



6	23.07.12	SCORPORATO VERDE PUBBLICO	C. Lorenzi	C. Lorenzi	C. Lorenzi
5	01.02.12	INSERITA CICLABILE, AGGIORNATO PREZZI LIST. PAT 2011	C. Lorenzi	C. Lorenzi	C. Lorenzi
4	15.09.11	AGGIORNATI PARCHEGGI	C. Lorenzi	C. Lorenzi	C. Lorenzi
3	01.09.11	AGGIORNATO PRG 2 ^a ADOZIONE	C. Lorenzi	M. Larcher	C. Lorenzi
2	22.04.10	MODIFICATA MAPPA CATASTALE	M. Larcher	M. Larcher	C. Lorenzi
1	01.03.10	INTEGRATE NORME URBANISTICHE	C. Lorenzi	C. Lorenzi	C. Lorenzi
0	01.03.10	EMESSO PER APPROVAZIONE	C. Lorenzi	C. Lorenzi	C. Lorenzi
Rev.	Data	Descrizione della revisione	Eseguito	Verificato	Approvato

Commessa n.	Prog.	Specialita'	Elaborato n.	Stato	Rev.	Var.	Scala
2178	U	L	T801	P	6	0	
Originato da							

Committente
F.I.R. Finanziaria Immobiliare Roveretana s.p.a.

Progetto
**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
 DELLA P.F. 475/1 C.C. LIZZANA**

Titolo
**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
 NORME DI ATTUAZIONE**

ing. claudio lorenzi - arch. michele bertagnolli

piazza suffragio 23 38068 rovereto (tn) tel. 0464/435360 fax 0464/437375

1. PREMESSA

A seguito della richiesta del Comune di Rovereto di assoggettare a piano di lottizzazione, ai sensi del comma 2 dell'art. 42 della Legge Provinciale 4 marzo 2008 n. 1 e s.m., la richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di un complesso residenziale sulla p.f. 475/1 C.C. Lizzana, via Zigherane/via ai Fiori, è stato predisposto un Piano di Lottizzazione che interessa la sopraccitata p.f. 475/1.

Parte della p.f. 475/1, per un accordo con la proprietà che si era impegnata a cederla gratuitamente, era stata destinata a verde pubblico di progetto dal P.R.G. vigente (Variante febbraio 2005 – luglio 2007).

Commessa n.	Elaborato n.	Lottizzazione p.f. 475/1 C.C. Lizzana	Revisione	Data
2178	ULT801P60	Relazione T. Illustrativa – Norme di Attuazione	n. 6	23.07.12

2. IL P.R.G. E LA NORMATIVA

2.1 Il P.R.G. vigente.

Il P.R.G. vigente (Variante GIUGNO 2009) approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 d.d. 16 febbraio 2012, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1310 d.d. 22 giugno 2012, entrato in vigore il 04 luglio 2012, mantiene la suddivisione della p.f. 475/1 in C.C. Lizzana in due destinazioni:

- zona residenziale di completamento, norme speciali;
- area a verde pubblico di progetto.

In seconda adozione viene inserita una viabilità pubblica all'estremità nord del parco per garantire un ulteriore accesso al previsto parcheggio di P.R.G. interno all'area residenziale.

La parte residenziale della p.f. 475/1 è normata dall'art. 117 comma 4, che prevede:

117.4 Area compresa fra via ai Fiori e via Zigherane:

1. In tale zona, destinata a residenziale di completamento ed identificata con apposita grafia nelle tavole di PRG, valgono i seguenti parametri:
 - 1.1 altezza massima: n. 5 piani;
 - 1.2 indice di utilizzazione fondiaria: $\leq 1,1$
 - 1.3 le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone B, e dalle strade.

La parte a verde pubblico della p.f. 475/1 è normata dall'art. 85 che prevede:

ARTICOLO 85

Verde pubblico esistente e di progetto

1. Le aree destinate a verde pubblico sono riservate per giardini e parchi di pubblico godimento, a funzioni ricreative e ludiche, a zone per impianti sportivi di quartiere. E' consentita l'edificazione di fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi o attrezzature per spettacoli e per il ristoro, di infrastrutture sportive, di servizi e attrezzature di servizio, equipaggiamenti di pubblica utilità e convenienza.
2. In assenza di documentati progetti di riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale finalizzati ad interventi di ripristino, di restauro, di ristrutturazione o anche di nuovo impianto del verde, sono vietati l'abbattimento degli alberi e l'alterazione dei contesti naturalistici e ambientali esistenti senza comprovate necessità connesse con esigenze di manutenzione del patrimonio arboreo e dei siti in ordine alle funzioni loro assegnate dal PRG. Sono ammesse tutte le opere specificatamente destinate alla protezione degli abitati dai rumori e dagli inquinamenti.
3. Nelle zone destinate a verde pubblico possono essere realizzati parcheggi in superficie a servizio degli utenti, purché dotati di alberature, siepi e pavimentazioni con caratteri paesaggistici analoghi a quelli dell'area verde interessata, e parcheggi pubblici interrati, purché le opere non compromettano la presenza di alberature e manufatti di

Commessa n.	Elaborato n.	Lottizzazione p.f. 475/1 C.C. Lizzana	Revisione	Data
2178	ULT801P60	Relazione T. Illustrativa – Norme di Attuazione	n. 6	23.07.12

interesse storico e paesaggistico e venga garantita la qualità complessiva degli spazi soprastanti.

4. Nell'ambito delle aree destinate a verde pubblico possono essere realizzati interventi d'iniziativa mista pubblico – privata o solamente privata. Un'apposita convenzione determinerà le opere da realizzarsi, la definizione delle modalità di attuazione e dei tempi, l'assetto patrimoniale delle aree e delle infrastrutture interessate.

5. Nelle zone a verde pubblico possono essere realizzati spazi destinati agli orti urbani aventi finalità sia sociali che didattiche.

Commessa n.	Elaborato n.	Lottizzazione p.f. 475/1 C.C. Lizzana	Revisione	Data
2178	ULT801P60	Relazione T. Illustrativa – Norme di Attuazione	n. 6	23.07.12

3. LA LOTTIZZAZIONE

L'area interessata dal progetto del nuovo insediamento residenziale si trova al margine sud della zona di espansione della città.

Un tempo area agricola, questa porzione di territorio è interessata da un processo di progressiva urbanizzazione a carattere misto.

Il lotto di progetto è una grande "cesura" di circa 17.260 m², di questi, a seguito di un accordo con l'Amministrazione Comunale, i proprietari cederanno a titolo gratuito una superficie di 5.985 m² per la realizzazione di un parco verde pubblico e una superficie di 2.560 m² per la realizzazione di una nuova strada con parcheggi al servizio della zona residenziale a nord prevista dal PRG. Complessivamente l'area ceduta sarà di 8.545 m² circa oltre a m² 378 di marciapiede gravato da servitù di passo pubblico.

La strada di progetto andrà quindi a tagliare a metà la proprietà, in corrispondenza all'elettrodotto esistente, così che da un lato rimarrà il parco pubblico con i relativi parcheggi e la pista ciclabile e dall'altro il lotto destinato al nuovo insediamento residenziale.

L'organizzazione generale del progetto ha tenuto conto di alcuni fattori determinanti, quali: l'orientamento rispetto al sole, il rapporto tra l'area residenziale privata e il parco pubblico, la visibilità rispetto alla futura viabilità extra-urbana.

La scelta di fondo è stata quella di realizzare un volume edificato che fosse chiuso e rigido verso l'esterno e aperto e articolato verso lo spazio verde interno. Ne è risultato un insediamento costituito da tre edifici posti sul perimetro del lotto a formare una "C", all'interno della quale si è ricavato un grande spazio verde destinato ai giardini privati e agli spazi comuni.

Formalmente, la composizione volumetrica dell'insediamento, è improntata ad una certa regolarità e modularità, la testata del corpo "A" diviene perno ed elemento di raccordo degli edifici, ponendosi come segno caratteristico e qualificante anche verso la futura viabilità principale da e per la città.

Gli edifici, in ragione anche dell'esposizione solare, li si è voluti privi di aggetti verso l'esterno della proprietà, mentre si aprono, articolandosi, sull'interno della corte verde e nell'affaccio verso il parco pubblico.

Sono quindi i vuoti dei balconi, incassati rispetto alle facciate perimetrali, a creare un gioco d'ombra adatto a mitigare e regolare gli apporti solari estivi.

È sulle facciate interne che i balconi sono aggettanti a realizzare spazi per una migliore esposizione solare, nel contempo gli aggetti proteggono gli affacci esterni dei piani terra.

In buona sostanza si è voluto creare un luogo destinato all'abitazione che, se pure ad una scala amplificata, ricordasse la corti rurali chiuse e protette entro la quali si svolgevano una serie di attività legate al vivere quotidiano.

Tutti gli alloggi dei piani terra affacciano su giardini privati che, verso l'interno della corte, sono leggermente rialzati rispetto alla quota dei vialetti pedonali e perimetrati da muretti e siepi in modo da creare degli spazi riservati ed effettivamente godibili.

Commessa n.	Elaborato n.	Lottizzazione p.f. 475/1 C.C. Lizzana	Revisione	Data
2178	ULT801P60	Relazione T. Illustrativa – Norme di Attuazione	n. 6	23.07.12

L'antico muro perimetrale in sassi a vista della "cesura" viene conservato e restaurato a perimetro di tre lati dell'insediamento, e riproposto, con altri materiali, lungo la strada di progetto; si realizza così quell'idea di corte chiusa e protetta rispetto alle attività esterne.

Il portale in pietra, che costituisce l'attuale accesso alla cesura e che viene interessato dalla nuova viabilità, viene riposizionato all'ingresso del parco costituendo così l'ingresso da nord.

Le coperture sono pensate a bassa pendenza e in parte a verde nell'ipotesi che all'ultimo piano dell'edificio "A" si realizzino degli alloggi aperti verso il tetto.

I percorsi pedonali e veicolari sono separati. Al piano terra sono previsti solo percorsi pedonali oltre ad un accesso d'emergenza per l'autoscala dei VV.FF e dei mezzi di soccorso.

I garage pertinenziali sono previsti nei due piani interrati a cui si accede con un'unica rampa ventilata.

I parcheggi facilmente accessibili per gli utenti esterni sono ubicati sulla strada di accesso.

4. CESSIONE AREE

4.1 Aree cedute o gravate da servitù di passo pubblico.

Vengono cedute gratuitamente al Comune le seguenti aree destinate a:

1. verde pubblico	m ²	5.985
2. marciapiede pubblico	m ²	444
3. parcheggio pubblico	m ²	622
4. strada pubblica	<u>m²</u>	<u>1.494</u>
Totale aree cedute	m²	8.545

Viene inoltre gravata da servitù di passo pubblico il marciapiede fra i parcheggi privati e l'area di pertinenza degli edifici.

5. area gravata da servitù di passo pubblico	m ²	378
--	----------------	-----

4.2 Verifica secondo il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

La superficie delle aree da cedere gratuitamente al Comune secondo il D.M. sopraccitato risultano:

1. S.U.L. totale	m ²	9.977
2. abitanti insediabili = 9.977/25	m ²	399
3. dotazione minima di aree = 399x18	m²	7.182
minore di m² 8.545 superficie effettivamente ceduta.		

Commessa n.	Elaborato n.	Lottizzazione p.f. 475/1 C.C. Lizzana	Revisione	Data
2178	ULT801P60	Relazione T. Illustrativa – Norme di Attuazione	n. 6	23.07.12

5. NORME URBANISTICHE

Le costruzioni dovranno rispettare le seguenti norme:

- | | | |
|---|----------------|-----------|
| 1. Lotto minimo: | m ² | 500 |
| 2. Altezza massima degli edifici: | n. piani | 5 |
| 3. Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF): | | UF = 1,1 |
| 4. Superficie Utile Lorda (SUL) massima: | | |
| m ² 9.070x1,1 = | m ² | 9.977 |
| 5. Rapporto di Permeabilità (RP): | | RP ≥ 0,30 |
| 6. Superficie permeabile minima: | | |
| m ² (9.070-522)x0,25 = | m ² | 2.137 |
| 7. Distanza minima dal ciglio delle strade di P.R.G.: | | m 5,00 |
| 8. Distanza minima tra le costruzioni: | | |
| – tra le costruzioni all'interno del Piano di Lottizzazione | m | 6,00 |
| 9. Distanza minima dal confine: | | |
| – dai confini all'interno del Piano di Lottizzazione | m | 0,00 |
| 10. Distanza minima dal limite di zona (verde pubblico): | | |
| – pari alla metà della distanza minima fra le costruzioni
(escluse quelle interne al piano di lottizzazione) | | |
| 11. Può essere rilasciata la concessione di edificare per ogni singolo edificio sulla base di un progetto unitario. | | |
| 12. Gli accessi veicolari e pedonali devono avvenire dalla nuova strada che separa la zona edificabile dal verde pubblico. Il progetto definitivo può modificare la loro posizione rispetto alla previsione di lottizzazione. | | |

Commessa n.	Elaborato n.	Lottizzazione p.f. 475/1 C.C. Lizzana	Revisione	Data
2178	ULT801P60	Relazione T. Illustrativa – Norme di Attuazione	n. 6	23.07.12

6. MATERIALI

I materiali da impiegare sono:

- intonaco a civile;
- colori pastello scelti previa campionatura in facciata;
- parapetti poggiali metallici a disegno semplice;
- parapetti poggiali corpo aggettante edificio A in vetro stratificato;
- serramenti in PVC bianco o in alluminio preverniciato;
- tapparelle oscuranti in PVC;
- serramenti vani scala continui in alluminio preverniciato;
- muro esistente di delimitazione della cesura in sassi restaurato;
- muretti di contenimento dei dislivelli e di delimitazione del lotto verso la nuova strada in c.a. faccia a vista;
- divisorie giardini di pertinenza degli alloggi con siepi;
- percorsi pedonali in formelle di calcestruzzo;
- tetti a verde o in lamiera a bassa pendenza.

7. VERIFICA CAMPI ELETTROMAGNETICI

È stata richiesta a Terna S.p.A. l'ampiezza della fascia di rispetto dell'elettrodotto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

Con lettera TEA0TPD/P20110000010 d.d. 03.01.2011, inviata per conoscenza al Comune di Rovereto, è stato trasmesso il disegno DE23100D10CX14797 d.d. 30.12.2010.

La tavola 2178ULT305P10 – Prospetto e sezione elettrodotto riporta la massima estensione della zona di rispetto a 3,0 μ tesla. Dalla stessa risulta che il le persone presenti sul verde pubblico risultano esterne alla fascia di protezione come pure le abitazioni.

Allegati:

- lettera TERNA S.p.A. TEA0TPD/P20110000010 d.d. 03.01.2011,
- disegno TERNA S.p.A. DE23100D10CX14797 d.d. 30.12.2010.

Commessa n.	Elaborato n.	Lottizzazione p.f. 475/1 C.C. Lizzana	Revisione	Data
2178	ULT801P60	Relazione T. Illustrativa – Norme di Attuazione	n. 6	23.07.12

8. VERIFICA DEI PARCHEGGI

Ipotizzando per i lotti i seguenti parametri costruttivi:

Superficie Utile Lorda (SUL) di progetto	m ²	9.977
Volume edificabile: 9.977x3,10	m ³	30.928,70
Superficie totale minima di parcheggio: 30.928,70/15	m ²	2.061,91
Superficie minima direttamente accessibile di parcheggio 2.061,91/4	m ²	515,48
Superficie parcheggi facilmente accessibili (art. 15 comma 4 Norme di attuazione P.R.G. in vigore) 30.928,70/100x2	m ²	<u>618,56</u>
Totale superficie parcheggi facilmente accessibili	m ²	1.134,04
Superficie direttamente accessibile di progetto 95x12,00	m ²	1.140,00 > 1.134,04
Superficie interna minima di parcheggio 2.061,91 - 537,50	m ²	1.524,41
Superficie interna di progetto 128x12,00		1.536,00 > 1.524,41

Il progetto di concessione dovrà comunque verificare il rispetto della superficie minima di parcheggio, sulla base della volumetria e delle destinazioni del progetto di concessione, secondo quanto previsto dall'art. 59 della L.P. 4 marzo 2008 n. 1 e s.m. e dell'Allegato 3 dalla deliberazione della Giunta Provinciale n 2023 d.d. 3 settembre 2010 e s.m. e delle Norme di Attuazione al momento del rilascio della concessione. Lo standard a parcheggio sopra calcolato non risulta vincolante. E' possibile spostare all'interno del lotto la posizione dei parcheggi nel rispetto della normativa sopraccitata.

Commessa n.	Elaborato n.	Lottizzazione p.f. 475/1 C.C. Lizzana	Revisione	Data
2178	ULT801P60	Relazione T. Illustrativa – Norme di Attuazione	n. 6	23.07.12

9. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

9.1 Viabilità.

È previsto il nuovo collegamento stradale fra il parco pubblico e la nuova zona edificata compresi parcheggi e marciapiedi.

Lungo la nuova viabilità viene prevista sul lato parco una pista ciclabile della larghezza di m 2,50.

La cessione dell'intera superficie della strada, del parcheggio pubblico e del marciapiede sul lato parco pubblico.

Il marciapiede sul lato della zona edificata, che si trova fra il parcheggio al servizio degli utenti esterni e il lotto residenziale, rimane di proprietà privata gravato però da servitù di passo pubblico.

Viene individuata la nuova viabilità di P.R.G. di accesso al parcheggio interno alla zona residenziale con la relativa fascia di rispetto. All'interno della fascia di rispetto non vengono previste attrezzature del parco. La progettazione esecutiva e la sua realizzazione saranno eseguite in concomitanza con la costruzione del parcheggio pubblico.

9.2 Fognatura.

E' previsto il rifacimento della fognatura (acque di rifiuto e acque meteoriche) su via delle Zigherane e la realizzazione su tutto il nuovo tratto stradale.

Le acque meteoriche degli edifici saranno smaltite a dispersione o nella fognatura pubblica con interoste vasche di laminazione.

9.3 Acquedotto.

E' previsto il prolungamento dell'acquedotto esistente su via delle Zigherane su tutto il nuovo tratto stradale.

9.4 Gas.

E' previsto il prolungamento della tubazione del gas esistente su via delle Zigherane su tutto il nuovo tratto stradale.

9.5 Energia elettrica.

E' prevista la possibilità di realizzare una nuova cabina elettrica nell'angolo a nord del parco al servizio della futura zona residenziale prevista dal PRG a nord della lottizzazione.

Gli edifici della lottizzazione saranno serviti dalla cabina elettrica esistente in via delle Zigherane.

Fra le due cabine saranno posati i cavidotti per realizzare i collegamenti in M.T..

Saranno versati i relativi contributi di allacciamento secondo il vigente provvedimento CIP.

Commessa n.	Elaborato n.	Lottizzazione p.f. 475/1 C.C. Lizzana	Revisione	Data
2178	ULT801P60	Relazione T. Illustrativa – Norme di Attuazione	n. 6	23.07.12

9.6 Illuminazione Pubblica.

E' prevista la realizzazione dell'illuminazione pubblica (11 corpi illuminanti) sul lato del parco pubblico.

9.7 Telefoni.

E' prevista la realizzazione di un cavidotto del diametro di 125 mm in PVC per la distribuzione della rete telefonica.

10. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

10.1 Parco pubblico.

È previsto l'apprestamento del terreno del nuovo parco pubblico.

Come meglio evidenziato sulla tavola Sistemazione Terreno Parco e sul computo metrico estimativo, è previsto il riporto con la sistemazione in quota del terreno vegetale del parco pubblico.

Le attrezzature del parco sono demandate ad un separato progetto che prevede 2 zone destinate a:

- gioco fascia 3÷12 anni: con una serie di giochi descritti in computo metrico;
- gioco fascia 1÷3 anni: con una serie di giochi descritti in computo metrico.

Le zone sono collegate da un vialetto dotato di panchine per la sosta, fontanelle, illuminazione.

Rovereto, 23 luglio 2012

il progettisti



Commessa n.	Elaborato n.	Lottizzazione p.f. 475/1 C.C. Lizzana	Revisione	Data
2178	ULT801P60	Relazione T. Illustrativa – Norme di Attuazione	n. 6	23.07.12