



via Prati 16
38068 Rovereto TN
tel 0464 435305
fax 0464 487560
www.studiosaica.com
info@studiosaica.com

dott.ing. Paolo Chiusole
dott.ing. Lucio Manzana
dott.ing. Marco Peterlini
dott.ing. Giovanni Pisetti

COMUNE DI ROVERETO

PROVINCIA DI TRENTO

NORME DI ATTUAZIONE PL 16



**VARIANTE AL P.L. n. 16 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA
VIA LEONARDO DA VINCI – ROVERETO - PP.FF. 527/8 e 528/10 C.C. SACCO**

Data:	20 Marzo 2018	Documento	Doc. 02
Il Progettista:	dott. Ing. Lucio Manzana Studio S.A.I.C.A Via Prati, 16 – 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 PL16 – Piano di Lottizzazione Convenzionata, previsto sulle particelle fondiarie 527/8 e 527/10 Comune Catastale di Sacco, 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 PL16 è composta dai seguenti elaborati:

Doc. 1 – Convenzione

Doc. 2 – Norme di Attuazione.

Doc. 3 – Relazione tecnica illustrativa

Doc. 4 – Relazione geologica

Doc. 5 – Relazione acustica

Tav. 01 – Planimetria di rilievo terreno attuale	Scala 1:200
Tav. 02 – Sezioni del terreno naturale.	Scala 1:200
Tav. 03 – Analisi contesto urbanistico e paesaggistico	Scala 1:500
Tav. 04 – Planimetria e sezioni - Raffronto	Scala 1:200/500
Tav. 05 – Planimetria generale e distanze	Scala 1:200/500
Tav. 06 – Schema prospetto edificio tipo	Scala 1:200
Tav. 07 – Schema prospetto comparto	Scala 1:200
Tav. 08 – Prospetti e sezione	Scala 1:200
Tav. 09 – Verifica superficie permeabile, planimetria coperture, percorsi esterni	Scala 1:500
Tav. 10 – Calcolo Sul, Sun	Scala 1:200/500
Tav. 11 – Verifica spazi a parcheggio	Scala 1:500
Tav. 12 – Sottoservizi	Scala 1:500
Tav. 13 – Suddivisione in comparti edificatori e fasi realizzative	Scala 1:500
Tav. 14 – Nuovo accesso su via Leonardi Da Vinci	Scala 1

Art.3 – VINCOLI E CARATTERISTICHE DI PROGETTO

Impianto planimetrico

Si considerano vincolanti:

- la sagoma degli edifici, fatta salva la possibilità di prevedere in fase di progetto definitivo, una traslazione e/o modifica di massima del 10-12% (o modifica del sedime necessaria in fase di definizione delle distribuzioni dei singoli alloggi), misurata sul totale di ciascun edificio individuato nella planimetria di lottizzazione, fatto salvo il rispetto di ogni parametro o vincolo edilizio o urbanistico. Fatto salvo inoltre il rispetto della SUL massima possibile.
- il sistema dell'accessibilità/viabilità, fatta salva la possibilità di modificare uno o più accessi, previa relativa istruttoria presso gli Uffici di competenza il rispetto dei vigenti strumenti urbanistici.
- L'assetto degli spazi aperti, fatta salva la possibilità di modificare i limiti degli stessi con limitate traslazioni, senza che ne venga modificata la natura o la funzione.

Altezza degli edifici e quote solai

Si considerano vincolanti:

- quote di imposta dei piani terra nel limite di variazioni di +/- 100 cm. delle quote indicate nella lottizzazione

Si considerano di massima:

- le altezze massime entro cui, a norma del piano urbanistico, devono sottostare i corpi di fabbrica.
- È ammesso uno spostamento minimo delle quote solai, anche in conseguenza del dimensionamento strutturale esecutivo dei medesimi, e degli interpiani.

Volumetrie

Si considerano vincolanti:

- gli assetti volumetrici indicati nel progetto: non sono ammessi accorpamenti diversi da quelli riportati nel piano di lottizzazione
- le quantità massime edificabili, definite dallo strumento urbanistico in vigore, espresse in mq (SUL)

Sarà invece consentita una riduzione della volumetria.

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
- La testate dei solai dei balconi, così come la testata dei solai di copertura, potranno essere rivestite con elementi in lattoneria metallica e/o pannelli in laminato, in armonia con le tonalità del parapetto;
- i serramenti e i dispositivi avvolgibili in pvc saranno in colore chiaro da campionare;
- la finitura degli edifici sarà in rasatura (con tinteggiatura chiara), con eventuali rivestimenti parziali in legno e/o pietra, e eventuali cornici dei fori;
- la finitura dei muri di sostegno o simili in sassi o pietra faccia a vista, sono possibili anche muretti in cemento armato;
- sui fronti principali dei lotti e lungo la viabilità, le recinzioni dovranno essere costituite da pannelli metallici semi trasparenti. 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 in cemento armato;
- marciapiedi e piazzali potranno essere pavimentati con materiali quali il porfido e la pietra locale e in alternativa con formelle in cls color porfido o simile. Gli spazi carrabili saranno asfaltati, mentre i parcheggi o spazi di manovra saranno trattati con materiale permeabile, o altro sistema con grado di permeabilità documentato e idoneo a garantire il raggiungimento degli standard di superfici permeabili.

Si precisa comunque che quanto non specificamente indicato come vincolante e rappresentato negli elaborati grafici è da considerarsi indicativo e di massima, data la naturale generalità dei piani di lottizzazione.

Art. 4 – PARAMETRI URBANISTICI DI LOTTIZZAZIONE PL16

Distanze

Dai confini: maggiore o uguale a m 7

Tra edifici interni alla lottizzazione: maggiore o uguale a m 3

Dal confine della ex Manifattura Tabacchi: maggiore o uguale a m 20



Altezza

5 piani max

Superficie utile lorda

S.U.L. minore o uguale a 8430 mq

Rapporto di permeabilità

R.P. (S.P. / S.F.) maggiore o uguale a 0,25

Parcheggi

Residenziale > Parcheggi maggiore o uguale a 1/60 della SUN residenziale

Art. 5 – DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso ammessa è residenziale.

E' ammessa anche la presenza di edifici ad uso collettivo, esercizi pubblici, terziario, ricettivo e commerciale di vicinato. Le attività commerciali previste dovranno avere una superficie commerciale di vendita complessiva inferiore a 1500 mq.

Art. 6 – STRADA

Le opere di realizzazione delle corsie di accesso alle aree di sosta, con accessi e recessi su via da Vinci e sul piazzale antistante la ex Manifattura, sono a carico del proprietario, e saranno svolte nei modi e nei tempi funzionali alle modalità attuative dei singoli stralci. Potrà essere valutata l'eventualità della cessione di tale strada all'Amministrazione Comunali e le relative modalità.

Art. 7 – 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 telefonica, rete idrica e rete elettrica.

Art. 9 – STRALCI

Il presente piano di attuazione è attuabile per stralci con la successione attuativa come definito negli elaborati in allegato 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.

Rovereto, marzo 2018

Il Comune

Il Promotore