

PROGETTO ARCHITETTONICO E COORDINAMENTO



dr.arch. Mauro Facchini
STUDIO FACCHINI
via Barbacovi 42 38122 Trento



COMMITTENTI:

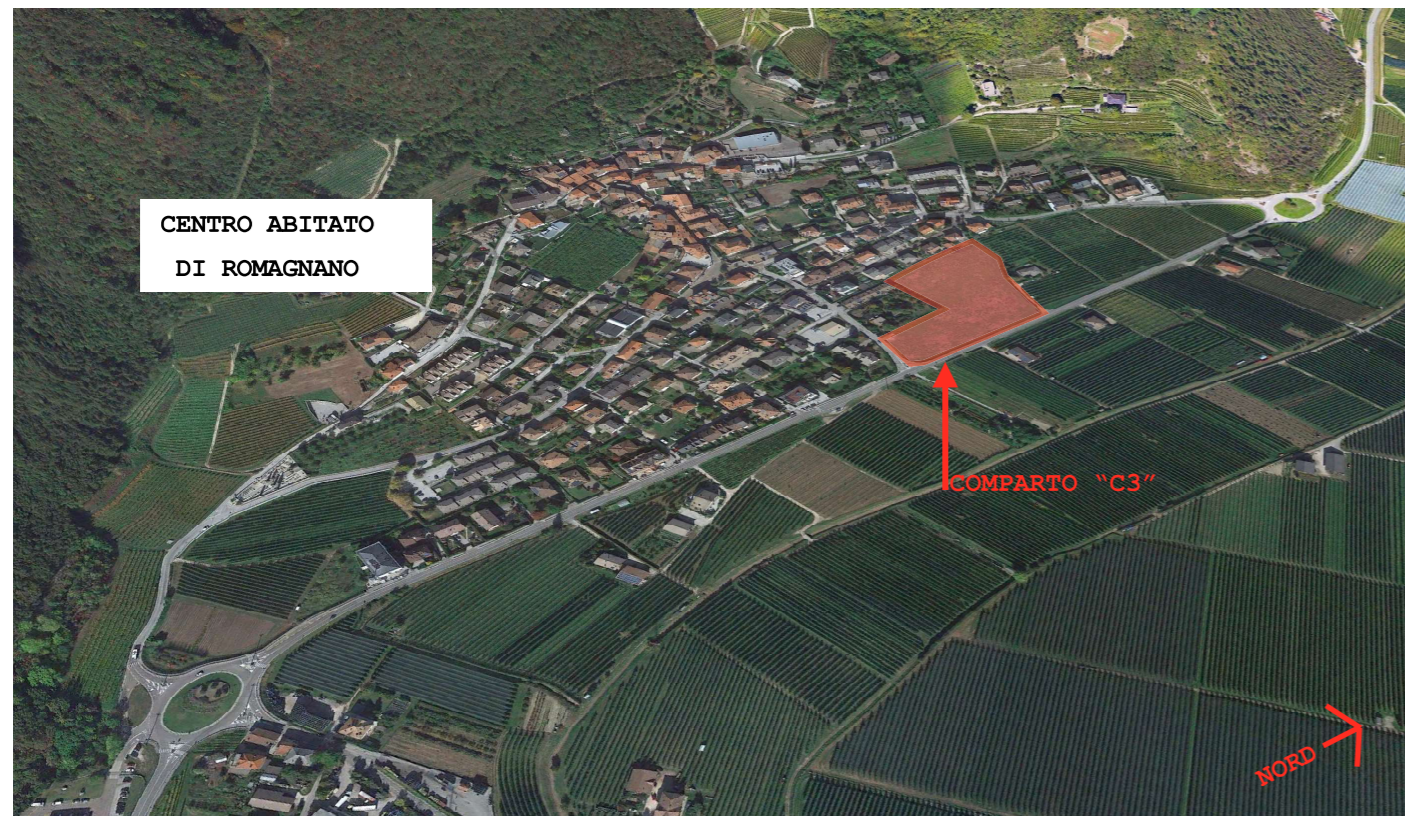
CARLINI COSTRUZIONI S.R.L.
via Madonna Bianca 106
38123 Trento (TN)
Cod. Fisc. E Part. Iva 02145370223



INDICE DEI CAPITOLI

1. PREMESSA	3
1.1 Identificazione delle Proprietà'	3
2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE URBANISTICO-MORFOLOGICA DELL' AREA	3
2.1 Identificazione dell'area	3
2.2 Considerazioni per "Area Agricola"	4
3. DESCRIZIONE DEI VINCOLI DI PIANO	4
4. DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE	5
4.1 Verifica del Perimetro di PdL e richiesta di ripermetrazione	5
4.2 Calcolo della Superficie Territoriale	5
4.3 Calcolo delle superfici soggette a cessione	5
4.4 Calcolo delle superfici esterne alla zona C3 comunque oggetto del presente Piano di Lottizzazione	6
5. COERENZA DEL PROGETTO CON IL CONTESTO TERRITORIALE	6
5.1 La localizzazione e la destinazione d'uso delle superfici in cessione Ss	6
5.2 La Viabilità stradale gli accessi ed i parcheggi pubblici	8
5.3 I percorsi pedonali e la pista ciclabile	8
5.4 Le Aree verdi ad uso parco/ludico	9
1.PIAZZA ALBERATA - AREA RELAX:	10
2.CAMPO POLIFUNZIONALE:	10
3.AREA DI SOSTA - TAVOLI:	11
4.AREA GIOCO PICCOLI:	11
5.AREA GIOCO RAGAZZI:	12
6.AREA FITNESS:	12
6. ANALISI DEL RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI	13
6.1 Estratto dal P.R.G. Vigente	13
6.2 Tabella Standard Urbanistici	13
7. QUOTE DEL TERRENO SISTEMATO	14

8. SIMULAZIONI TRIDIMENSIONALI -----15



1. PREMESSA

Il Piano di Lottizzazione in oggetto è redatto secondo i criteri dell'"art. 51 della L.P. n° 15 d.d. 4 agosto 2015", nonché nel rispetto dell'"art. 41 del P.R.G." (C3, Zone di espansione di nuovo impianto) e dell'"art. 14 del R.E.C." di cui alla deliberazione consiliare n° 79 d.d. 16/07/2024.

Il presente documento è redatto in conformità al contenuto presente nel "Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale" in particolare all'"Art.5 Contenuti dei piani Attuativi" "comma 6".

1.1 Identificazione delle Proprietà'

La proprietà catastale di mq.14.169 corrisponde ad una superficie reale di mq. 14.149,87 (146,18mq. + 4.685,17mq. 9.318,52mq rif.Tav."L02C") ante attuazione del presente Piano di Lottizzazione è della società "Carlini Costruzioni srl", come da "All.7" (Visure Tavolari).

Le proprietà catastali post attuazione del presente Piano di Lottizzazione, rimarranno di proprietà della società Lottizzante per una superficie catastale complessiva pari a **m² 9.336** corrispondente ad una superficie reale di **m²9.318,52** e di proprietà della amministrazione comunale per una superficie catastale pari a **m²4.833** corrispondente ad

una superficie reale di **m²4.831,35** (S.s. 4.685,17m² + Viab. 146,18m²), come esposto in All.8 (Bozza di Frazionamento).

➔ **RIFERIMENTO TAVOLA:** "L02c Schema di Calcolo Analitico delle Superfici St,Sf e soggette a cessione gratuita St,Sf e soggette a cessione gratuita"

2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE URBANISTICO-MORFOLOGICA DELL'AREA

2.1 Identificazione dell'area

L'area si colloca nella porzione nord del centro abitato, a destra della strada provinciale provenendo da nord ed è catastalmente individuata dalle pp.ff. 90/1 (10m²), 90/31 (9.709m²) e 91/1 (4.450m²) C.C. Romagnano e si estende per una superficie catastale complessiva pari a **14.169m²** a fronte di una superficie reale rilevata pari a **14.149,87m²** (RIFERIMENTO TAVOLA: "L02c") e presenta un andamento altimetrico che varia dai +185,00 m slm a ridosso della strada provinciale, fino ad arrivare ai +193,00 m slm nella parte a N/W della particella.

Rappresenta il futuro "approccio" all'abitato di Romagnano per chi si troverà a percorrere la strada provinciale (SP90) "via dei pomari" in direzione sud, dopo un tragitto circondato da aree boschive e campagna.

Si trova in posizione baricentrica rispetto alle due rotatorie, che offrono punti di ingresso ed uscita da Romagnano tramite le vie "alle porte" e "alle 7 fontane", ed

"appoggia" un lato sulla strada in salita "via dei rimoni" che collega direttamente al centro dell'abitato. Attualmente il terreno è incolto e sale di quota in maniera progressiva verso le attuali abitazioni poste lungo il lato a ovest.

Lungo il lato est presenta una depressione altimetrica rispetto al rilevato della strada provinciale.

2.2 Considerazioni per "Area Agricola"

La zona C3 in oggetto ricade in area agricola del PUP (ART.37 delle NdA del PUP).In merito si precisa che la previsione della zona C3 - pfs, introdotta con la variante al PRG (approvato con DGP n° 200 d.d. 01/02/2008) non era stata recepita dal Piano Urbanistico Provinciale (PUP), entrato in vigore il 26/06/2008 (L.P.maggio 2008, n°5). Tuttavia, l'area agricola del PUP è stata verificata e approvata in fase di approvazione della variante 2004 del PRG, mediante DGP n°200/2008.

3. DESCRIZIONE DEI VINCOLI DI PIANO

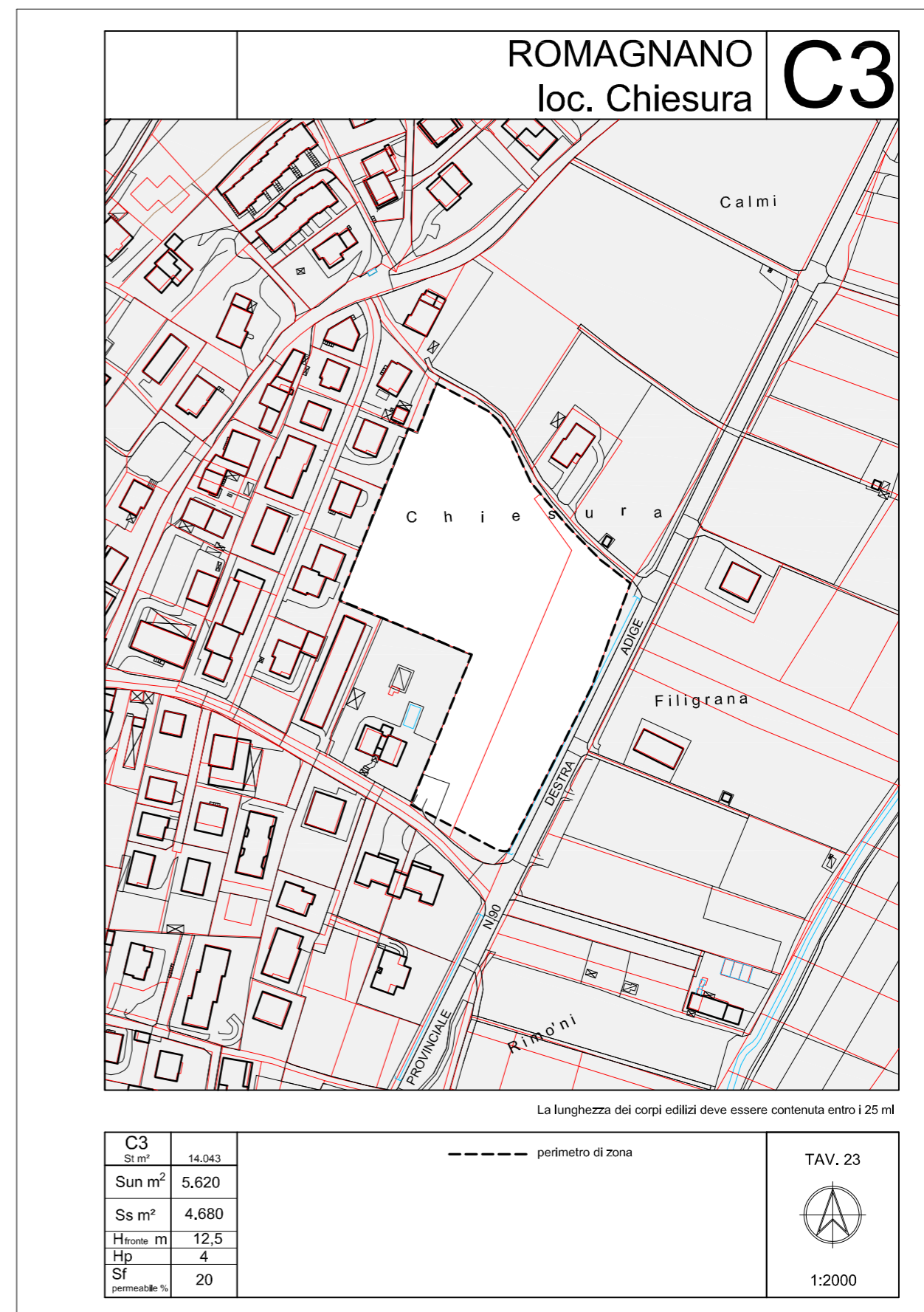
Si precisa fin d'ora che i nuovi edifici rappresentati negli elaborati di piano non intendono essere vincolanti dal punto di vista progettuale ma rappresentano una possibile configurazione estetico/volumetrica rimandando al successivo passo di progettazione la scelta definitiva relativamente ai vari elementi sempre nel rispetto delle Norme di Attuazione del presente Piano di Lottizzazione.

L'edificazione è vincolata alla cessione delle aree S.S. alla Pubblica Amministrazione e l'agibilità dei nuovi edifici è vincolata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione così come da elaborati grafici allegati.

L'allegata scheda "Romagnano loc. Chiesura C3" è contenuta nell'Allegato n° 4.1 delle NTA del PRG:

I dati quantitativi previsti dal P.R.G. e riguardanti la zona C3 in oggetto sono i seguenti:

INDICI URBANISTICI	COMPARTO C3
St m ²	14.043,00
SUN m ²	5.620,00
Ss m ²	4.680,00
H fronte m	12,50
Hp	4
Sf permeabile %	20

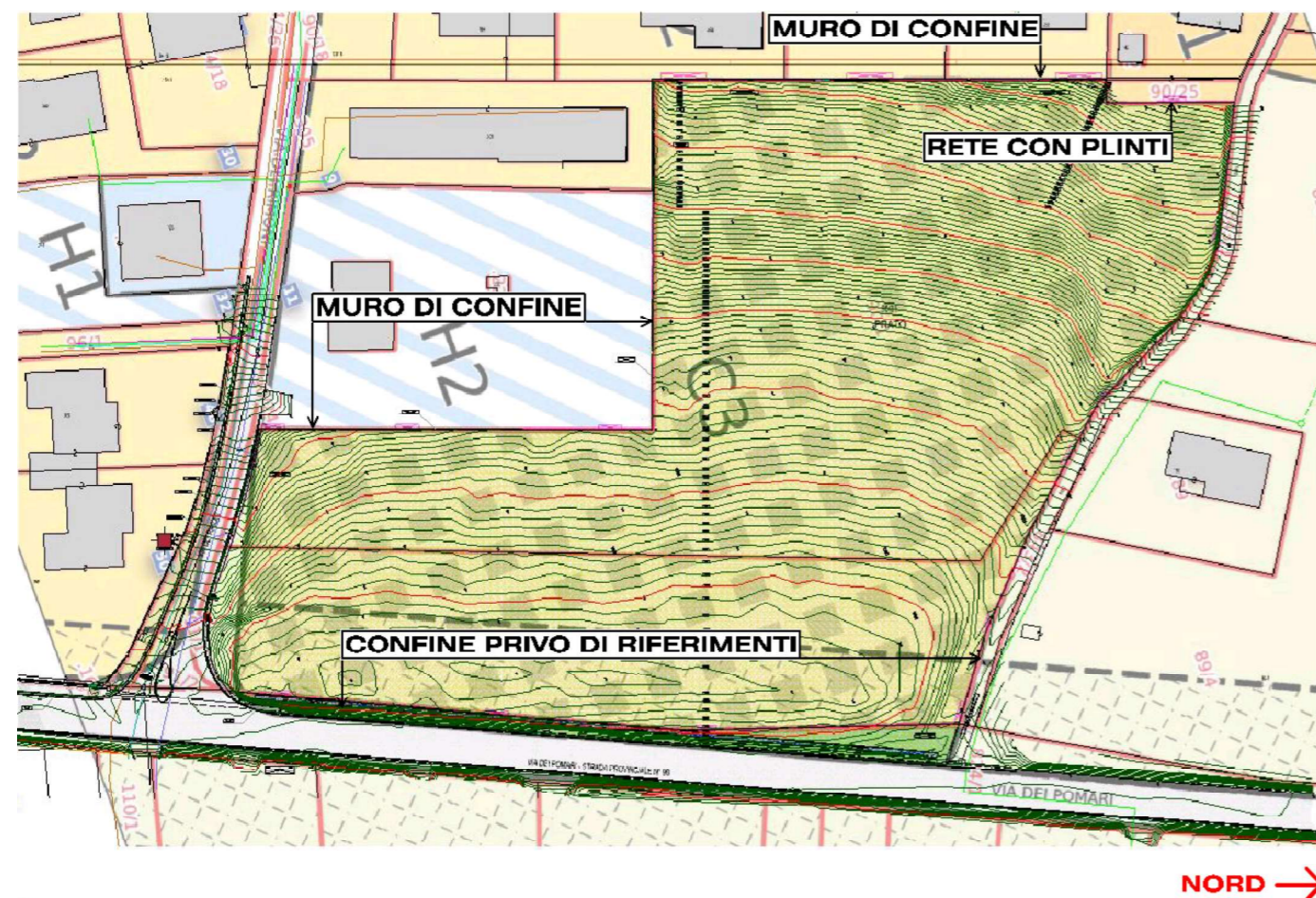


4. DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE

4.1 Verifica del Perimetro di PdL e richiesta di ripermimetrazione

La sovrapposizione della cartografia di P.R.G. al rilievo geometrico dei luoghi ed alla mappa catastale, non hanno comportato problematiche; il limite di zona "C3" identificato nel PRG vigente ricomprende la gran parte delle PP.FF. 90/31 - 91/1 e l'intera P.F. 90/1 tutte in C.C. Romagnano e ricomprende in minima parte (mq 1.33 reali) la P.F. 842 C.C.Romagnano. Detta piccola porzione risulta in proprietà al Comune di Trento- Beni Pubblici, e vista la sua ridottissima superficie e la sua collocazione periferica, sarà esclusa dal perimetro del piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 49, comma 3 della L.P. n° 15/2015.

Il confine di proprietà lungo il versante sud-ovest che separa l'area in oggetto dalla zona "B2" è ad oggi rappresentato da una muratura, il confine verso l'area "H2" e verso la zona "B1" è attualmente delimitato da una recinzione in rete metallica con plinti in cemento, i lati nord-est sono liberi da elementi fisici.



→ RIFERIMENTO TAVOLA: "L03-Rilievo Stato Attuale con Sovrapposizione Mappa Catastale e PRG"

4.2 Calcolo della Superficie Territoriale

L'elaborato grafico "L02c-Schema di Calcolo Analitico delle Superfici St,Sf e soggette a cessione gratuita" riassume con evidenza geometrica e relativi calcoli analitici, la superficie territoriale (St) complessiva, l'area "Ss" in cessione alla Amministrazione comunale con le relative opere di urbanizzazione primaria in ottemperanza alle prescrizioni urbanistiche del PRG, e la residua superficie destinata alla proprietà privata destinata alla realizzazione della SUN prevista.

In sintesi la Superficie Territoriale perimetrale in "C3" è così composta:

PRG VIGENTE			
RIEPILOGO SUPERFICI OGGETTO DI INTERVENTO INCLUSE NELLA SUPERFICIE TERRITORIALE			
N°	Destinazione Urbanistica	Proprieta'	Superficie - mq
AREA 2*	C3 - Zone "SS" per dotazioni territoriali	Comune di Trento	0.00
AREA 1	C3 - Zone "SS" per dotazioni territoriali	Carlini Costruzioni SRL	4685.17
AREA 6	C3 - Zone di espansione di nuovo impianto	Carlini Costruzioni SRL	9318.52
totale			Tot. mq 14003.69
* Area oggetto di richiesta di esclusione dalla zona C3 (Art. 49, comma 3 - L.P. 15/2015)			

4.3 Calcolo delle superfici soggette a cessione

→ RIFERIMENTO TAVOLA: "L02c-Schema di Calcolo Analitico delle Superfici St,Sf e soggette a cessione gratuita"

Per ottemperare alle indicazioni della allegata scheda dell'allegato n°4.1 alle NtA del PRG di cui al precedente capitolo 3, che specifica in **4.680m²** la superficie da destinare a "Ss" e da dare in cessione, il Piano di Lottizzazione destina a tale scopo una superficie pari a **4.685,17m²** (+5,17m²).

Si precisa che una parte della P.f. 90/31 e una parte della P.f. 91/1 in C.C.Romagnano, per una superficie pari a **146,18m²** poste a sud delle stesse, ricadono in zona "F2" e che pur essendo esterne alla zona "C3" saranno oggetto di cessione ed oggetto di opere di urbanizzazione che potranno essere oggetto di scomputo.

Si precisa inoltre che anche le opere di urbanizzazione che saranno eseguite sulla P.f. 824/1 C.C.Romagnano corrispondenti alla zona "F4" sono esterne al perimetro della zona "C3".

Il progetto, in accordo con l'amministrazione, prevede che la ditta lottizzante si faccia carico della sistemazione complessiva dell'area allo scopo di cedere un complesso di elementi funzionali finiti.

Tale specifica viene fatta in quanto, l'area appartenente alla viabilità è esterna alla "C3" di lottizzazione e, la fascia lungo la Strada provinciale 90, anch'essa esterna, è di proprietà della PAT, che ha autorizzato le realizzazioni, come di seguito descritto al "paragrafo 5.1"

DESTINAZIONE AREE	SUPERFICIE
SUPERFICIE IN ZONA VIABILITA' AREA 4) m²	146,18
SUPERFICIE DI SERVIZIO AREA 5) (Ss) m²	4.685,17
SUPERFICIE IN CESSIONE m²	4.831,35

4.4 Calcolo delle superfici esterne alla zona C3 comunque oggetto del presente Piano di Lottizzazione

Si evidenzia che sono interessate dal presente Piano di Lottizzazione, pur se esterne alla zona C3, le seguenti porzioni:

- parte della P.F. 90/31 e parte della P.F. 91/1, in proprietà a Carlini Costruzioni srl e ricadenti in zona F2(Tav. L02c - Area 4) per mq reali 146,18;
- parte della P.F. 824/1 in proprietà alla PAT e ricadente in zona F4 (Tav. L02c - Area 5) per mq reali 461,75;
- parte della 842, in proprietà al Comune di Trento - Beni Pubblici e ricadente in zona F2(Tav. L02c - Area 3) per mq 26,70 e parte della medesima particella (Tav. L02c - Area 2) per mq 1.33.

5. COERENZA DEL PROGETTO CON IL CONTESTO TERRITORIALE

La progettazione dell'area è stata affrontata gestendo l'inserimento urbanistico ed il conseguente, non meno importante, impatto sociale derivante dalla concretizzazione del Piano in maniera da facilitare la futura nuova configurazione del paesaggio e le conseguenti relazioni comunitarie che ne deriveranno.

La coerenza del progetto in relazione agli strumenti di pianificazione territoriali definiti per località "Chiesura", sono stati perseguiti sulla base di specifici obiettivi allo sviluppo progettuale.

L'analisi dello studio urbanistico viene scomposta nelle seguenti tematiche:

- 5.1 La localizzazione e la destinazione d'uso delle superfici in cessione Ss;
- 5.2 La Viabilità stradale gli accessi ed i parcheggi pubblici;
- 5.3 I percorsi pedonali e la pista ciclabile
- 5.4 Le Aree verdi ad uso parco/ludico
- 5.5 La tipologia e distribuzione dei nuovi volumi edilizi nell'Area privata.

5.1 La localizzazione e la destinazione d'uso delle superfici in cessione Ss

Uno degli aspetti fondamentali nella progettazione del Piano di Lottizzazione sono la localizzazione e la destinazione d'uso delle aree in cessione "Ss".

Anche sulla base di quanto già progettato nel precedente PdL del 2012, in collaborazione con l'amministrazione comunale, sono state mantenute la destinazione a parcheggio e parco pubblico, e la localizzazione lungo la SP90 e verso la salita che porta al centro abitato.



Vale la pena segnalare che nell'allegato "Studio Geologico-Tecnico" relativo al Piano di Lottizzazione in oggetto, riprendendo parte delle analisi effettuate all'interno della relazione geologica e geotecnica preliminare redatta in occasione di un precedente progetto di "Piano di Lottizzazione" sulla stessa area risalente agli anni 2012-14, a pagina 11 riporta: "Per effetto dell'estrusione morfologica del Doss Brun a nord dell'abitato le rotte del fiume avvenivano prevalentemente in sinistra orografica verso il centro della valle: la golena chiusa in destra rappresentava un bacino di calma a bassa/bassissima energia di trasporto, con conseguente tendenza all'impaludamento. Il minimo assoluto dell'energia si raggiungeva proprio in corrispondenza dell'attuale incrocio tra le vie dei Pomari e dei Rimoni, che era (è) il punto in assoluto più interno della golena."

A pagina 14 poi, "I terreni presenti nell'area hanno in genere bassa permeabilità per l'elevato tenore limoso (quando non argilloso), anche nei termini sabbiosi; essi ospitano la falda acquifera di fondo valle del F. Adige che, in condizioni "normali", si attesta a profondità minima dal p.c. (soggiacenza) di poco più di 1 metro nella fascia più depressa a fianco della S.P. Tuttavia, è noto che nelle sue oscillazioni essa può risalire fino al p.c., come certificato dai valori misurati nei rilevamenti del gennaio 1997 estratti dal sito del Comune di Trento".

I concetti sopra espressi vengono poi tradotti in termini pratici nella successiva parte "Relazione Geotecnica".

L'area oggetto del piano viene suddivisa in cinque settori denominate "ZONA".

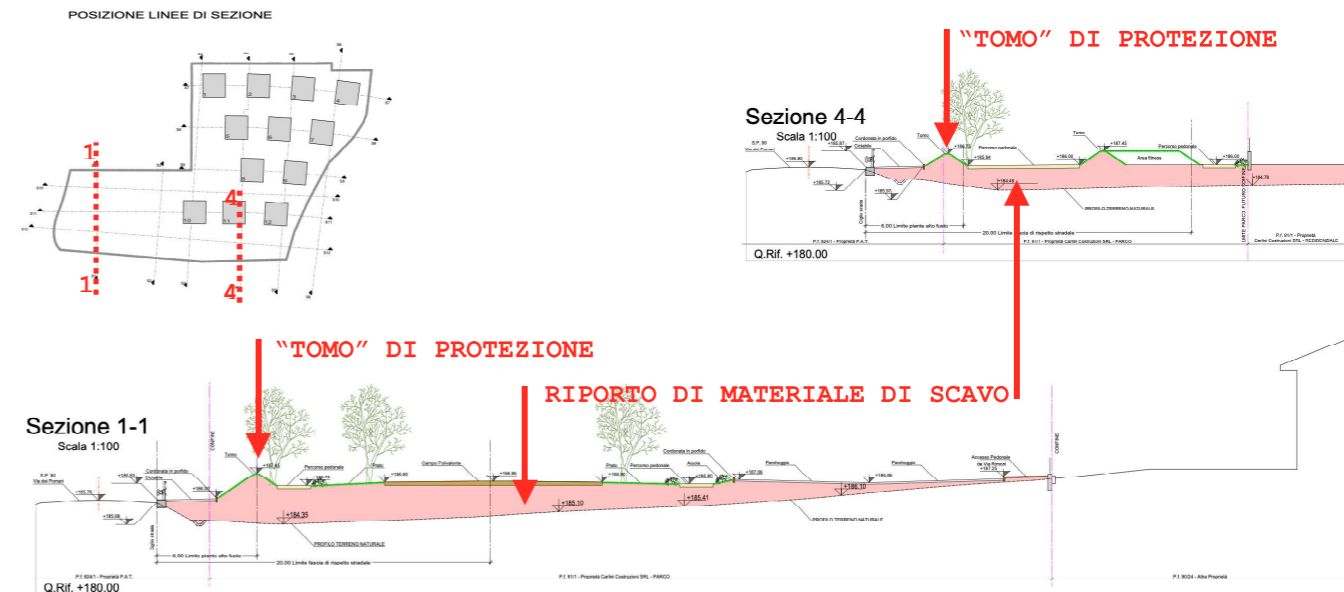
La "Zona 1" è relativa all'area in cessione verso l'amministrazione comunale mentre le rimanenti quattro sono relative alla parte destinata allo sviluppo edilizio privato.

Nella "Zona 1" viene prevista una trincea disperdente posizionata nell'area adibita a parcheggio pubblico; ugualmente, in ciascuna delle quattro zone private, vengono previste altrettante trincee disperdenti.

In merito agli accorgimenti da attuare rispetto al terreno, a pagina 45 viene sviluppato il punto "3.6 Miglioramento del terreno" in cui vengono specificate le procedure tecniche di "bonifica" da osservare al fine di migliorare i terreni di fondazione tramite la sostituzione fino ad un metro di profondità.

Le attività progettate prevedono, oltre all'adempimento di quanto indicato dal documento sopra citato, particolari accorgimenti riferiti al punto di contatto verso la viabilità stradale in cui verranno realizzate colline artificiali con vegetazione con il duplice scopo di mitigare i rumori provenienti dall'arteria stradale e fungere da barriera specie per gli utenti più piccoli del parco.

→ **RIFERIMENTO TAVOLA:** OU04 Sezioni costruttive - Opere di Urbanizzazione



Parte delle lavorazioni sopra descritte, avvengono in fascia di rispetto stradale della "S.P. 90 Destra Adige" oltre a prevedere la nuova localizzazione di una fermata per veicoli di trasporto urbano ed extraurbano. In data 02/10/2023 è stata inviata al Servizio Strade della PAT e dallo stesso acquisita al protocollo al n°740197, richiesta di autorizzazione per i lavori inerenti:

1. riporto di materiale per eliminare la depressione del terreno in oggetto rispetto alla Strada Provinciale;
2. realizzazione di un cordolo in c.a. sopraelevato di 15 cm per delimitare la carreggiata Provinciale;
3. posa in opera di guardrail stradale con ossatura in ferro zincato e rivestimento in legno;
4. smaltimento delle acque meteoriche tramite la realizzazione di caditoie a bocca di lupo collegate ad un nuovo collettore in ecopal avente diametro 50 cm a sua volta collegato alla tubazione esistente in corrispondenza dell'incrocio tra la SP e via dei Rimoni. Ciascuna bocca di lupo sarà poi collegata ad un pozzetto dissabbiatore che a sua volta sarà collegato tramite sifone mortara al nuovo collettore. Ogni collettore avrà a sua volta tre pozzetti di ispezione uno più a sud in corrispondenza del collegamento con il collettore già esistente, uno a metà dell'opera e uno sulla testa nord del collettore medesimo.
5. realizzazione di una fermata per autobus sia per trasporto urbano che extraurbano con relativa posa in opera di pensilina a protezione degli utenti. Si precisa che con la realizzazione di dette opere è prevista l'eliminazione dell'attuale fermata autobus posta più a sud e priva di golfo;

6. realizzazione della pista ciclabile;

7. piantumazioni di vario genere e tipo. Si precisa che le piante d'alto fusto sono state posizionate al di fuori dei 6 metri rispetto al nuovo ciglio stradale;

8. posa in opera di pali di illuminazione a servizio della nuova pista ciclabile e a servizio del nuovo passaggio ciclopedonale posto in via dei Rimoni;

Per ultimo precisiamo che parte di detti lavori sono stati progettati su una fascia di terreno in proprietà alla Pat.. Detta fascia di terreno, identificata nello Schema di Frazionamento "All.8" a seguito di parere favorevole della Pat medesima potrà essere trasferita/data in concessione al Comune di Trento.

(CFR. doc. PAT/RFS106-02/10/2023-0740197 - Allegato Utente 4 (A04)).

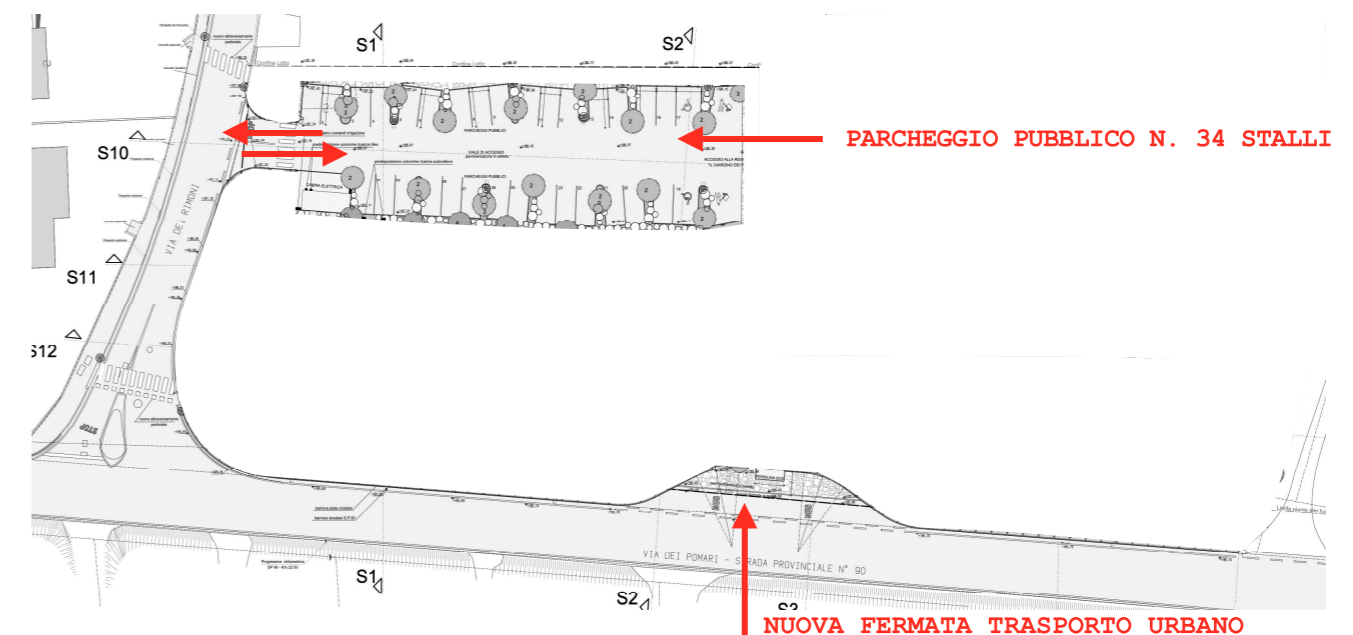
A tale richiesta il Servizio Gestione Strade della PAT ha dato riscontro positivo mediante il documento: "Registro: PAT Numero di protocollo: 833176 Data protocollazione: 08/11/2023 Segnatura: PAT/RFS106-08/11/2023-0833176" "All.01".a

Successivamente a detto riscontro sono seguite due comunicazioni trasmesse direttamente dalla PAT al Comune di Trento, la prima Prot. Comune Trento 15977 del 20/01/2025, la seconda Prot. Comune Trento 23344 del 24/01/2025 nella quale nell'autorizzare l'esecuzione delle opere previste sull'area sono state poste le seguenti condizioni vincolanti;

" per quanto concerne il frazionamento relativo alla zona F4, corrispondente al nuovo percorso ciclabile e alla nuova fermata dell'autobus, si concorda sull'esclusione dell'area destinata alla fermata dell'autobus, in quanto in continuità con la piattaforma stradale della S.P. 90 II Tronco. La parte stradale della futura fermata rimarrà di proprietà della PAT e sarà gestita dalla Provincia stessa; la parte di marciapiede e la relativa pensilina dovranno invece essere di proprietà del Comune di Trento, che provvederà alla loro gestione e manutenzione. Per quanto riguarda il nuovo percorso ciclabile e l'area a parco lungo la S.P. 90 II Tronco, si conferma quanto già disposto nell'autorizzazione prot. PAT n° 833176 d.d. 08/11/2023, ossia che le aree demaniali interessate dalla realizzazione di tali opere dovranno essere trasferite al Comune di Trento per la gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria. Alla luce delle suddette condizioni e al fine di ottimizzare l'attività amministrativa, si ritiene possibile procedere sin da subito alla cessione gratuita delle aree indicate dal Servizio Gestione Strade al Comune di Trento, previa presentazione di specifica richiesta da parte del Comune di Trento allo scrivente Servizio, accompagnata dal frazionamento approvato dal Catasto e condiviso con il Servizio Gestione Strade della PAT. Nelle more dell'iter di cessione delle aree, sarà comunque possibile procedere con l'esecuzione delle opere di infrastrutturazione/urbanizzazione previste e autorizzate, tanto sull'area che rimarrà di proprietà della Provincia Autonoma di Trento, quanto sulle aree oggetto di cessione al Comune di Trento".

5.2 La Viabilità stradale gli accessi ed i parcheggi pubblici

L'accesso veicolare all'area pubblica avviene a monte, lungo via dei Rimoni, e porta direttamente al parcheggio pubblico che conta **34 stalli** di cui due per disabili e due per carico e scarico e la presenza della cabina elettrica con pensilina a protezione del parcheggio biciclette.



5.3 I percorsi pedonali e la pista ciclabile

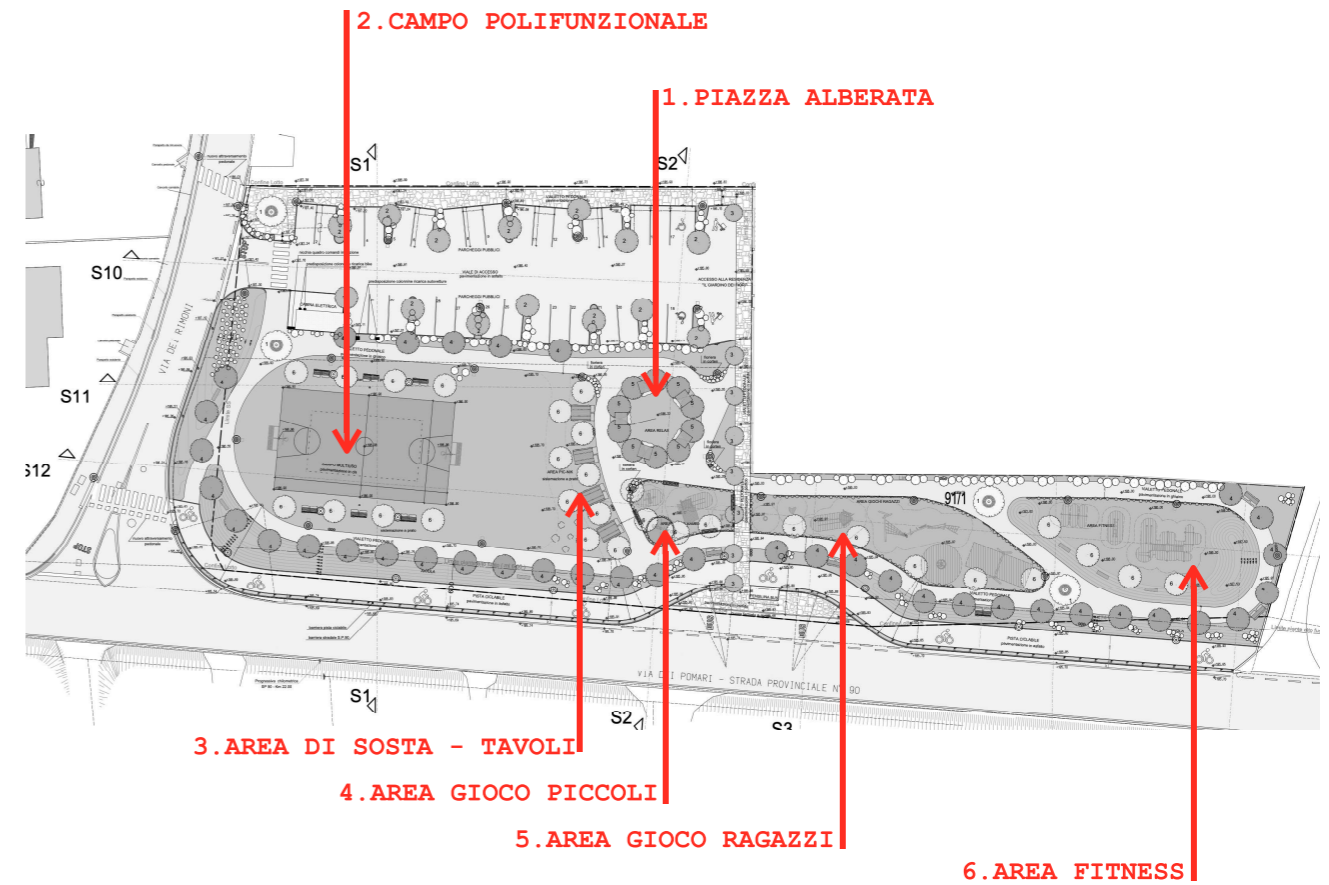
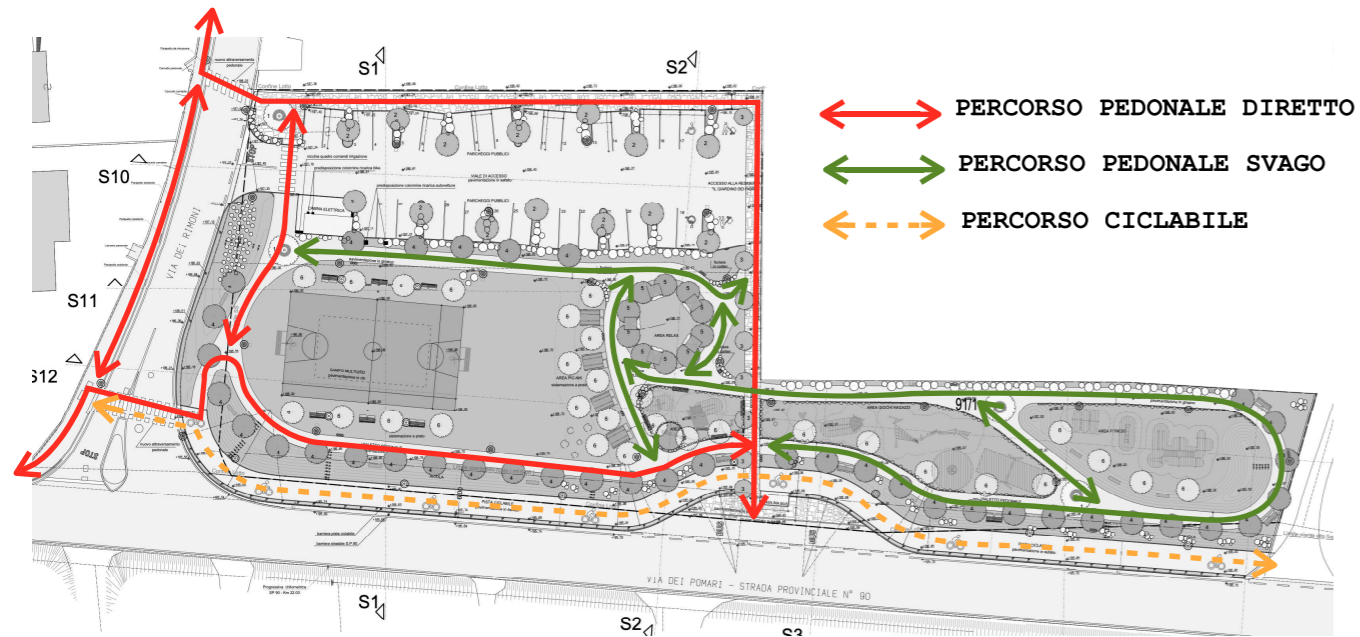
In conformità alla previsione comunale, del collegamento tramite pista ciclabile, degli abitati lungo la Ss90 con il capoluogo, il progetto prevede la realizzazione della parte di tragitto localizzato anche sulle particelle catastali della ditta lottizzante.

I percorsi pedonali progettati sono di due tipi perfettamente integrati tra loro:

- Percorso pedonale diretto: completa il percorso nell'ambito dell'area progettata, che collega il centro abitato con la nuova fermata per il trasporto urbano ed extraurbano. In particolare, il percorso a confine verso ovest che scende perpendicolarmente alla fermata, oltre ad avere pendenza inferiore all'8%, sarà realizzato con pavimentazione in lastre di porfido sigillate, allo scopo di permetterne un facile utilizzo in ogni condizione meteorologica.
- Percorso pedonale svago: sono percorsi in continuità, che permettono il passeggio tra le diverse aree del parco, il cui sottofondo è composto da materiale arido permettendo la permeabilità del suolo in conformità con l'aspetto "naturalistico" dell'intervento.

5.4 Le Aree verdi ad uso parco/ludico

Il nuovo parco è concepito per dare spazio ad attività che interessano tutte le fasce di età permettendo una interazione tra loro allo scopo di agevolare la socialità tra le persone. Si precisa in merito che gli spazi di verde attrezzato si configurano come opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento.



- Percorso ciclabile: il percorso, limitrofo alla S.P., sarà pavimentato in asfalto, dotato di illuminazione e a protezione dello stesso sarà realizzato un gard rail con strutture in acciaio e rivestimento in legno.

1. PIAZZA ALBERATA - AREA RELAX:

è uno spazio calmo ombreggiato, dedicato alla sosta ed alla lettura, limitrofa allo spazio protetto riservato ai più piccoli. Un luogo adatto alla socialità e contemporaneamente alla concentrazione sugli elementi naturali posti a protezione.



2. CAMPO POLIFUNZIONALE:

ha lo scopo di avvicinare le persone alla attività sportiva in quanto movimento, svago e socializzazione, per questo motivo è un piano generico, con molteplici tracciature orizzontali (basket, pallavolo...) e particolari strutture contrapposte, che possono fungere da canestro e da porta nel caso si voglia giocare a calcio.



Una multifunzionalità voluta per stimolare l'approccio al gioco in sé, provando così a declassare l'elemento "competitivo" tra chi si diventerà nell'utilizzo, promuovendo ancora una volta la socializzazione tra le diverse passioni sportive.

Per detta area è prevista la collocazione di una rete ferma palloni costituita da dei pali di castagno naturali e da una rete color verde in polietilene HD \varnothing mm 2 e maglia 13/13

3. AREA DI SOSTA - TAVOLI:

le recenti esperienze nell'ambito della progettazione di parchi hanno sottolineato evidenziato come gli stessi vengano ricercati specie in occasione di festeggiamenti di bambini, o ritrovi all'aperto tra famiglie. Per questo motivo è stata inserita nello spazio piano un'area interamente dedicata ai tavoli/picnic con specifica attenzione all'inclusività.



4. AREA GIOCO PICCOLI:

volutamente posizionata al centro del parco, è protetta da una perimetrazione costituita da tronchi in legno fissati a terra e sporgenti circa 50cm, a seguire si trova il percorso pedonale ed ancora, verso la strada, una bordatura verde con panchine, la pista ciclabile, il guardrail ed infine la fermata autocorriere.

Si trova infine vicino all'area relax (piazza alberata), il tutto per concedere ai piccoli ospiti uno spazio facilmente controllabile da parte degli utilizzatori del parco, permettendo loro di svolgere l'attività ludica fuori da ogni pericolo.

Per aumentare l'inclusività, e con il preciso intento di non creare delle piccole e delimitate zone specifiche, ma piuttosto dei grandi spazi di relazione, la pavimentazione dell'intera area gioco piccoli sarà pavimentata con colato di gomma.



5. AREA GIOCO RAGAZZI:

L'area interessa attività per bambini con età indicativa dai 6 anni in su, per i quali l'assistenza ed il controllo possono essere "meno presenti". Le attrezzature previste ed indicate negli elaborati di progetto, sono relative ad altalene, scivoli,..

6. AREA FITNESS:

L'area è dedicata alle persone anziane, agli adulti e ai ragazzi. Nella stessa è prevista una struttura appositamente studiata per l'attività di calisthenics e numero 3 attrezzi appositamente studiati per le persone anziane. E' riparata da una collina con panchine per riposo e per osservazione delle persone che si allenano.

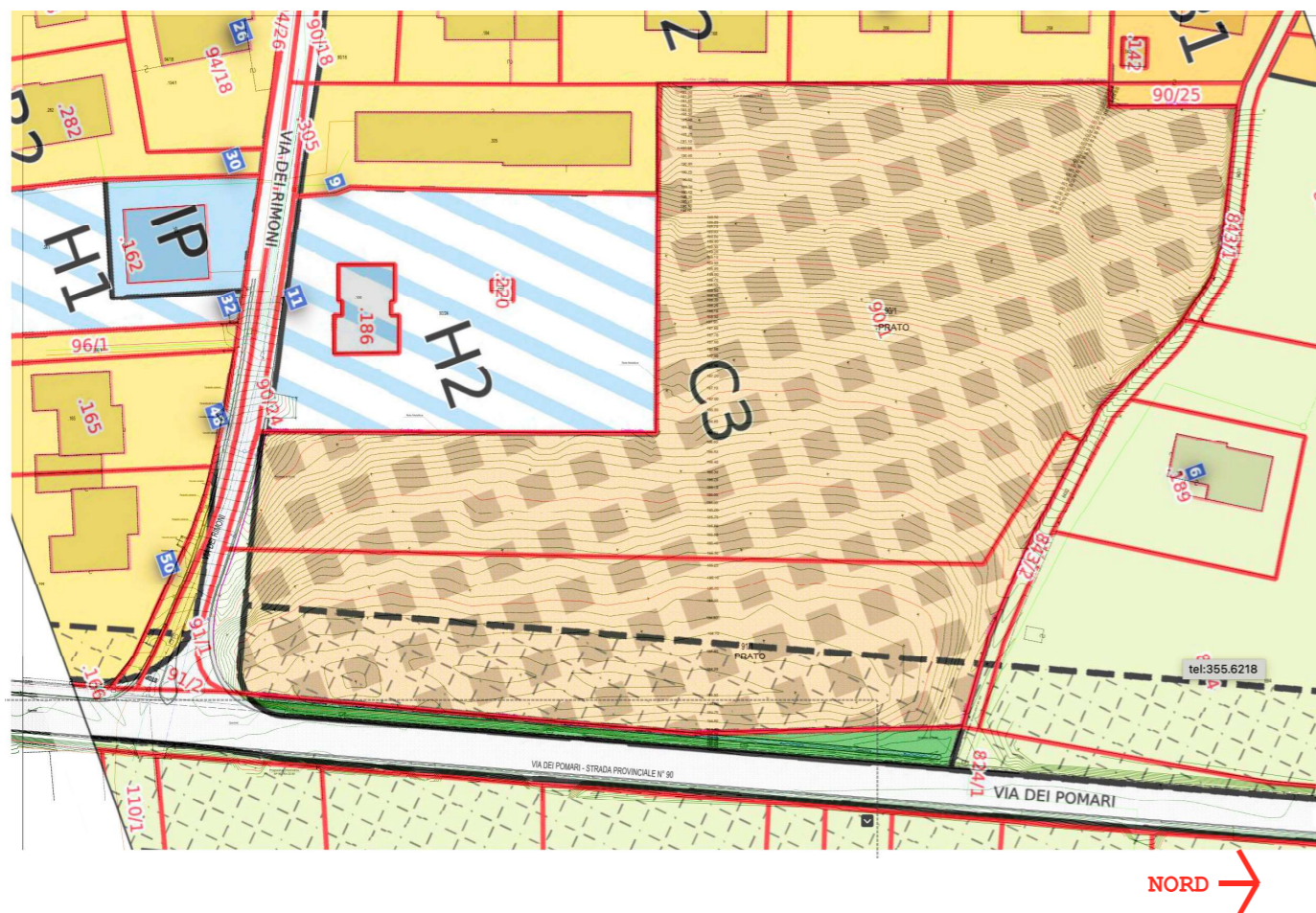


6. ANALISI DEL RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

Le particelle interessate alla lottizzazione rispetto al P.R.G. del comune di Trento, sono collocati all'interno della "Zona C3 - ZONE DI ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO" regolamentata dall'Art. 41 delle Norme di Attuazione.

La pianificazione nel dettaglio con i relativi parametri urbanistici è esposta nella relativa scheda compresa nell'"Allegato n.4.1" alle N.T.A, già riportata nel presente documento al "Capitolo 3".

6.1 Estratto dal P.R.G. Vigente



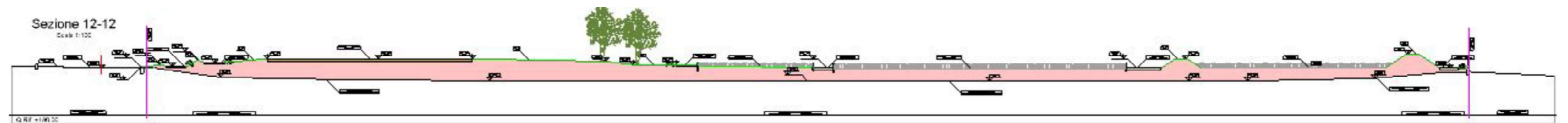
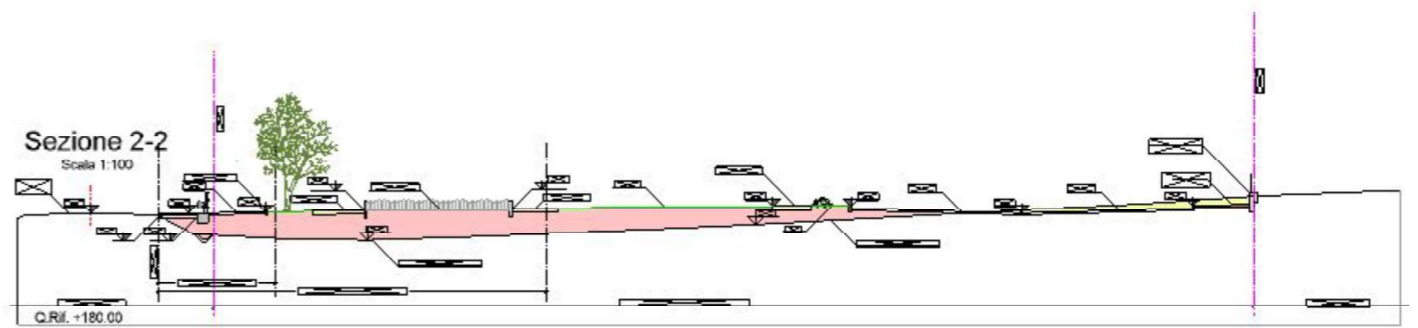
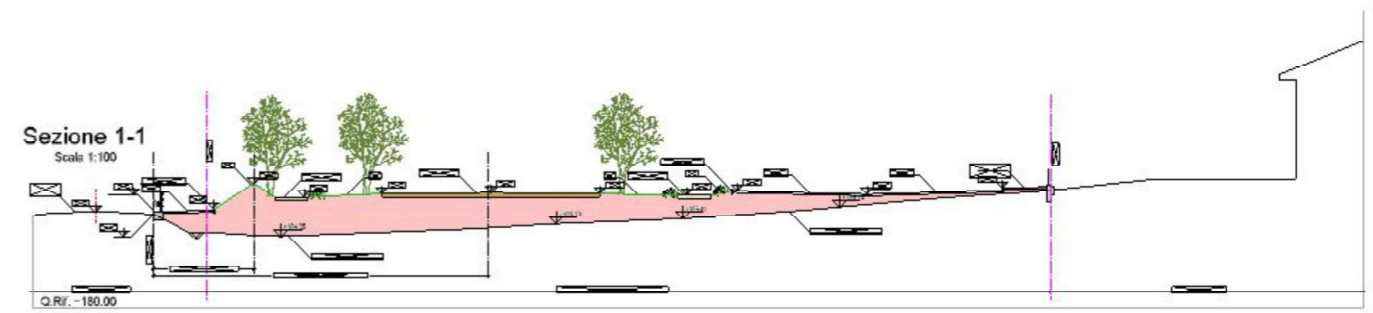
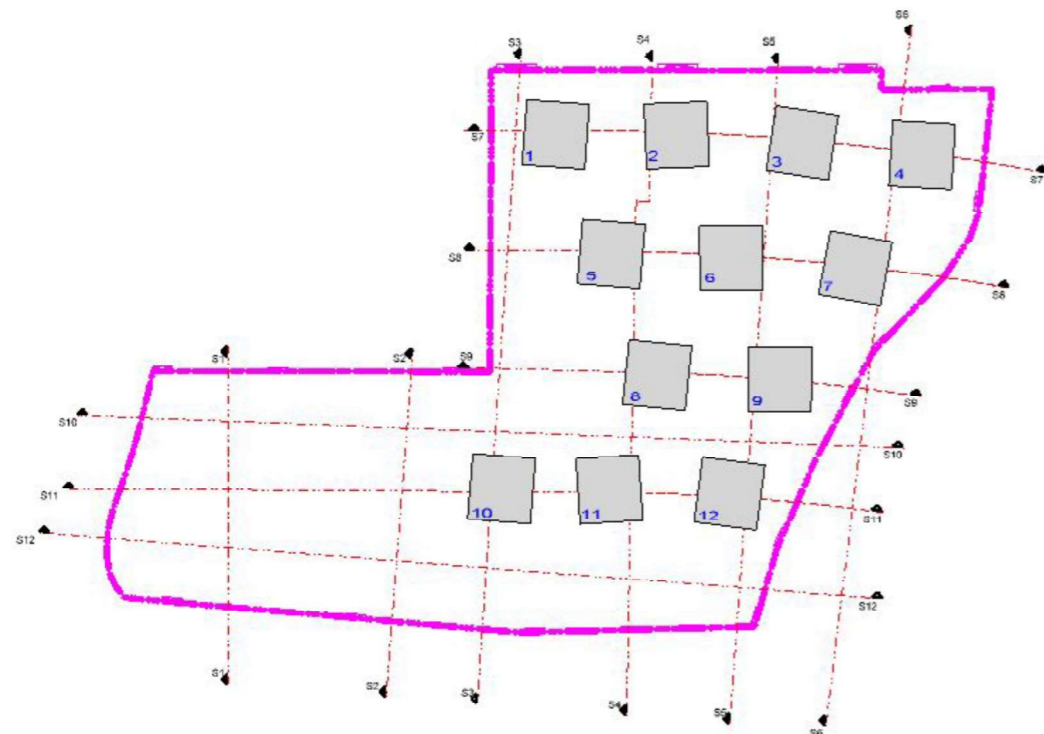
6.2 Tabella Standard Urbanistici

DATI URBANISTICI VINCOLANTI

INDICI URBANISTICI	INDICAZIONI DA PRG	INDICAZIONI DEL PRESENTE PIANO DI LOTTIZZAZIONE
SUN mq	5620,00 mq	5620,00 mq
S.t. C3 (Sup. territoriale)	14043,00 mq	14003,69 mq (Sup. reale)
S.S. (Sup. di servizio) INTERNA ALLA ZONA C3	4680,00 mq	4685,17 mq (Sup. reale)
SUPERFICI CEDUTE A TITOLO GRATUITO ESTERNE AL PDL	-----	146,189 mq
SUPERFICI PAT DA INCLUDERE NEL PARCO	-----	461,75 mq
H. MAX FRONTE	12,50 m	12,50 m
H.p NUMERO DI PIANI	4	4
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI INTERNI ALLA LOTTIZZAZIONE E QUELLI ESTERNI	11,25 ml	11,25 ml
DIST. MINIMA TRA GLI EDIFICI INTERNI ALLA LOTTIZZAZIONE	-----	per nuovi edifici nel lotto privato ≥ 8,00 m
DIST. MINIMA DA CONFINI PERIMETRO ESTERNO LOTTIZZAZIONE	5,625 ml	5,625 ml
DIST. MINIMA DA CONFINE LIMITE SS (edifici n° 10-11-12)	-----	≥4,00 m a prescindere da H edificio
SUP. FONDIARIA	= (14043-4680) = 9363 mq	= (14003,69 - 4685,17) = 9318,52 mq
SEDIME MASSIMO EDIFICIO FUORI TERRA		
SEDIME MASSIMO EDIFICIO INTERRATO		

7. QUOTE DEL TERRENO SISTEMATO

Il progetto prevede un riempimento per eliminare la depressione a lato della strada provinciale creando così un'area pubblica pressochè pianeggiante, (campo multifunzionale a + 186.90 mt/slm) con una leggera pendenza verso monte per raccordarsi in modo ottimale al nuovo parcheggio pubblico ed infine agli accessi dell'area privata.



8. SIMULAZIONI TRIDIMENSIONALI



 Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento
Dott. Architetto
MAURO FACCHINI
832 sez. A - ARCHITETTURA