

COMMITTENTE:

LF IMMO SRL

Via Stazione, 5 - 39100 BOLZANO

NOME COMMESSA:

COMUNE DI ROVERETO (TN)
AREA "LA FAVORITA"

C.C. LIZZANA - P.F. 996/1, P.F. 996/2, P.F. 996/21 E
P.F. 996/22

STATO DI AVANZAMENTO COMMESSA:

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON
EFFETTO DI VARIANTE AL PRG

CODICE COMMESSA:

-

INGEGNERIA:

ing. NICOLA ZUECH

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO

dott. ing. NICOLA ZUECH
ISCRIZIONE ALBO N. 2305

CONSULENTI:

ARCHITETTURA:

arch. GIAMPAOLO SCHWACHTJE

Salita Valbuson 3H
38068 ROVERETO (TN)
Tel. e Fax 0464 435473
info@arker.it-www.arker.it



OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

STATO DI VARIANTE

SCALA:

-

NOME FILE:

CARTIGLIO_04GIUGNO2021.DWG

DATA:

04 GIUGNO 2021

TAVOLA:

4.1

N. REV. DATA REVISIONE

ELABORATO

VERIFICATO
responsabile commessa

VALIDATO
direttore tecnico

Variante al Piano di Lottizzazione

Area “La Favorita” Rovereto

P.fond. 996/1, 996/2, 996/21, 996/22, p.f. 1782

C.C. Lizzana

Norme Tecniche di Attuazione

Aggiornamento 04 giugno 2021



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - OGGETTO E CONTENUTI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. La variante al Piano di Lottizzazione (d'ora in poi Variante) oggetto delle presenti Norme di Attuazione (d'ora in poi N.T.A.) interessa l'area identificata dalle pp.ff. 996/1, 996/2, 996/21, 996/22 e p.f. 1782 in C.C. Lizzana, denominata area "La Favorita", sita tra via del Garda e viale Caproni a Rovereto (TN).

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

La presente variante al Piano di Lottizzazione ha anche effetto di Variante al PRG, come ammesso dall'art. 49 della Legge Provinciale n.15 del 04/08/2015.

2. Il Piano interessa totalmente le particelle Catastali, C.C. Lizzana, pp.ff. 996/1, 996/2, 996/21, 996/22, p.ed. 1782.

3. Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

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

TAV 02 Rilievo Plano-altimetrico – Interventi con effetto di modifica al PRG

TAV 03 Planimetria Regime dei suoli – stato approvato

TAV 04 Planimetria Regime dei suoli – stato di raffronto

TAV 05 Planimetria Regime dei suoli – stato di variante

TAV 06 Schema dei sottoservizi

TAV 07 Planivolumetrico generale di Variante

TAV 08 Viste generali lottizzazione

TAV BIS Viste generali ambito B

TAV 09 Opere di Liberalità - Pista Ciclabile

TAV 10 Schemi progettuali/tipologici dei fronti - stato approvato

TAV 11 Schemi progettuali/tipologici dei fronti - stato di raffronto

TAV 12 Schemi progettuali/tipologici dei fronti - stato di variante

TAV 13 Schemi CAM / Sostenibilita' ambientale

TAV 14 Sovrapposizione catastale/reale ciclabile in cessione

1.1 Relazione Tecnica illustrativa

4.1 Norme Tecniche di Attuazione

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.
 - Variazioni delle misure per il soddisfacimento degli standard urbanistici nella misura massima del 10%, fermo restando il rispetto dei parametri minimi consentiti.
 - Inserimento di elementi di arredo delle aree pertinenziali ossia costruzioni prive di volume urbanistico o di S.U.N.

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 C in quanto 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:

ART. 6.4 Distanze tra edifici da applicare nell'ambito delle zone C (di nuovo impianto o di riqualificazione) e all'interno delle stesse 6.4.1 Nell'ambito delle zone C (residenziali di nuovo impianto o di riqualificazione) e con esclusivo riferimento agli edifici ricadenti all'interno dell'ambito stesso, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dagli articoli 6.3, 6.5 e 6.6, secondo le distanze stabilite dalle disposizioni provinciali da applicarsi all'interno dei piani attuativi. Nei confronti degli edifici esterni alle zone C, si applica l'articolo 6.6.

ART. 6.6 Distanze da applicare nelle altre aree

6.6.1 Nelle aree diverse da quelle di cui agli articoli 6.3 e 6.5 si applicano le distanze stabilite dalle disposizioni provinciali da applicarsi nelle altre aree.

6.6.3 Nell'ambito delle zone F (destinate alla realizzazione di edifici pubblici o di interesse pubblico) e con esclusivo riferimento agli edifici ricadenti all'interno di dette aree, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dal presente articolo 6.6 (commi 1 e 2). Nei confronti degli edifici esterni a dette zone, trova invece applicazione l'art. 6.6 commi 1 e 2., con la precisazione che è sempre ammessa la costruzione in appoggio ed in aderenza. Per le finalità concernenti la verifica delle distanze, qualora non definito diversamente dallo strumento urbanistico, nelle zone F si assume quale altezza massima consentita dallo strumento urbanistico stesso il valore convenzionale di 10 m. Tale valore non assorbe alcuna valenza stereometrica o d'utilizzazione fondiaria negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, assumendo una valenza squisitamente legata alla verifica delle distanze da confini ed edifici; la realizzazione pertanto di edifici con altezza superiore a quella convenzionale è ammessa senza ricorrere alle procedure di deroga. Qualora l'edificio risulti avere altezza superiore a 10m, per altezza massima consentita dallo strumento urbanistico si assume l'altezza massima reale dell'edificio da realizzare.

ART. 6.8 Distanze degli edifici dai confini.

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 osservate le distanze stabilite dalle disposizioni provinciali in materia.

2. Nello specifico le distanze tra edifici interni alla lottizzazione dovranno essere superiori o uguali a 3,0 m, mentre le distanze degli edifici dai confini interni alla lottizzazione dovranno essere superiori o uguali a 1,5 m. Per quanto riguarda invece le distanze esterne al piano di lottizzazione, equiparando il Piano di Lottizzazione in essere alla Zona omogenea C e considerando l'altezza massima consentita in 15,00 m, le distanze degli edifici dai confini esterni della lottizzazione dovranno essere superiori o uguali a 6,25 m, mentre le distanze degli edifici dagli edifici esterni alla lottizzazione dovranno essere superiori o uguali a 12,50 m (pari a $10m+5m/2$).

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 e degli accessi e recessi, 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 "Planivolumetrico generale di Variante" e TAV 08 "Viste generali – Ambito B", TAV 10-11-12 "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, entrambi con un unico livello fuori terra, 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 l'edificio dell'ambito A in cemento armato con tamponamenti perimetrali in blocchi termoisolanti, mentre la struttura di copertura sarà piana e realizzata con elementi portanti prefabbricati; le porzioni opache saranno rivestite con mattoni faccia a vista. Per l'edificio dell'ambito B, sono previste sia la struttura portante che la copertura, anch'essa piana, in legno; il rivestimento sarà in pannelli metallici.
Data la destinazione commerciale gli edifici sono caratterizzati perimetralmente da ampi spazi vetrati. 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 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.

Si precisa che la presente variante modifica le dimensioni delle superfici fondiarie alla luce di quanto richiesto in sede di questa variante, come ampliamento illustrato nella Relazione Tecnica Illustrativa di Variante. In ogni caso si chiarisce che la superficie dell’ambito A è ridotta da 7.464 mq a 7.375 mq per la cessione dell’area destinata alla pista ciclabile pari a 165 mq e aumentata per la superficie di 76 mq dell’area di Viabilità ordinaria che viene ora inclusa nell’ambito A, per un totale della superficie dell’ambito A di appunto 7.375 mq; mentre la superficie dell’ambito B è aumentata da 4.345 mq a 4.810 mq per via della richiesta di cambio di destinazione urbanistica dei 465 mq prima con destinazione B3.

AMBITO A			
	INDICI URBANISTICI	INDICI COMMERCIALI	DATI DI PROGETTO
LOTTO MINIMO	1.000 mq		
SUP. FONDIARIA IN D5			7.375mq
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	0,70		0,30
ALTEZZA MASSIMA EDIFICI	15 m (esclusi vani tecnici)		Inferiore ai 15 m
N. PIANI FUORI TERRA			1 (T)
VERDE ALBERATO	5% sup. fondiaria (369 mq)		514,00 mq
N. ESSENZE ALTO FUSTO	1 ogni 40 mq verde alberato (10 essenze)		10 essenze
SUPERFICIE COPERTA			2.152 mq
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA		0,60	0,30
FUNZIONE		Art. 71 NTA del PRG vigente	Media struttura di vendita Commerciale alimentare
SUPERFICIE DI VENDITA			1.366 mq
RAPPORTO MASSIMO TRA SUP. VENDITA E LOTTO		0,50	0,19
VERDE PROFONDO		20% superficie ambito	6,97% Derogato al 5%
CLASSE ENERGETICA		B+	B+
PARCHEGGI		1 mq di parcheggio ogni 1 mq sup. vendita	110
PARCHEGGI DISABILI		1/50 parcheggi	3
QUOTA PARCHEGGI INTERRATI		Quota pari al 30%	Parametro derogato
DISTANZE TRA EDIFICI	edifici interni alla lottizzazione 3,00 m		Superiore ai 3,00 m
	edifici fuori lottizzazione 12,50 m		Superiore a 12,50 m
DISTANZE DAI CONFINI	confine interno alla lottizzazione 1,50 m		Superiore ai 1,50 m
	confine con aree fuori lottizzazione $12,50 \text{ m} / 2 = 6,25 \text{ m}$		Superiore a 6,25 m

AMBITO B			
	INDICI URBANISTICI	INDICI COMMERCIALI	DATI DI PROGETTO
LOTTO MINIMO	1.000 mq		
SUP. FONDIARIA IN D5			4.810 mq
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	0,70		0,41
ALTEZZA MASSIMA EDIFICI	15 m (esclusi vani tecnici)		Inferiore ai 15 m
N. PIANI FUORI TERRA			1 (T)
VERDE ALBERATO	5% sup. fondiaria (240,50 mq)		290,50 mq
N. ESSENZE ALTO FUSTO	1 ogni 40 mq verde alberato (7 essenze)		7 essenze
SUPERFICIE COPERTA			1.940 mq
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA		0,60	0,41
FUNZIONE		Art. 71 NTA del PRG vigente	Media struttura di vendita Commerciale non alimentare
SUPERFICIE DI VENDITA			1.499 mq
RAPPORTO MASSIMO TRA SUP. VENDITA E LOTTO		0,50	0,32
VERDE PROFONDO		20% superficie ambito	6,04% Derogato al 5%
CLASSE ENERGETICA		B+	B+
PARCHEGGI		0,5 mq di parcheggio ogni 1 mq sup. vendita	60
PARCHEGGI DISABILI		1/50 parcheggi	2
QUOTA PARCHEGGI INTERRATI		Quota pari al 30%	Parametro derogato
DISTANZE TRA EDIFICI	edifici interni alla lottizzazione 3,00 m		Superiore ai 3,00 m
	edifici fuori lottizzazione 12,50 m		Superiore a 12,50 m
DISTANZE DAI CONFINI	confine interno alla lottizzazione 1,50 m		Superiore ai 1,50 m
	confine con aree fuori lottizzazione 12,50 m / 2 = 6,25 m		Superiore a 6,25 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 - 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

