

corso rosmini 53/2  
I - 38068 **rovereto**  
tf +39 0464 437777  
fax +39 0464 437702

via pontaccio 19  
I - 20121 **milano**  
tf +39 02 72023899

[www.baldessariebaldessari.it](http://www.baldessariebaldessari.it)

---

**PL 05 Master Tools – Rovereto via Ronchi**

**Norme tecniche di attuazione**

---

committente : **Prestige House srl**  
**Campo di Trens (BZ) - Zona Artigianale Raifenstein, 17**

Baldessari e Baldessari  
di Paolo Baldessari architetto  
c.f. BLDPLA53P19H612C  
p. iva 01566500227

progettista: **Paolo Baldessari architetto**  
**Rovereto – Corso Rosmini 53/2**

luglio 2014/ - **aggiornamento aprile 2016**  
gb/P13/265

corso rosmi 53/2  
I - 38068 **rovereto**  
tf +39 0464 437777  
fax +39 0464 437702

via pontaccio 19  
I - 20121 **milano**  
tf +39 02 72023899

[www.baldessariebaldessari.it](http://www.baldessariebaldessari.it)

Baldessari e Baldessari  
di Paolo Baldessari architetto  
c.f. BLDPLA53P19H612C  
p. iva 01566500227

## Art.1 Campo di Validità

Il presente Piano di Lottizzazione convenzionata, denominato "PL05 Master Tools", individuato nella cartografia del PRG di Rovereto e regolato attraverso la scheda "Linee Guida per il piano di lottizzazione "PL05 Master Tools" costituita dai sottoriportati capitoli:

- Contenuti generali
- Parametri urbanistici di riferimento con particolare riferimento a:
- Sull'area a parcheggio, verde pubblico e percorsi ciclopeditoni
- Altezza massima
- Destinazioni d'uso
- Interventi ammessi
- 

attua ed ottempera alle prescrizioni generali di cui sopra.

L'area oggetto di piano di lottizzazione di complessivi 11.200 mq. è catastalmente individuata dalla p.ed 2988 cc.Rovereto per mq.10.646, dalla p.ed.2154/3 per mq 548 e dalla p.ed. 2154/4 per mq 6 , giusto tipo di frazionamento nr.281/2014 presentato in data 30.05.2014 a firma del geom. Roberto Fait iscritto al collegio dei geometri della Provincia di Trento al nr.1772.

## Art 2 Elenco degli elaborati

Il presente progetto di lottizzazione convenzionata è corredato dai seguenti elaborati:

- Tav 01 estratto mappa-estratto PRG- scheda piano di lottizzazione 1/1000
- Tav 02 nuova zonizzazione e cessione aree- superfici e individuazione lotti privati 1/1500
- Tav 03 rilievo planialtimetrico sezioni profili terreno attuale e futuro 1/500
- Tav 04 schema PL n. 5 piano terra 1/500
- Tav 05 schema PL n. 5 piano interrato 1 - 1/500
- Tav 06 schema PL n. 5 piano interrato 2 - 1/500
- Tav 07 schema PL n. 5 piano terra e sezione distanze dalla linea elettrica 1/500
- Tav 08 norme e schemi calcolo SUL e parcheggi 1/500
- Tav 09 piante prospetti, materiali e finiture 1/500
- Tav 10 viste generali da via Ronchi e via Maioliche 1/500
- Tav 30 muro di confine proprietà pubblica e privata lotto 3 - piante - 1/250
- Tav 31 muro di confine proprietà pubblica e privata lotto 3 - sez. 02.1 - 1/100
- Tav 32 muro di confine proprietà pubblica e privata lotto 3 - sez. 07 - 1/100
- Tav 33 muro di confine proprietà pubblica e privata lotto 3 - sez. 08 - 1/100
- Tav 34 muro di confine proprietà pubblica e privata lotto 2 - piante 1/250
- Tav 35 muro di confine proprietà pubblica e privata lotto 2 - sez. 14 - 1/100
- Tav 36 muro di confine proprietà pubblica e privata lotto 1 - piante - 1/250
- Tav 37 muro di confine proprietà pubblica e privata lotto 1 - sez. 19 - 1/100
- Tav 38 muro di confine proprietà pubblica e privata lotto 2 - sez. 24.1 - 1/100

### Art.3 Norme ed altre ulteriori prescrizioni

Per quanto non contenuto e specificato nelle presenti norme, si applicano quelle del PRG in vigore, le prescrizioni del regolamento edilizio e più in generale le disposizioni di legge.

### Art.4 Caratteri geomorfologici e riferimenti urbanistici

L'area soggetta a piano di lottizzazione è situata in fregio a via Ronchi e si affaccia sulla sottostante via Maioliche nella zona centro sud di Rovereto.

L'area planialtimetricamente, segue la livelletta stradale di via Ronchi e rimane in quota rispetto a via Maioliche come evidenziato dal rilievo plani altimetrico tav. nr 03 costituente parte degli elaborati citati all'art. 2 della presente NTA.

Complessivamente l'area oggetto di piano di lottizzazione è pari a mq.11200.

I parametri urbanistici di riferimento indicati dalla scheda "Linee guida per il piano di lottizzazione" sono i seguenti:

- SUL (superficie utile lorda) max 9500 mq. di cui commerciale max 3000 mq
- Area parcheggio pubblico, verde pubblico e percorsi ciclo pedonali 4200mq
- Altezza massima: altezza dei fabbricati compresa tra i 5 e 7 piani
- Numero dei fabbricati: numero minimo pari a 2
- Destinazione d'uso: residenziale, verde pubblico, verde privato, parcheggi
- Interventi ammessi: nuova costruzione

Gli elaborati di cui all'art 2 della presente ottemperano ai riferimenti urbanistici di cui alla scheda.

### Art.5 Organizzazione del suolo, attuazione del piano di lottizzazione e prescrizioni generali

L'organizzazione del suolo e l'edificazione all'interno del perimetro del piano avviene nell'attuazione di quanto previsto dagli elaborati di cui all'art 2

Formano "corona esterna" suoli destinati a **verde pubblico** pari a 4200 mq. ceduti all'Amministrazione comunale entro i quali trovano sviluppo i collegamenti ciclopeditoni tra via Ronchi e via Maioliche richiamati dalla scheda di Prg.

L'area interna a detta "corona" è destinata con il progetto del presente piano di lottizzazione esclusivamente all'edificazione residenziale che sarà sviluppata realizzando 3 nuovi edifici nell'articolazione delle altezze variabili tra 5 e 7 piani nel rispetto dei parametri urbanistici richiamati dalla scheda.

I 3 nuovi edifici sorgeranno su 3 lotti individuati nel progetto del piano di lottizzazione che saranno identificati da 3 erigende particelle edificiali.

I 3 lotti saranno serviti da una nuova strada interna privata a fondo cieco con ingresso carrabile da unico punto posizionato su via Ronchi.

La realizzazione dei 3 edifici e relative opere di apprestamento potrà avvenire in tempi sequenziali e per stralci attuativi distinti fatto salvo la strada interna privata con relativi sottoservizi che sarà realizzata contestualmente al primo edificio costruito, che sarà quello centrale evidenziato sulle tavole di progetto con il n.ro 2.

Fatto salvo quanto sopra, sono ammissibili senza dover dare corso a preventiva variante al piano di lottizzazione le seguenti varianti:

- Modifiche di lieve entità e/o modesto rilievo limitatamente ad una ottimizzazione della posizione planimetrica degli edifici delle aree interne di parcheggio, dei punti di accesso pedonali e carrai anche dei piani interrati ai singoli edifici e delle aree a verde privato.
- Leggeri e/o lievi spostamenti in ogni direzione del piano orizzontale degli edifici e leggere e/o lievi variazioni della quota d'imposta degli stessi.
- Leggere e/o lievi variazioni di forma e dimensione dell'area di sedime dei corpi di fabbrica entro e non oltre il 20% dei parametri indicati nelle tavole di piano fermi restando gli indici della SUL e del numero dei piani previsti dalla scheda di Prg.

corso rosmi 53/2  
I - 38068 **rovereto**  
tf +39 0464 437777  
fax +39 0464 437702

via pontaccio 19  
I - 20121 **milano**  
tf +39 02 72023899

[www.baldessariebaldessari.it](http://www.baldessariebaldessari.it)

Baldessari e Baldessari  
di Paolo Baldessari architetto  
c.f. BLDPLA53P19H612C  
p. iva 01566500227

corso rosmini 53/2  
I - 38068 **rovereto**  
tf +39 0464 437777  
fax +39 0464 437702

via pontaccio 19  
I - 20121 **milano**  
tf +39 02 72023899

[www.baldessariebaldessari.it](http://www.baldessariebaldessari.it)

Baldessari e Baldessari  
di Paolo Baldessari architetto  
c.f. BLDPLA53P19H612C  
p. iva 01566500227

- Variazioni e/o modifiche al numero degli appartamenti e relativi accessori quali giardini privati, box auto, cantine.
- Introduzione di fori (solo luce) sulle facciate prospicienti tra loro con distanza pari a mt.3.
- Variazioni e/o spostamenti dei punti scala interni agli alloggi degli ultimi piani per l'accesso al lastrico solare-giardino pensile fruibile a loro sovrastanti.
- Posizione, tipologie forma e numero delle torrette camino e sfiati in copertura.
- Posizione, dimensione e numero delle bocche e griglie di aereazione dei piani interrati.
- Variazione delle geometrie delle superfici pavimentate esterne dei giardini di pertinenza degli alloggi a piano terra.
- Variazioni e/o modifiche delle zone dedicate alle isole ecologiche a servizio degli edifici
- Variazione e/o lieve spostamento della zona del punto di accesso e relativa cabina elettrica.
- Variazioni geometriche e tipologiche delle coperture fotovoltaiche dei posti macchina in superficie.
- Inserimento di componenti di abbellimento e arredo urbano quali gazebo, fontane, panchine che non costituiranno SUL.
- Modifiche alle strutture verticali di sostegno dei vari piani di campagna tra i lotti privati e le aree pubbliche derivanti da oggettiva necessità cantieristica e /o sistemazione dei suoli.
- Variazione cromatica delle tinte di facciata purchè le variazioni tengano l'unitarietà formale complessiva coordinata.

#### **Art.6 Distanze dai confini e dagli edifici**

La distanza degli edifici dai confini dovrà rispettare le norme di attuazione del PRG vigente e le disposizioni in materia.

Il piano di lottizzazione alla luce delle norme provinciali fissa localmente distanze tra gli edifici inferiori a quelle della normativa generale facendo salva la distanza minima di m 3 prevista dal codice civile. In tali interstizi non sarà consentito finestrare fatto salva la possibilità di creare esclusivamente luci.

Il filo esterno dei balconi può localmente coincidere con il filo del sottostante confine dei lotti edificiali eretti interni al Piano di Lottizzazione.

#### **Art.7 Aree di pertinenza e recinzioni**

Le aree private a piano giardino di pertinenza degli alloggi saranno sistemate a verde e tra loro recintate con siepe sempreverde ed interposta struttura metallica

#### **Art.8 Caratteristiche finiture architettoniche degli edifici**

Il materiale prevalente di finitura esterna degli edifici sarà intonaco civile, nella tonalità chiara gamma bianco gesso. Le superfici degli alzati potranno essere caratterizzate da campiture geometriche pittoriche semplici in tonalità sovratono, tipo bianchi caldi, grigi caldi al fine di valorizzare e meglio esprimere l'articolazione dei volumi che costituiscono l'edificio. Tutto ciò in una proposta cromatica coordinata tra i 3 edifici che possono avere leggere differenze di tinta tra loro al solo scopo di valorizzare i chiaro scuri dei volumi e degli alzati.

I parapetti dei balconi ai piani correnti lungo le facciate così come le separazioni sui balconi tra unità abitative dello stesso piano saranno in vetro stratificato con finitura retro smaltata nelle tonalità degli azzurri chiari con ultima fascia tra h 70 e h 100 trasparente extrachiaro. Lo sviluppo dei parapetti in vetro protezione dei balconi sarà a sviluppo orizzontale con lastre passo 3,30. La leggerezza formale sarà garantita dall'assenza di montanti metallici e le lastre saranno pinzate sulla testa della soletta del balcone.

Infissi in legno laccato bianco e/o alu e/o pvc con apertura a battente e/o scorrevole.

corso rosmi 53/2  
I - 38068 **rovereto**  
tf +39 0464 437777  
fax +39 0464 437702

via pontaccio 19  
I - 20121 **milano**  
tf +39 02 72023899

[www.baldessariebaldessari.it](http://www.baldessariebaldessari.it)

Baldessari e Baldessari  
di Paolo Baldessari architetto  
c.f. BLDPLA53P19H612C  
p. iva 01566500227

Avvolgibili del tipo "tapparelle" in pvc colore bianco.

Protezioni e schermi solari con tende a rullo a discesa verticale o a sporgere e/o tende tipo "veneziana".

Coperture, fatta esclusione dei volumi tecnici corpo scala e ascensore, i lastrici solari saranno trattati a verde intensivo giardino pensile fruibile con integrazione di piccole zone pavimentate in doghe del tipo galleggiante.

I parapetti dei lastrici solari – giardino pensile fruibile, "sui lati aperti alla vista paesaggistica" saranno in vetro stratificato extrachiaro a sviluppo orizzontale senza montanti metallici e montati in posizione arretrata di mt 2,50 rispetto al filo dei balconi dei piani sottostanti. La zona intercorrente tra i parapetti e rimanente sporto di gronda sarà dotata di linea vita corrente sul perimetro interno alla base dei parapetti in modo da consentirne il passaggio per soli usi d'ispezione e manutenzione dei manti impermeabili.

Nei confronti dei lati alle spalle alle cui spalle si trova il vano scala e ascensore condominiale, così come la divisione tra i lastrici delle unità abitative sarà realizzata con una quinta divisoria in muratura cieca H variabile tra 180 /200 cm con finitura in intonaco predisposta per la crescita di verde rampicante.

Le pareti di determinazione dei piccoli volumi tecnici di contenimento delle scalette interne di collegamento tra il lastrico e la sottostante unità abitativa saranno realizzate con leggere strutture vetrate intergrate da leggeri profili strutturali metallici e/o pvc.

#### **Art.9 Aree a parcheggio private**

Ogni edificio dispone a livello strada di aree di parcheggio privato i cui posti macchina saranno coperti da pannelli fotovoltaici e solare termico al fine di soddisfare il fabbisogno di acqua calda sanitaria e quota parte di energia elettrica, giusto D.Lgs. 28/2011. Gli stessi saranno sostenuti in aria da leggere strutture metalliche puntiformi con attacco a terra ed inclinate secondo i calcoli per il perseguimento del migliore rendimento. La struttura da considerare vera e propria "attrezzature tecnologica" volta ad ottemperare la necessità di fabbisogno energetico obbligatoria per i nuovi edifici, si ritiene possa derogare alle distanze dai confini e che la stessa non costituisca SUL.

#### **Art.10 Percorsi pedonali privati**

I percorsi pedonali privati sono individuati dal marciapiede con larghezza pari a m 1.20, corrente sul lato degli edifici lungo la strada privata interna. Sugli stessi sono posizionati i singoli ingressi privati dei 3 edifici, configurati da piccoli slarghi protetti da cancelletti d'ingresso e copertura metallica con struttura puntiforme con attacco a terra

Nei punti di accesso agli edifici ed in posizione esterna ai cancelletti sono integrate le bussole per la raccolta della posta.

#### **Art. 11 Isole ecologiche**

Ciascun edificio è dotato di propria isola ecologica individuata nella planimetria. Le stesse sono accessibili senza ostacoli dai mezzi di raccolta.

#### **Art.12 Illuminazione**

La strada privata interna, ed i percorsi pedonali sono illuminati con apparecchi illuminanti su palo al fine di garantire una illuminazione omogenea e ben distribuita.

### **Art.13 Fascia di rispetto cimiteriale**

Come riportato all'art 4,delle presenti norme,l'area oggetto di Piano di lottizzazione è interessata da una fascia di rispetto cimiteriale che entra localmente in fregio a via Ronchi.

Il piano prevede sul lato interno, in posizione defilata, la collocazione della rampa di accesso al piano garage dell'edificio centrale evidenziato con il n.ro 2.giusto riconferma nulla osta Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari Pat dd.02/01/2015.

**Il progettista**  
**Paolo Baldessari architetto**

corso rosmi 53/2  
I - 38068 **rovereto**  
tf +39 0464 437777  
fax +39 0464 437702

via pontaccio 19  
I - 20121 **milano**  
tf +39 02 72023899

[www.baldessariebaldessari.it](http://www.baldessariebaldessari.it)

Baldessari e Baldessari  
di Paolo Baldessari architetto  
c.f. BLDPLA53P19H612C  
p. iva 01566500227