

# Comune di Rovereto

Provincia di Trento

Domanda

Piano di Lottizzazione 06a Via Abetone - SUD

Ambito B

di proprietà della ditta C.L.A.I.P.A. S.p.A.

committente C.L.A.I.P.A. S.p.A.  
Via Roma, n. 34  
46100 Mantova

progettista ing. Pietro Fogliato



*Pietro Fogliato*

<p>studio tecnico Pietro Fogliato ingegnere civile</p> <p>Via Robert Kennedy, n°33 37060 Lugagnano di Sona (VR) Cell. 3343371636 - fax 0454686725 mail: pietrofogliato@tiscali.it</p> <p>c.f. FGL PTR 72E27 L157T p.IVA 03435300235 Albo ingegneri VR n. A2955</p>	<p><b>Norme Tecniche di Attuazione</b></p>	agg.
		01
		scala
		varie
data		
Ottobre 2018		
elaborato		
<b>F</b>		

## **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 ed è regolato attraverso la specifica scheda per il Piano di Lottizzazione "PL 06a – Piano di Lottizzazione convenzionata – via Abetone SUD – AMBITO B".

L'area oggetto del Piano di Lottizzazione AMBITO B ha una estensione di 2.775 mq di cui 2.685 mq di proprietà CLAIPA SPA.

2. Il Piano interessa le particelle Catastali, di proprietà CLAIPA SPA, C.C. 193 Lizzana, N. 532 e N. 474/16.

3. Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- 01 Estratti urbanistici, catastali e ambientali;
- 02 Rilievo plani-altimetrico, piante, sezioni e profili terreno stato attuale;
- 03 Planimetria generale di progetto;
- 04 Piante, prospetti, sezioni e profili terreno di progetto;
- 05 Planimetrie demolizioni, comparazione esistente/progetto, volumi, SUL, SUN;
- 06 Schemi di allacciamento sottoservizi;
- 07 Viste prospettiche;
- 08 Schema opere di urbanizzazione;
- A Relazione tecnico illustrativa;
- B Documentazione fotografica;
- C Relazione geologica – geotecnica
- D Relazione tecnica per la valutazione previsionale dei requisiti acustici passivi;
- E Studio di impatto sul sistema parcheggi e mobilità;
- F Norme Tecniche di Attuazione;
- G Opere di urbanizzazione: stima parametrica dei costi;
- H Opere di urbanizzazione: descrizione delle lavorazioni.

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 elaborato 03 “Planimetria generale di progetto” e in elaborato 04 “Piante, prospetti, 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 elaborato 07 “viste generali di progetto”.

## **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.

2. Le attività edilizie prescritte o ammesse dal Piano si svolgono per intervento diretto e coordinato sul singolo lotto.

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 DELL'AREA**

1. La destinazione funzionale dell'area è individuata graficamente (in posizione, forma e grandezza) in elaborato 03 e 04.

2. In elaborato 03 e 04 è individuata funzione, regime di suoli e delle superfici, Superficie Utile Lorda (S.U.L.) e la massima altezza degli edifici espressa in numero di piani fuori terra. Si precisa che l'edificio potrà essere realizzato anche solo su un singolo piano, ferma restando la SUL massima realizzabile e le destinazioni ammesse.

3. Le destinazioni d'uso delle aree pubbliche e/o ad uso pubblico sono comunque inderogabili e perentorie e sono specificate in elaborato 08 "Schema Opere di Urbanizzazioni".

4. In riferimento a quanto in elaborato 03 e 04 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.

- 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; nello specifico non necessita di specifica variante al Piano attuativo la realizzazione di un singolo piano fuori terra.

- 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 delle previste opere di urbanizzazione. Questo con particolare riferimento alla realizzazione del percorso ciclo-pedonale di collegamento lungo via del Garda.

2. Il Piano prevede gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti perimetralmente all'area e reti private di distribuzione internamente al lotto.

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 finestre.

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

1. In riferimento alla destinazione d'uso commerciale del lotto, in corrispondenza del confine tra altri lotti ad uso commerciale è prescritta una barriera fisico-funzionale necessaria alla chiara divisione degli ambiti commerciali di riferimento.

#### **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 nel progetto, nonché gli elementi, ai commi successivi, con carattere non prescrittivo ma a titolo di indirizzo.

2. Il volume edilizio è un edificio su due piani, o su un singolo piano, con affaccio su via Abetone, a destinazione d'uso commerciale, esercizio pubblico e terziario.

Rimandando agli elaborati, dal punto di vista architettonico la forma dell'edificio sarà compatta e semplice, la copertura piana praticabile solo per le manutenzioni impiantistiche, le facciate caratterizzate da ampie finestre ben allineate. I serramenti saranno in materiale metallico o plastico tipo PVC-alluminio di colore continuo in riferimento e armonizzazione con i toni delle facciate.

Verranno pressoché rispettate le quote di campagna esistente.

Gli elementi strutturali e di tamponamento sono previsti in calcestruzzo faccia a vista o con finitura ad intonaco e tinte chiare pastello, in particolare il cornicione di copertura potrà avere tinte più marcate per richiamo commerciale. Sono ammessi rivestimenti di finitura esterna con materiali tipo geopietra o listelli di laterizio in tinte chiare.

#### **ART. 9 – DOTAZIONE DI PARCHEGGI**

1. Il Piano prevede 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 delle medie strutture di vendita al dettaglio, in base alla superficie utile di vendita consentita nel nostro ambito in massimi 400 mq, sono stati calcolati 32 posti auto come standard di parcheggi pertinenti. Essendo il 30% inferiore a 10 posti auto (art. 3.2 punto d della Delibera Giunta Provinciale n. 1751 del 2017) saranno

previsti adeguati spazi di parcheggio tutti in superficie, potendo derogare nel nostro caso all'obbligo di predisposizione di box interrati.

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. 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.