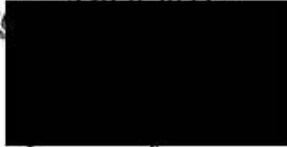




SERVIZIO URBANISTICA

IL DIRIGENTE

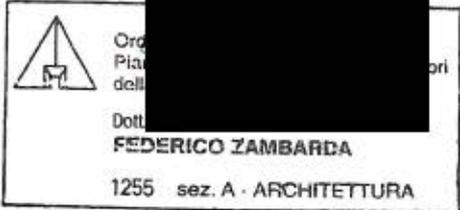
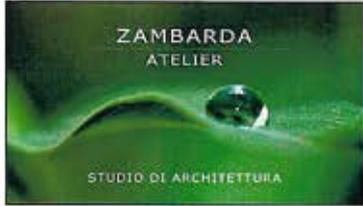


Comune di Trento - S053



Prot: 0227339

Data: 30/08/2021 Fasc: 6.2.2/2020/2

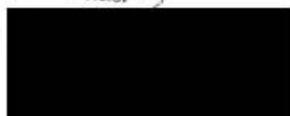
<p>COMUNE di TRENTO</p> <p>PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE</p> <p>SULLE p.f. 136/1 e 137/1 C.C. ROMAGNANO</p> <p>PROVINCIA di TRENTO</p>	<p>PROGETTO DEFINITIVO</p> <p>Oggetto</p> <p>RELAZIONE TECNICA</p> <table border="1"> <tr> <td>Scala</td> <td>-</td> <td rowspan="3">Tav. N. RT</td> </tr> <tr> <td>Ns. rif.</td> <td>164 - PD - AP</td> </tr> <tr> <td>agg.</td> <td>-</td> </tr> </table>	Scala	-	Tav. N. RT	Ns. rif.	164 - PD - AP	agg.	-
Scala	-	Tav. N. RT						
Ns. rif.	164 - PD - AP							
agg.	-							
<p>Committente <i>Forti Tarcisio</i></p> <p>Forti Tarcisio - Tomedi Mariano</p> <p><i>Tomedi</i></p>	<p>Data agg. giugno '21</p> <p>Data prog. ottobre '20</p>							
<p>Progettista:</p> <p>Federico Zambarda architetto</p>   <p>1255 sez. A - ARCHITETTURA</p>	<p>architetto federico zambarda</p> <p>progettista Passive House Italia</p> <p>consulente esperto casaclima</p>  <p>via vittime delle foibe n°6 - 38121 - Trento</p> <p>349.8793913 federicozambarda@libero.it</p> <p>federico.zambarda@archiworldpec.it</p>							

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. **06 DIC. 2021** n. **171**



LA VICESEGRETARIA GENERALE
-dott.ssa Franca Debiasi-

Flo



ATLANTA, GA

1900

ATLANTA, GA
RECEIVED
MAY 10 1900
ATLANTA, GA
MAY 10 1900

RELAZIONE TECNICA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

VIA ALLE SETTE FONTANE

sulle p.f. 136/1 e 137/1 nel C.C. di Romagnano

PREMESSA

Il progetto di lottizzazione interessa un'area a sud dell'abitato di Romagnano nel comune di Trento, in una zona compresa tra il cimitero e un'area residenziale, delimitata da via delle Piazzole a ovest e a est da via delle Sette Fontane.

Si intende edificare ed urbanizzare l'area di lottizzazione "via alle Sette Fontane" in accordo con i proprietari delle particelle fondiarie interessate dalla lottizzazione.

L'area interessata si trova in una zona di tipo residenziale che, secondo il PRG vigente, ricade in zona C3 (zone di espansione di nuovo impianto) e confina a nord con aree classificate come B2 (zone edificate di integrazione) e da terreni agricoli, oltre che dall'area cimiteriale posta a sud del lotto.

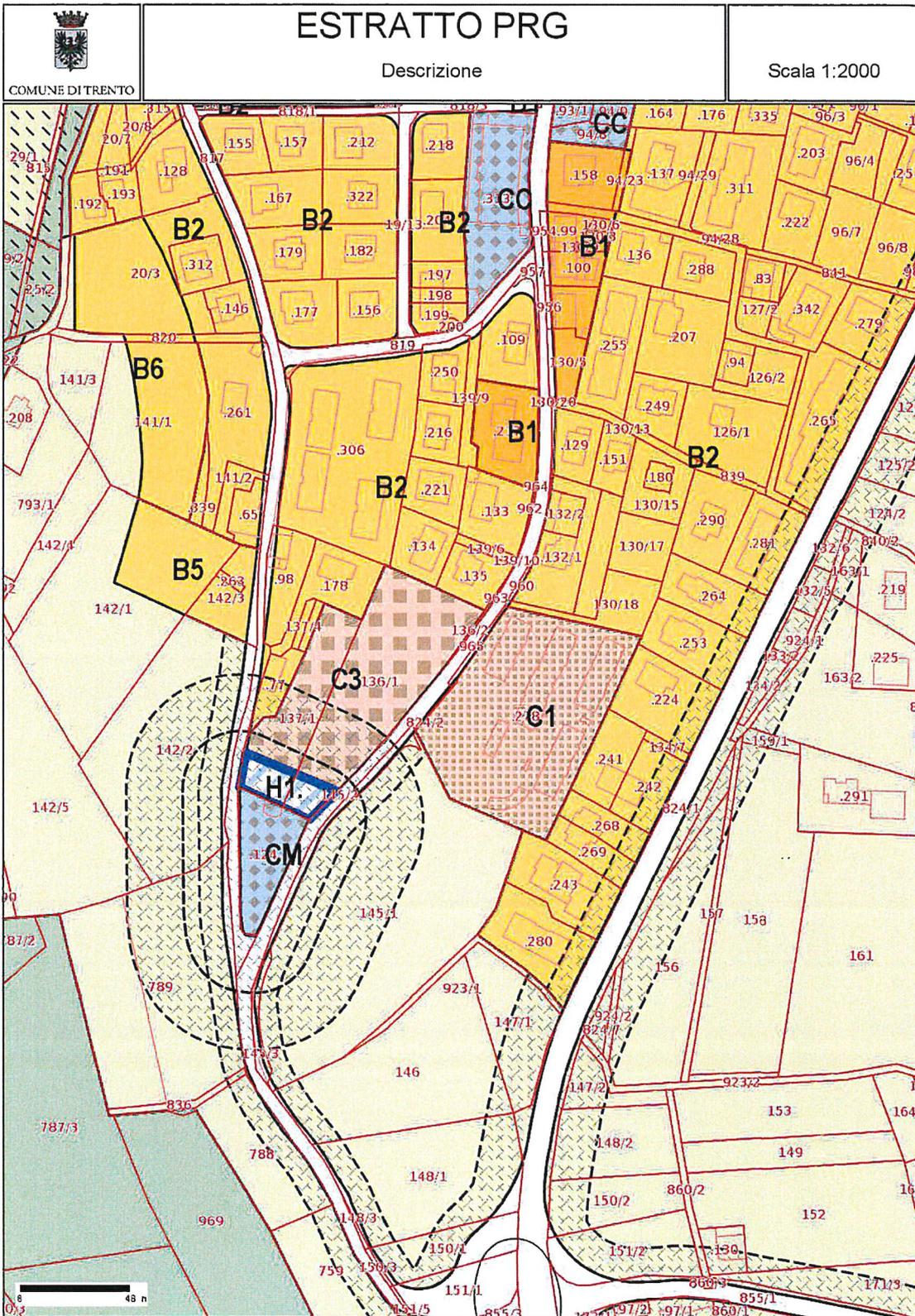
Il piano di lottizzazione convenzionato prevede la cessione di un'area pari a 1.000 mq al Comune di Trento per la realizzazione di spazi a parcheggio pubblico alberato, mentre, la restante area del piano verrà edificata per la realizzazione di quattro fabbricati.

INQUADRAMENTO URBANISTICO (PRG VIGENTE)

Le particelle fondiarie interessate alla lottizzazione sono rispettivamente le pp.ff. 136/1 e 137/1 nel C.C. di Romagnano. I lotti si collocano all'interno della zona C3 (zona di espansione di nuovo impianto) e all'interno dell'area H1 (zone destinate a servizi privati) regolamentate rispettivamente dagli articoli 41 e 71 delle Norme di Attuazione del P.R.G. del Comune di Trento. Nelle zone C3 l'edificazione avviene sulla base di un piano attuativo esteso all'intera zona risultante dalla cartografia del PRG con indici e prescrizioni riportate nell'allegato n. 4.1 dove sono previsti i seguenti parametri urbanistici:

C3	
St mq	4969
• SUN mq	: 1500
• Ss mq	: 1000 (parcheggio pubblico alberato);
• Hfronte m	: 12,5;
• Hp	: 4;
• Sf permeabile %	: 20

L'attuazione del PRG vigente consente la realizzazione una nuova area residenziale e un nuovo parcheggio alberato, che sarà ceduto al Comune di Trento. Fra il futuro parcheggio pubblico ed il cimitero rimarrà libera un'area destinata a servizi privati (per la realizzazione di parcheggi privati o impianti sportivi con i relativi servizi). L'area in questione, che copre una superficie di circa 600 mq ma con una larghezza di soli 15 m, è destinata, con molta probabilità, a restare inutilizzata e a divenire nel tempo uno spazio incolto ed un ricettacolo di sporcizia.



ESTRATTO PRG VIGENTE

NUOVO INQUADRAMENTO URBANISTICO (VARIANTE PRG PROPOSTA)

La variante al Prg proposta e concordata con i tecnici del settore urbanistico del comune di Trento prevede l'accorpamento della zona H1 nella zona C3; si otterrà così un'area condominiale più ampia da destinare a spazio gioco dei bambini e spazi di relazione e nel contempo si eviterà di lasciare incolta ed inutilizzata un'area a ridosso del cimitero e del futuro parcheggio pubblico alberato.

Si precisa che i parametri edilizi Ss e Sf permeabile così come la superficie da cedere al Comune, rimarranno invariati, mentre, si prevede la modifica della Sun, delle altezze Hp e Hf, come concordato con il Servizio Urbanistica del Comune di Trento. L'altezza misurata in piani "Hp" passa da 4 a 3 e conseguentemente l'altezza "Hf" misurata in metri passa da 12,50 m a 10,00 m; infine la Sun passa da 1500 mq a 1765 mq.

Tale scelta è la volontà di realizzare un nuovo complesso residenziale a misura d'uomo, che si inserisca in maniera il più possibile armoniosa ed equilibrata nel paesaggio circostante; da questi presupposti nasce la scelta di realizzare coperture piane con tetto verde o ghiaia.

In questo modo gli edifici visti a planivolumetrico saranno completamente immersi nel paesaggio circostante.

Pertanto 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.

MORFOLOGIA DEL TERRITORIO

L'area in oggetto è situata a sud dell'abitato di Romagnano nel comune di Trento, confina ad est con la viabilità principale denominata via alle Sette Fontane, sul lato sud con il cimitero, sul lato nord e ovest con aree residenziali edificate caratterizzate da edifici costruiti indicativamente negli anni '80, con tipologia tipica del periodo, di tre livelli fuori terra con giardini di pertinenza. Una piccola parte del lotto confina sul lato sud-ovest con la via delle Piazzole.

L'area risulta sopraelevata rispetto alla via principale, per un'altezza di circa 80 cm a nord, mentre, a sud, per circa 2 m. Presenta una pendenza significativa lungo l'asse est-ovest con un dislivello di circa 6 m.

AREA DA CEDERE AL COMUNE – parcheggio pubblico alberato

Il futuro parcheggio pubblico alberato sarà posizionato nella zona più a sud del lotto, a confine con il cimitero di Romagnano. Avrà accesso dalla viabilità principale via alle Sette Fontane con una leggera rampa per il raggiungimento del primo livello, dove saranno posizionati due posti a norma disabili (dim. 3,20x5,00 m) e 5 posti auto di dimensioni standard (2,50x5,00 m). Il secondo livello è raggiungibile con una rampa di pendenza pari al 18 % e comprenderà 20 posti auto. Complessivamente i posti auto saranno 27. Lungo il confine con il cimitero si prevede un'aiuola verde e una nuova scala di collegamento fra la via alle Sette Fontane e la soprastante via delle Piazzole che servirà anche come via di uscita pedonale dei parcheggi. A monte del parcheggio si prevede un nuovo percorso pedonale a valle del muro esistente di confine con la strada "via delle Piazzole" che risulta molto stretta ed angusta; sarà realizzato un piccolo spazio a verde con un'area di sosta.

Per quanto riguarda i materiali del nuovo parcheggio pubblico, i posti auto saranno pavimentati con un grigliato inerbito, i percorsi carrabili in asfalto, la rampa di collegamento fra i due livelli in cemento rigato. I muri di contenimento saranno in cemento armato con rivestimento in pietra. Sono previste aiuole alberate con ciliegi da fiore sui terrazzamenti, mentre, l'aiuola a confine con il cimitero, verrà ornata con oleandri. E' previsto un impianto di illuminazione per i posti auto con corpi illuminanti a led con ottica stradale e pali in acciaio zincato di altezza pari a 8 m; anche il nuovo percorso pedonale (scala di collegamento fra le due vie comunali) sarà illuminato con tipologia a led e pali di altezza pari a 4 m.

Per le aree verdi è previsto un impianto di irrigazione a due settori; a goccia per le aiuole e a pioggia per i posti auto in grigliato inerbito. Va inoltre prevista la predisposizione di un collegamento dell'impianto al muro di confine con il cimitero.

Infine, per quanto riguarda le acque bianche, è previsto un nuovo ramale per la raccolta delle acque meteoriche con caditoie e canaline che convoglieranno le acque nella pubblica fognatura, presente lungo la via alle Sette Fontane. Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici tav. 06 (per quanto riguarda la planimetria dell'area da cedere al Comune, con le sistemazioni esterne, il verde e l'impianto di irrigazione), mentre, l'illuminazione e le acque bianche negli elaborati grafici dei sottoservizi tav. S02 (fognature) e tav. 03 (illuminazione).

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Si intende edificare ed urbanizzare l'area di lottizzazione "Via alle Sette Fontane"; il piano di lottizzazione prevede la cessione di un'area pari a 1.055 mq al Comune di Trento per la realizzazione di un parcheggio pubblico alberato, mentre, la restante area del piano verrà edificata e suddivisa in quattro lotti per la realizzazione di quattro fabbricati con una nuova stradina interna privata, per l'accesso carraio ai piani interrati, all'isola ecologica e ai percorsi pedonali esterni.

Si prevede, quindi, la realizzazione di quattro edifici residenziali con due livelli completamente interrati indipendenti fra loro: uno più a monte, comune alle palazzine "A" e "C", ed uno a valle, comune alle palazzine "B" e "D". Il piano consente la realizzazione dei quattro edifici anche in due fasi distinte: FASE 1 – relativa alla costruzione degli edifici "B" e "D" (e dell'interrato corrispondente), e una FASE 2 - relativa alla costruzione degli edifici "A" e "C" (e dell'interrato corrispondente).

Ciascun fabbricato sarà costituito da tre livelli fuori terra, per un'altezza massima di 10 m. Come precedentemente specificato, gli interrati sono due e su quote diverse. Infatti, il lotto presenta un dislivello importante nel senso trasversale est-ovest e leggermente declive nel senso longitudinale nord-sud. Il progetto è stato impostato in modo da rispettare il più possibile l'andamento naturale del terreno sia per inserire nel miglior modo possibile gli edifici nel contesto che li circonda, per garantire illuminazione e vista a tutti i blocchi, sia per ridurre al minimo gli scavi e riporti. Sono previste terrazze coperte ai piani primo e secondo, mentre a piano terra sono presenti grandi giardini. La copertura degli edifici sarà piana con tetto verde o ghiaia.

L'idea progettuale che ha determinato la natura delle nuove residenze persegue i seguenti obiettivi:

1. creare degli edifici dalle forme sinuose ed eleganti;
2. inserirsi in maniera il più possibile naturale e armoniosa nel paesaggio circostante attraverso la "landscape architecture" o architettura del paesaggio;
3. garantire il massimo comfort abitativo con spazi di vita moderni e luminosi caratterizzati da grandi aperture e grandi balconi.

Alla base di questi ambiziosi obiettivi rimane la ferma volontà di realizzare degli edifici modello, a consumo di energia quasi nullo e a bassissimo impatto ambientale (classe energetica A+, autoproduzione di energia attraverso pompa di calore e pannelli fotovoltaici).

Una visione dell'architettura e della vita olistica, che tenga conto di tutti gli aspetti del ciclo di vita degli edifici, dalla sua realizzazione, al suo utilizzo nel tempo (zero consumo di energia proveniente da fonti fossili) e grazie alla sua altissima qualità costruttiva alla sua manutenzione a costi ridotti.

Trento, giugno 2021

architetto Fed



