

COMMITTENTE:

LF IMMO SRL  
Via Museo, 1 - 39100 BOLZANO

NOME COMMESSA:

COMUNE DI ROVERETO (TN)  
AREA "LA FAVORITA"  
C.C. LIZZANA - P.F. 996/1, P.F. 996/2

STATO DI AVANZAMENTO COMMESSA:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

CODICE COMMESSA:

-

INGEGNERIA:

ing. NICOLA ZUECH

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
dott. ing. NICOLA ZUECH  
ISCRIZIONE ALBO N. 2305

ARCHITETTURA:

arch. GIAMPAOLO SCHWACHTJE

 Ordine degli Architetti  
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Trento  
Dott. Architetto  
GIAMPAOLO SCHWACHTJE  
1148 sez. A - ARCHITETTURA

Piazzale S. Maria, 7  
38068 ROVERETO (TN)  
Tel. e Fax 0464 435473  
info@arker.it-www.arker.it

OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA:

-

NOME FILE:

DATA:

FEBBRAIO 2019

TAVOLA:

4.1

N. REV. DATA REVISIONE

ELABORATO

VERIFICATO  
responsabile commessa

VALIDATO  
direttore tecnico

Piano di Lottizzazione  
Area “La Favorita” Rovereto  
*P.fond. 996/1 e 996/2 C.C. Lizzana*

*Norme Tecniche di Attuazione*

Aggiornamento 07/02/2019



## **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 dalle pp.ff. 996/1 e 996/2 C.C. Lizzana, denominata area "La Favorita", sita tra via del Garda e viale Caproni a Rovereto (TN).

L'area oggetto del Piano di Lottizzazione ha una estensione di 12.350 mq risultante da rilievo strumentale.

2. Il Piano interessa totalmente le particelle Catastali, C.C. Lizzana, pp.ff. 996/1 e 996/2.

3. Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

TAV 01 Estratto mappa - estratto P.R.G. - documentazione fotografica

TAV 02 Rilievo Plano-altimetrico - sezioni e profili terreno stato di fatto

TAV 03 Planimetria Regime dei suoli - sezioni e profili stato di progetto

TAV 04 Planimetria delle Demolizioni

TAV 05 Planimetria di Comparazione esistente / progetto

TAV 06 Schema dei sottoservizi

TAV 07 Schema indicativo delle soluzioni architettoniche e planimetriche

TAV 08 Viste generali

TAV 08 BIS Viste generali

TAV 09 Opere di Liberalità - Pista Ciclabile

TAV 10 Schemi progettuali/tipologici dei fronti

1.1 Relazione Tecnica illustrativa

1.2 Documentazione fotografica

2.1 Relazione Idro-Geologica preliminare

3.1 Studio di inserimento viabilistico

4.1 Norme Tecniche di Attuazione

5.1 Opere di Liberalità - Stima parametrica dei costi

5.2 Opere di Liberalità - 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 TAV 03 “Planimetria Regime dei suoli - sezioni e profili stato 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 07 “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 - sezioni e profili stato di progetto”.
2. Le attività edilizie prescritte o ammesse dal Piano si svolgono per intervento diretto e coordinato sui singoli Ambiti.
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 - sezioni e profili stato di progetto”.

2. Le aree di Piano, come in TAV 03 “Planimetria Regime dei suoli - sezioni e profili stato di progetto”, è suddivisa in Ambiti funzionali per i quali è individuata funzione, regime di suoli e delle superfici, Superficie Coperta e altezza degli edifici espressa in numero di piani fuori terra.
3. In TAV 03 “Planimetria Regime dei suoli - sezioni e profili stato di progetto” sono riportati, oltre al numero dei piani dei volumi edilizi, le quote di progetto.
4. In riferimento a quanto in TAV 03 “Planimetria Regime dei suoli - sezioni e profili stato 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.
  - Variazioni della quota d'imposta degli edifici e delle superfici piane e inclinate, in misura massima di +/- 1,00 m.
  - Variazioni di forma e dimensione dell'area di sedime dei corpi di fabbrica in misura massima del 10% per lato rispetto all'andamento del Limite di massima edificazione, fermo restando 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 LIBERALITA' E ALLACCIAMENTI ALLE RETI TECNOLOGICHE INFRASTRUTTURATE**

1. Con riferimento alla TAV 09 “Opere di Liberalità - Pista Ciclabile” e agli elaborati 5.1 “Opere di Liberalità - Stima parametrica dei costi” e 5.2 “Opere di Liberalità - Descrizione delle lavorazioni”, il presente Piano prevede la costruzione di un nuovo tratto di pista ciclopedonale (opera di urbanizzazione primaria) realizzata a carico del proponente in forma di liberalità.
2. Il Piano prevede gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti perimetralmente all'area e reti private di distribuzione internamente agli Ambiti.
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.

## **ART. 6 – DISCIPLINA DELLE DISTANZE**

1. La distanza degli edifici dai confini e quella tra edifici dovrà rispettare le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente e le disposizioni in materia. Per il parametro delle distanze si è fatto riferimento alle prescrizioni relative alla zona D e non alla zona C sebbene trattasi di Piano di Lottizzazione.

Si ripropongono di seguito gli articoli delle N.T.A. del PRG in vigore da prendere quale riferimento per il parametro delle distanze:

*6.5.1 Nelle zone destinate ad attività produttive ed economiche corrispondenti alle zone D del piano regolatore Generale tra edifici è prescritta una distanza minima di 6,00 m, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, fra due edifici o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio.*

*6.5.3 Per la distanza tra edifici ricadenti nelle aree produttive ed economiche e quelli ricadenti in aree limitrofe con destinazione diversa, si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b) dell'art. 6.6 comma 1.*

*6.6.1 Nelle aree diverse da quelle di cui agli articoli 6.3 e 6.5 si applicano le seguenti disposizioni:*

*a) per i nuovi edifici e per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di 10,00 m. Nel caso in cui l'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico è superiore a 10,00 m, la distanza minima fra pareti antistanti di 10,00 m è aumentata in misura pari al 50 per cento dell'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico comunale stesso eccedente i 10,00 m;*

*b) in caso di sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti si applicano le distanze minime previste dal Codice civile;*

*6.8.1 Ferme restando le disposizioni di cui agli articoli precedenti e fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, le distanze degli edifici, ivi compresi gli ampliamenti laterali, dai confini di proprietà devono essere pari alla metà delle distanze tra edifici previste dalla lettera a) del comma 1 dell'articolo 6.6, con un minimo di 5,00 m, misurate in ogni punto ed in tutte le direzioni. Distanze dai confini inferiori sono ammesse, previo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, purché siano rispettate le distanze minime tra edifici.*

*6.8.3 Nelle aree produttive ed economiche di cui all'articolo 6.5 si applica la distanza minima dai confini di 3,00 m, salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque le distanze minime tra edifici, come prescritto dal medesimo articolo 6.5.*

*6.8.4 Le distanze di cui al precedente comma 3 sono applicabili solamente all'interno delle aree produttive e non nei confronti delle aree limitrofe con destinazione diversa, alle quali si applica il comma 1.*

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

1. In riferimento agli Ambiti A e B, in corrispondenza del confine tra gli stessi, nella zona delle Superfici a Parcheggio e di Transito 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 in TAV 07 "Schema indicativo delle soluzioni architettoniche e planimetriche" **TAV 08** "Viste generali", TAV 08 BIS "Viste generali", TAV 10 "Schemi progettuali/tipologici dei fronti", nonché gli elementi, ai commi successivi, con carattere non prescrittivo ma a titolo di indirizzo.
2. L'intervento prevede la realizzazione di due volumi a destinazione commerciale, di cui uno ad un unico livello fuori terra (AMBITO A) e l'altro composto da Piano Terra e Primo Piano (AMBITO B) aventi caratteristiche di massima semplicità strutturale formale. Gli edifici risultano orientati mantenendo i fronti principali prospicienti a via del Garda.  
La struttura portante sarà per entrambi in cemento armato con tamponamenti perimetrali in blocchi termoisolanti, mentre la struttura di copertura sarà piana e realizzata con elementi portanti prefabbricati. Data la destinazione commerciale gli edifici sono caratterizzati perimetralmente da ampi spazi vetrati, mentre le porzioni opache potranno essere intonacate o rivestite con mattoni faccia a vista. Si prevede la realizzazione in corrispondenza delle zone sommitali degli edifici di rivestimenti mediante doghe di rivestimento in lamiera verniciata o in composito di resina e cellulosa. Colori e materiali di finitura andranno definiti e valutati in base alle esigenze delle attività commerciali che si insedieranno negli edifici.

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

1. Il Piano prevede per ogni Ambito le adeguate dotazioni di parcheggio, secondo le destinazioni funzionali previste e a rispetto degli specifici standard previsti dalle specifiche normative in materia.
2. Per ogni 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.

#### **ART 11 - TABELLE RIASSUNTIVE INDICI URBANISTICI E COMMERCIALI:**

Di seguito si riportano tabelle riassuntive distinte per Ambiti relative agli indici urbanistici dedotti dal vigente PRG in base alla destinazione di zona (zona D5, regolamentata dall’art. 71 delle NTA del PRG vigente) e gli indici edilizi dettati dalla normativa specifica che regola il settore alimentare “Criteri di programmazione ai sensi dell’art. 11 comma 2 e dell’art. 13 della L.P. 30/07/2010 n. 17 (Disciplina dell’attività commerciale). Per completezza nell’ultima colonna delle tabelle riepilogative si riportano i dati di progetto.

<b>AMBITO A</b>			
	<b>INDICI URBANISTICI</b>	<b>INDICI COMMERCIALI</b>	<b>DATI DI PROGETTO</b>
<b>LOTTO MINIMO</b>	1.000 mq		Sopperito su intero lotto
<b>SUP. FONDIARIA IN D5</b>			7.464 mq
<b>RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA</b>	0,70		Sopperito su intero lotto 0,28
<b>ALTEZZA MASSIMA EDIFICI</b>	15 m (esclusi vani tecnici)		Inferiore ai 15 m
<b>N. PIANI FUORI TERRA</b>			1 (T)
<b>VERDE ALBERATO</b>	5% sup. fondiaria		Sopperito su intero lotto 590,5 mq
<b>N. ESSENZE ALTO FUSTO</b>	1 ogni 40 mq verde alberato		Sopperito su intero lotto 15 essenze
<b>SUPERFICIE COPERTA</b>			2.152 mq
<b>RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA</b>		0,60	0,29
<b>FUNZIONE</b>		Art. 71 NTA del PRG vigente	Media struttura di vendita Commerciale alimentare
<b>SUPERFICIE DI VENDITA</b>			1.366 mq
<b>RAPPORTO MASSIMO TRA SUP. VENDITA E LOTTO</b>		0,50	0,18
<b>VERDE PROFONDO</b>		20% superficie ambito	Richiesta deroga
<b>CLASSE ENERGETICA</b>		B+	B+
<b>PARCHEGGI</b>		1 mq di parcheggio ogni 1 mq sup. vendita	109
<b>PARCHEGGI DISABILI</b>		1/50 parcheggi	3
<b>QUOTA PARCHEGGI INTERRATI</b>		Quota pari al 30%	Richiesta deroga
<b>DISTANZE TRA EDIFICI</b>	edifici stessa destinazione	6,00 m	Superiore ai 6,00 m
	edifici altra destinazione	12,50 m	-
<b>DISTANZE DAI CONFINI</b>	Confine con area stessa destinazione	3,00 m	Superiore ai 3,00 m
	Confine con area diversa destinazione	12,50 m / 2 = 6,25 m	-

<b>AMBITO B</b>			
	<b>INDICI URBANISTICI</b>	<b>INDICI COMMERCIALI</b>	<b>DATI DI PROGETTO</b>
<b>LOTTO MINIMO</b>	1.000 mq		Sopperito su intero lotto
<b>SUP. FONDARIA IN D5</b>			4.345 mq
<b>RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA</b>	0,70		Sopperito su intero lotto 0,28
<b>ALTEZZA MASSIMA EDIFICI</b>	15 m (esclusi vani tecnici)		Inferiore ai 15 m
<b>N. PIANI FUORI TERRA</b>			2 (T+1)
<b>VERDE ALBERATO</b>	5% sup. fondiaria		Sopperito su intero lotto 590,5 mq
<b>N. ESSENZE ALTO FUSTO</b>	1 ogni 40 mq verde alberato		Sopperito su intero lotto 15 essenze
<b>SUPERFICIE COPERTA</b>			1.146,2 mq
<b>RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA</b>		0,60	0,26
<b>FUNZIONE</b>		Art. 71 NTA del PRG vigente	Media struttura di vendita Commerciale non alimentare
<b>SUPERFICIE DI VENDITA</b>			1.400 mq
<b>RAPPORTO MASSIMO TRA SUP. VENDITA E LOTTO</b>		0,50	0,32
<b>VERDE PROFONDO</b>		20% superficie ambito	15% Richiesta deroga del 5%
<b>CLASSE ENERGETICA</b>		B+	B+
<b>PARCHEGGI</b>		0,5 mq di parcheggio ogni 1 mq sup. vendita	56
<b>PARCHEGGI DISABILI</b>		1/50 parcheggi	2
<b>QUOTA PARCHEGGI INTERRATI</b>		Quota pari al 30%	Richiesta deroga
<b>DISTANZE TRA EDIFICI</b>	Edifici stessa destinazione		Superiore ai 6,00 m
	Edifici altra destinazione		13,25 m
<b>DISTANZE DAI CONFINI</b>	Confine con area stessa destinazione		Superiore ai 3,00 m
	Confine con area diversa destinazione		6,75 m



**Heliopolis S.p.A.**

**Società soggetta a direzione e coordinamento da parte di Innova15 S.r.l.**

Sede legale: Galleria Passarella, 1 - 20122 Milano / Sede operativa: via Alto Adige, 160 - 38121 Trento - Italia

Tel. +39 0461 1732700 – Fax +39 0461 1732799 / [www.heliopolis.eu](http://www.heliopolis.eu) - [info@heliopolis.eu](mailto:info@heliopolis.eu)

Capitale sociale € 2.000.000 i.v. – Cod. fisc., p. Iva e iscr. Registro Imprese di

Milano n. 08345510963 – R.E.A. n. MI – 2019395

