Comune di Rovereto
Provincia di Trento

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO B1 del PL. 18 “VIA ALL’ADIGE” a Rovereto - Borgo Sacco.

su p.ed. 675 e parte della p.ed. 676 in CC Sacco

art. 49 Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15

NORME DI ATTUAZIONE

A.2

IL PROGETTISTA:
arch. Riccardo Bandera

Mestre, dicembre 2024

Approvazione **Delibera Consiglio Comunale. n. __ dd. __.__.____**

CAPO I
CONSIDERAZIONI GENERALI E
RIFERIMENTI ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Art. 1 – GENERALITA'

1. Il piano di lottizzazione relativo al comparto B1 del PL.18 "via all'Adige" interessa un ambito territoriale vincolato ai sensi dell'art. 62 delle NTA del PRG vigente, posto lungo via all'Adige, a margine dell'abitato di Borgo Sacco a Rovereto.
2. Il piano attuativo è stato redatto in conformità alle disposizioni contenute all'art. 49 e art. 50 comma 4 lett. b) della legge provinciale 4 agosto 2015, n.15.
3. La conformità urbanistica degli interventi è assicurata mediante variante urbanistica al PRG vigente denominata "**Variante 2019 -PL.18 via all'Adige**" redatta secondo le disposizioni contenute all'art. 49 comma 4, e con la procedura prevista all'art. 39 comma 2 lettera j), della Legge provinciale, 4 agosto 2015, n. 15.
4. Con riferimento alla scheda norma "PL.18 via all'Adige" di cui alla "**Variante 2019 -PL.18 via all'Adige**", le finalità del piano di lottizzazione sono le seguenti.
   - Disciplinare le modalità d'intervento sulla p.ed. 675 in CC Sacco in conformità ai parametri urbanistici riportati nella scheda norma del PRG.
   - Riqualificare il fronte urbano di via all'Adige destinato a verde privato (parte della p.ed. 676 in CC Sacco).

Art. 2 – ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.

1. Il piano di lottizzazione si compone dei seguenti elaborati:

ELABORATO	OGGETTO
A.1	Relazione tecnico illustrativa e documentazione fotografica
Tav.01	Inquadramento urbanistico, catastale e documentazione fotografica.
Tav.02	Stato Attuale – Planimetria piano rialzato
Tav.03	Stato Attuale – Planimetria coperture
Tav.04	Stato Attuale – Pianta piano seminterrato e Pianta piano primo
Tav.05	Stato Attuale – Prospetti e Sezioni
Tav.06	Progetto – Planimetria Piano rialzato
Tav.07	Progetto – Planimetria coperture
Tav.08	Progetto – Pianta piano seminterrato e Pianta piano primo
Tav.09	Progetto – Ingombro prospetti e Sezioni
Tav.10	Progetto architettonico preliminare
A.2	Norme di Attuazione
A.3	Studio di facciata

Art. 3 – INQUADRTAMENTO URBANISTICO E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

1. Le destinazioni di zona sono quelle previste dalla Variante al PRG vigente e dalla scheda norma relativa al PL. 18 "Via all'Adige" come modificata dalla "**Variante 2019 -PL.18 via all'Adige**" richiamata all'art. 1 comma 3 delle presenti norme di attuazione.
2. Le modalità di attuazione, gli indici urbanistici e i parametri fanno riferimento alla scheda norma del piano di lottizzazione PL. 18 "via all'Adige" prevista dell'art. 62 delle NTA del PRG vigente, come modificata dalla "**Variante 2019 -PL.18 via all'Adige**" richiamata all'art. 1 comma 3 delle presenti norme di attuazione.

CAPO II
IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Art. 4 – INQUADRAMENTO CATASTALE E ASSETTO FONDIARIO

1. Il Piano di lottizzazione interessa la p.ed.675 la p.ed. 676 (parte) nel Comune Catastale di Sacco.
2. Attualmente il diritto di proprietà delle particelle interessate dal piano di lottizzazione sono intavolate a favore di

INTESTATI	Particelle	PARTITA TAVOLARE
Società Manica spa	p.ed. 675	**457***
Rovereto	p.ed. 676(parte)	

*Vedi "Estratti tavolari allegati al documento A.01 Relazione illustrativa

Art. 5 – INTERVENTI AMMESSI

1. Con riferimento alle disposizioni contenute nella scheda norma della "**Variante 2019 -PL.18 via all'Adige"** richiamata all'art. 1 comma 3 delle presenti norme di attuazione, all'interno del COMPARTO B1 del PL. 18 di "via all'Adige" sono ammessi i seguenti interventi:
2. P.ed. 676 in CC Sacco.
   E' ammesso l'eventuale ampliamento dell'edificio esistente nel rispetto della superficie di sedime riportata in cartografia (Tavole 6 e 7) deve avvenire nel rispetto del numero massimo di 3 piani. Nel rispetto del numero massimo di piani ammessi dalla norma, il piano seminterrato potrà sporgere dal piano di spiccato fino ad un massimo di 2,00 m.
   Il progetto esecutivo potrà prevedere una modifica delle quote di progetto dei singoli livelli, entro una tolleranza di 50 cm rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici del presente piano di lottizzazione.
3. Area di pertinenza destinata a verde privato (parte della p.ed. 676 in CC Sacco). L'elaborato di progetto Tavola 6, individua in conformità ai contenuti della scheda norma PL. 18, l'ambito destinato a verde privato in fregio a via all'Adige. All'interno di tale ambito, fatta salva la prevalenza di aree sistemate a verde è ammessa la realizzazione di accessi carrabili e pedonali all'area di progetto e di ingressi alle funzioni ospitate nella p.ed. 675. Marginalmente è altresì ammessa la realizzazione di spazi pavimentati destinati a cortile e spazi di parcheggio.
4. Aree di pertinenza esterna all'ambito destinato a verde privato (parte della p.ed. 676 in CC Sacco).
   L'elaborato di progetto Tavola 6 prevede, per l'area di pertinenza esterna della p.ed. 675 in CC Sacco, un insieme di interventi volti a soddisfare principalmente le esigenze di accesso e di parcamento dei veicoli utilizzati dal personale impiegato all'interno dell'edifico. Con la finalità di

soddisfare tali esigenze, all'interno dell'area di pertinenza di cui al presente comma 4 è ammessa la realizzazione di spazi pavimentati, aree verdi, percorsi e strade di accesso in conglomerato bituminoso. E' inoltre ammessa la realizzazione di arredi da giardino e di pergolati per l'ombreggiatura delle aree destinate a parcheggio.

5. Fatte salve le finalità del PRG e le disposizioni contenute nei commi precedenti, le soluzioni riportate nella Tavola 6 del piano di lottizzazione possono essere sottoposte a modifiche ed integrazioni nel rispetto del numero minimo di parcheggi individuati sulla scorta dello studio richiamato al successivo art. 10.

Art. 6 –DESTINAZIONI D'USO

1. Il Piano di lottizzazione prevede nel dettaglio le destinazioni d'uso ammesse in conformità alle disposizioni del PRG vigente e della scheda norma riguardante il PL. 18 "Via all'Adige" come modificata dalla "**Variante 2019 -PL.18 via all'Adige**" richiamata all'art. 1 comma 3 delle presenti norme di attuazione.
2. Negli edifici di progetto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Uffici e servizi accessori all'attività produttiva ed in generale attività di carattere terziario.

Art. 7 –DISTANZE

1. Il Piano di lottizzazione verifica con riferimento all' ingombro massimo del sedime dell'edifico di progetto il rispetto delle distanze minime dai confini e dagli edifici in conformità alle disposizioni previste dall'art. 6.5 delle norme di attuazione del PRG vigente per edifici di altezza massima pari a 3 piani, ricadenti in area produttiva.

2. Nei confronti della p.ed. 704 in CC Sacco, come evidenziato nell'elaborato di progetto tavola 6, è prevista una distanza minima pari a 5,50 m. E' fatta salva la possibilità di derogare a tale limite in applicazione dell'art. 8 allegato 2 delibera G.P.n.2023/2010 e s.m, previo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, purché siano rispettate le distanze minime tra edifici.

CAPO III
OPERE DI URBANIZZAZIONE I°

Art. 8 – OPERE DI URBANIZZAIZONE E RETI DI SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE E NERE

1. Il piano di lottizzazione del comparto B1 fa riferimento ad un'area insediativa consolidata dotata delle necessarie opere di urbanizzazione. In conformità alle disposizioni del PRG vigente e della scheda norma relativa al PL. 18 "Via all'Adige" come modificata dalla Variante 2019 richiamata all'art. 1 comma 3 delle presenti norme di attuazione, il piano di lottizzazione non prevede la realizzazione, da parte dei soggetti promotori dell'intervento edilizio, di opere di urbanizzazione.
2. L'edifico esistente risulta opportunamente allacciato alle reti di smaltimento delle acque bianche e nere. Le eventuali opere necessarie a potenziare la rete esistente dovranno essere concordate con la società "Novareti" all'atto della richiesta di autorizzazione allo scarico e saranno a totale cura e spese dei soggetti promotori dell'intervento edilizio.

CAPO IV
ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 9 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. L'ambito del comparto B1 come individuato nella scheda norma della variante al PRG richiamata all'art. 1 comma 3 delle presenti Norme di Attuazione e rappresentato negli elaborati di progetto del piano di lottizzazione, costituisce l'unità minima d'intervento. Non è pertanto ammessa la suddivisione in ulteriori comparti edificatori.
2. La realizzazione delle opere previste dal Piano di Lottizzazione dovrà avvenire in conformità alla LP 4 agosto 2015, n,15 e alle procedure previste per il rilascio dei titoli edilizi.

Art. 10 – SPAZI DI PARCHEGGIO

1. L'elaborato Tavola 6 del piano di lottizzazione individua gli spazi di parcheggio per le attività insediate in conformità alle disposizioni contenute all'art. 17 comma 3 e nella Tabella A dell'art. 13 del Regolamento Urbanistico edilizio provinciale.
2. Lo studio specifico previsto dalle disposizioni richiamate al precedente comma 1, ha determinato il numero minimo di spazi di parcheggio (Tavola 6). In fase di progettazione, la distribuzione planimetrica degli spazi di parcheggio potrà essere soggetta a modifiche nel rispetto del numero minimo indicato nello studio specifico riportato in cartografia (Tavola 6) e della necessità di garantire la riqualificazione della fascia di verde privato posta in fregio a via all'Adige (art. 5 comma 3 delle presenti Norme di attuazione).

Art. 11 – TIPOLOGIE ARCHITETTONICHE E MATERIALI

1 Il presente piano di lottizzazione è stato redatto in conformità alle disposizioni contenute nella legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 che prevede in caso di piani attuativi per insediamenti produttivi la necessità di individuare esclusivamente gli ambiti d'intervento, le infrastrutture i servizi comuni e l'orientamento degli edifici di progetto.
Sulla scorta di tali disposizioni il piano di lottizzazione presenta, a mero titolo orientativo, una soluzione architettonica preliminare conforme alle presenti norma di attuazione. La soluzione architettonica preliminare riportata nell'elaborato tavola 10 presenta le soluzioni architettoniche e i materiali impiegati che saranno oggetto di opportuni approfondimenti in sede di progettazione definitiva necessaria per il rilascio del titolo edilizio. Saranno in ogni caso privilegiati:

- sistemi di facciata continua realizzati con l'impiego di legno, gres, laminati HPL, materiali metallici e similari e superfici intonacate;
- serramenti esterni realizzati in legno o con materiali metallici;
- altre finiture di facciata quali, imbotti delle finestre, mantovane ed in generale lattonerie, in lamiera metallica;
- Per il solo ampliamento al piano primo, chiusura in tamponamenti verticali in vetro.

Art.12 – RINVIO

1. Per quanto non espressamente specificato dal presente piano di lottizzazione si rimanda alle Norme di Attuazione del PRG vigente, alla scheda norma di cui alla "**Variante 2019 -PL.18 via all'Adige**" richiamata all'art. 1 comma 3 delle presenti NTA, alla Legge provinciale 4 agosto 2015,

n.15 e al Regolamento Urbanistico Edilizio provinciale, nonché alle altre norme vigenti in materia urbanistica.

Art. 13 –VINCOLI PROGETTUALI ED INDIVIDUAZIONE DELLE VARIANTI NON SOSTANZIALI

1. L'impianto complessivo del piano di lottizzazione va rispettato in sede di progettazione esecutiva. In riferimento ai criteri progettuali di sostenibilità ambientale, paesaggistica ed energetica, le soluzioni proposte in sede di progettazione edilizia, dovranno trovare riscontro nel rispetto dei pareri e/o nullaosta comunque denominati senza che ciò determini variante al piano.
2. Fatto salvo l'impianto urbanistico complessivo previsto dal piano, sono ammesse, anche ai sensi dell'art. 55, comma 3, della L.P.15/2015, senza dar corso alla preventiva variante al piano stesso, le variazioni di seguito riportate:
    - modifiche di modesto rilievo funzionali ad una migliore distribuzione planimetrica delle aree destinate a parcheggio, degli accessi agli edifici, dei percorsi pedonali e veicolari interni, delle aree a verde;
    - lievi modifiche alle altezze di progetto, indicate nelle tavole allegate, nei limiti di cui al precedente art. 5, fatto salvo il rispetto dell'altezza massima prevista dal P.R.G. indicata negli elaborati del piano.
    - modifiche alle tipologie distributive interne agli edifici, nonché alle destinazioni d'uso, nel rispetto di quelle previste dalla scheda del piano PL 18 allegata al P.R.G. e secondo le categorie tipologico-funzionali provinciali, purché dotate e verificate dei relativi e necessari adempimenti compresi la dotazione di standard a parcheggio, prevista al momento;
    - modifiche di altri aspetti e/o componenti non citati nei punti precedenti e comunque tali da non alterare l'impostazione generale degli indirizzi progettuali della lottizzazione.
3. La commissione edilizia comunale sarà comunque chiamata a valutare la congruità delle soluzioni progettuali - estetiche presentate in rapporto alle indicazioni ed agli obiettivi del piano, nell'intento di garantire un'armonica articolazione compositiva dei singoli interventi o loro varianti.
4. In caso di discordanze fra i contenuti delle norme di attuazione del piano di lottizzazione e quelli della convenzione, prevalgono le indicazioni di quest'ultima.