

COMMITTENTE:

ROVIM SRL

Via Museo, 1 - 39100 BOLZANO

NOME COMMESSA:

COMUNE DI ROVERETO (TN)

PL06a VIA ABETONE SUD

PIANO DI RECUPERO AREA EX MARANGONI

STATO DI AVANZAMENTO COMMESSA:

DOMANDA PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE

CODICE COMMESSA:

HE.17.0018

INGEGNERIA:

ing. NICOLA ZUECH

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO

dott. ing. NICOLA ZUECH
ISCRIZIONE ALBO N. 2305

ARCHITETTURA:



OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA:

--

NOME FILE:

5.1_NTA.DWG

DATA:

FEBBRAIO 2018

TAVOLA:

5.1

N. REV.	DATA	REVISIONE	ELABORATO	VERIFICATO	VALIDATO
0	28/02/2018	Emissione	C. Bassetti	responsabile commessa N. Zuech	direttore tecnico N. Zuech

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - OGGETTO E CONTENUTI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. Il Piano di Lottizzazione (d'ora in poi Piano) oggetto delle presenti Norme di Attuazione (d'ora in poi N.T.A.) interessa l'area identificata dagli elaborati generali del Piano Regolatore Generale della città di Rovereto e regolato attraverso la specifica scheda per il Piano di Lottizzazione "PL 06a – Piano di Lottizzazione convenzionata – via Abetone SUD".

L'area oggetto del Piano di Lottizzazione ha una estensione di 18.255 mq.

2. Il Piano interessa totalmente la particella Catastale, C.C. Lizzana, p.ed. 668.

3. Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

TAV 01 Estratto PRG – Scheda Norma PL06a

TAV 02 Rilievo plani-altimetrico, sezioni e profili terreno attuale

TAV 03 Planimetria regime dei suoli

TAV 04 Sezioni e profili di progetto

TAV 05 Planimetria delle demolizioni

TAV 06 Planimetria di comparazione esistente / progetto

TAV 07 Schemi di allacciamento sottoservizi

TAV 08 Schema indicativo delle soluzioni architettoniche e planimetriche

TAV 09 Viste generali da via Benacense II e via Abetone

TAV 10 Schema Urbanizzazioni primarie, servitù, diritti di superficie, cessione aree

1.1 Relazione Tecnica illustrativa

1.2 Documentazione fotografica

2.1 Relazione geologica – geotecnica

3.1 Relazione tecnica previsionale di clima acustico

4.1 Studio di impatto sul sistema parcheggi e mobilità

5.1 Norme Tecniche di Attuazione

6.1 Opere di urbanizzazione: stima parametrica dei costi

6.2 Opere di urbanizzazione: descrizione delle lavorazioni

7.1 Schema di Convenzione

4. Gli elaborati di Piano si distinguono rispetto ai contenuti prescrittivi di disciplina vincolistica, ovvero ai contenuti orientativi costituenti linee di indirizzo progettuale.

Costituisce disciplina vincolistica quanto riportato graficamente in TAV 03 “Planimetria regime dei suoli” e in TAV 04 “Sezioni e profili di progetto”, secondo quanto in relativa legenda e quanto definito dalle presenti N.T.A..

Costituiscono linee non vincolanti di indirizzo progettuale quanto in TAV 08 “Schema indicativo delle soluzioni architettoniche e planimetriche”.

ART 2 – DISCIPLINA GENERALE E NORME SOVRAORDINATE

1. Per quanto non diversamente disposto nell'articolato delle presenti N.T.A., si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e al Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Rovereto, oltre che alla legislazione sovraordinata, provinciale e nazionale, ove pertinente.

ART 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Il Piano è attuato nel rispetto delle presenti N.T.A. e delle prescrizioni grafiche contenute negli specifici elaborati e in particolare in funzione di quanto prescritto graficamente in TAV 03 “Planimetria regime dei suoli” e in TAV 04 “Sezioni e profili di progetto”.
2. Le attività edilizie prescritte o ammesse dal Piano si svolgono per intervento diretto e coordinato sui singoli lotti.
3. Le fasi di attuazione del Piano sono concordate con l'Amministrazione Comunale, in particolare in funzione della realizzazione delle opere di urbanizzazione e sono dettagliate in obblighi e attività consecutive nella Convenzione al Piano di Lottizzazione.

ART. 4 - DESTINAZIONE FUNZIONALE DELLE AREE

1. La destinazione funzionale delle aree è individuata graficamente (in posizione, forma e grandezza) in TAV 03 “Planimetria regime dei suoli”.
2. Le aree di Piano, come in TAV 03 “Planimetria regime dei suoli”, è suddivisa in Lotti funzionali per i quali è individuata funzione, regime di suoli e delle superfici, Superficie Utile Lorda (S.U.L.) e altezza degli edifici espressa in numero di piani fuori terra.
3. In TAV 03 Planimetria regime dei suoli e in TAV 04 “Sezioni e profili di progetto” sono riportati, oltre al numero dei piani dei volumi edilizi, le quote di progetto oltre ad alcune quote caratteristiche dell'intorno esistente.
4. Le destinazioni d'uso delle aree pubbliche e/o ad uso pubblico sono comunque inderogabili e perentorie e sono specificate in TAV 10 “Schema Urbanizzazioni primarie, servitù, diritti di superficie, cessione aree”.
5. In riferimento a quanto in TAV 03 “Planimetria regime dei suoli” e in TAV 04 “Sezioni e profili di progetto” sono ammissibili senza che questi necessitino di Variante al presente Piano:
 - Modifiche di lieve entità e/o modesto rilievo funzionali ad una ottimizzazione della posizione degli edifici e delle aree interne di parcheggio, dei punti di accesso pedonali e carrai, dei percorsi e delle rampe, delle superfici a verde privato, delle superfici del parco, con riferimento anche alla posizione della rampa di accesso all'autorimessa interrata del LOTTO D – SOCIAL HOUSING.
 - Variazioni della quota d'imposta degli edifici e delle superfici piane e inclinate, in misura massima di +/- 1,0.
 - Variazioni di forma e dimensione dell'area di sedime dei corpi di fabbrica in misura massima di 1,5 per lato rispetto all'andamento del Limite di massima edificazione, fermi restando gli allineamenti obbligatori e le costruzioni in aderenza, la S.U.L. e il numero dei piani previsti che sono inderogabili e non modificabili.
 - Inserimento di elementi di arredo urbano e di verde che non costituiscano S.U.L.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ALLACCIAMENTI ALLE RETI TECNOLOGICHE INFRASTRUTTURATE

1. Il Piano prevede la realizzazione, come disciplinato nella Convenzione al Piano di Lottizzazione e come prescritto in TAV 10 "Schema Urbanizzazioni primarie, servitù, diritti di superficie, cessione aree" e negli elaborati indicativi, delle previste opere di urbanizzazione. Questo con particolare riferimento alla realizzazione del Parco Pubblico e/o ad Uso Pubblico.
2. Il Piano prevede gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti perimetralmente all'area e reti private di distribuzione internamente ai lotti.
3. Gli allacciamenti devono essere eseguiti secondo i tracciati di massima previsti nelle tavole di progetto, previo accordi e autorizzazioni degli Enti preposti ai singoli servizi.
4. Ciascuna unità edilizia dovrà provvedere in proprio ai singoli allacciamenti.

ART. 6 – DISCIPLINA DELLE DISTANZE

1. La distanza degli edifici dai confini dovrà rispettare le norme di attuazione del PRG vigente e le disposizioni in materia.
2. Il Piano di Lottizzazione alla luce delle norme provinciali e sovraordinate vigenti, può fissare localmente distanze tra gli edifici inferiori a quelle della normativa generale, facendo salva la distanza minima di m 3,0 prevista dal Codice Civile. In tali interstizi non saranno consentite finestrate.
3. Il Piano di Lottizzazione ridetermina la fascia di rispetto stradale lungo il tratto di via Benacense II attiguo all'area di piano alla misura di 3,00 m, collocandone il limite planimetrico in corrispondenza del confine di proprietà e come evidenziato graficamente in TAV 03 "Planimetria regime dei suoli". La riduzione permette di ottimizzare la funzionalità degli spazi di manovra, di sosta ed i relativi accessi di pertinenza degli edifici previsti dal Piano di Lottizzazione ed interagenti viabilisticamente con la via Benacense II. Tale riduzione risulta inoltre compatibile con le ipotesi progettuali di riqualificazione della medesima via Benacense II proposte

in TAV 12 “Riqualificazione di via Benacense II – Ipotesi Progettuali”.

ART. 7 - AREE DI PERTINENZA, CONTINUITA' FUNZIONALE E RECINZIONI

1. In riferimento ai LOTTI A COMMERCIO 1 e LOTTO B COMMERCIO 2 in corrispondenza del confine tra i lotti nella zona delle Superfici a Parcheggio e di Transito è prescritta una barriera fisico-funzionale necessaria alla chiara divisione degli ambiti commerciali di riferimento.
2. Il Parco Pubblico/ad Uso Pubblico che si estende nel LOTTO E PARCO PUBBLICO, in diritto di superficie su parte del LOTTO C COMMERCIO 3 e sulla copertura del volume edilizio previsto sul LOTTO B COMMERCIO 2 e fatto salvo quanto previsto dalla Convenzione del Piano di Lottizzazione, dovrà avere continuità funzionale e i percorsi configurandosi come una unità funzionale. Per garantire tale continuità, nello specifico, non sono ammesse recinzioni in corrispondenza dei confini tra LOTTO B COMMERCIO 2 e LOTTO E PARCO PUBBLICO e tra LOTTO C COMMERCIO 3 e LOTTO E PARCO PUBBLICO.
3. Il Parco Pubblico/ad Uso Pubblico, nei suoi limiti funzionali sarà recintato.
4. Il perimetro di copertura dell'edificio previsto nel LOTTO C COMMERCIO 3 in continuità con le superfici del Parco sarà recintato con siepe ed interposta struttura metallica.
5. In riferimento al LOTTO D SOCIAL HOUSING le aree a verde privato a piano giardino di pertinenza degli alloggi saranno sistemate a verde e tra loro recintate con siepe ed interposta struttura metallica.
6. Tra il LOTTO A COMMERCIO 1 e il LOTTO D SOCIAL HOUSING in corrispondenza del confine tra i lotti nella zona delle Superfici a Parcheggio e di Transito è prescritta una recinzione con siepe ed interposta struttura metallica.
7. Tra il LOTTO D SOCIAL HOUSING e il LOTTO E PARCO PUBBLICO è prescritta una recinzione con siepe ed interposta struttura metallica.

ART. 8 – CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DEGLI EDIFICI

1. Oltre al rispetto dell'impianto plani-volumetrico complessivo, costituiscono elementi di indirizzo qualitativo le indicazioni contenute in TAV 08 "Schema indicativo delle soluzioni architettoniche e planimetriche", nonché gli elementi, ai commi successivi, con carattere non prescrittivo ma a titolo di indirizzo.
2. Il volume edilizio, formato dall'unione con costruzione in aderenza obbligatoria dell'edificabilità dei LOTTI A COMMERCIO 1 e LOTTO B COMMERCIO 2 è un edificio commerciale a piastra, di 1 piano fuori terra.
È caratterizzato per le parti in affaccio su via Abetone e a nord verso la superficie di transito e a parcheggio da una cortina continua con facciata ad ampia prevalenza di superfici vetrate continue. Gli elementi strutturali e di tamponamento sono previsti in calcestruzzo faccia a vista o con finitura ad intonaco.
3. Il volume edilizio previsto nel LOTTO C COMMERCIO 3 è in continuità con l'edificio commerciale esistente in aderenza, fuori zona, e rappresenta un ampliamento dell'attività e dell'edificio esistente. La costruzione è parzialmente interrata dalle superfici a verde del Parco. I muri risultanti sono previsti in calcestruzzo faccia a vista o con finitura ad intonaco. Le facciate opposte, in corrispondenza con il confine con il LOTTO D SOCIAL HOUSING saranno continue con finitura in intonaco civile. La copertura dell'edificio COMMERCIO 1 è piana e non calpestabile. La copertura dell'edificio COMMERCIO 2 è accessibile ed è parte integrante del Parco: per questo motivo risulta a verde con un substrato vegetativo di spessore minimo di 70 cm.
4. I due edifici "D1" e "D2" previsti sul LOTTO D SOCIAL HOUSING, rispettivamente di 5 e 9 piani fuori terra sono edifici residenziali a corpo di fabbrica semplice e distribuzione verticale centrale. Sono previsti per entrambi dai 4 ai 5 alloggi per piano. Sono previsti ampi balconi in loggia su facciate che non prevedono aggetti.
Il materiale prevalente di finitura esterna degli edifici sarà intonaco, nella tonalità dei grigi, dei bianchi e comunque su gamme cromatiche chiare pastello.
Tutto in una proposta cromatica coordinata tra i 2 edifici con variazioni sul tema a distinguere i due edifici e i piani degli stessi e a sottolinearne l'articolazione volumetrica. I parapetti dei balconi in loggia sono previsti in cristallo così da favorire l'illuminazione interna. Le finestre descriveranno una tessitura varia con forometrie di varie dimensioni e forme. Gli infissi sono previsti in metallo o materiali

plastici di colore continuo in riferimento e armonizzazione con i toni delle facciate. Le coperture, fatta esclusione dei volumi tecnici, delle aperture del corpo scala e ascensore, saranno trattati a verde estensivo senza necessità di manutenzione, con sistema “RIE – Riduzione dell’Impatto Edilizio”

ART. 9 – DOTAZIONE DI PARCHEGGI

1. Il Piano prevede per ogni Lotto le adeguate dotazioni di parcheggio, secondo le destinazioni funzionali previste e a rispetto degli specifici standard previsti dalle specifiche normative in materia.
2. Con riferimento alla specifica disciplina, sono previsti adeguati spazi interrati di parcheggio, a box chiusi, per la destinazione d'uso residenziale.
3. Per ogni lotto, ambito e funzione devono in ogni caso essere garantiti gli standard minimi di legge.

ART. 10 – PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E NORME AMBIENTALI

1. Gli edifici previsti dal Piano dovranno essere adeguati alle norme in materia di contenimento energetico attraverso la certificazione per la classe “B”.
2. La realizzazione di superfici a verde a copertura dei volumi interrati deve avere spessore minimo di 50 cm.
3. È ammessa e auspicata la realizzazione, nei modi e nelle quantità compatibili con i progetti architettonici dei fabbricati, di impianti termici-solari di cogenerazione e di impianti fotovoltaici.