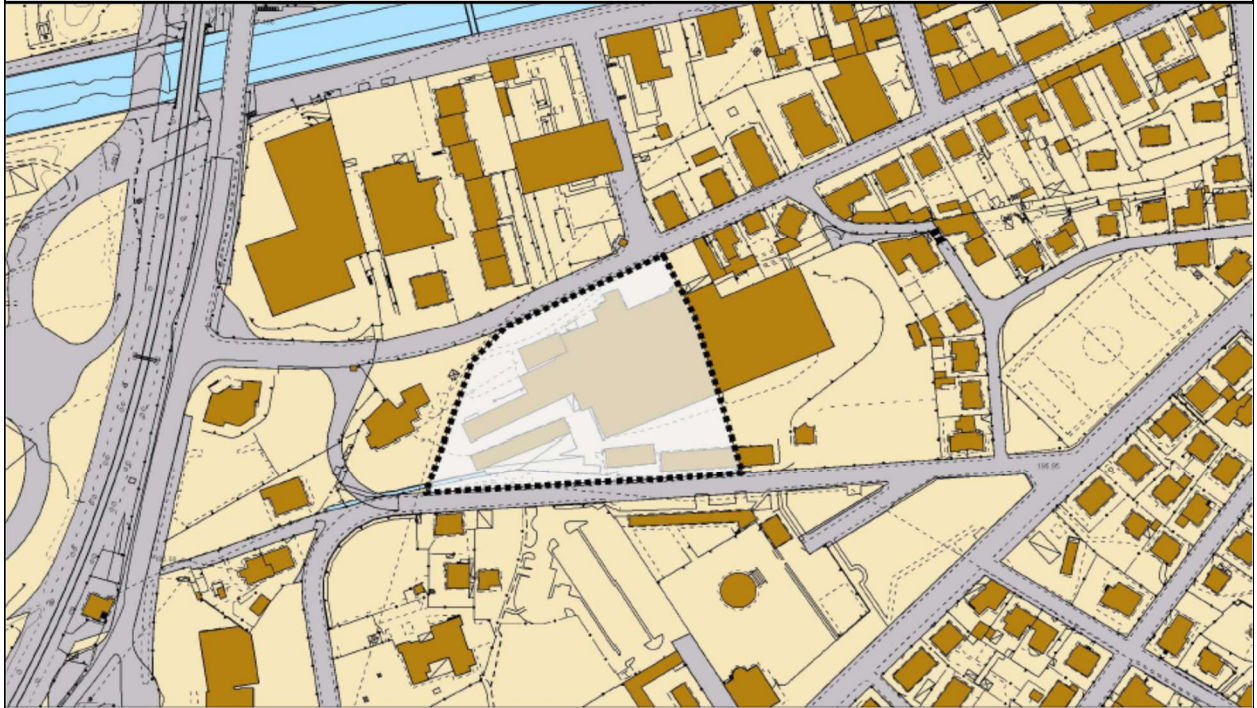


COMUNE DI ROVERETO

PROVINCIA DI TRENTO

Titolo:

NORME DI ATTUAZIONE PL n. 5



Oggetto:

Variante
PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 5 – MASTER TOOLS
p.ed 2988 e sulle pp.ff. 2154/3 e 2154/4 c.c. Rovereto

Data:	marzo 2026	Documento	Doc. 02
Il Progettista:	dott. Ing. Lucio Manzana Via Livenza 24 – Rovereto		
Il Committente:	Girardelli s.r.l. via G. Matteotti, 41 38065 Mori (TN)		

ART.1 – APPLICAZIONE DEL PIANO

Il presente Piano di Lottizzazione, costituito dagli elaborati di cui al successivo articolo 2, costituisce lo strumento attuativo del PL5 – Piano di Lottizzazione Convenzionata, previsto sulla p.ed 2988 e sulle pp. ff. 2154/3 e 2154/4 del Comune Catastale di Rovereto, e disciplina tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie da questo previste, ai sensi della vigente legislazione statale e provinciale. Le presenti Norme di attuazione regolano l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed edilizie contenute negli elaborati grafici. Per quanto non espressamente normato dagli elaborati del Piano di Lottizzazione valgono le prescrizioni del P.R.G. e le relative Norme di Attuazione.

ART.2 – ELABORATI

La presente Variante di Lottizzazione PL5 è composta dai seguenti elaborati:

Costituiscono parte integrante della presente relazione gli elaborati progettuali allegati, costituiti da:

DOCUMENTI

- Doc. 01** – Convenzione
- Doc. 02** – Norme di Attuazione
- Doc. 03** – Documento tecnico
- Doc. 04** – Relazione tecnica illustrativa PL5
- Doc. 05** – Relazione tecnica – Quadro economico opere di urbanizzazione
- Doc. 06** – Computo opere di urbanizzazione
- Doc. 07** – Relazione geologica geotecnica ed idrogeologica
- Doc. 08** – Relazione Previsionale clima acustico
- Doc. 09** – Piano di bonifica ambientale

ELABORATI GRAFICI

- | | |
|---|--------------|
| Tav. 01 – Inquadramento urbanistico. | Scala varie |
| Tav. 02 – Rilievo attuale | Scala 1:250 |
| Tav. 03 – Planimetria e sezioni – Raffronto | Scala 1:500 |
| Tav. 04 – Inquadramento contesto | Scala 1:1000 |
| Tav. 05 – Planimetria distanze | Scala 1:250 |
| Tav. 06 – Planimetria generale | Scala 1:250 |
| Tav. 07 – Planimetria piano interrato | Scala 1:250 |
| Tav. 08 – Sezioni | Scala 1:200 |
| Tav. 09 – Prospetti e tipologie | Scala 1:200 |
| Tav. 10a – Piante edifici A e B | Scala 1:200 |
| Tav. 10b – Piante edifici C e D | Scala 1:200 |
| Tav. 11 – Verifica Sun - Sul - parcheggi | Scala 1:250 |
| Tav. 12 – Planimetria sottoservizi piano interrato | Scala 1:250 |
| Tav. 13 – Planimetria sottoservizi piano terra | Scala 1:250 |

Tav. 14 – Caratterizzazione Area pubblica	Scala varie
Tav. 15 – Planimetria Area pubblica	Scala 1:250
Tav. 16 – Comparti e cronoprogramma	Scala varie
Tav. 17 – Tipologie costruttive area pubblica	Scala varie
Tav. 18 – Viste e renderig	Scala varie

ALLEGATI

Allegato 01 - Nulla osta concessioni alle reti e servizi

Allegato 02 - Parere APPS cimitero

Allegato 03 - Delibera di giunta Bonifica ambientale

Allegato 04 - Parere viabilistico completo

Art. 3 – PARAMETRI URBANISTICI DI LOTTIZZAZIONE PL5

- SUL (superficie utile lorda) max 9500 mq.di cui commerciale max 3000 mq
- Area pubblica, parco, verde e percorsi ciclo pedonali 4200 mq
- Altezza massima: altezza dei fabbricati compresa tra i 5 e 7 piani
- Numero dei fabbricati: numero minimo pari a 2
- Distanze dai confini: vedi elaborati grafici
- Distanze tra edifici interni alla lottizzazione: maggiore o uguale a m 3
- Parcheggi maggiore o uguale a 1/60 della SUN residenziale
- Interventi ammessi: nuova costruzione

Art. 4 – DESTINAZIONI D'USO

Le linee guida per il piano di lottizzazione prevedono le seguenti destinazioni:

- Residenziale, verde pubblico e privato, parcheggi;
- Servizi di interesse collettivo, esercizi pubblici;
- Terziario
- Commerciale (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita)

Art.5 – Vincoli progettuali ed individuazione delle varianti non sostanziali

L'impianto complessivo del piano di lottizzazione va rispettato in sede di progettazione esecutiva. Fatto salvo l'impianto urbanistico complessivo previsto dal piano, sono ammesse, senza dar corso alla preventiva variante al piano stesso, con particolare riferimento agli ambiti privati, le variazioni di seguito riportate:

- modifiche alla posizione, alle dimensioni, alle soluzioni distributive dei locali interrati e lievi modifiche al relativo accesso, purché non influisca sulla funzionalità delle aree da destinarsi all'uso pubblico;
- modifiche di modesto rilievo, in funzione di una migliore distribuzione planimetrica degli edifici, delle aree destinate a parcheggio, degli accessi agli edifici, dei percorsi pedonali e veicolari interni, delle aree a verde;
- lievi spostamenti in tutte le direzioni del piano orizzontale degli edifici stessi (purché nel rispetto delle distanze) e relativa conseguente variazione della quota d'imposta in relazione all'andamento naturale del terreno;
- modifiche nella forma e dimensioni dell'area di sedime degli edifici, nel limite del 20% dei valori riportati negli elaborati di piano, fatto salvo il rispetto della SUL;
- modifiche alla SUL e alle altezze di progetto, indicate nelle relative tavole grafiche, per un massimo del 20% in più o in meno dei valori stabiliti, fatto salvo il rispetto della SUL e delle altezze massime previste dal P.R.G.;
- modifiche al numero delle unità immobiliari ed alle tipologie distributive interne agli edifici, nonché alle destinazioni d'uso nel rispetto di quelle previste dalla scheda del piano "PL05 - Master Tools" allegata al P.R.G. nonché dal progetto 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;
- riordino e modifica degli spazi per la sosta nel rispetto dei parametri e delle quantità determinate dalla normativa provinciale in materia purché non influisca sulla funzionalità degli spazi pubblici;
- modifiche della collocazione e della tipologia delle alberature, arredi e similari;
- modifiche dei tracciati e dei percorsi/vialetti pedonali interni al piano di lottizzazione; in tal caso dovranno essere garantiti i collegamenti indicati nelle relative planimetrie di progetto con gli spazi esterni;
- 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.
- - Variazioni e/o spostamenti dei punti scala interni agli alloggi degli ultimi piani per l'accesso al lastrico solare-giardino pensile fruibile a loro sovrastanti.
- - Posizione, tipologie forma e numero delle torrette camino e sfiati in copertura.

- - Posizione, dimensione e numero delle bocche e griglie di aereazione dei piani interrati.
- - Variazione delle geometrie delle superfici pavimentate esterne dei giardini di pertinenza degli alloggi a piano terra.
- - Variazioni e/o modifiche delle zone dedicate alle isole ecologiche a servizio degli edifici
- - Variazioni geometriche e tipologiche delle coperture fotovoltaiche.
- - Inserimento di componenti di abbellimento e arredo urbano quali gazebo, fontane, panchine.
- - Modifiche alle strutture verticali di sostegno dei vari piani di campagna tra i lotti privati e le aree pubbliche derivanti da oggettiva necessità cantieristica e /o sistemazione dei suoli.
- - Variazione cromatica delle tinte di facciata purché le variazioni tengano l'unitarietà formale complessiva coordinata e purché sia tale da non alterare l'impostazione generale degli indirizzi progettuali della lottizzazione, anche in rapporto alle indicazioni ed agli obiettivi del piano stesso, nell'intento di garantire un'armonica articolazione compositiva.
- - Modifiche al percorso pedonale lungo il confina con la p.ed. 2989 c.c. Rovereto richiesto e concordato con RSA e amministrazione comunale.

Limitatamente agli ambiti pubblici si dovrà fare riferimento ai contenuti della convenzione urbanistica.

In caso di discordanze fra i contenuti delle presenti norme e quelli della convenzione, prevalgono le indicazioni di quest'ultima.

Art.6 – CARATTERISTICHE DI PROGETTO

Elementi degli edifici

Gli elementi di dettaglio del presente Piano di Lottizzazione saranno presentati in sede di progettazione definitiva per il rilascio di regolare Concessione a edificare, in conformità con le disposizioni contenute nelle presenti norme.

Nello specifico inoltre:

- i parapetti saranno costituiti da pannelli pieni

- i serramenti in pvc saranno in colore chiaro e i dispositivi avvolgibili coordinati con le tonalità delle murature;
- la finitura degli edifici sarà in rasatura con tinteggiatura come da progetto.
- i muri di sostegno, divisori esterni e muretti dei giardini saranno realizzati in c.a.
- sui fronti principali dei lotti e lungo la viabilità, le recinzioni dovranno essere costituite da pannelli metallici. Gli altri lati dei lotti potranno essere delimitati con reti plastificate e paletti eventualmente mitigate con siepi sempreverdi di specie autoctone; sono possibili anche muretti/ cordoli in cemento armato;
- marciapiedi, piazzali, parcheggi e spazi carrabili potranno essere pavimentati con asfalto. I vialetti interni saranno pavimentati con lastre in porfido o simile.

Art. 7 – STRADA

Le opere di realizzazione delle corsie di accesso alle aree di sosta, con accessi e recessi su via Ronchi, sono a carico del proprietario, e saranno svolte nei modi e nei tempi funzionali alle modalità attuative dei singoli stralci.

Art. 8 – SOTTOSERVIZI

Tutti i sottoservizi necessari alla lottizzazione saranno realizzati entro l'ambito di lottizzazione a carico del proprietario e rimarranno privati. Essi saranno allacciati su suolo pubblico, in accordo e in approvazione con gli Uffici degli Enti Gestori, secondo idoneo progetto successivamente definito e approvato dagli Enti Gestori.

Si prevede la posa della rete acque nere e bianche, rete telecomunicazioni, rete idrica e rete elettrica.

Gli approfondimenti progettuali e le verifiche di dettaglio che saranno condotti in fase esecutiva potranno rendere necessario il perfezionamento dei profili patrimoniali.

Art. 9 – ATTUAZIONE

Il presente piano di lottizzazione è attuabile per comparti secondo il crono-programma definito negli elaborati allegati nonché nello schema di convenzione e fatto salvo l'obbligo di garantire alle opere eseguite ogni sottoservizio necessario, e alle opere in progetto la possibilità di collegarsi a quanto già realizzato, nel rispetto dello schema di sottoservizi allegato alla presente lottizzazione, e previamente istruito in linea di massima con gli Enti Gestori. Lo stesso valga per gli accessi, i parcheggi e ogni dotazione prescritta dal presente piano.

ART. 10 – CESSIONI GRATUITE

La tavola n. 14 “Caratterizzazione area pubblica” individua le aree che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, ai sensi e per gli effetti della legge provinciale n.15/2015 e ss.mm e secondo i contenuti meglio declinati nella convenzione urbanistica:

Rovereto, marzo 2026

Il Promotore