



SERVIZIO URBANISTICA

IL
Ing.



Comune di Trento - S053



Prot: 0276018

Data: 20/10/2021 Fasc: 6.2.2/2020/2

COMUNE di TRENTO

**PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE
SULLE p.f. 136/1 e 137/1
C.C. ROMAGNANO**

PROVINCIA di TRENTO

PROGETTO DEFINITIVO

Oggetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Scala

-

Tav. N.

Ns. rif.

164 - PD - AP

NT

agg.

-

Committente



Data agg.

ottobre '21

Forti Tarcisio - Tomedi Marione



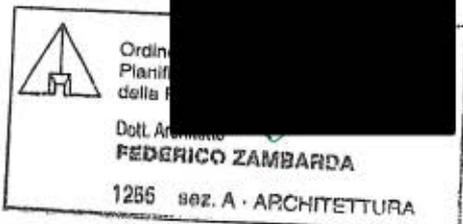
Data prog.

ottobre '20

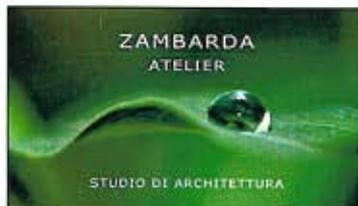
Progettista:

Federico Zambarda

architetto



architetto federico zambarda
progettista Passive House Italia
consulente esperto casaclima



via vittime delle foibe n°6 - 38121 - Trento
349.8793913 federicozambarda@libero.it
federico.zambarda@archiworldpec.it

Approvato con deliberazione del Consiglio

comunale **06 DIC. 2021** n. **171**



LA VICESEGRETARIA GENERALE
F.P. dott.ssa Franca Debiasi

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano di Lottizzazione "via alle Sette Fontane" - Romagnano

ART. 1) ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO

Fanno parte del Piano di Lottizzazione i seguenti elaborati:

tav. RT	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA	
tav. DF	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
tav. A01	STATO ATTUALE, PLANIMETRIA DI RILIEVO	scala 1:200
tav. A02	STATO ATTUALE, SEZIONI DI RILIEVO	scala 1:200
tav. 01	ESTRATTI	
tav. 02	AREA IN CESSIONE PARCHEGGIO PUBBLICO TABELLE DATI URBANISTICI EDILIZI	scala 1:200
tav. 03	PLANIMETRIA GENERALE BLOCCHI: SISTEMAZIONI ESTERNE E VIABILITA'	scala 1:200
tav. 04	PIANTA PIANO INTERRATO -1 BLOCCO A e C	scala 1:200
tav. 05	PIANTA PIANO INTERRATO -2 BLOCCO B e D	scala 1:200
tav. 06	PLANIMETRIA AREA DA CEDERE AL COMUNE: PARCHEGGI, SISTEMAZIONI ESTERNE, VERDE E IMPIANTO DI IRRIGAZIONE	scala 1:200
tav. 07	SEZIONI CC e DD	scala 1:100
tav. 08	ABACO DEI SERRAMENTI	

tav. 09	TIPOLOGIE PRESCRITTIVE E INDICATIVE	
tav. 10	SEZIONI AA e BB	scala 1:100
tav. 11	SEZIONI TERRENO RAFFRONTO	scala 1:100

Inoltre fanno parte del presente progetto di lottizzazione le tavole relative ai sottoservizi:

tav. S01	SOTTOSERVIZI: RETE ELETTRICA	scala 1:200
tav. S02	SOTTOSERVIZI: RETE FOGNARIA, ACQUE BIANCHE E NERE	scala 1:200
tav. S03	SOTTOSERVIZI: ILLUMINAZIONE PUBBLICA	scala 1:200
tav. S04	SOTTOSERVIZI: ACQUEDOTTO	scala 1:200

- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PARCHEGGIO PUBBLICO
- ELENCO PREZZI UNITARI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PARCHEGGIO PUBBLICO
- RELAZIONE GEOLOGICA/GEOTECNICA
- RELAZIONE DI COMPATIBILITA'
- VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO

ART. 2) SUN ATTUABILI

Il Piano di Lottizzazione si attua secondo le indicazioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Trento, sulla base degli elaborati precedentemente elencati e nel rispetto delle presenti Norme di Attuazione. La Sun complessiva realizzabile nel lotto sarà di **1.765,00 mq**. La Sun complessiva realizzabile sarà distribuita nei quattro edifici previsti nel progetto

di piano attuativo. In virtù della Sun prevista si rinuncia unilateralmente all'applicazione degli incrementi volumetrici previsti dalla normativa per gli edifici che presentano prestazioni energetiche superiori a quelle obbligatorie.

Nell'elaborato grafico tav. 02 sono riportate le tabelle dei dati urbanistici edilizi con la ripartizione della Sun realizzabile.

ART. 3) FASI REALIZZATIVE

Nella tav.02 sono riportate le suddivisioni in due aree corrispondenti a possibili fasi di attuazione del piano, in particolare :

FASE 1 – realizzazione degli edifici B e D (con il relativo interrato definito int -2)

FASE 2 – realizzazione degli edifici A e C (con il relativo interrato definito int -1)

Si precisa che tale suddivisione non è vincolante ed è possibile realizzare entrambe le fasi in un unico intervento come evidenziato nella tavola 02.

ART. 4) VINCOLI PROGETTUALI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

4.1 Vincoli progettuali PRESCRITTIVI

La progettazione dovrà rispettare le prescrizioni ed i vincoli riportati negli elaborati grafici allegati al Piano di Lottizzazione. Sono prescrittive le previsioni progettuali indicate nelle tavole: tav. 02 planimetria individuazione dei lotti con area in cessione al comune e tabelle dei dati urbanistici, tav. 06 planimetria area da cedere al comune -sistemazioni esterne e a tav. 09 delle tipologie edilizie (solo per quanto riguarda quelle prescrittive).

La tav. 03 riporta il perimetro delle aree edificabili per i quattro lotti, all'interno del quale è possibile collocare i futuri fabbricati. I limiti di tali aree sono vincolanti.

Si considerano tipologie prescrittive:

- il rivestimento a cappotto con finitura ad intonachino con almeno due colorazioni
- l'utilizzo di serramenti in legno, alluminio o pvc di colore grigio o bianco con sistema oscurante a frangisole o tapparelle in alluminio color grigio o l'utilizzo di tende tecniche.
- L'utilizzo della copertura piana a tetto verde e ghiaia o lamiera sugli sporti di gronda con pannelli solari o fotovoltaici in appoggio (con una pendenza minima per far defluire le acque e eventualmente garantire la ventilazione naturale).

4.2 Vincoli progettuali ORIENTATIVI

Le indicazioni delle sistemazioni esterne riportate nell'elaborato tav. 03 Planimetria generale blocchi, sono da intendersi come orientative; si potrà apportare variazioni alla collocazione dei nuovi edifici, pur rimanendo nelle aree edificabili individuate che saranno prescrittive.

Nell' tav. 09 è anche riportato uno schema indicativo dei prospetti con i materiali ammessi ed il colore delle facciate. In merito alla tinteggiatura delle facciate si considera indicativa la scelta di almeno due colorazioni suggerite (colore "a" – bianco o crema chiaro, colore "b" gamma delle terre chiaro).

La nuova viabilità carrabile, interna alla lottizzazione, potrà essere pavimentata in conglomerato bituminoso, mentre i marciapiedi ed i percorsi pedonali di accesso agli edifici, così come i marciapiedi perimetrali dei fabbricati, possono essere pavimentati con mattonelle in cls autobloccanti. La pavimentazione perimetrale agli edifici potrà anch'essa essere pavimentata con mattonelle in cls autobloccanti e/o piastrelle. L'area a verde comune deve essere sistemata a verde con uno spazio gioco dei bambini attrezzato e con la messa a dimora di piante. Anche i giardini privati possono essere sistemati a verde con uno strato vegetale di spessore minimo di 40 cm (a ricoprimento della costruzione interrata ove presente), come previsto anche dal Rec di Trento.

4.3 Tolleranze nell'attuazione del piano

Ad esclusione dei vincoli progettuali prescrittivi, tutte le indicazioni progettuali possono essere applicate con una tolleranza del 15 %. In particolar modo per quanto riguarda il sedime degli edifici (lunghezza e larghezza) e la posizione planimetrica degli stessi. Si ricorda in particolare che eventuali leggere modifiche riguardanti l'andamento plani-altimetrico della strada interna al piano non costituiranno variante. Nello specifico non costituirà variante al piano la modifica al disegno della viabilità interna di collegamento alla p.ed. 178, che potrà quindi avvenire, come è previsto nell'attuale piano, ad una quota altimetrica ribassata (circa -3,00 m) oppure alla quota dell'attuale cortile, nel caso in cui non venisse realizzato il garage interrato (sulla proprietà collegata alla p.ed. 178).

Si specifica inoltre che limitatamente alle porzioni di "piano interrato" che emergono dalla linea naturale del terreno è ammessa la distanza minima fra fabbricati pari a 5.5 m.

ART. 5) OPERE DI URBANIZZAZIONE

Saranno realizzate tutte opere di urbanizzazione, a scomputo del contributo di concessione, che riguardano l'area che sarà ceduta al Comune dove è prevista la

realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico (per un numero di posti auto pari a 27). Con il nuovo parcheggio pubblico è prevista la realizzazione di un nuovo percorso pedonale di collegamento fra via alle Sette Fontane e via delle Piazzole ed un piccolo spazio destinato a verde attrezzato (previa la demolizione di un tratto di muro su via delle Piazzole). Sia il parcheggio pubblico che il nuovo percorso pedonale sarà illuminato con nuova illuminazione pubblica; è previsto un nuovo ramale delle acque bianche, che sarà allacciato al collettore comunale ed un nuovo allaccio alla rete esistente dell'acquedotto, per il nuovo impianto di irrigazione a goccia (per le aiuole) e a pioggia (per i posti auto previsti in grigliato inerbito).

Come già specificato, le acque bianche provenienti dalla lottizzazione saranno disperse nel sottosuolo attraverso due trincee disperdenti, mentre, le acque nere saranno allacciate al collettore comunale esistente su via alle Sette Fontane.

ART. 6) ALLACCIAMENTI ALLE RETI TECNOLOGICHE

Gli elaborati allegati al piano di lottizzazione e nello specifico le tavole S01-S04 danno un'indicazione precisa degli allacciamenti e dei tracciati delle nuove reti tecnologiche anche se in fase esecutiva andranno sviluppate nel dettaglio. In particolare, per quanto riguarda lo schema delle reti di scarico per le acque bianche e nere si dovranno rispettare le indicazioni contenute nel progetto autorizzato da Novareti.

ART. 7) NORME DI COLLEGAMENTO

La progettazione dovrà avvenire nel rispetto delle presenti norme di attuazione e, per ciò che non è stato richiamato, alle norme vigenti del Regolamento Edilizio Comunale e del Piano Regolatore Generale del Comune di Trento.

Trento, giugno 2021

Il progettista

Arch. Federico



