità o all'adeguamento della viabilità esistente, le aree interessate da opere su superfici demaniali, dalle opere idrauliche, dalle opere a verde e dalla servitù per basse coperture.

L'area è suddivisa in due parti distinte. La parte nord interessa varie particelle catastali nei comuni catastali di Trento e di Gardolo. La parte su interessa varie particelle catastali nel comune catastale di Mattarello.

Perimetro

Il progetto potrà essere interessato da modifiche conseguenti ad approfondimenti tecnici o relativi alla fattibilità delle opere, in conseguenza delle quali il perimetro proposto nella presente scheda potrà subire delle variazioni. Tali variazioni cartografiche saranno introdotte d'ufficio ai sensi dell'articolo 44 della Legge provinciale per il governo del territorio l.p. n. 15/2015.

Disciplina urbanistica

Fino alla realizzazione dell'intervento, i contenuti del progetto e le esigenze tecniche relative alla fattibilità delle opere prevalgono rispetto a qualsiasi contenuto di PRG.

Ai fini delle distanze di rispetto dal tracciato ferroviario, sia esistente che di progetto, si richiamano le disposizioni dell'allegato parte integrante della deliberazione della Giunta provinciale n. 909 di data 3 febbraio 1995 e s.m. e del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 e s.m.

Le fasce di rispetto ferroviario sono inedificabili. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento, senza alterazione dei volumi.

AREE CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO

1a adozione: deliberazione del Consiglio comunale n.
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n.
Approvazione con modifiche: deliberazione Giunta provinciale n.

ART. 26

SRN.5

Area per infrastrutture soggetta a progetto unitario lungo la Tangenziale ovest



 Delimitazione area SRN.5

Ubicazione dell'area SRN5

L'area SRN5, interessata da specifico riferimento normativo, è evidenziata con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia del sistema insediativo del PRG. L'area che si trova a cavallo tra i comuni catastali di Trento e Ravina intende delimitare un'area per attrezzature di livello locale – multisigla entro la quale è localizzato il Centro integrato di raccolta di rifiuti urbani differenziati e rifiuti speciali.

Normativa specifica

Nell'area di Lungadige S. Nicolò indicata in cartografia come "Aree per attrezzature di livello locale - multisigla – F201_P" con le destinazioni funzionali VP-P-T-Crz e come "Art. 26-SRN5 - Aree con specifico riferimento normativo - Z602_P", sono sempre ammessi da parte del soggetto cui risulta affidato dal Comune di Trento il servizio pubblico di gestione dei rifiuti urbani tutti gli interventi edilizi coerenti con la destinazione funzionale "Crz - Centro integrato", nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di utilizzazione territoriale (Ut) m^2/m^2 1,33
- altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hf) massima m 16,50.

L'utilizzo dell'area da parte di soggetti non aventi tale qualifica, ferma restando la coerenza con quanto previsto dal Piano provinciale di gestione dei rifiuti, è subordinato alla preventiva approvazione da parte del Consiglio comunale di apposito Progetto unitario che comprenda le destinazioni funzionali previste dal piano regolatore generale, e altresì alla stipula di apposita convenzione secondo quanto disciplinato dalla legge provinciale per il governo del territorio per gli interventi nelle aree destinate ad attrezzature e a servizi pubblici da parte dei proprietari delle aree. In assenza di Progetto unitario approvato sull'edificio esistente destinato a centrale di trigenerazione sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

AREE CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO

1a adozione: deliberazione del Consiglio comunale n.

Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n.

Approvazione con modifiche: deliberazione Giunta provinciale n.

ART. 26

SRN.6

Viabilità dismessa in corrispondenza del Doss Trento - Trento



Ubicazione dell'area SRN6

L'area SRN6, interessata da specifico riferimento normativo, è evidenziata con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia del sistema insediativo del PRG. L'area intende delimitare le gallerie sotto il Dos Trento ed è volta al riconoscimento della presenza del Museo Storico.

Normativa specifica

La viabilità dismessa in corrispondenza del Dos Trento a Piedicastello comprensiva delle gallerie è individuata come "Art. 26-SRN6 - Aree con specifico riferimento normativo - Z602_P" nella cartografia del sistema insediativo. Entro questo perimetro sono consentiti gli usi funzionali all'attività culturale insediata. All'interno delle aree ipogee sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione e conservazione e messa in sicurezza della struttura dei tunnel esistenti nonché tutti gli interventi edilizi necessari all'attività culturale insediata, a condizione che questi ultimi interventi siano comunque contenuti entro i tunnel esistenti e non ne compromettano la struttura. Gli interventi ammessi sono comunque subordinati al rispetto delle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità e dell' art. 81 – "ZSC: Zone speciali di conservazione", delle presenti norme con particolare riferimento alla ZSC4 – IT3120052 Doss Trento. Lo studio di compatibilità e valutazione di incidenza richiesti dalle disposizioni sopra indicate sono a carico del soggetto richiedente il titolo edilizio per i singoli interventi.

AREE SOGGETTE AD ACCORDI URBANISTICI

Approvazione: deliberazione Consiglio comunale n. 95 del 12 luglio 2016

Approvazione definitiva: deliberazione Consiglio comunale n. 116 del 11 ottobre 2016

Approvazione: deliberazione Giunta provinciale n. 2095 del 24 novembre 2016

AU.1

Gli interventi sull'area AU.1, corrispondente al Palazzo delle Poste di via Calepina a Trento identificato catastalmente con la p.ed. 486 C.C. Trento, sono subordinati alla stipula di una convenzione i cui contenuti riprendono quelli dello schema di accordo tra soggetti pubblici e privati approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 84 di data 27 aprile 2015.

La convenzione prevede i seguenti impegni che saranno riportati come prescrizioni urbanistico – edilizie nel permesso di costruire:

- 1) la sottoscrizione di un contratto di locazione con la società Poste per i locali destinati a insediare l'ufficio postale a piano terra per un periodo minimo di 6 + 6 anni decorrenti dalla data della certificazione di agibilità da tenersi precedentemente alla richiesta della prima certificazione di agibilità medesima. A tal scopo il contratto stabilisce che la decorrenza della locazione coincide con la data di rilascio della certificazione di agibilità riferita ai locali oggetto del contratto stesso.
- 2) la disponibilità in capo al Comune della parte destinata a uffici pubblici o per finalità pubbliche per una superficie di mq 150 mediante comodato gratuito per 12 anni a favore del Comune di Trento decorrenti dalla certificazione di agibilità, da sottoscrivere precedentemente alla richiesta della prima certificazione di agibilità medesima. A tal scopo il contratto stabilisce che la decorrenza del comodato coincide con la data di rilascio della certificazione di agibilità riferita ai locali oggetto del contratto stesso.
- 3) l'individuazione di uno spazio di sosta privato di mq 30 per le biciclette;
- 4) la realizzazione di appartamenti di superficie minima utile netta di 80 mq;
- 5) la garanzia della presenza di un posto auto per appartamento ricavabile preferibilmente nelle pertinenze esistenti e/o da realizzare nell'interrato dell'edificio o da individuare entro un raggio di 500 metri dall'edificio oggetto dell'intervento anche nell'ambito di parcheggi pertinenziali per non gravare sullo spazio pubblico, con la precisazione che tali posti potranno essere monetizzati solo nel caso di impossibilità dimostrata a reperirli;
- 6) il rifacimento a proprie cure e spese delle pavimentazioni stradali di via Mantova e via Santa Trinità fronte edificio secondo le finiture consuete utilizzate nelle strade del centro storico, precisando che nell'approvazione del progetto di rifacimento delle pavimentazioni si favorirà la pedonalità;

Le destinazioni consentite sono: commercio, uffici, bar, ristoranti e residenza, quest'ultima limitatamente al piano secondo e sottotetto, come indicativamente riportato nelle mappe allegate all'accordo.

L'eventuale cambio d'uso, relativo ai punti 1) e 2) sopra specificati, potrà essere richiesto ed attuato solo alla scadenza dei dodici anni riferita ai contratti di locazione e di comodato sopra richiamati.

La categoria di intervento è quella riportata nella tavola dei centri storici. Subordinatamente alla valutazione positiva da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali, sono possibili i seguenti ulteriori interventi:

- nelle parti di edificio indicate come sottozona A1 è possibile l'aumento della superficie utile, anche con modifica del numero dei piani; per lo sfruttamento del volume del sottotetto è consentita l'introduzione di finestre in falda;
- è concessa la ricostruzione di volumi, anche in posizione diversa rispetto a quella esistente, che si rendesse opportuno demolire;
- nelle parti indicate come *Area a verde storico*, sono possibili modifiche coerenti con l'intervento complessivo, compresa la realizzazione di interrati per i parcheggi.

AREE SOGGETTE AD ACCORDI URBANISTICI

Adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 88 del 2 luglio 2019
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 152 del 22 ottobre 2019
Approvazione: deliberazione Giunta provinciale n. 2102 del 20 dicembre 2019

AU.2

Ubicazione AU.2

L'area AU.2, interessata da accordo urbanistico tra soggetti pubblici e privati è evidenziata con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia del sistema insediativo del PRG. L'area AU.2 è identificata catastalmente dalla particella edificiale 5412/1 e dalle particelle fondiarie 380/3 e 373/3, tutte in C.C. Trento per una superficie complessiva di circa m² 14.500.

1. Pianificazione attuativa dell'area: L'utilizzo a fini edificatori dell'area, in ragione dell'insediamento di una grande struttura di vendita, è subordinato alla preventiva obbligatoria approvazione di un piano attuativo e stipula della relativa convenzione. I contenuti di detta convenzione riportano quanto stabilito dalla legge provinciale per il governo del territorio e dall'Accordo urbanistico stipulato ai sensi della medesima legge.

2. Destinazione d'uso: gli edifici ricadenti nell'area AU.2 possono ospitare sia grandi strutture di vendita al dettaglio che centri commerciali al dettaglio. Dette funzioni devono risultare integrate da attività quali uffici, pubblici esercizi e attività di servizio. E' sempre ammessa la funzione residenziale.

3. Disciplina relativa all'area AU.2: l'edificazione all'interno di quest'area si svilupperà sulla base di un piano attuativo esteso all'intera area e predisposto nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie utile netta massima: m² 17.000
- rapporto di copertura: Rc (Sc/St) 55%
- altezza massima dell'edificio o del corpo di fabbrica: H da m 10 a m 19,50 secondo quanto indicato nella planimetria "*Altezze massime corpi edilizi*"
- superficie utile netta massima per attività commerciali: m² 5.500 (comprensiva della superficie di vendita come definita dalla LP 17/2010 e degli altri spazi quali magazzini e uffici ad esse funzionalmente collegati)
- porticato lungo Via del Brennero: il porticato lungo Via del Brennero, che costituisce altresì allineamento obbligatorio secondo quanto indicato nella planimetria "*Aree oggetto di cessione e di servitù*", deve avere larghezza minima di metri 4,00 e deve essere assoggettato a servitù pubblica ai sensi dell'articolo 3 delle NdA del PRG

4. Ulteriori norme per l'edificazione: il piano attuativo potrà prevedere eventualmente la suddivisione dell'area in due o più lotti ai fini della verifica dei parametri stabiliti dalla normativa provinciale contenente "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale". La verifica dei parametri di cui al punto precedente punto 3 deve essere invece riferita all'intera area di PRG. In fase di piano attuativo potrà inoltre essere richiesta la modifica del profilo del terreno naturale secondo le disposizioni delle Norme tecniche di attuazione del PRG.

5. Opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento: la convenzione di cui al precedente punto 1 dovrà prevedere l'impegno da parte del soggetto attuatore di realizzare e cedere al Comune di Trento le seguenti opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento e quindi oggetto di scomputo:

- allargamento del tratto di Via del Brennero frontistante l'area AU con realizzazione di pista ciclabile e di spazi pubblici per la sosta veicolare

- completamento di Via De' Gresti con realizzazione di pista ciclo-pedonale e di spazi pubblici per la sosta veicolare.

Le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento sono individuate in via preliminare nella planimetria "*Aree oggetto di cessione e di servitù*".

6. Ulteriori impegni previsti dall'Accordo: norme per l'edificazione: la convenzione di cui al precedente punto 1 dovrà prevedere quali ulteriori impegni a carico del soggetto attuatore quanto di seguito:

- messa in disponibilità al Comune di Trento con iscrizione del diritto di usufrutto di una palestra per la ginnastica artistica avente superficie non inferiore a m² 1.200 di superficie utile lorda, comprensiva di relativi spogliatoi e servizi per un periodo non inferiore a anni 15

- realizzazione di un'area a verde di superficie unitaria non inferiore a m² 2.800 da gestire per un periodo non inferiore a anni 15 secondo modalità condivise con il Comune di Trento.

Gli impegni di cui sopra, analogamente a quelli di cui al precedente punto 5, dovranno essere assicurati da idonee garanzie.

7. Coordinamento con la scheda 2 dell'Allegato 4.4 alle norme tecniche di attuazione del PRG: i parametri e le prescrizioni indicati nella presente scheda prevalgono su quelli di cui alla citata scheda 2 dell'Allegato 4.4 alle norme tecniche di attuazione del PRG, in coerenza e diminuzione dei limiti massimi fissati dalla scheda medesima.

8. Norma di rinvio: per quanto non previsto dalle presenti condizioni e norme specifiche si applicano le norme vigenti in materia di edilizia, le ulteriori disposizioni contenute nelle norme di attuazione del piano regolatore generale e quelle contenute nel Regolamento edilizio comunale, fermo restando che laddove non diversamente disciplinato dalla presente scheda, l'area in oggetto è equiparata alle C4 - *Aree miste prevalentemente residenziali*.



Dove non diversamente precisato H max 10,00 m.

AREE OGGETTO di CESSIONE e di SERVITU'



La rappresentazione grafica è indicativa, in sede di pianificazione attuativa è definita l'esatta configurazione della stessa.

AREE SOGGETTE AD ACCORDI URBANISTICI

AU.3

Adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 14 gennaio 2020
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 45 del 6 maggio 2020
Approvazione: deliberazione Giunta provinciale n. 909 del 3 luglio 2020

Identificazione aree interessate dall'Accordo urbanistico

L'area AU.3, interessata da Accordo urbanistico tra soggetti pubblici e privati è evidenziata con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia del sistema insediativo del PRG. L'area AU.3 è identificata catastalmente dalle particelle edificiali 483, 550, 585, 723, 725, 727, >-< 724, >-< 726, >-< 728 e dalle particelle fondiarie 185/1 parte, 185/2 parte, 193 parte, 194/3 parte, 194/1 parte, 164 parte, 1156/1 parte, 1156/23, 1156/12, 1156/18, 1156/19 parte, 1156/24, 1305 parte, 1153/2 parte, tutte in C.C. Ravina.

Sono inoltre interessate dall'accordo le particelle fondiarie 182 parte, 185/1 parte, 185/2 parte, 193 parte, 194/3 parte, 194/1 parte, 1189/1 parte, 1189/4 parte, 164 parte, 1156/1 parte, 1156/19 parte, 1305 parte, 1153/2 parte, 152/11 parte, 163, 1347, 127 parte, 1346 parte, 195/2 parte, 1196/1 parte, 1191/3 parte, 1191/4 parte, 188 parte, 1156/13, tutte in C.C. Ravina, classificate dall'allora PRG vigente come zona F2 – *Zone destinate alla viabilità* e la parte della particella fondiaria 194/1 in C.C. Ravina e come zona F4 – *Zone destinate al verde di protezione e di arredo*.

1. Rilascio dei titoli edilizi: L'area AU.3 è soggetta ad intervento diretto. Il rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione degli interventi ricadenti nell'area AU.3 è subordinato all'avvenuta preventiva stipula della convenzione attuativa della variante al PRG attivata con l'Accordo urbanistico; i titoli edilizi dovranno rispettare le condizioni fissate nella citata convenzione attuativa e nel preventivo accordo urbanistico. La disciplina urbanistica è dettata dalle previsioni della presente scheda.

2. Disciplina relativa all'area AU.3 – sottozona A1: nell'area contraddistinta con apposita campitura nella planimetria di cui alla presente scheda sono ammesse, le seguenti destinazioni d'uso:

- quelle previste dalle norme di attuazione del PUP, dalla legge provinciale per il governo del territorio e dal PRG di Trento per le aree produttive del settore secondario di livello provinciale esistenti;
- quelle previste dalle norme di attuazione del PUP, dalla legge provinciale per il governo del territorio e dal PRG di Trento per le aree produttive del settore secondario di livello locale esistenti;
- quelle previste dalle norme di attuazione del PUP e dalla legge provinciale per il governo del territorio per le aree produttive del settore secondario di livello locale aventi carattere multifunzionale, ad integrazione delle previsioni contenute nelle norme di attuazione del PRG.

In tale sottozona sono, quindi, ammesse anche:

- attività di commercio al dettaglio con l'insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita per ogni settore merceologico secondo i criteri della normativa provinciale in materia di commercio;
- attività e strutture per funzioni congressuali, manifestazioni musicali, sportive ed espositive, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande aperti al pubblico.

Rimane inteso che l'edificio destinato a spazio espositivo e multifunzionale previsto dall'Accordo urbanistico deve essere realizzato entro e non oltre 10 anni dalla sottoscrizione del suddetto Accordo; decorso tale termine in assenza della realizzazione di detto edificio, rimangono vigenti solo le funzioni di cui al primo alinea.

L'edificazione all'interno della sottozona A1 si svilupperà nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni, fermo restando che la superficie fondiaria di riferimento corrisponde alla sommatoria delle due sottozone A1 e A2:

- | | | |
|--|--------------------------------|-------|
| - rapporto di copertura massimo | Rc | 60% |
| - indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | m ² /m ² | 1,10 |
| - altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hf) | m | 12,50 |
| - altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica destinato a spazio espositivo e multifunzionale (Hf) | m | 18,00 |

3. Disciplina relativa all'area AU.3 – sottozona A2: l'area contraddistinta con apposita campitura nella planimetria di cui alla presente scheda come sottozona A2 concorre alla costituzione di lotto edificatorio unitamente alla sottozona A1. Nella sottozona A2 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- l'edificazione di nuovi volumi edilizi interrati, funzionali all'attività produttiva svolta, è ammessa in aderenza e in continuità a quelli delle sottozone A1 e B;
- l'edificazione in interrato è soggetta a fascia di rispetto stradale inedificabile di m 5,00;
- è vietata ogni edificazione in elevazione, con la sola eccezione delle superfici per i volumi tecnici e accessi a servizio del manufatto interrato strettamente necessari a garantire la funzionalità del nuovo manufatto.

4. Disciplina relativa all'area AU.3 – sottozona B: l'area che nella planimetria di cui alla presente scheda risulta indicata come sottozona B è classificata "area agricola di pregio" dal piano urbanistico provinciale. Entro quest'area è ammessa la sola realizzazione dell'ampliamento in interrato della cantina esistente in aderenza e continuità con l'area ricadente nell'area AU.3 – sottozona A1 e A2, funzionali all'attività produttiva svolta; detta edificazione in interrato è soggetta a fascia di rispetto stradale inedificabile di m 5,00. A seguito della realizzazione di detto manufatto interrato deve risultare garantito il mantenimento in superficie dell'area agricola come effettivo uso dell'area e non come mera

copertura verde, con la sola eccezione delle superfici per i volumi tecnici e accessi a servizio del manufatto interrato, strettamente necessari a garantire la funzionalità del nuovo manufatto.

5. Edificazione interrata: l'edificazione interrata nelle tre sottozone in cui si articola l'area AU.3, è in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie, è pertanto è esclusa dal calcolo della SUL – Superficie utile lorda, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

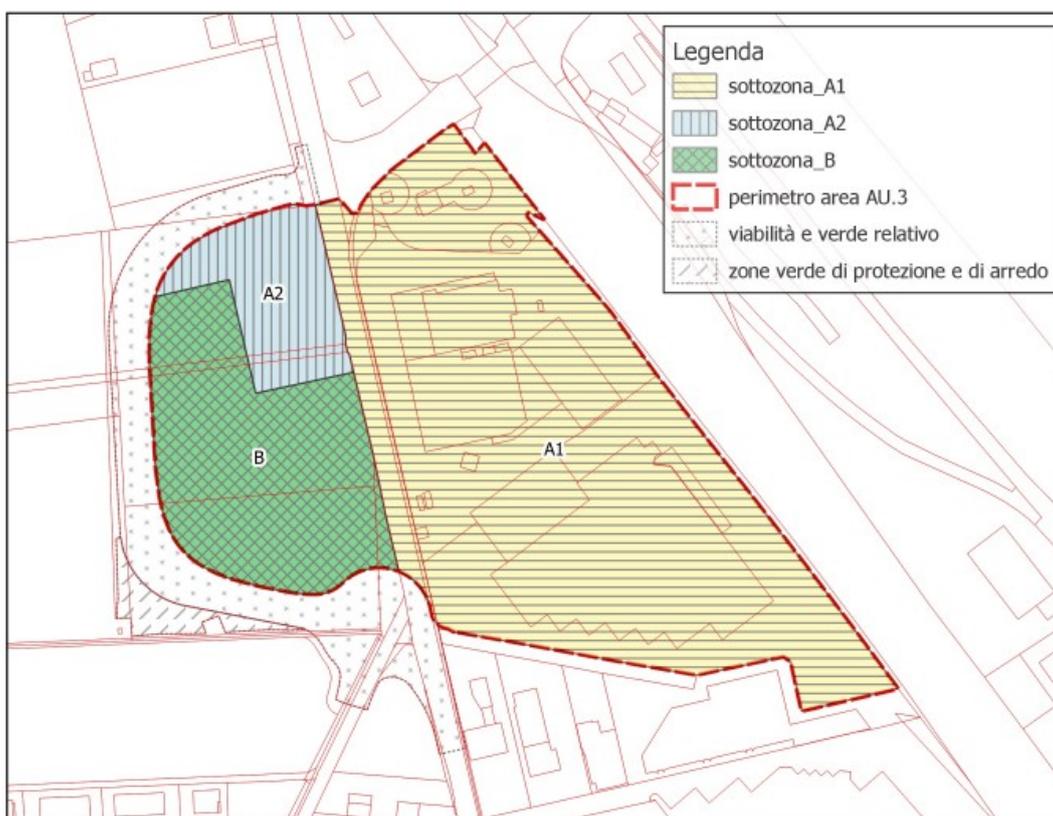
6. Profilo del terreno urbanizzato delle sottozone A2 e B: il profilo urbanizzato delle sottozone A2 e B, dovrà essere coerente con l'assetto planialtimetrico della nuova SP 90, come risultante dal progetto autorizzato con idoneo titolo edilizio. Tale profilo di terreno urbanizzato costituisce piano di spiccatto ai sensi e per gli effetti di cui alla legislazione urbanistica provinciale.

7. Norma di rinvio: per quanto non previsto dalla presente scheda rimane fermo che:

- l'area corrispondente alle sottozone A1 e A2 è equiparata alle L - *Aree produttive del settore secondario – locali* e, quindi, disciplinata dalle corrispondenti norme di attuazione del PRG;

- l'area corrispondente alla sottozona B è equiparata alle *Aree agricole di pregio* e quindi disciplinata dalle corrispondenti norme di attuazione del PRG e del PUP.

PLANIMETRIA AREA SOGGETTA AD ACCORDI URBANISTICI



come previsto dall'art. 23 Aun.: aree soggette ad accordi urbanistici ai sensi della normativa provinciale vigente in materia urbanistica, sono evidenziate con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia del sistema insediativo del PRG, mentre le condizioni per l'intervento e le norme specifiche sono indicate nella scheda dell'Allegato 4.3 delle presenti norme.

AREE SOGGETTE AD ACCORDI URBANISTICI

Adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 12 febbraio 2020

Approvazione: deliberazione Giunta provinciale n. 1110 del 4 agosto 2020

AU.4

Ubicazione APP.4

L'area AU.4, interessata da accordo urbanistico tra soggetti pubblici e privati è evidenziata con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia del sistema insediativo del PRG. L'area AU.4, corrisponde a Villa Biancadina e sue pertinenze in Via dei Giardini a Trento ed è identificata catastalmente dalle particelle edificiali 1206, 3302, 3502, 6303, 6304 e dalle particelle fondiarie 629 e 630/1, tutte in C.C. Trento.

Condizioni per l'intervento e norme specifiche

1. Rilascio dei titoli edilizi: il rilascio del titolo edilizio per la realizzazione di interventi nell'area AU.4, è subordinato alla preventiva stipula della convenzione attuativa della variante al PRG attivata con l'accordo urbanistico; il titolo edilizio dovrà rispettare le condizioni fissate nella citata convenzione e nel preventivo accordo urbanistico. Contestualmente alla sottoscrizione di detta convenzione è prevista la cessione gratuita al Comune di Trento dell'area in fregio a Via dei Giardini (indicata nella "Planimetria area interessata da accordi tra soggetti pubblici e privati" della presente scheda) per una superficie minima di 300 metri quadrati. La convenzione attuativa stabilirà le modalità ed i tempi per la realizzazione, in corrispondenza di detti sedimi, a carico del privato senza possibilità di scomputo dal contributo di costruzione, nel rispetto degli obblighi e degli impegni di cui all'articolo 20 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, dell'allargamento della carreggiata, del tratto di marciapiede, di alcuni stalli di parcheggio pubblico e dello spostamento dell'impianto di illuminazione pubblica.

2. Condizioni per l'inizio lavori: a seguito della stipula della convenzione di cui al precedente punto 1, per dare inizio all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi, la proprietà dovrà ottenere apposito titolo abilitativo edilizio comprendente l'insieme degli interventi previsti dall'accordo urbanistico. L'inizio dell'attività di edificazione dei nuovi edifici di cui al successivo punto 6 è subordinato all'avvenuta demolizione di tutti gli edifici e manufatti esistenti all'interno dell'area AU.4 con la sola esclusione del volume denominato "Villa Biancadina" di cui al successivo punto 4.

3. Destinazione d'uso: gli edifici ricadenti nell'area AU.4, sono destinati ad uso prevalentemente residenziale secondo quanto disciplinato dall'articolo 14 delle norme di attuazione del PRG.

4. Volume denominato Villa Biancadina: l'edificio contraddistinto dal numero 89 sulla cartografia del sistema insediativo di PRG è soggetto alla disciplina di cui all'articolo "11 - Aree, edifici e complessi isolati di interesse culturale, storico, artistico e documentario" delle norme di attuazione del PRG.

5. Parametri edilizi dei nuovi edifici: l'edificazione della nuova volumetria all'interno di questa area si svilupperà nel rispetto dei seguenti parametri e delle prescrizioni di cui ai punti seguenti, restando esclusa la possibilità di applicazione degli incrementi volumetrici di cui all'articolo 86 comma 3 lettera B) della L.P. 1/2008 essendo gli stessi già stati considerati in fase di dimensionamento della Sun:

- superficie utile netta massima:	m ² 1.000
- altezza degli edifici o corpi di fabbrica	2 piani fuori terra
- altezza del fronte	m 8,50

6. Area di ingombro massimo dei nuovi edifici: all'interno dell'area AU.4, sono individuate quattro aree di ingombro massimo dei sedimi degli edifici, come rappresentato nella "Planimetria area interessata da accordi tra soggetti pubblici e privati" della presente scheda. Ognuna delle aree indicate nella planimetria potrà ospitare al massimo due distinti corpi di fabbrica.

7. Interrati: all'interno dell'area AU.4, è consentita la realizzazione di locali interrati ad esclusivo servizio dell'edificio esistente (Villa Biancadina) e di quelli di nuova edificazione. Il sedime dei locali interrati non può superare il 60% della superficie complessiva dell'area AU.4 determinata escludendo la superficie occupata da Villa Biancadina. In ogni caso i locali interrati non possono interessare le aree indicate come "area minima per superficie permeabile (Sp)" indicate nella "Planimetria area interessata da accordi tra soggetti pubblici e privati" della presente scheda.

8. Accessi agli edifici: a servizio dell'area AU.4 potranno essere previsti non più di due accessi carrabili. Oltre agli accessi carrabili possono essere previsti ulteriori accessi pedonali.

9. Scavi e riporti: l'andamento del terreno può essere ridefinito con scavi e riporti di terreno per garantire ai nuovi edifici un ottimale inserimento nel contesto esistente riducendo al minimo il loro impatto visivo nell'ambiente circostante. La eventuale ri-modellazione del terreno deve essere funzionale a rendere agevole l'accesso carrabile ai lotti oltre a garantire una migliore distribuzione interna dell'area d'intervento curando anche il rapporto con il muro di cinta e i terreni circostanti.

10. Forma e classe energetica dei nuovi edifici: con il fine di mantenere il "carattere di parco" dell'area, i nuovi edifici dovranno avere prevalentemente forme planimetriche semplici con proporzioni allungate e dovranno essere disposti sul terreno assecondandone l'andamento con particolare cura al rapporto con i terrazzamenti esistenti o di nuova realizzazione. I nuovi edifici dovranno avere classe energetica A+.

11. Manto di copertura: il manto di copertura dei nuovi edifici deve essere realizzato con coperture a tetto verde per una superficie pari almeno al 55% della superficie totale delle coperture dei nuovi volumi fuori terra.

12. Spazi di parcheggio: la dotazione degli spazi per il parcheggio previsti dalla normativa vigente deve essere ricavata all'interno dell'area AU.4. All'interno di detta area è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati ad esclusivo servizio degli edifici in essa ricadenti.

13. Sistemazione del verde: all'interno dell'area AU.4, sempre con il fine di mantenere il "carattere di parco" dell'area, devono essere previste adeguate aree a verde di carattere privato. Le costruzioni interrate sottostanti le aree previste a verde dovranno essere coperte da uno strato di terreno vegetale dello spessore minimo di 60 centimetri che va sistemato a verde con impianto di erba ed arbusti da indicarsi in sede di richiesta del permesso di costruire. Le aree eccedenti la superficie coperta devono essere sistemate a verde per una superficie non inferiore al 20% dell'area AU.4 e, compatibilmente con le zone a parcheggio interrato, dovranno essere dotate di almeno un albero ogni 40 m² di zona a verde esterna ai sedimi dei volumi interrati. Le aree a parcheggio esterno possono essere conteggiate nelle zone a verde qualora vengano pavimentate con materiale che consenta la crescita dell'erba e sistemate con alberatura varia tra i posti macchina e comunque per non più del 50% di area a verde richiesta. A garanzia degli adempimenti relativi alla sistemazione a verde si prevede l'applicazione dell'articolo 46 comma 5 del REC come dettagliato nella convenzione di cui al punto 1.

14. Numero massimo degli alloggi: il numero di alloggi realizzabili all'interno dell'area AU.4, comprensivo di quelli nell'edificio denominato Villa Biancadina è pari a 13 unità abitative.

15. Opere viabilistiche sull'area in cessione gratuita: sia mantenuto, a livello della pavimentazione, il tracciato del muro esistente da demolire (eventualmente anche mediante taglio a raso delle pietre che lo costituiscono) al fine di conservarne memoria storica e continuità visiva con le porzioni non interessate dall'intervento.

16. Norma di rinvio: per quanto non previsto dalle presenti condizioni e norme specifiche si applicano le norme vigenti in materia di edilizia, le ulteriori disposizioni contenute nelle norme di attuazione del piano regolatore generale e quelle contenute nel Regolamento edilizio comunale, fermo restando che, laddove non diversamente disciplinato dalla presente scheda, l'area in oggetto è equiparata alle aree destinate a *Verde privato – H101_P*.

PLANIMETRIA AREA SOGGETTA AD ACCORDI URBANISTICI



* Fatto salvo il rispetto delle disposizioni provinciali in materia di distanze

PROGETTI CONVENZIONATI

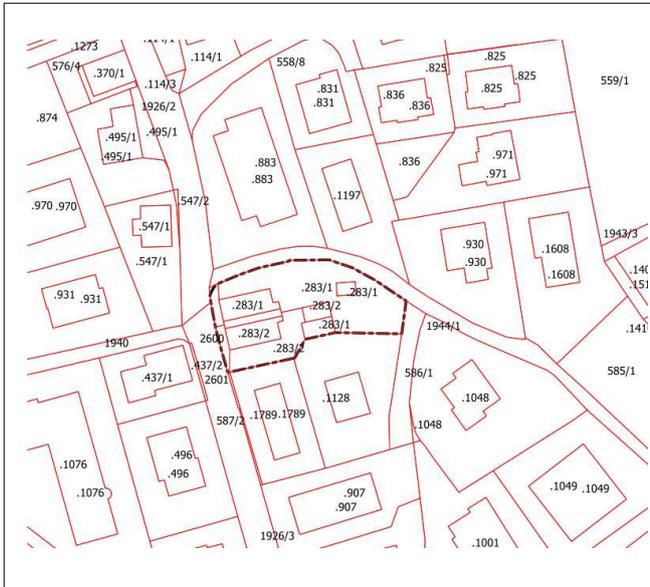
1a adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 143 del 8 novembre 2017

Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 65 del 22 maggio 2018

Approvazione: deliberazione Giunta provinciale n. 1456 del 10 agosto 2018

PC.1

Via di Melta a Gardolo – B2 – AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO



- Indici area B2 estesi all'intera area perimetrata (sia B2 che Aree destinate alla viabilità)
- Obbligo cessione gratuita Aree destinate alla viabilità
- Allineamento obbligatorio all'edificio a sud (p.ed. 1789 C.C. Gardolo)



Delimitazione area PC.1

PROGETTI CONVENZIONATI

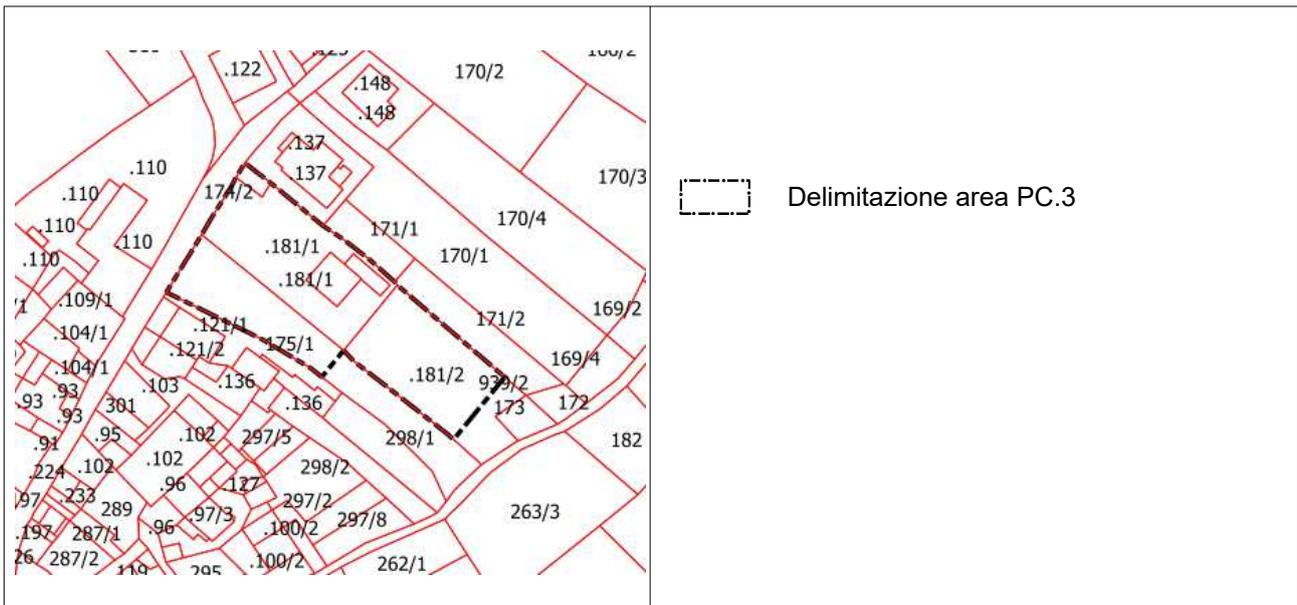
1a adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 100 del 19 luglio 2019

Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 80 del 19 giugno 2020

Approvazione con modifiche: deliberazione Giunta provinciale n. 182 del 12 febbraio 2021

PC.3

via della Villa di Baselga a Baselga del Bondone – B2 – AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO *



* Gli indici dell'area ricompresa nel perimetro del presente PC.3 corrispondono a quelli dell'area B2 ad eccezione dell'indice di fabbricabilità territoriale per il quale è previsto il seguente valore: $Ut = 0,38 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione da eseguirsi nell'area B2 compresa nel presente PC, non vi è obbligo di procedere in forma unitaria. Detti interventi sono subordinati al rilascio di permesso di costruire convenzionato che preveda la cessione al Comune di un'area fronte strada, di profondità pari a 6 m, funzionale al potenziamento della viabilità di via della Villa di Bondone.