



**PATRIMONIO del
TRENTINO S.p.a.**

CREIAMO VALORE

DATI TECNICI AREA EX TECNOFIN VIA SAN SEVERINO TRENTO

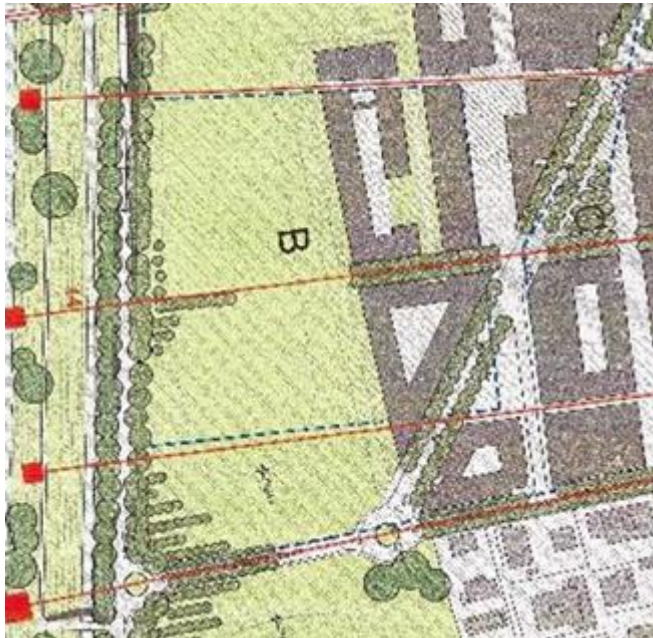


Patrimonio del Trentino S.p.A. via del Brennero, 165 - 38121 Trento (TN)
T +39 0461 830453 | F +39 0461 830459 | info@patrimoniotn.it | pec@pec.patrimoniotn.it | www.patrimoniotn.it
Cap.Soc. € 329.883.065,00 P.Iva/C.F./REG.IMP. di Trento al nr. 01938560222

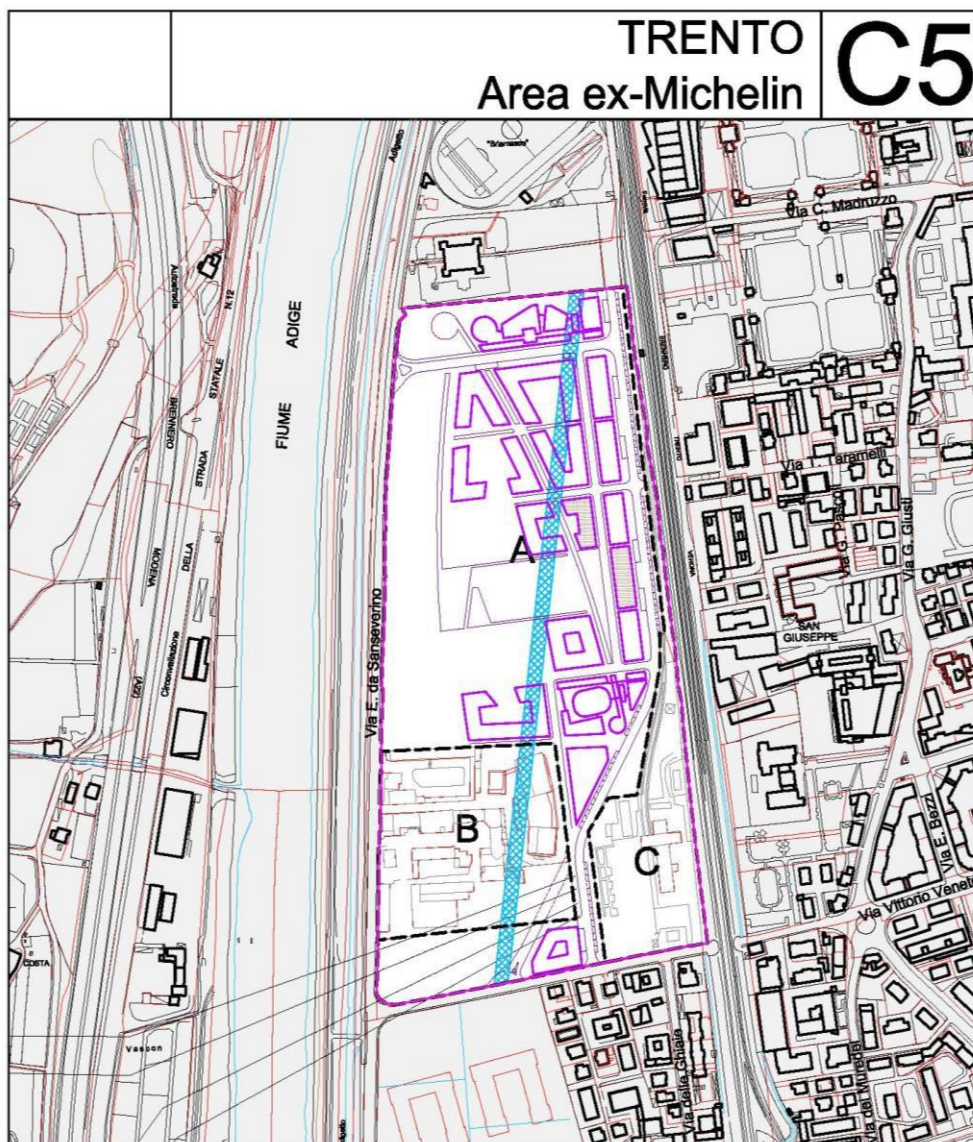
*Società per azioni unipersonale soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della Provincia Autonoma di Trento
Informativa-D.Lgs.196/03: i dati personali sono trattati nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti.
L'informativa al trattamento dei dati personali è presente su www.patrimoniotn.it*







PRG COMUNE DI TRENTO – ESTRATTO PIANO GUIDA



PRG COMUNE DI TRENTO – ALLEGATO 4.1 ALLE NORME DI PRG

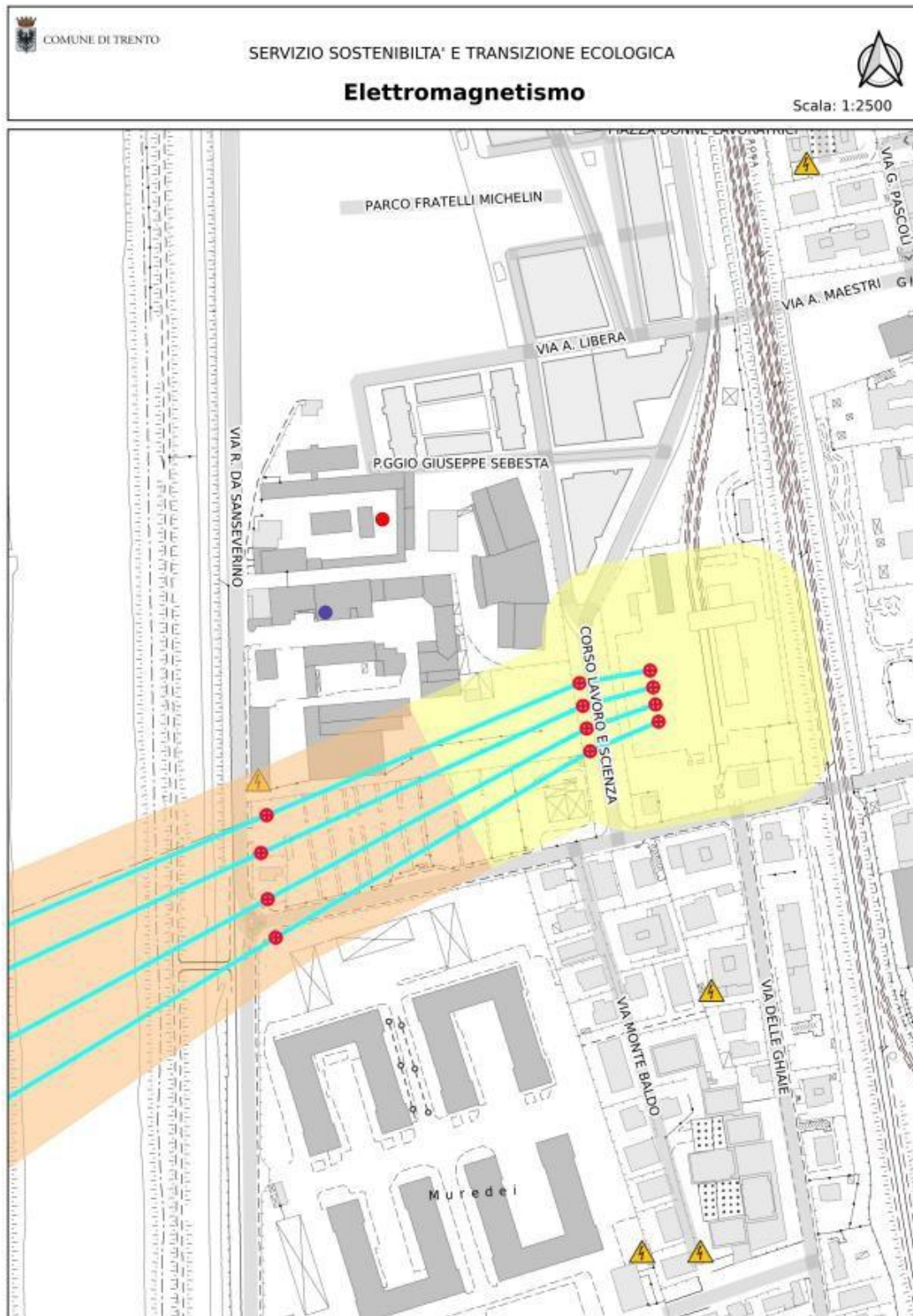


I piani attuativi delle tre aree sono subordinati alla predisposizione di un piano guida unitario

| C5 | A | B | C | <p>Le superfici utili necessarie per eventuali volumi da destinare ad attività di fruizione collettiva, miranti a valorizzare e recuperare il patrimonio artistico, storico e culturale locale nonché ad ospitare attività di terziario avanzato che contribuiscano allo sviluppo delle imprese e della Pubblica Amministrazione, sono aggiuntive a quelle conseguenti la applicazione dei parametri indicati nella presente scheda nel limite massimo del 40%. Tale potenzialità edificatoria aggiuntiva potrà essere concessa, in sede di convenzione di lottizzazione, a condizione che le aree da cedere gratuitamente al Comune siano aumentate del 50% rispetto a quanto previsto dal PRG ed accettate dal Comune e che la progettazione e realizzazione di quanto previsto sulle suddette aree sia a carico della ditta lottizzante.</p> | <p>TAV. 13</p>  <p>1:5000</p> | |
|---|---|--------|--------|---|--|---|
| St m ² | 116.333 | 26.928 | 19.968 | | | |
| Ut m ² /m ² | 0,51 | 0,51 | 0,51 | | | |
| Ss (parco) m ² | 33.000 | 7.000 | - | | | |
| Ss (altri servizi) m ² | 13.000 | 2.600 | 5.000 | | | |
| residenza | H _{fronte} m | 15,5 | 15,5 | | | 15,5 |
| | H _p | 5 | 5 | | | 5 |
| altre funzioni | H _{fronte} m | 18,5 | 18,5 | | | 18,5 |
| | H _p | 6 | 6 | | | 6 |
| edifici emergenti contass. con  | H _{fronte} m | 23 | - | | | - |
| | H _p | 7 | - | | | - |
| % max residenza | 45 | 45 | 45 | | | |
|  | spazi destinati a strade e piazza (vincolante solo per ciò che concerne le esigenze di collegamento e funzionalità) | | | | |  perimetro di zona |

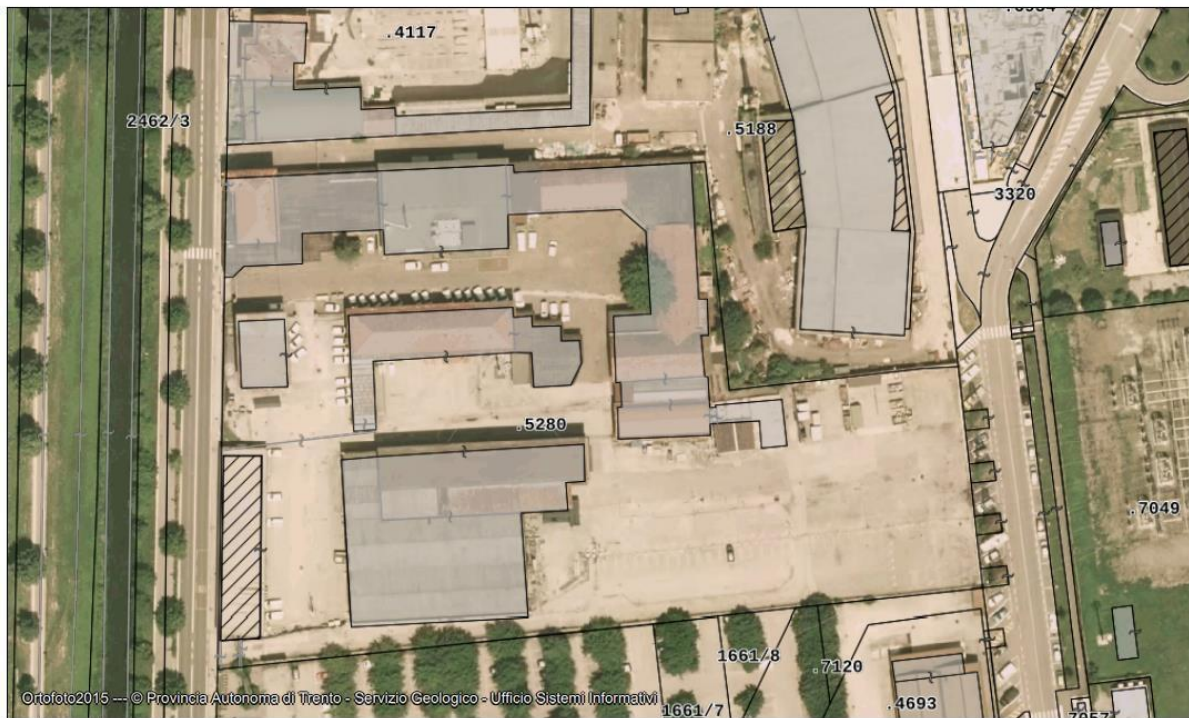
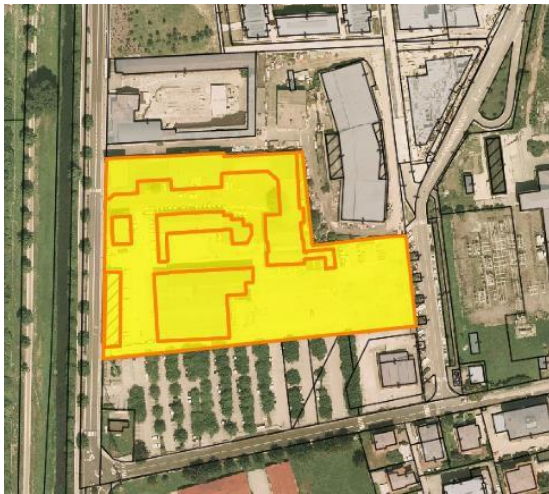


PRG TRENTO- CARTOGRAFIA AMBIENTALE – ELETTROMAGNETISMO





ESTRATTO WEBGIS PROVINCIA TRENTO





ESTRATTO VISURA UNICA

Particella

Superficie
mq.
p.ed. 5280 16552

| C.C. | p.ed. | sub. | P.M. | Z.C. | Cat. | Cl. | Cons. | Sub.cat. | Rendita | Valore IM.I.S. (*) |
|------------|-------|------|---|------|------|-----|-------|----------|----------------|--------------------|
| 406 | 5280 | | | 1 | D/8 | - | - | - | Euro 29.825,39 | Euro 2.035.582,87 |
| Indirizzo: | | | VIAR. DA SANSEVERINO n. 99; Piani: S1-T-1-2 | | | | | | | |

01/09/1938 - G.N. 1586/783 INTAVOLAZIONE ONERE REALE

del contributo di bonifica

a carico p.ed. 5280

R.D. 13. 02.1933 n. 215

25/10/1972 - G.N. 3792/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

elettrodotto alle modalità dell'atto a carico della zona indicata nell'allegato piano in tinta rosa ed a tratteggio rosa

a carico p.ed. 5280

a favore Corpo Ferroviario della linea Trento - Bologna

Atto d.d. 25/06/1971

16/02/2005 - G.N. 1077/1 ANNOTAZIONE

fino al 14/02/2025

contratto di locazione d.d. 4.02.2005 per l'Enel Distribuzione Società per Azioni, con sede in Roma, a sensi del contratto e delle planimetrie allegate

a carico p.ed. 5280

RIEPOLOGO DATI TECNICI



Parametri urbanistici Comparto B

- Superficie Comparto 28.928 m²
- Ut (m²/m²) 0,51 (m²/m²)
- Ss (parco+servizi) (7.000+2.600) = 9.600 m²
- Hmax residenza 15,50 m
- Hmax altre funzioni 18,50 m
- % max residenza 45%

Dati dimensionali principali lotto PDT

- Superficie lotto 16.552 m² (proprietà PDT)

I dati sopra riportati sono indicativi ed orientativi. Devono essere verificati presso il Comune e/o gli Enti competenti.



COMUNE DI TRENTO

PRG

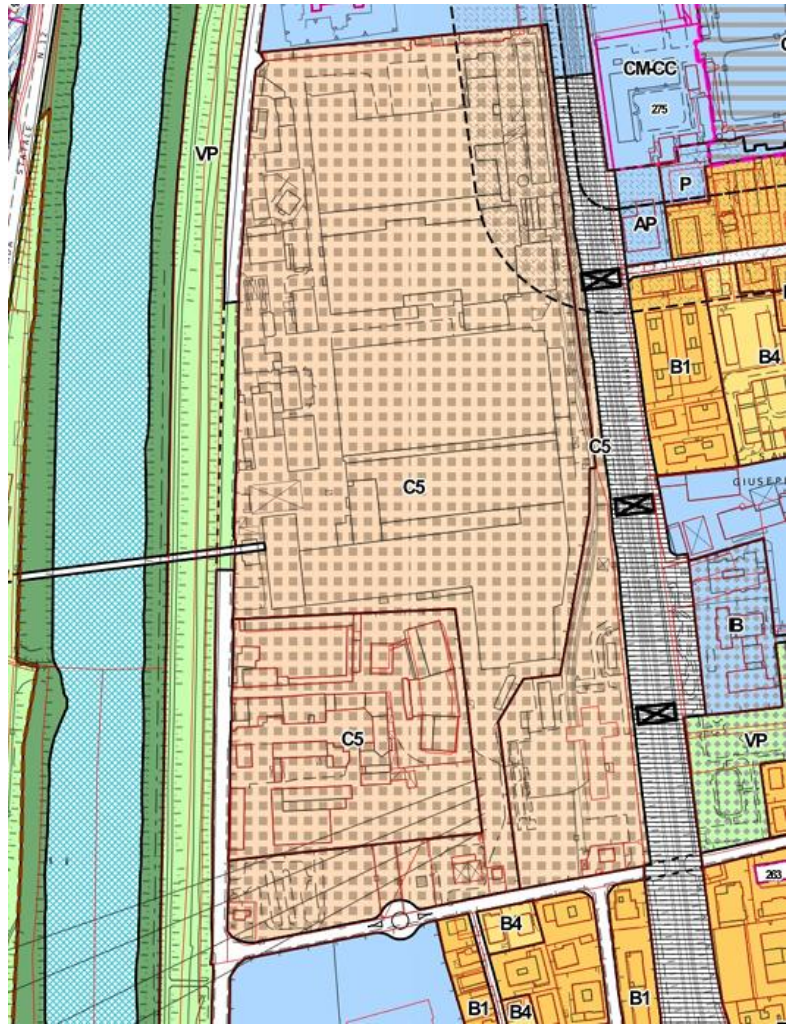
PIANO REGOLATORE GENERALE

13

TRENTO SUD-OVEST



SCALA 1 : 5000



COMUNE
DI TRENTO

COMUNE DI TRENTO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PRG

VARIANTE TECNICA 2023-2024

SISTEMA INSEDIATIVO

PRIMA ADOZIONE

SISTEMA INSEDIATIVO

331

scala 1: 2000

SERVIZIO URBANISTICA

con

ALF Studio di Architettura Professionisti

STAMPATO IN DATA: 09-10-2024





COMUNE DI TRENTO

PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO

SERVIZIO URBANISTICA

Testo vigente dal 10 febbraio 2023

Le norme tecniche di attuazione del PRG qui riportate sono state approvate con la "Variante 2019" al PRG, (approvazione con modifiche: deliberazione della Giunta provinciale n. 182 del 12 febbraio 2021) e da ultimo aggiornate con le modifiche introdotte a seguito dell'entrata in vigore della "Variante opere pubbliche 2022", approvata con modifiche con deliberazione della Giunta provinciale n. 144 del 3 febbraio 2023. Il presente testo coordinato, non approvato formalmente, recepisce tutti i contenuti degli atti approvati.

CAPITOLO III BIS
AREE DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI E AD INTERVENTI DI
RIQUALIFICAZIONE URBANA

Art. 39 - Definizione

1. Le aree destinate a nuovi complessi insediativi e ad interventi di riqualificazione urbana sono quelle, pressoché inedificate, nelle quali le reti infrastrutturali sono mancanti o comunque inadeguate a consentire nuova edificazione, ovvero quelle dove la necessità di un ridisegno complessivo comporta significativi interventi sulle reti infrastrutturali. Pertanto, l'utilizzo di queste aree è subordinato all'esistenza di un piano attuativo. Salvo diversa indicazione, nelle zone C sono consentite le destinazioni urbanistiche di cui all'art. 36.

1 bis. Qualora le aree siano interessate da elettrodotti esistenti, i relativi piani attuativi dovranno prevedere idonee misure a tutela dei futuri residenti, anche con lo spostamento parziale o totale degli elettrodotti.

1 ter. [abrogato con la Variante al PRG approvata con DGP n. 1503 del 4.10.2019]

2. Tali zone sono individuate con apposita simbologia sulla cartografia in scala 1:5.000 e sulle schede o sui progetti speciali costituenti gli allegati n. 4.1 e n. 4.2 alle presenti norme e si distinguono in:

C1 - zone di espansione già attuate o in corso di attuazione

C2a, C3, C3a - zone di espansione di nuovo impianto

C4 - zone miste per la formazione dei luoghi centrali

C5 - zone di riqualificazione urbana

C6 - zona soggetta alla riqualificazione urbana di Trento Nord

3. Nel caso in cui dette aree siano assoggettate alla formazione di un piano attuativo per specifiche finalità di iniziativa pubblica o privata per l'edilizia abitativa, sulla cartografia in scala 1:5.000 esse sono contraddistinte dalla ulteriore sigla "pfs".

4. Nella determinazione della superficie utile netta (Sun) realizzabile all'interno delle zone C, concorrono in egual misura tutte le aree ricadenti entro il perimetro di dette zone, a prescindere dalle indicazioni progettuali e/o funzionali prescritte dagli allegati 4.1 e 4.2 delle presenti norme per le diverse aree soggette a piano attuativo. Eventuali casi particolari sono specificati nelle singole schede degli allegati citati.

Art. 40 - C1: Zone di espansione già attuate o in corso di attuazione

1. L'utilizzazione edificatoria di tali aree avviene sulla base dei piani attuativi approvati; tali piani conservano validità secondo quanto stabilito dalle norme provinciali in materia di urbanistica.

Art. 41 - C2a, C3 e C3a: Zone di espansione di nuovo impianto

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.

2. Nelle zone C2a, C3 e C3a l'edificazione avviene sulla base di un piano attuativo esteso all'intera zona risultante dalla cartografia del PRG e redatto nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e della posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica, se individuati dal PRG e degli indici e delle prescrizioni riportati nelle schede o sui progetti speciali costituenti gli allegati n. 4.1 e n. 4.2 alle presenti norme nel rispetto di quanto disposto dall'art. 3 co. 1. e co. 2. delle presenti norme. La predisposizione del piano attuativo deve inoltre avvenire nel rispetto dei criteri per la progettazione contenuti nell'Allegato 5 di cui all'art. 79 bis delle presenti norme di attuazione.

Art. 42 ter - C5: Zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana

1. Comprendono le parti di territorio caratterizzate da condizioni urbanistiche che richiedono operazioni di riqualificazione infrastrutturale ed edilizia al fine di conseguire un miglioramento della qualità insediativa.

2. Nelle zone C5 sono ammesse le destinazioni urbanistiche previste per le aree ad uso prevalentemente residenziale e per quelle terziarie e direzionali. Le attività ammesse, in ogni caso, non devono essere rumorose o inquinanti e non devono comportare disturbo o molestie che contrastino con la presenza di funzioni residenziali.

3. In queste aree l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera zona indicata dal PRG e redatto nel rispetto degli indici e tenendo conto delle indicazioni grafiche riportate nelle schede o nei progetti speciali allegati alle presenti norme nel rispetto di quanto disposto dall'art. 3 co. 1. e co. 2. delle presenti norme.

4. Se non diversamente specificato, l'indicazione cartografica della rete viaria interna all'intera zona individuata dal PRG e delle aree a destinazione pubblica, comprese nelle schede costituenti l'Allegato n. 4.2 alle presenti norme, è vincolante solo per ciò che concerne le esigenze di collegamento, il dimensionamento e la funzionalità. In sede di piano attuativo tale indicazione può essere modificata, motivatamente, solo per ciò che concerne la collocazione e configurazione.

Art. 42 quater – C6: Zone soggette alla riqualificazione urbana di Trento Nord

1. Le zone di riqualificazione di Trento Nord denominate C6 sono destinate alla formazione di nuove centralità urbane. Dette zone sono disciplinate inoltre nella specifica scheda "C6 – Trento nord: via E. Maccani – via del Brennero" contenuta nell'Allegato 4.1 alle presenti norme.

Nella medesima scheda è rappresentato con apposito retino il sito di interesse nazionale di Trento nord.

2. Per assicurare e agevolare la realizzazione degli interventi di bonifica e di ripristino ambientale del sito richiamato al precedente comma 1, l'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 77 bis del testo unico delle leggi provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti approvato con D.P.G.P. 26 gennaio 1987 n. 1/41, persegue l'accordo di programma con gli enti e i proprietari interessati.

3. [abrogato con la Variante 2019 al PRG approvata con DGP n. 182 del 12.02.2021]

4. In queste zone, nel rispetto delle attività di bonifica approvate/autorizzate dal Ministero dell'Ambiente, sono ammesse le seguenti destinazioni: servizi pubblici, residenze private e pubbliche con relativi servizi, verde pubblico e verde privato, artigianato di servizio, attività terziarie pubbliche e private, attività ricettive, attività commerciali come disciplinate dagli articoli contenuti all'interno del Titolo V delle presenti norme, pubblici esercizi.

5. L'edificazione di queste zone è subordinata all'approvazione di un piano attuativo per ciascuna zona C6 redatto ai sensi della legislazione urbanistica provinciale vigente e nel rispetto della scheda "C6 – Trento nord: via E. Maccani – via del Brennero" contenuta nell'Allegato 4.1 alle presenti norme e di quanto disposto dall'art. 3 co. 1. e co. 2. delle presenti norme. L'approvazione dei piani attuativi delle zone C6 ricadenti nel sito di interesse nazionale di Trento nord è subordinata alla conclusione delle procedure previste dalla normativa in materia di bonifica dei siti contaminati relativamente all'area oggetto di piano attuativo.

6. Ai sensi del comma 10 quater dell'art. 77 bis del Testo Unico delle leggi provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, è fatto divieto di qualunque nuovo utilizzo delle aree ricadenti nel sito di interesse nazionale diverso da quello in atto, fino alla conclusione delle procedure previste dalla normativa in materia di bonifica dei siti contaminati, ad eccezione di utilizzazioni o occupazioni temporanee, purché conformi alla destinazione urbanistica dell'area e tali da non pregiudicare gli interventi di messa in sicurezza e di bonifica del sito.



COMUNE DI TRENTO

PRG

VARIANTE TECNICA 2023-2024

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TESTO COORDINATO**

SERVIZIO URBANISTICA

Trento, ottobre 2024

le esigenze di collegamento, il dimensionamento e la funzionalità. In sede di piano attuativo tale indicazione può essere modificata, motivatamente, solo per ciò che concerne la collocazione e configurazione.

4. Nelle aree C3 e C3a, la superficie utile netta necessaria per la realizzazione degli edifici per servizi pubblici di possibile localizzazione sulle aree per le quali è prevista la cessione gratuita all'Amministrazione comunale, è aggiuntiva rispetto a quella indicata negli Allegati n. 4.1 e n. 4.2 delle presenti norme di attuazione. Detta superficie utile netta è dimensionata in sede di progettazione tenendo conto delle funzioni da insediare e delle caratteristiche dell'edificato circostante.

5. Nell'edificazione delle aree C2a si devono rispettare i seguenti indici:

| | | |
|--|--------------------------------|-------------------|
| - altezza del fronte | m | 10,00 |
| - altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hp) | 3 | piani fuori terra |
| - indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | m ² /m ² | 0,56 |
| - percentuale minima destinata a residenza | %R | 50 |
| - superficie permeabile | %Sf | 10 |

Art. 20 - C4: Aree miste prevalentemente residenziali

1. Le aree miste prevalentemente residenziali sono individuate per favorire, con la realizzazione accanto alla residenza dei servizi pubblici e privati necessari, il sistema delle relazioni sociali.

2. Le aree C4 sono individuate nella cartografia del sistema insediativo e in apposite schede in scala 1:2.000 costituenti l'Allegato n. 4.1 alle presenti norme. In dette schede sono indicate la quantificazione dei servizi, gli allineamenti obbligatori degli edifici realizzabili e i porticati prescritti.

3. In queste aree l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area risultante dalla cartografia del sistema insediativo e redatto nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e della posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica, se individuati dal PRG e degli indici e delle prescrizioni riportati nelle schede costituenti l'Allegato n. 4.1 alle presenti norme nel rispetto di quanto disposto dall'art. 3 co. 1. e co. 2. delle presenti norme. Le schede dell'Allegato 4.1 possono prevedere modalità di intervento alternative al piano attuativo. Nelle aree C4 il piano attuativo deve prevedere che sia destinata a superficie permeabile Sf almeno l'8% dell'area. Al raggiungimento dell'8% concorrono per intero anche le aree Ss aventi le caratteristiche di cui sopra.

4. Se non diversamente specificato, l'indicazione cartografica della rete viaria interna all'intera area individuata dal PRG e delle aree a destinazione pubblica, comprese nelle schede costituenti l'Allegato n. 4.1 alle presenti norme, è vincolante solo per ciò che concerne le esigenze di collegamento, il dimensionamento e la funzionalità. In sede di piano attuativo tale indicazione può essere modificata, motivatamente, solo per ciò che concerne la collocazione e configurazione.

5. La sezione tipo della Via del Brennero e della Via Bolzano è riportata nello schema grafico che costituisce parte integrante delle presenti norme.

Art. 21 - C5: Aree di riqualificazione urbana e territoriale

1. Comprendono le parti di territorio caratterizzate da condizioni urbanistiche che richiedono operazioni di riqualificazione infrastrutturale ed edilizia al fine di conseguire un miglioramento della qualità insediativa.

2. Nelle aree C5 sono ammesse le destinazioni urbanistiche previste per le aree per insediamenti residenziali esistenti e di completamento e per le quelle terziarie - direzionali. Le attività ammesse, in ogni caso, non devono essere rumorose o inquinanti e non devono comportare disturbo o molestie che contrastino con la presenza di funzioni residenziali.

3. In queste aree l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area indicata dalla cartografia del sistema insediativo e redatto nel rispetto degli indici e tenendo conto delle indicazioni grafiche riportate nelle schede costituenti

l'Allegato n. 4.1 o nei progetti speciali costituenti o nell'Allegato n. 4.2 alle presenti norme nel rispetto di quanto disposto dall'art. 3 co. 1. e co. 2. delle presenti norme.

4. Se non diversamente specificato, l'indicazione cartografica della rete viaria interna all'intera zona individuata dal PRG e delle aree a destinazione pubblica, comprese nelle schede costituenti l'Allegato n. 4.1 e l'Allegato n. 4.2 alle presenti norme, è vincolante solo per ciò che concerne le esigenze di collegamento, il dimensionamento e la funzionalità. In sede di piano attuativo tale indicazione può essere modificata, motivatamente, solo per ciò che concerne la collocazione e configurazione.

Art. 22 – C6: Aree di riqualificazione urbana e territoriale di Trento Nord

1. Le aree di riqualificazione urbana e territoriale di Trento Nord denominate C6 sono destinate alla formazione di nuove centralità urbane. Dette aree sono disciplinate inoltre nella specifica scheda "C6 – Trento nord: via E. Maccani – via del Brennero" contenuta nell'Allegato 4.1 alle presenti norme.

Nella medesima scheda è rappresentato con apposito retino il sito di interesse nazionale di Trento nord.

2. Per assicurare e agevolare la realizzazione degli interventi di bonifica e di ripristino ambientale del sito richiamato al precedente comma 1, l'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 77 bis del testo unico delle leggi provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti approvato con D.P.G.P. 26 gennaio 1987 n. 1/41, persegue l'accordo di programma con gli enti e i proprietari interessati.

3. In queste aree, nel rispetto delle attività di bonifica approvate/autorizzate dal Ministero dell'Ambiente, sono ammesse le seguenti destinazioni: servizi pubblici, residenze private e pubbliche con relativi servizi, verde pubblico e verde privato, artigianato di servizio, attività terziarie pubbliche e private, attività ricettive, attività commerciali come disciplinate dagli articoli contenuti all'interno del Titolo V delle presenti norme, pubblici esercizi.

4. L'edificazione di queste aree è subordinata all'approvazione di un piano attuativo per ciascuna area C6 redatto ai sensi della legislazione urbanistica provinciale vigente e nel rispetto della scheda "C6 – Trento nord: via E. Maccani – via del Brennero" contenuta nell'Allegato 4.1 alle presenti norme e di quanto disposto dall'art. 3 co. 1. e co. 2. delle presenti norme. L'approvazione dei piani attuativi delle aree C6 ricadenti nel sito di interesse nazionale di Trento nord è subordinata alla conclusione delle procedure previste dalla normativa in materia di bonifica dei siti contaminati relativamente all'area oggetto di piano attuativo.

5. Ai sensi del comma 10 quater dell'art. 77 bis del Testo Unico delle leggi provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, è fatto divieto di qualunque nuovo utilizzo delle aree ricadenti nel sito di interesse nazionale diverso da quello in atto, fino alla conclusione delle procedure previste dalla normativa in materia di bonifica dei siti contaminati, ad eccezione di utilizzazioni o occupazioni temporanee, purché conformi alla destinazione urbanistica dell'area e tali da non pregiudicare gli interventi di messa in sicurezza e di bonifica del sito.

CAPITOLO V AREE DISCIPLINATE DA DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 23 – AUn: Aree soggette ad accordi urbanistici

1. Le aree interessate da accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi della normativa provinciale vigente in materia urbanistica, sono individuate e numerate nella cartografia del sistema insediativo con le seguenti sigle, definizioni e codici:

AUn. - Aree soggette ad accordi urbanistici

- Z515_P.

Le condizioni per l'intervento e le norme specifiche sono indicate nella scheda dell'Allegato 4.3 delle presenti norme.

Riferimenti (a titolo esemplificativo e non esaustivo):

<https://gis.comune.trento.it/api/embed/ZzvC5A/>

<https://www.comune.trento.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-tecnici-di-supporto/2004-Piano-guida-in-zona-C5-A-B-C-ex-Michelin-a-Trento>

<https://www.comune.trento.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-tecnici-di-supporto/2005-Piano-di-lottizzazione-in-zona-C5-A-Area-ex-Michelin-a-Trento>

<https://www.comune.trento.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-tecnici-di-supporto/Prg-Piano-regolatore-generale-vigente>

<https://www.comune.trento.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-tecnici-di-supporto/Prg-Variante-tecnica-2023-2024>

<https://gis.comune.trento.it/it/map/cartografia-ambientale/qdjangoo/57/>

[http://www.territorio.provincia.tn.it/portal/server.pt/community/cartografia di base/260/cartografia di base/19024](http://www.territorio.provincia.tn.it/portal/server.pt/community/cartografia_di_base/260/cartografia_di_base/19024)