



COMUNE DI TRENTO

PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO N. 4.3

Dati quantitativi riguardanti  
aree disciplinate da disposizioni particolari

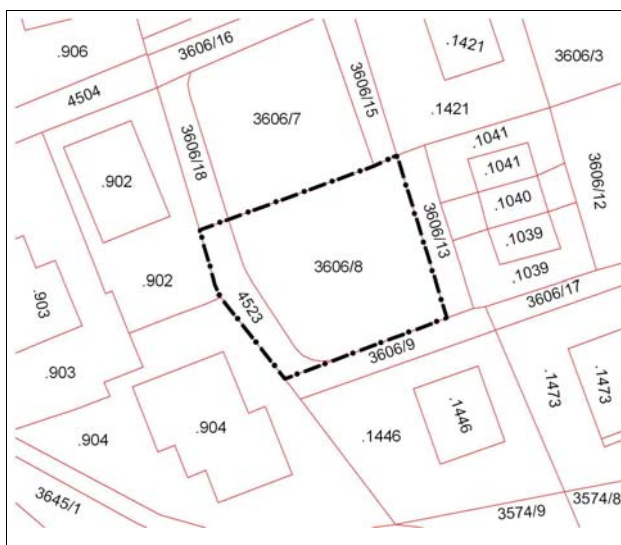
SERVIZIO URBANISTICA

Approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 2021 del 18 agosto 2009  
e da ultimo modificato con Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica n. 53/9 di data 18  
ottobre 2023

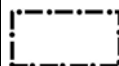


# CU.1

**CU.1.A**  
**TAVOLA 4**

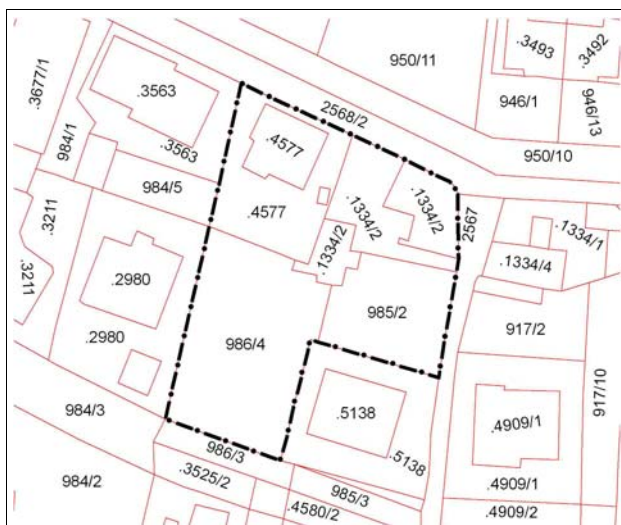


Il trasferimento di diritti edificatori è subordinato alla stipula della convenzione di cui allo schema approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 110 di data 24 giugno 2009 che prevede la cessione a titolo gratuito al Comune di Trento della p.f. 3606/8 in C.C. di Meano e la formalizzazione della servitù di transito a carico della p.f. 4523 sempre in C.C. di Meano.

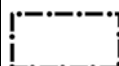


### Delimitazione area CU.1.A

**CU.1.B**  
**TAVOLA 14**



- volumetria massima: è quella del volume esistente fuori terra nella zona CU.1.B aumentata di m<sup>3</sup> 812,44.



### Delimitazione area CU.1.B

## AREE INTERESSATE DA TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI

1a adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 127 del 10 settembre 2013

Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 175 del 4 dicembre 2013

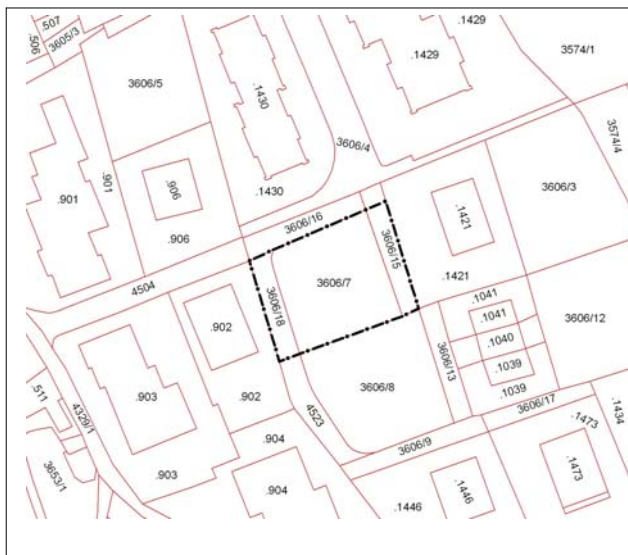
Approvazione: deliberazione Giunta provinciale n. 44 del 24 gennaio 2014

# CU.2

## AREA CHE CEDE I DIRITTI EDIFICATORI NON PIU' ESERCITABILI

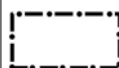
**GARDOLO DI MEZZO – ZONA C3**

**CU.2.A**  
**TAVOLA 4**



L'entità dei diritti edificatori che possono essere trasferiti dall'area CU.2.A all'area CU.2.B è stabilita in m<sup>3</sup> 1008. Il sistema di calcolo della volumetria è quello introdotto con la Variante 2004 al PRG.

Il trasferimento di diritti edificatori è subordinato alla stipula della convenzione di cui allo schema approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 175 di data 4 dicembre 2013 che prevede la cessione a titolo gratuito al Comune di Trento delle pp. ff. 3606/7 e 3606/15 in C.C. di Meano e la formalizzazione della servitù di transito a carico della p.f. 3606/18 sempre in C.C. di Meano.



### Delimitazione area CU.2.A

## AREA CHE RICEVE I DIRITTI EDIFICATORI

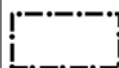
**TRENTO, VIA E. FERMI – ZONA C5-P.A.B**

**CU.2.B**  
**TAVOLA 19**



Fermo il rispetto di quanto previsto per l'area CU.2.A, l'edificazione entro l'area CU.2.B è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto C5-P.A.B tenendo conto delle indicazioni grafiche e dei parametri edificatori riportati nel relativo progetto speciale contenuto nell'allegato 4.2 alle Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale, con la seguente eccezione:

- **volumetria massima:** è quella ricavabile dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale previsto per la zona C5 via Fermi, comparto P.A. B. , aumentata di m<sup>3</sup> 1.008 netti.



### Delimitazione area CU.2.B

**AREE INTERESSATE DA ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

**APP.1**

**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**

Gli interventi sull'area APP1, 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 sotto riportate nelle mappe.

(mappe)

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 sottozona A2, sono possibili modifiche coerenti con l'intervento complessivo, compresa la realizzazione di interrati per i parcheggi.

## AREE E ZONE INTERESSATE DA ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

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

# APP.2

### Ubicazione APP.2

La zona APP.2, interessata da accordo urbanistico tra soggetti pubblici e privati è evidenziata con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia in scala 1:5.000 del PRG. La zona APP.2 è identificata catastalmente dalla particella edificiale 5412/1 e dalle particelle fondiari 380/3 e 373/3, tutte in C.C. Trento per una superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 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 nella zona APP.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 alla zona APP.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: m<sup>2</sup> 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: m<sup>2</sup> 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 zona 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 la zona APP 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 zone C4 – Zone miste per la formazione dei luoghi centrali.



Dove non diversamente precisato H max 10,00 m.



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

## AREE E ZONE INTERESSATE DA ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

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

# APP.3

### Identificazione aree interessate dall'Accordo urbanistico

La zona APP.3, interessata da Accordo urbanistico tra soggetti pubblici e privati è evidenziata con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia in scala 1:5.000 del PRG. La zona APP.3 è identificata catastalmente dalle particelle edificiali 483, 550, 585, 723, 725, 727, >-< 724, >-< 726, >-< 728 e dalle particelle fondiari 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 fondiari 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 zona F2 – *Zone destinate alla viabilità* e la parte della particella fondiaria 194/1 in C.C. Ravina classificata in zona F4 – *Zone destinate al verde di protezione e di arredo*.

**1. Rilascio dei titoli edilizi:** La zona APP.3 è soggetta ad intervento diretto. Il rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione degli interventi ricadenti nella zona APP.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 alla zona APP.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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 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 alla zona APP.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 alla zona APP.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 nella zona APP.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.

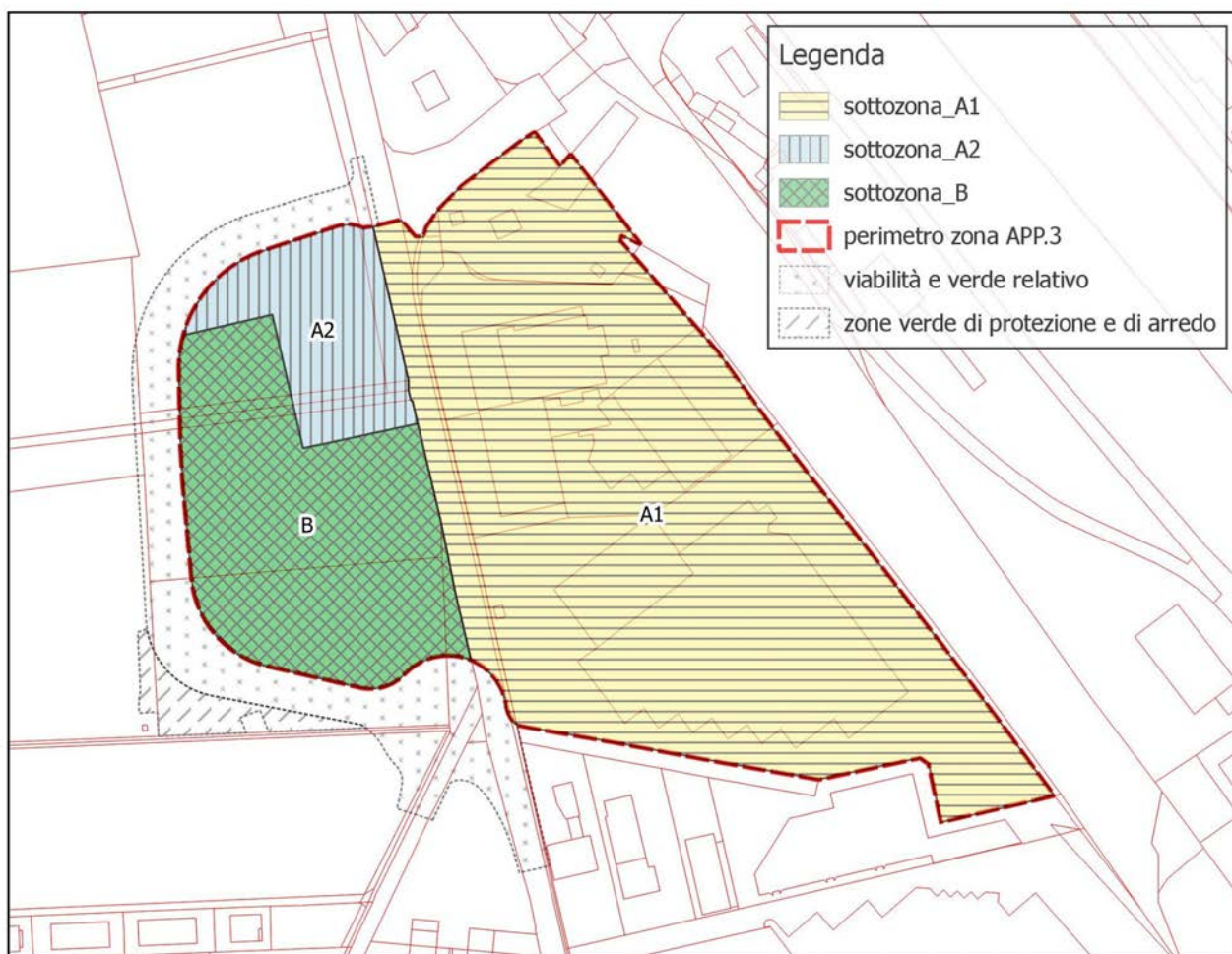
**5. Edificazione interrata:** l'edificazione interrata nelle tre sottozone in cui si articola la zona APP.3, è in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie, è pertanto è esclusa dal calcolo della SUL – Superficie utile lorda, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal Regolamento 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 spiccato 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 zone D1 – zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento e, quindi, disciplinata dalle corrispondenti norme di attuazione del PRG;
- l'area corrispondente alla sottozona B è equiparata alle zone E1 – zone agricole di interesse primario ed alle aree agricole di pregio del PUP e quindi disciplinata dalle corrispondenti norme di attuazione del PRG e del PUP.

#### PLANIMETRIA AREA INTERESSATA DA ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI



come previsto dall'art. 42 sexies le aree e zone interessate da accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi della normativa provinciale vigente in materia urbanistica, sono evidenziate con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia in scala 1:5.000 del PRG, mentre le condizioni per l'intervento e le norme specifiche sono indicate nella scheda dell'Allegato 4.3 delle presenti norme.

## AREE E ZONE INTERESSATE DA ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

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

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

# APP.4

### Ubicazione APP.4

La zona APP.4, interessata da accordo urbanistico tra soggetti pubblici e privati è evidenziata con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia in scala 1:5.000 del PRG. La zona APP.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 fondiari 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 nella zona APP.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 della zona APP.4 con la sola esclusione del volume denominato "Villa Biancadina" di cui al successivo punto 4.

**3. Destinazione d'uso:** gli edifici ricadenti nella zona APP.4, sono destinati ad uso prevalentemente residenziale secondo quanto disciplinato dall'articolo 36 delle norme di attuazione del PRG.

**4. Volume denominato Villa Biancadina:** l'edificio contraddistinto dalla sigla Aie 89 sulla cartografia di PRG è soggetto alla disciplina di cui all'articolo 34 "Aie – Edifici e complessi isolati di interesse 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 zona 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 <sup>2</sup> 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 della zona APP.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 della zona APP.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 della zona APP.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 della zona APP.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 della zona APP.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 della zona APP.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 APP.4 e, compatibilmente con le zone a parcheggio interrato, dovranno essere dotate di almeno un albero ogni 40 m<sup>2</sup> 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 della zona APP.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 zone H2 – Zone destinate a verde privato.

#### PLANIMETRIA AREA INTERESSATA DA ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI



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

**AREE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

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

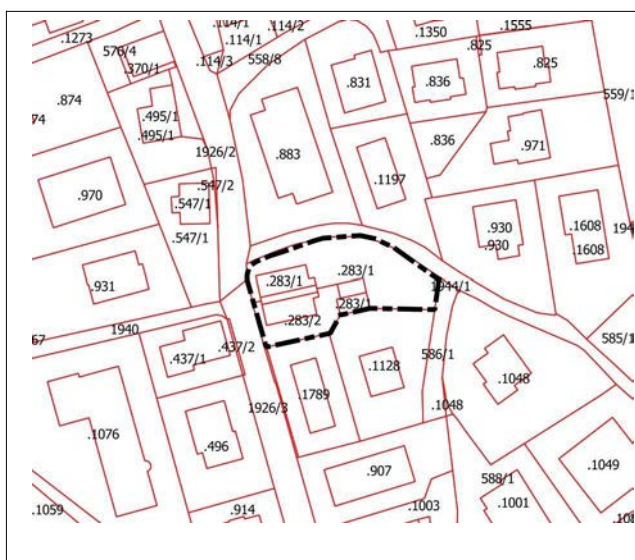
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 65 del 22 maggio 2018

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

# PCC.1

### Via di Melta a Gardolo – ZONA B2

## TAVOLA 4



- Indici zona B2 estesi all'intera zona perimetrata (sia B2 che F2)
- Obbligo cessione gratuita zona F2
- Allineamento obbligatorio all'edificio a sud (p.ed. 1789 C.C. Gardolo)

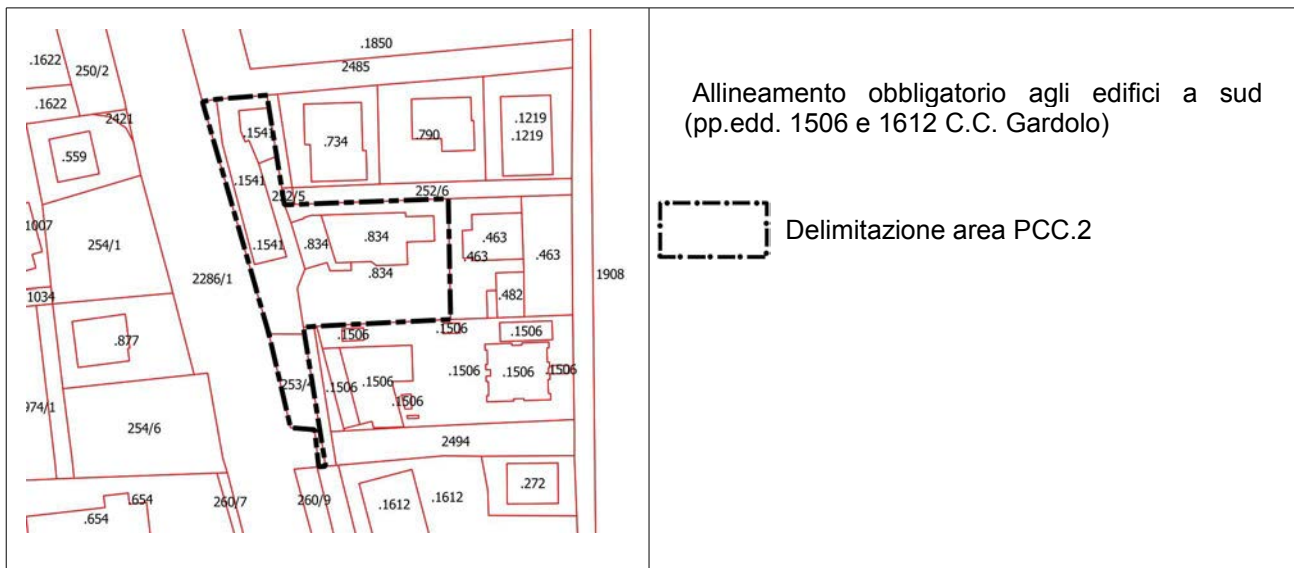


### Delimitazione area PCC.1

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

# PCC.2

## TAVOLA 4



Nel caso di aumento della capacità edificatoria della zona B4 compresa nella presente PCC è ammessa anche la realizzazione di un ulteriore piano, in altezza, rispetto ai parametri di zona.

## AREE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

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

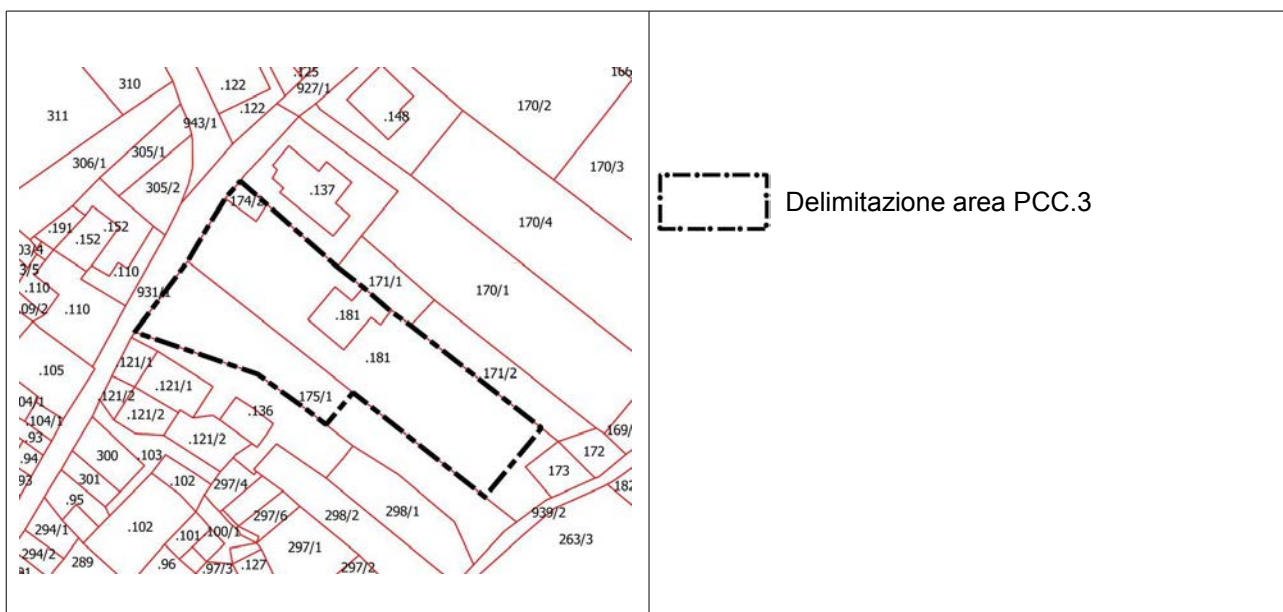
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 80 del 19 giugno 2020

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

# PCC.3

**via della Villa di Bondone a Baselga del Bondone – ZONA B2 \***

**TAVOLA 7**



\* Gli indici della zona ricompresa nel perimetro del presente PCC3 corrispondono a quelli della zona 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 nella zona B2 compresa nella presente PCC, 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.

## AREE CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO

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

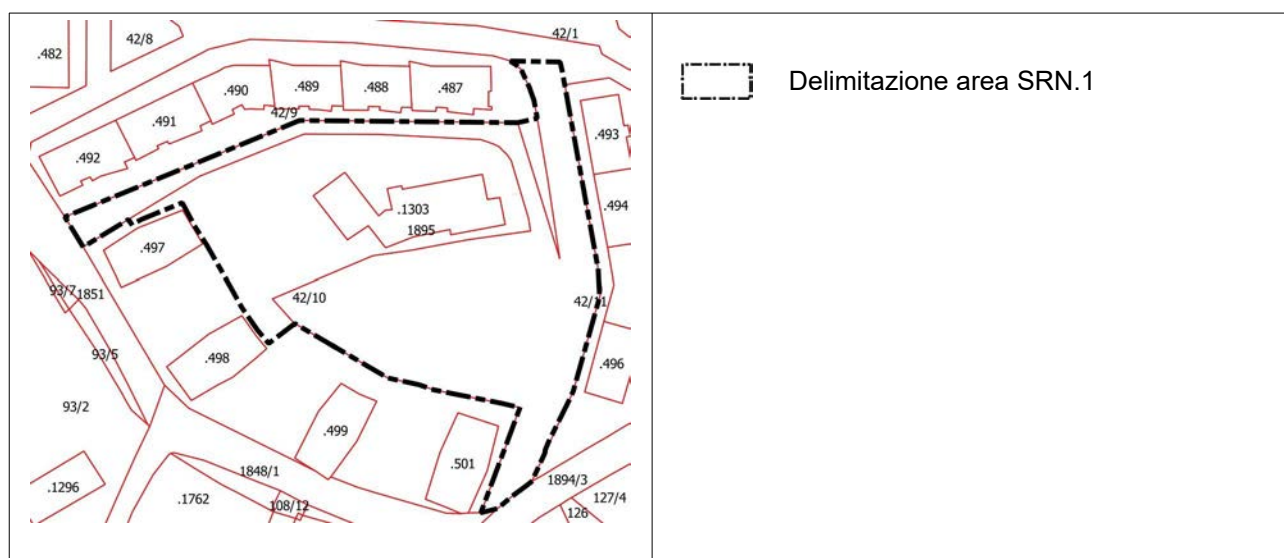
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 134 del 3 novembre 2022

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

# SRN.1

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

**TAVOLA 14**



### Ubicazione dell'area SRN1

L'area SRN1, interessata da specifico riferimento normativo, è evidenziata con apposito simbolo e apposita sigla nella cartografia in scala 1:5.000 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 m<sup>2</sup> 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 Zona G: zone destinate ai servizi di quartiere con destinazione funzionale CC-PR

- a) 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.
- b) Nella parte nord del lotto è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio polifunzionale a uso pubblico e privato.
- c) I parametri urbanistici per la realizzazione dell'edificio sono quelli fissati dall'articolo 69 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 83 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 CC-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 CC-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 della zona G, 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 Zone B1: zone edificate 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.

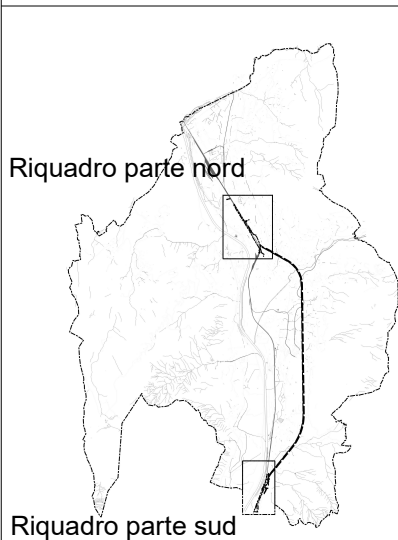
## AREE CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO

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

# 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**

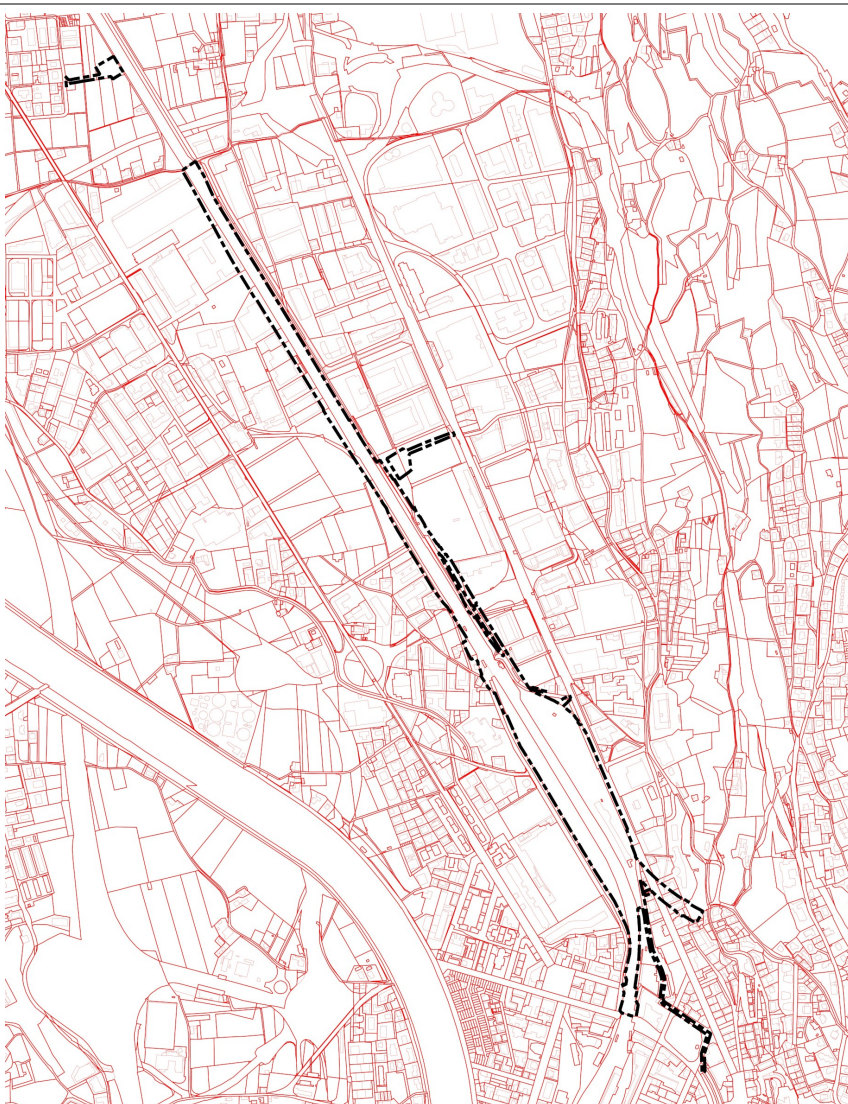
### SRN.2 - Inquadramento



### Riquadro parte sud – C.C. Mattarello



### Riquadro parte nord – C.C. Gardolo e Trento



Delimitazione delle aree SRN.2

**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 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.