



Comune di Trento
Servizio Urbanistica e pianificazione della mobilità
Ufficio Piani urbanistici

PROGETTO: PIANO ATTUATIVO A FINI SPECIALI PER INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI
ZONA D2A A RAVINA - VIA STELLA

PER CONCESSIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO, REDATTO DA:
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO - SERVIZIO INDUSTRIA E ARTIGIANATO - UFFICIO AREE INDUSTRIALI

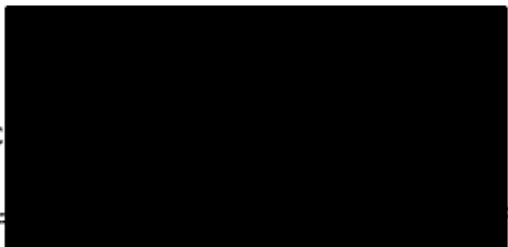
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
E ALLEGATI A CARATTERE
PRESCRITTIVO E INDICATIVO

11

1a adozione:
D.C.C. n. 88
del 04.06.2013
Novembre 2013

Il Dirigente

Il Capoufficio



Articolo 1

Elaborati costituenti il piano

Il piano attuativo per insediamenti produttivi in via Stella a Ravina si compone dei seguenti elaborati:

1. Estratto planimetria P.I.P. approvato
2. Estratti ortofoto 2006 e mappa catastale
3. Planimetria generale stato esistente
4. Planimetria generale di progetto
5. Planimetria aree servizi
6. Planimetria generale lotti
7. Planimetria sezioni
8. Sezioni trasversali
9. Planimetria generale sottoservizi
10. Relazione illustrativa con assetto della proprietà e riprese fotografiche
11. Norme tecniche di attuazione e allegati a carattere prescrittivo e indicativo
12. Studio geologico geofisico e geotecnico dei terreni interessati dai lavori di apprestamento per l'ampliamento dell'area produttiva (P.I.P.) in loc. Marina di Ravina (Trento)
13. Indagine di tomografia elettrica per il progetto di ampliamento dell'area produttiva a Ravina a Trento
14. Infrastrutturazione dei comparti C1 e C2 dell'area per insediamenti produttivi in Comune di Trento loc. Marina di Ravina, risezionamento della Fossa di Romagnano con formazione di annessa strada di servizio. Piano di gestione delle terre e rocce da scavo
15. Planimetria verde pubblico e privato

Articolo 2

Uso delle aree e loro apprestamento

Alle aree oggetto del presente piano si applicano le disposizioni di cui all'articolo 45 della Legge Provinciale 4 aprile 2008, n. 1.

La Provincia Autonoma di Trento provvederà all'apprestamento delle aree già espropriate.

Stimato che secondo quanto dichiarato dalla Provincia Autonoma di Trento occorreranno circa due anni per l'espletamento dell'appalto e per la realizzazione dei lavori, la cessione delle aree è ammessa fin da subito.

Considerato invece che l'apprestamento delle aree riguarda le strade interne di collegamento, le reti tecnologiche, i parcheggi pubblici previsti dal piano, il verde, la formazione dei piazzali alle quote diverse altimetriche e la sagomatura delle rampe, il rilascio delle concessioni edilizie per la realizzazione degli edifici è condizionato alla realizzazione di tali opere.

Articolo 3

Modalità di attuazione del piano

Il piano si attua secondo le indicazioni contenute negli elaborati di progetto e nel rispetto delle presenti norme di attuazione.

Il piano attuativo individua 2 comparti d'intervento: C1, C2. Ogni comparto è suddiviso in sub-comparti individuati da relativi codici: Ciascuno di questi può a sua volta essere articolato in "lotti" per ragioni altimetriche.

L'edificazione nei sub-comparti, a seguito dell'avvenuta infrastrutturazione delle aree, è possibile con il rilascio di singole concessioni edilizie.

I vincoli progettuali all'interno dei sub-comparti sono limitati agli allineamenti principali ritenuti indispensabili ed ai parametri numerali indicati nella tabella allegata.

Sono comunque allegate alle presenti norme di attuazione le tipologie di capannone consigliate.

Articolo 4

Opere per l'apprestamento delle aree

Nell'ambito del progetto di apprestamento delle aree di cui all'art. 2 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

1. Viabilità. Ai sensi del DPR 13/07/2010, 18-50/LEG (Regolamento di attuazione della legge urbanistica) e in ragione del fatto che è già stata realizzata la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria, le caratteristiche dimensionali della viabilità (allargamento di via Stella, nuova strada di PRG di collegamento con la tangenziale e strade interne) e della pista ciclabile possono essere suscettibili solamente di minime variazioni plano-altimetriche in fase esecutiva rispetto a quelle definite dalla cartografia.
2. Parcheggi pubblici. Sono spazi inedificabili destinati alla sosta di autovetture. Parte integrante della loro realizzazione sono le sistemazioni a verde di cui al punto 3.
3. Verde. Il piano individua con apposita simbologia nella tavola n. 5 le aree che vengono destinate a servizi evidenziando il verde. Le modalità di posa delle alberature, le specie arboree e arbustive e il modellamento del terreno devono essere concordate con il competente Ufficio del Comune di Trento e sono anticipate nelle linee generali dalla tavola n. 15.
4. Reti tecnologiche. Devono essere eseguite secondo le indicazioni di massima previste in cartografia e, comunque, su progetti autorizzati dagli Enti preposti ai singoli servizi.

5. Piazzali e accessi. Le diverse quote dei piazzali dei singoli sub-comparti o lotti, la loro organizzazione e gli accessi sono indicati nella tavola n. 6. Esse possono essere suscettibili di lievi variazioni piano-altimetriche in fase esecutiva rispetto a quelle definite dalla cartografia, per particolari necessità progettuali di adeguamento al progetto esecutivo della viabilità. La quota dei piazzali costituisce la quota di riferimento per l'edificazione.
6. Murature di sostegno delle terre. Le murature di sostegno delle terre devono essere contenute entro un'altezza massima di m. 2.50. I raccordi tra livelli diversi del terreno devono essere preferibilmente completati mediante rampe inerbite.
7. Variazioni dimensionali nei sub-comparti. Le dimensioni dei sub-comparti e quindi dei lotti in essi ricavati sono passibili di lievi variazioni rispetto a quelle indicate sulle tavole 4 e 6 a seguito della possibile diversa ubicazione delle rete viabilistica. Tutti i parametri edilizi saranno perciò computati sulle superfici fondiari reali definitive. All'interno dei sub-comparti le variazioni dimensionali dei piazzali, tenuto conto delle diverse quote altimetriche, devono essere contenute entro una percentuale del 15%.

Articolo 5

Vincoli progettuali all'interno dei sub-comparti

Anche con riferimento agli elaborati grafici di progetto, le prescrizioni del presente piano attuativo riguardano gli aspetti di seguito indicati, tenuto conto del fatto che l'esatta configurazione dei sub-comparti, degli allineamenti principali all'interno degli stessi, la conformazione delle zone e fasce a verde di arredo, di protezione e di mascheramento va riferita all'apprestamento dell'area di cui al precedente articolo 3.

Rapporto di copertura e indice di utilizzazione fondiaria. Negli allegati alle presenti norme sono indicati il rapporto di copertura e l'indice di utilizzazione fondiaria.

Allineamenti obbligatori. Il piano evidenzia in cartografia gli allineamenti delle costruzioni. Tali allineamenti individuano la linea lungo la quale devono obbligatoriamente attestarsi i volumi sul fronte principale (allineamenti principali) e la linea lungo la quale devono obbligatoriamente attestarsi i retri dei volumi (allineamenti secondari).

Altezze. Per ogni capannone è prevista un'altezza massima di m. 12,50.

Depositi all'aperto-tettoie. Sul fronte principale non possono essere localizzati depositi di materiale all'aperto e non è ammessa la costruzione di tettoie salvo quelle strettamente necessarie alla protezione degli accessi oppure di cicli e motocicli purché non in contrasto con la composizione estetica della facciata.

Recinzioni. Le recinzioni dovranno risultare di carattere uniforme ed avere altezza massima pari a metri 2.00. Esse dovranno essere realizzate in metallo e garantire la massima trasparenza.

Parcheggi. Tutte le nuove costruzioni devono essere dotate di spazi per parcheggio nel rispetto del PRG e della legislazione provinciale vigente. Tutti i parcheggi dovranno essere posizionati possibilmente in zona defilata rispetto al fronte principale.

Verde privato. Nel rispetto delle dimensioni minime previste dal Regolamento edilizio, il verde privato dovrà essere collocato preferibilmente lungo il fronte principale del lotto e comunque in modo tale da caratterizzarsi come elemento ornamentale, a tal fine non potranno essere computate a verde le aree che si presentano in modo inequivocabile come "sfridi" o ritagli collocati in modo casuale all'interno del comparto. Grande importanza è rivestita dal verde nella fascia

centrale dell'area, che ha lo scopo di superare il dislivello attraverso la piantumazione della rampa.

Allacciamenti alle reti tecnologiche. Tutti i lotti dovranno essere provvisti di allacciamenti alla rete idrica, gas metano, energia elettrica e telefonica.

Per ogni insediamento all'interno dei sub-comparti gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni degli enti preposti ai singoli servizi.

Alloggi. All'interno dell'area interessata dal Piano attuativo la realizzazione di unità residenziali è ammessa nel rispetto di quanto previsto dalla disciplina vigente.

Articolo 6

Lotti privati già edificati

Nell'ambito del volume edilizio esistente all'interno dei lotti privati già edificati come individuati dalla tavola n. 10, in aggiunta agli interventi di cui all'art. 86 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. a esclusione del comma 4, è ammessa anche la ristrutturazione edilizia.

Sono comunque consentiti gli utilizzi di cui all'art. 44 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G., compresi quelli di cui al comma 3, laddove si ritenga di trasformare l'attuale utilizzo in produttivo. In tal caso devono essere rispettati i seguenti indici:

Rapporto di copertura	Rc 50%
Indice di utilizzazione fondiaria	Uf mq./mq. 0,81
Altezza massima	Hm m. 12,5

Per quanto riguarda le distanze si fa invece riferimento a quanto previsto dalle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Articolo 7

Tipologie edilizie

Compatibilmente con le prescrizioni specifiche di ciascun sub-comparto, le tipologie edilizie suggerite sono le seguenti:

A. Capannone singolo (schema tipologico 1)

È un organismo edilizio costituito da capannone e corpo uffici ed abitazione collocati in edifici distinti o in diversi corpi di fabbrica costituenti lo stesso edificio. Il corpo uffici e abitazione di ogni singolo insediamento può costituire corpo di fabbrica architettonicamente distinto e/o comunque sporgente dai volumi adibiti alla produzione, ai depositi ecc.

B. Capannoni a stecca singola continui o contigui (schema tipologico 2)

Sono un insieme di organismi edilizi a destinazione produttiva accostati tra loro ed aventi un unico fronte principale dal quale emergono i corpi uffici-abitazione. Il corpo uffici abitazione di ogni singolo insediamento può costituire corpo di fabbrica architettonicamente distinto e/o comunque sporgente dai volumi adibiti alla produzione, ai depositi ecc. La tipologia presuppone la costruzione delle singole unità in continuità o contiguità tra loro con caratteri architettonici unitari.

C. Capannoni a blocco modulare (schema tipologico 3)

È una tipologia intermedia fra capannone singolo e stecca singola, con il corpo uffici-abitazione organizzato sul fronte principale. I corpi uffici-abitazione di ogni singolo blocco possono costituire corpo di fabbrica architettonicamente distinto e comunque sporgente dai volumi adibiti alla produzione, ai depositi ecc. L'adozione di questa soluzione tipologica deve estendersi all'intero sub-comparto d'intervento.

Al fine di perseguire un migliore inserimento paesaggistico dei volumi produttivi è ammessa esclusivamente una progettazione che superi il concetto di forma "a capannone" tramite un accurato studio innovativo dei volumi e dei materiali.

In ogni caso i fronti degli organismi edilizi o dei loro insiemi dovranno essere omogenei per tipologie e materiali.

Pur ammettendo altre tipologie per le coperture, nel caso di tetti piani questi dovranno preferibilmente essere tetti verdi.

Articolo 8

Salvaguardia della legislazione tecnica e norme di collegamento

Salvo quanto disposto dalle norme, devono essere rispettate tutte le leggi vigenti in materia edilizia, con particolare riferimento a quelle relative alla sicurezza, al contenimento dei consumi energetici, alla eliminazione delle barriere architettoniche ed all'abbattimento dei rumori tenuta presente anche la zonizzazione acustica del Comune di Trento.

Per quanto non prescritto o richiamato dalle presenti norme si applicano le disposizioni contenute nel Codice dell'urbanistica e dell'edilizia, nel Piano regolatore generale e nel Regolamento edilizio comunale.

PARAMETRI NUMERALI DEL P.I.P.

Rapporto di copertura		Rc 50%
Indice di utilizzazione territoriale		Ut m ² /m ² 0,6
Indice di utilizzazione fondiaria massima	C1	Uf m ² /m ² 0,77
	C2	Uf m ² /m ² 0,77
	Lotti edificati	Uf m ² /m ² 0,81
Distanza minima fra due edifici o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio:		m 8
Distanza minima degli edifici dai confini interni:		m 4
Aree pubbliche, escluse le strade interne		Ss 10 % della St
Altezza massima		Hm m. 12,5

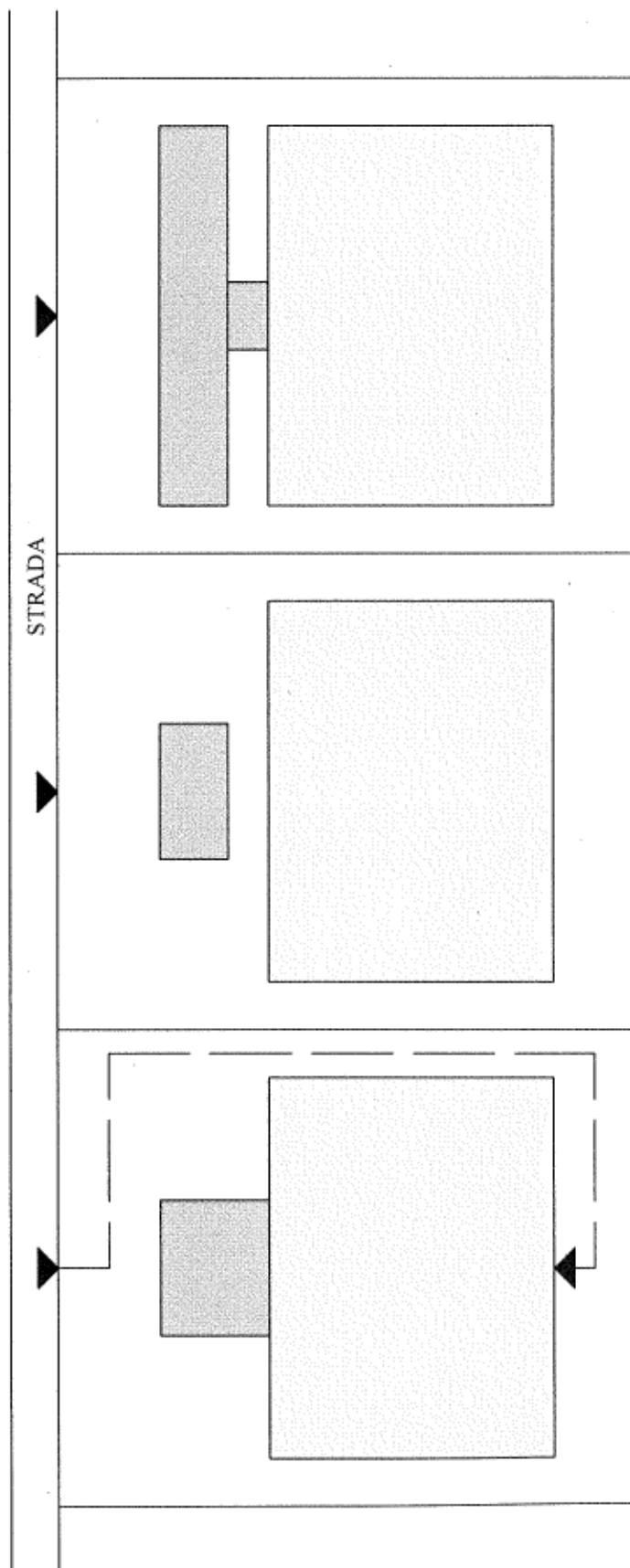
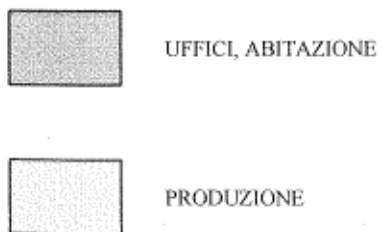
Il progetto esecutivo redatto dalla P.A.T. interessa una superficie di m² 83.600. Considerati i m² 5.750 di verde pubblico e i m² 2.900 di parcheggi, è verificata la percentuale minima del 10% di superficie per servizi pubblici.

I parcheggi pubblici sono quattro, posizionati grossomodo alle estremità dell'area.

Parcheggio sud-ovest:	n. 35 posti macchina
Parcheggio sud:	n. 8 posti macchina
Parcheggio sud-est:	n. 6 posti macchina
Parcheggio nord-est:	n. 37 posti macchina
Parcheggio nord-ovest:	n. 10 posti macchina

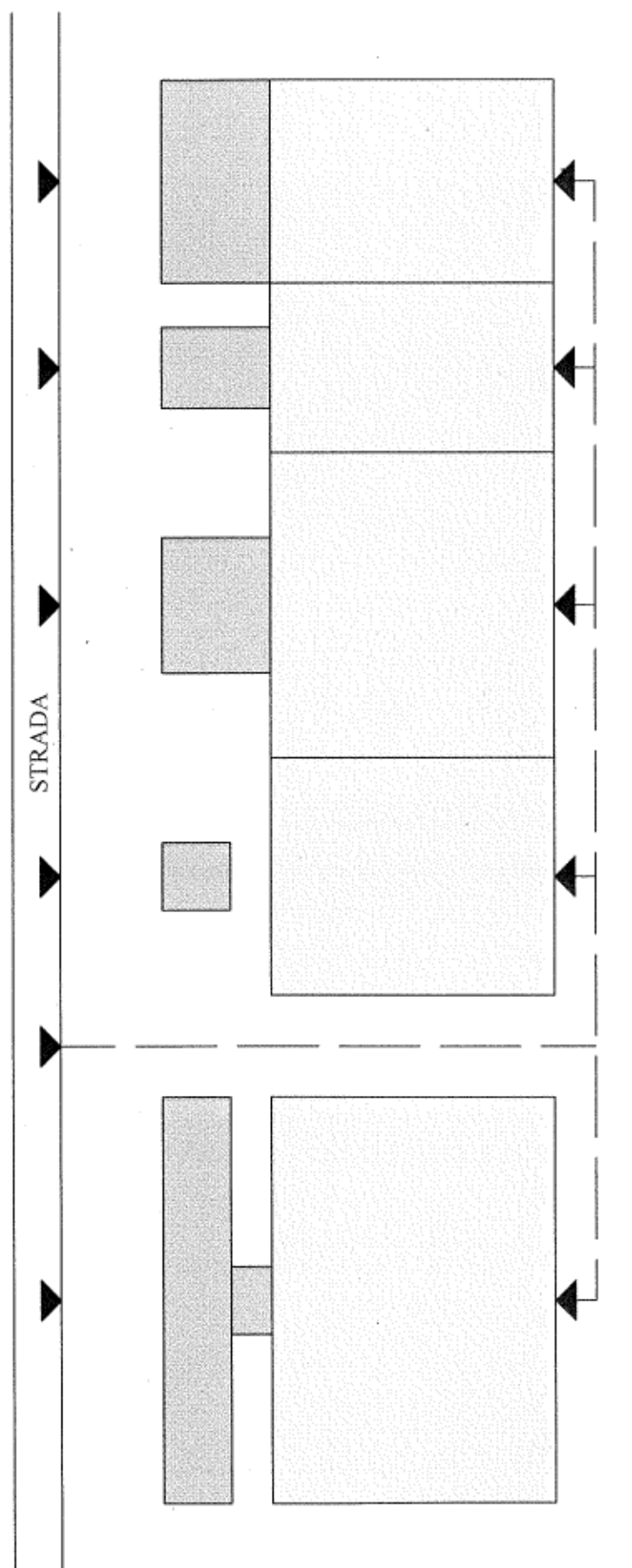
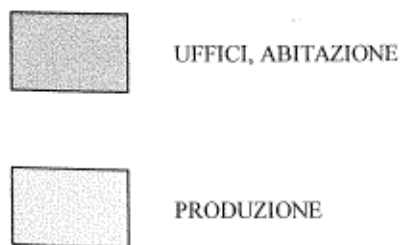
SCHEMA TIPOLOGICO 1

CAPANNONI SINGOLI CON
LOTTI SU UN FRONTE



SCHEMA TIPOLOGICO 2

CAPANNONI A STECCA
SINGOLA CONTINUA O
CONTIGUI CON LOTTI
SU UN FRONTE



SCHEMA TIPOLOGICO 3

CAPANNONI A BLOCCO
MODULARE

