



piazza A. Leoni 15
38068 Rovereto (TN)
P.IVA 02265210225
www.studioa22.it
info@studioa22.it

PROGETTO ARCHITETTONICO
arch. Andrea Cipriani
per. ind. Yari Salvetti

RESPONSABILE PROCEDIMENTO
arch. Andrea Cipriani

DIRETTORE DEI LAVORI
arch. Andrea Cipriani

COORDINATORE DELLA SICUREZZA
per. ind. Yari Salvetti

Architettura e design



PROTOCOLLO:

A22-23007

DATA:

MAGGIO 2023
rev 03 var 00

PROGETTO:

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
p.f. 475/1 in C.C. Lizzana

Area compresa fra via ai Fiori
e via delle Zighèrane

PRATICA:

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ELABORATO:

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.D.L.

COMMITTENTE:

SIMONINI COSTRUZIONI srl
P.I./C.F. 02406010229

Via Abetone, 23
38068 ROVERETO (TN)

IL TECNICO:

arch. Andrea Cipriani
Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento
Dott. Architetto
ANDREA CIPRIANI
1189 sez. A - ARCHITETTURA

INDICE

art. 1	CAMPO DI VALIDITA'	4
	CONFRONTO TRA PIANO APPROVATO E PIANO DI VARIANTE.....	4
art. 2	ELENCO DEGLI ELABORATI	5
art. 3	NORME DI PIANO.....	6
art. 4	NORME E ULTERIORI PRESCRIZIONI.....	7
art. 5	DESCRIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.....	7
art. 6	DESCRIZIONE E VINCOLI PROGETTUALI	8
art. 7	TEMPI DI ESECUZIONE	9
art. 8	DISTANZE DAI CONFINI E DAGLI EDIFICI	9
art. 9	AREE DI PERTINENZA E RECINZIONI.....	10
art. 10	CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI DA COSTRUIRE.....	10
art. 11	PERCORSI PEDONALI PRIVATI.....	10
art. 12	RAMPE DI ACCESSO AI GARAGE INTERRATI E PARCHEGGI PRIVATI	11
art. 13	ISOLA ECOLOGICA	11
art. 14	MURI STORICI.....	11
art. 15	ILLUMINAZIONE PERCORSI PEDONALI COMUNI.....	11
	SEZIONE DI DETTAGLIO	12
	PROSPETTO TIPOLOGICO E ABACO MATERIALI/COLORI.....	13

art. 1 CAMPO DI VALIDITA'

A seguito di un cambio di proprietà della p.f. 475/1 C.C. Lizzana, al presente studio è stato affidato l'incarico per la variante al piano di lottizzazione per il nuovo complesso residenziale in via Zigherane/via ai Fiori.

In data 12/10/2021 con delibera della Giunta Comunale era stato prorogato il periodo di efficacia del piano attuativo precedente presentato e approvato, la proroga di ulteriori tre anni è stata deliberata, ai sensi dell'art. 54 comma 1 bis della L.P. 15/2015, confermando l'efficacia del piano di lottizzazione riguardante la p.f. 475/1 C.C. Lizzana in loc. Ai Fiori, assentito con delibera del Consiglio Comunale n. 34 di data 18 settembre 2012, secondo il progetto redatto dall'ing. Claudio Lorenzi e dall'arch. Michele Bertagnoli, così come da documentazione tecnico-progettuale depositata presso gli uffici comunali.

CONFRONTO TRA PIANO APPROVATO E PIANO DI VARIANTE

La composizione architettonica del nuovo insediamento residenziale si discosta dal progetto precedente, il quale prevedeva la realizzazione di edifici dal carattere chiuso e rigido verso l'esterno, proponendo ora uno spazio aperto e permeabile, caratterizzato da ampie superfici sistemate a verde e un nucleo centrale collocato a livello inferiore, mascherato dalle alberature, che ospita i parcheggi privati e distribuisce gli accessi ai due livelli di interrato.

Il progetto del 2012 prevedeva la realizzazione di tre edifici in linea disposti in modo ortogonale tra loro, a definire una sorta di raccoglimento interno rivolto verso Sud e verso l'edificio di Lizzana, pensato come piastra distributiva sulla quale si sarebbero affacciate le unità abitative e rivestendo il ruolo di piazza urbana per il nuovo comparto residenziale.

Questa tipologia di impianto risultava tuttavia essere un'anomalia rispetto al tessuto edificato preesistente di loc. Lizzana, che è invece composto da volumi puntuali serviti da una viabilità di quartiere ortogonale e molto ramificata, oltre ad essere dotati di verde pertinenziale su tutto il perimetro dell'attacco a terra, aspetto che permette una grande diffusione di spazi verdi, garantendo permeabilità ai flussi d'aria e ai coni visuali.

È da queste analisi e studi che si è sviluppato il nuovo progetto di variante, che ha interpretato la griglia urbana consolidata e la tipologia architettonica esistente andando a definire una nuova porzione di abitato espandendo l'impianto urbano, con alcuni accorgimenti in chiave contemporanea, proponendo la realizzazione di quattro volumi, molto più distanziati tra loro e lasciando più superficie aperta.

La superficie complessiva delle aree cedute non varia rispetto al P.d.L. autorizzato: nella presente variante vengono ceduti al Comune di Rovereto 7.654,4 mq che sommati agli 890,6 mq, corrispondenti alla superficie di strada già realizzata e ceduta (Del. G.C. n.127 del 30 luglio 2019) contraddistinta dalla p.f. 475/20, risulta un totale di 8.545 mq.

La S.U.L. massima realizzabile non cambia.

Viene confermata la percentuale minima di permeabilità: 25% del lotto edificabile (9.070 mq).

Vi è un discostamento della superficie di marciapiede privato gravato da servitù di passo pubblico in quanto nella nuova configurazione il percorso ha una larghezza di 1,5 m anziché 2,0 ed un tracciato più breve (prima era 378 mq, ora è 258,2 mq) .

La tipologia edilizia a carattere "contemporaneo" viene mantenuta e rimodulata, i volumi sono privi di aggetti, ora i balconi sono su tutti i lati a "loggia", i nuovi edifici hanno la stessa altezza per tutti i volumi e non con altezze "a scalare". Le coperture degli edifici, pensate originariamente a bassa pendenza, nella nuova proposta presentano coperture piane.

Viene confermato il mantenimento, attraverso la manutenzione, del muro perimetrale in sassi della "cesura".

I garage pertinenziali, come in precedenza, sono distribuiti su due livelli interrati. I parcheggi privati previsti su strada trovano ora una nuova collocazione nell'area a quota inferiore dell'ambito E.

Il tracciato stradale di progetto non viene modificato, non vengono modificati in numero e posizione i parcheggi pubblici, il tracciato pedonale e la pista ciclabile.

La distanza minima fra le costruzioni, all'interno del Piano di Lottizzazione viene aumentata, da 6,0 ml a 10,00 ml.

L'elettrodotto in quota che tagliava a metà la proprietà è stato rimosso dal gestore, pertanto la fascia di rispetto dell'elettrodotto è stata eliminata.

Si mantengono le distanze minime dai confini all'interno del Piano di Lottizzazione (0,00 ml).

Gli accessi veicolari e pedonali devono avvenire dalla nuova strada che separa la zona edificabile dal verde pubblico, come avveniva nel progetto precedentemente autorizzato.

art. 2 ELENCO DEGLI ELABORATI

Il presente progetto di lottizzazione è composto dai seguenti elaborati:

- 01 Inquadramento urbanistico
- 02 Planimetria di rilievo
- 03 Sezioni di rilievo
- 04 Planimetria cessione aree
- 05 Planimetria generale pianta copertura di progetto
- 06 Planimetria piano terra di progetto
- 07 Pianta primo piano interrato di progetto
- 08 Pianta secondo piano interrato di progetto
- 09 Sezione AA sezione BB di progetto
- 10 Sezione CC sezione DD di progetto
- 11 Prospetto sud – prospetto nord di progetto
- 12 Prospetto ovest – prospetto est di progetto
- 13 Indicazione elementi tipologici ed edilizi
- 14 Calcolo grafico-analitico superficie del lotto edificabile
- 15 Calcolo grafico-analitico S.U.L. di progetto
- 16 Calcolo grafico-analitico S.U.N. di progetto
- 17 Calcolo grafico-analitico e verifica superficie permeabile
- 18 Determinazione ed individuazione spazi di parcheggio
- 19 Planimetria sottoservizi

- 20 Planimetria di raffronto
- 21 Prospetti di raffronto
 - Documentazione fotografica
 - Relazione tecnica
 - Relazione paesaggistica
 - Le presenti Norme di Attuazione del P.D.L.
 - Render
 - Relazione geologica
 - Relazione geotecnica
 - Valutazione previsionale di clima acustico
 - Nullaosta allacciamento reti (Novareti)

art. 3 NORME DI PIANO

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 m ² /m ²
4	Superficie Utile Lorda (SUL) massima m ² 9.070 x 1,1 =	m ²	9.977
5	Rapporto di permeabilità (RP)	RP	> 0,25
6	Superficie permeabile minima m ² 9.070 x 0,25	m ²	2.267,5
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	10,00
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)	m	5,00
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, purché vengano salvaguardati l'impostazione e l'impianto di lottizzazione in termini di sistema dei percorsi, accessi e connessioni con il parco.		

La superficie territoriale corrispondente a 9.070 mq è stata calcolata analiticamente e trova dimostrazione negli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

art. 4 NORME E ULTERIORI PRESCRIZIONI

Per quanto non contenuto nelle presenti norme, si applicano quelle del P.R.G. in vigore, le prescrizioni del regolamento edilizio e le disposizioni di legge.

art. 5 DESCRIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano di lottizzazione interessa un'area di 16.337 mq non edificata nei pressi dell'abitato di Lizzana dove il PRG vigente suddivide la p.f.475/1 C.C. Lizzana in due destinazioni:

- Zona residenziale di completamento, norme speciali. (ART. 117.4)
- Area a verde pubblico di progetto. (ART. 85)

Il lotto edificabile con superficie pari a 9070 mq, prevede la realizzazione di 4 blocchi di edifici che si distribuiscono su 5 piani fuori terra e avranno ingressi pedonale e carrabile da una nuova strada di penetrazione che divide la p.f. 475/1 per creare un nuovo collegamento viario tra Via ai Fiori e Via delle Zigherane.

Le opere di urbanizzazione primaria previste sono:

1 Verde pubblico	m ²	4.728,8
2 Pista ciclabile	m ²	502,7
3 Marciapiede pubblico	m ²	426,0
4 Parcheggio pubblico	m ²	636,2
5 Strada pubblica	m ²	1.360,7
Totale aree cedute	m²	7.654,4

Viene inoltre gravato da servitù di passo pubblico il marciapiede presente sul limite dell'area di pertinenza degli edifici per m² 258,2.

La superficie complessiva delle aree cedute non varia rispetto al P.d.L. autorizzato: nella presente variante vengono ceduti al Comune di Rovereto 7.654,4 mq che sommati agli 890,6 mq, corrispondenti alla superficie di strada già realizzata e ceduta (Del. G.C. n.127 del 30 luglio 2019) contraddistinta dalla p.f. 475/20, conferma il totale di 8.545 mq.

La superficie complessiva delle aree oggetto di cessione dovrà essere rispettata in sede di progettazione dei singoli interventi ricompresi nel presente piano di lottizzazione.

art. 6 DESCRIZIONE E VINCOLI PROGETTUALI

L'edificazione delle aree residenziali deve avvenire nel rispetto di quanto contenuto negli elaborati elencati all'art. 2.

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, le variazioni di seguito riportate::

1. modifiche agli accessi, alla posizione ed alla dimensione ed alle soluzioni distributive dei locali interrati, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 3 comma 12;
2. 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, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 3 comma 12;
3. lievi spostamenti in tutte le direzioni nel piano orizzontale degli edifici, per un massimo del 3% rispetto alla lunghezza dell'edificio prevista nel piano di lottizzazione;
4. variazione della quota d'imposta degli edifici con una tolleranza di ± 0.50 m, ma sempre nel rispetto dell'articolazione generale e dell'andamento naturale del terreno.
Il salto di quota tra i due livelli dovrà essere mantenuto, potrà presentare lievi modifiche rispetto al P.d.L., ed adeguato se necessario, sia all'andamento naturale del terreno che alle quote del progetto definitivo;
5. Modifica delle altezze nette dei piani e degli spessori dei solai: in particolar modo, l'altezza netta del piano terra, potrà essere modificata anche in funzione della destinazione d'uso e nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale;
6. 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 e delle altezze massime previste dal P.R.G.;
7. modifiche alla SUL e alle altezze di progetto, indicate nelle tavole allegate, per un massimo del 20% in più o in meno, fatto salvo il rispetto della SUL e delle altezze massime previste dal P.R.G.;
8. modifiche al numero degli appartamenti ed alle tipologie distributive interne agli edifici;
9. riordino e modifica degli spazi per la sosta nel rispetto dei parametri e delle quantità determinate dalla normativa provinciale in materia;
10. modifica della collocazione e della tipologia delle alberature, arredi e similari, in rispetto di quanto previsto alla tavola n. 05 "Planimetria generale coperture – di progetto" relativamente agli spazi di accesso, sosta e manovra dei mezzi di soccorso;
11. modifica della destinazione d'uso residenziale con le destinazioni compatibili/ammesse nell'ambito delle zone residenziali di completamento, nel limite del 20% della SUL di progetto;
12. modifiche dei tracciati interni al piano di lottizzazione; fermo restando che dovranno essere garantiti i collegamenti indicati nelle relative planimetrie di progetto con gli spazi;
13. diversa collocazione della cabina per la distribuzione dell'energia elettrica e secondo le indicazioni della società SET Distribuzione;

14. 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 (es. aspetti funzionali, ecc.).

Sono invece vincolanti i seguenti elementi, per la cui modifica si dovrà dar corso ad una variante al piano di lottizzazione:

- A. per quanto attiene l'impianto residenziale la tipologia architettonica e la composizione di facciata degli edifici residenziali ed i materiali costruttivi secondo le indicazioni contenute negli art. 9,10,11 delle presenti norme di attuazione;
- B. la presenza del nucleo centrale E destinato a parcheggio, collocato a quota inferiore rispetto alla strada;
- C. la presenza delle due passerelle previste nell'ambito E, aventi anche la funzione di accesso per i mezzi di soccorso;
- D. Non potrà variare il numero di edifici previsti dalla lottizzazione.

art. 7 TEMPI DI ESECUZIONE

La realizzazione degli interventi potrà avvenire anche per parti distinte o comparti (ambiti).

Il lotto edificabile è stato suddiviso in 5 ambiti per permettere un'adeguata programmazione di costruzione dei singoli edifici; sarà possibile richiedere il rilascio del titolo edilizio per costruire contemporaneamente massimo due ambiti residenziali, oltre all'ambito "E". Quest'ultimo ambito verrà realizzato contestualmente all'esecuzione della prima costruzione.

Contestualmente alla prima costruzione potranno essere realizzati per intero o in parte tutti i piani interrati degli altri comparti, al fine di ottimizzare la logistica di cantiere anche dal punto di vista economico e in relazione agli aspetti strutturali delle parti interrate comuni agli edifici.

All'interno degli ambiti non edificati fuori terra, andrà steso del terreno vegetale al di sopra degli interrati, se realizzati, sistemato e rinverdito.

In ogni caso, gli ambiti non da subito realizzati, andranno conservati nel rispetto del decoro e prevedendone un'adeguata manutenzione.

art. 8 DISTANZE DAI CONFINI E DAGLI EDIFICI

La distanza fra edifici indicata nelle planimetrie di progetto potrà subire modeste variazioni, comunque nel rispetto delle norme di attuazione del P.R.G. in vigore, delle disposizioni provinciali in materia, compatibilmente con quanto previsto dall'art. 6 comma 3 delle presenti norme e purché la distanza degli edifici all'interno della lottizzazione non sia inferiore a 10 m.

art. 9 AREE DI PERTINENZA E RECINZIONI

Le aree di pertinenza degli edifici residenziali verranno sistemate a verde.

La progettazione delle recinzioni dovrà essere orientata a non impedire la visibilità o comunque da non costituire impedimento alla sicurezza, ci sarà un muretto di basamento di massimo 0,50 m e una struttura di recinzione di altezza massima di 1,20 m.

Nell'ambito "E" deve essere previsto un numero di alberature ad alto o medio fusto compreso tra circa 10-15 unità.

art. 10 CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI DA COSTRUIRE

1. I materiali da rivestimento esterni principali sono a capotto termico sagomato o con facciata ventilata usando come finitura pannelli di acquapannell. Il loro utilizzo è in ogni caso vincolato ad un uso che evidenzia la facciata e i volumi interi.
2. Il colore per le tinteggiature e i rivestimenti esterni sagomati dovranno essere compresi nelle tonalità del bianco, mentre i colori degli elementi sempre a cappotto dovranno avere una colorazione a pastello da campionare (TAV 13)
3. Gli elementi avvolgibili saranno dello stesso colore esterno previsto dall'edificio (TAV 13)
4. Gli infissi dovranno essere in pvc o alluminio e legno e saranno dello stesso colore esterno previsto dall'edificio (TAV 13)
5. I parapetti degli edifici in metallo costituito da ritti verticali, non aggettanti, verniciati dello stesso colore esterno previsto dall'edificio (TAV 13)
6. I balconi non devono essere di tipo "aggettante" ma in loggia.
7. La copertura dovrà essere piana, fatto salvo i volumi tecnici per ospitare i pannelli solari e fotovoltaici
8. Deve essere prevista un adeguato numero di alberature per ogni singolo ambito della lottizzazione

La Commissione Edilizia Comunale sarà chiamata a valutare le cromie in armonia con quelle definite nel Piano di Lottizzazione.

Si allegano alla presente due elaborati che illustrano le scelte progettuali con descrizione di materiale e colori previsti.

art. 11 PERCORSI PEDONALI PRIVATI

Tutti i percorsi pedonali privati potranno essere realizzati utilizzando i seguenti materiali:

1. Ghiaia stabilizzata;
2. Pavimentazione in pietra;
3. Pavimentazione in gres.
4. Calcestruzzo tirato a scopa

Dovranno essere rispettati sia per dimensione che per localizzazione gli spazi per accesso, sosta e manovra dei mezzi di soccorso, nel rispetto della vigente disciplina del superamento delle barriere architettoniche.

art. 12 RAMPE DI ACCESSO AI GARAGE INTERRATI E PARCHEGGI PRIVATI

Le rampe di accesso ai garage saranno realizzate in cemento con zigrinature antiscivolo o asfalto e dimensionate come da progetto e pendenza non superiore al 20%, e comunque in conformità alle disposizioni contenute nel regolamento edilizio comunale.

I parcheggi privati dovranno avere finitura di superficie a grigliato inerbito – permeabile.

art. 13 ISOLA ECOLOGICA

L'isola ecologica per la raccolta dei rifiuti è indicata nella planimetrie di progetto, in particolare ubicate a nord-est della zona edificata. Potranno essere realizzate sia in superficie che interrate, comunque in accordo con gli uffici competenti.

L'isola ecologica, il cui posizionamento potrà subire le opportune modifiche, dovrà essere direttamente accessibile dalla viabilità pubblica, in assenza di elementi che fungano da ostacolo (quali muretti, cordoli, ecc.) alle operazioni di raccolta.

art. 14 MURI STORICI

Le murature storiche rappresentanti le antiche cesure devono essere in linea di massima mantenute, consolidate ove possibile, integrate anche mediante l'utilizzo di tecniche e materiali attuali, da attuarsi anche con separato titolo edilizio.

La progettazione dei singoli interventi all'interno del piano di lottizzazione dovrà porre particolare attenzione alla valorizzazione delle "cesure".

Considerato l'elevato valore sia storico che paesaggistico dei muri, qualsiasi intervento su di essi che possa inficiarne il mantenimento dovrà essere accompagnato da un apposito studio.

art. 15 ILLUMINAZIONE PERCORSI PEDONALI COMUNI

Nei percorsi pedonali e aree comuni oltre ad un'illuminazione tramite lampioni per garantire un'adeguata uniformità di illuminazione andrà inserita anche un'illuminazione a pavimento o a incasso sulle murature perimetrali.

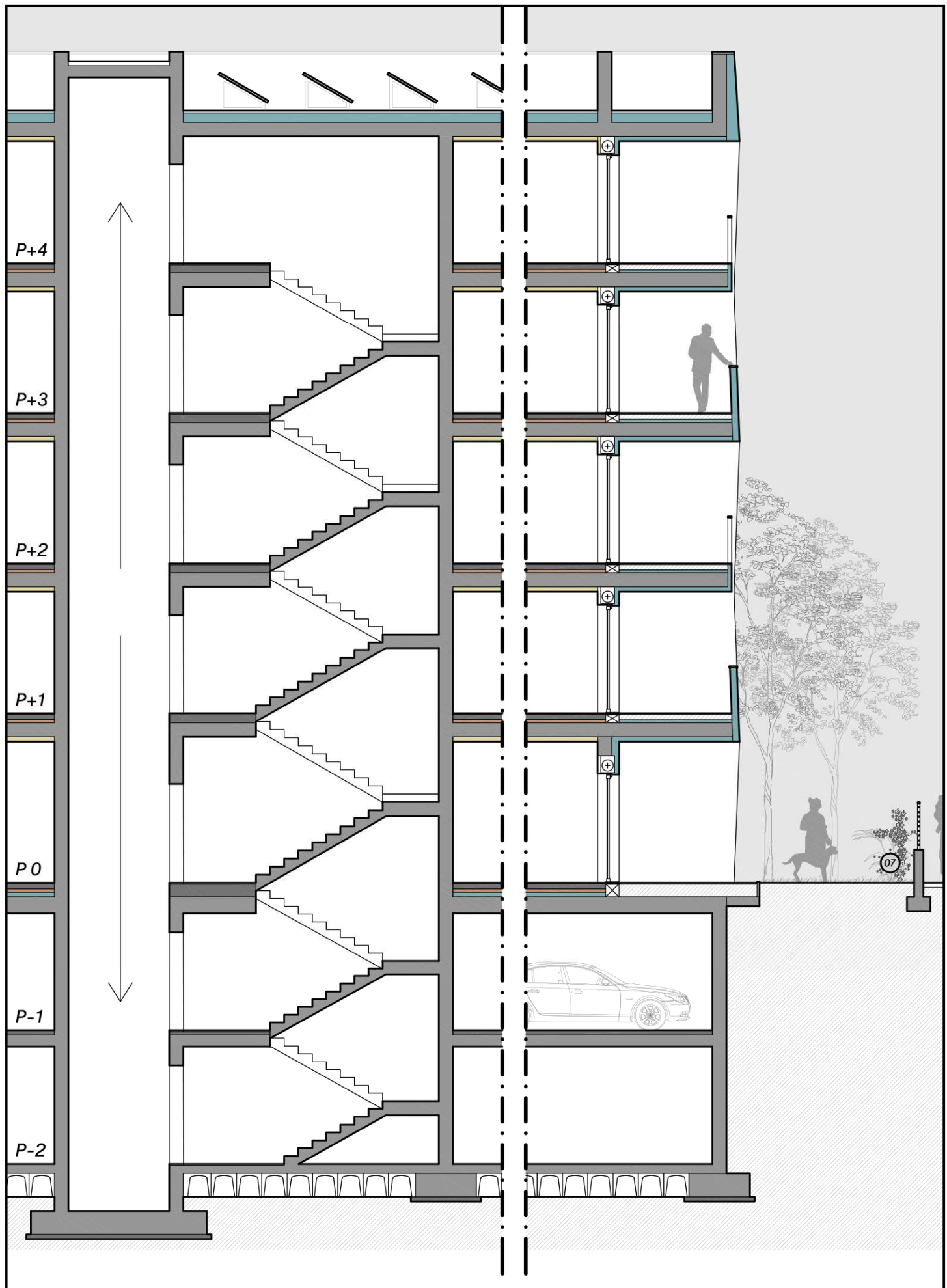
Gli apparecchi illuminanti esterni dovranno essere di forma e tipologia omogenea per tutto l'intervento, preferendo un design minimale, comunque concordato con gli uffici competenti dell'Amministrazione comunale e ottemperanti le norme del P.R.I.C. e le disposizioni provinciali in materia.

Il tecnico

Arch. Andrea Cipriani



SEZIONE DI DETTAGLIO



PROSPETTO TIPOLOGICO E ABACO MATERIALI/COLORI



STUDIO CROMATICO EDIFICI



LEGENDA

- 01 RIVESTIMENTO A CAPPOTTO SAGOMATO COLORE BIANCO
- 02 RIVESTIMENTO A CAPPOTTO CON FINITURA "GRAFFIATO" NEI 4 COLORI
- 03 PARAPETTO IN METALLO COSTITUITO DA RITTI VERTICALI, VERNICIATURA A POLVERE NEI 4 COLORI
- 04 SERRAMENTI E AVVOLGIBILI IN ALLUMINIO O PVC COLORE ESTERNO NEL COLORE PREVISTO DALL'EDIFICIO
- 05 MURETTI ESTERNI IN CEMENTO A VISTA O INTONACATI
- 06 RECINZIONE IN METALLO COLORE NELLE TONALITA' DEL GRIGIO
- 07 SIEPE PERIMETRALE DI MASCHERAMENTO
- 08 ALBERATURA PERIMETRALE DI ABBELLIMENTO

*OGNUNO DEI 4 BLOCCHI AVRA' IL PROPRIO COLORE - DA CAMPIONARE IN PERMESSO DI COSTRUIRE LA C.E.C. SARA' CHIAMATA A VALUTARE LE CROMIE IN ARMONIA CON QUELLE DEFINITE NEL P.D.L.

LEGENDA MATERIALI PAVIMENTAZIONI

