

Renzo Piano Building Workshop

Genova
Via P.P. Rubens, 29 - 16158 Genova
tel. 010/61711 - fax 6171350
e-mail : trento@rpbw.com

Committente:
Iniziative Urbane S.p.A.
Via Fersina 23
38100 Trento
C.F. 01615700224

Progetto Area ex-Michelin in Trento

Comune di Trento, Zona C5
Piano Attuativo Area A

Norme Tecniche di Attuazione

COMUNE DI TRENTO
SERVIZIO SPORTELLO IMPRESE E CITTADINI
ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA
21.02.05 000008
ADUNANZA DEL 1. NUMERO
IL DIRETTORE DI SERVIZIO
Ufficio Assistenza Privata
Ufficio
geometra [redacted] Calabrese

Allegato parte integrante ed essenziale
della deliberazione del Consiglio comunale

8 MAR. 2005 n. **32**



IL SEGRETARIO GENERALE

[redacted]



[redacted]

[redacted]

INDICE

TITOLO I. NORME GENERALI

Art. 1 Elaborati del Piano di lottizzazione

Art. 2 Valore del Piano di lottizzazione

Art. 3 Rapporti con il Piano guida e inquadramento del Piano di lottizzazione

Art. 4 Finalità e criteri generali di intervento

TITOLO II. REGOLAMENTAZIONE GENERALE DEGLI INTERVENTI

Art. 5 Classificazione, destinazione d'uso ed attività ammesse

Art. 6 Definizione e regolamentazione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione

Art. 7 Norme morfologiche

Art. 8 Attuazione degli interventi

Art. 9 Raccolta rifiuti

TITOLO I

NORME GENERALI

Articolo 1

Elaborati del Piano di Lottizzazione

Il Piano di Lottizzazione é costituito dai seguenti elaborati progettuali:

a) Elaborati di tipo prescrittivo

Tavola	Titolo	Scala
PA-O-1.001	Planimetria generale Piano Guida	1:1000
PA-O-1.002	Planimetria Generale dell'Ambito di Intervento, Stato di Fatto	1:1000
PA-O-1.003	Rilievo topografico dell'Ambito di Intervento, Stato di Fatto	1:1000
PA-O-1.004	Planimetria Generale di Progetto	1:1000
PA-O-1.005	Planimetria Generale degli Spazi Pubblici e Privati	1:1000
PA-O-1.006	Planimetria Generale parcheggi Liv.-2	1:1000
PA-O-1.007	Planimetria Generale parcheggi Liv.-1	1:1000
PA-O-1.008	Sezioni trasversali viabilità	1:100
PA-O-1.009	Sezioni trasversali viabilità	1:100
PA-O-1.010	Abaco dei materiali: Prospetti	-
PA-O-1.011	Planimetria Parcheggi ad uso pubblico in superficie	1:1000
PA-O-1.012	Profili principali del terreno – Stato attuale e di progetto	1:500
PA-O-1.013	Sezioni stradali dettagli	1:50
PA-O-1.014	Sezioni stradali dettagli	1:50
PA-O-1.015	Sezioni stradali dettagli	1:50
PA-O-1.016	Relazione Tecnico-Illustrativa	-
PA-O-1.017	Norme Tecniche di attuazione	-

a) Elaborati delle reti

Tavola	Titolo	Scala
* Reti 001/a	Planimetria generale rete potabile-antincendio-irrigazione	1:1000
-- Reti 001/b	Planimetria generale reti acque bianche	1:1000
-- Reti 001/c	Planimetria generale reti acque nere	1:1000
* Reti 002/a	Planimetria generale reti energia-gas-telecomunicazioni	1:1000
-- Reti 002/b	Planimetria generale reti illuminazione pubblica	1:1000
* Reti 003	Planimetria generale reti teleriscaldamento	1:1000
-- Reti 004	Sezioni tipo reti	1:50

* non oggetto di specifico progetto

-- vedi progetto opere di urbanizzazione

Articolo 2

Valore del Piano di lottizzazione

Il Piano di lottizzazione é redatto e attuato ai sensi dell'articolo 53 e seguenti della Legge Provinciale 05/09/1991 n. 22 e successive integrazioni e modificazioni.

Articolo 3

Rapporti con il Piano Guida Urbanistico e inquadramento del Piano di Lottizzazione

Il presente Piano di Lottizzazione costituisce, per l'area di intervento indicata nelle tavole grafiche quale lotto A, lo strumento urbanistico esecutivo di una parte rilevante della zona C5 individuata dal vigente P.R.G., anche in relazione alle soluzioni progettuali di inquadramento dei successivi interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale del contesto urbano di riferimento, così come definite dagli elaborati del Piano Guida Urbanistico vigente (lotti B e C).

Articolo 4

Finalità e criteri generali di intervento

Gli interventi contemplati dal Piano di Lottizzazione, descritti nella Relazione tecnico - illustrativa, sono finalizzati a:

- ricucire l'ambito di intervento con il tessuto cittadino esistente e recuperare il rapporto tra la città costruita e con l'ambiente fluviale, superando la barriera ferroviaria e la viabilità esistente lungo il fiume.
- realizzare un nuovo quartiere della città, dotato di funzioni articolate e complesse, private, pubbliche e di interesse collettivo, che configuri un nuovo affaccio sul fiume attraverso un nuovo parco urbano.
- qualificare nel suo complesso il nuovo quartiere, anche attraverso il coordinamento per la realizzazione di strutture per parcheggi privati, pubblici e d'uso pubblico, l'organizzazione di spazi pedonali e verde alberato.

Le soluzioni progettuali del Piano rispondono ai seguenti criteri e linee guida:

- *il sistema energetico*: a centrale unica, a servizio di tutto il comparto, localizzata in sponda destra dell'Adige all'esterno del lotto di intervento. La soluzione prevista consente l'abbattimento del carico inquinante e di fonti rinnovabili.
- *il sistema dell'acqua*: riavvicinare la città al suo fiume (dopo la deviazione ottocentesca del suo corso dal centro città), attraverso la presenza dell'acqua, canali e specchi d'acqua, con funzione ricreativa, tecnologica (irrigazione, laminazione delle acque di prima pioggia, antincendio), didattico - scientifica.

- *il sistema del verde pubblico*: configurato in un grande parco, quale connettivo, rappresentato da filari alberati, che costituisce l'ossatura delle direttrici est-ovest, tra la città storica, il nuovo quartiere e il parco sul fiume, cui è collegabile con passerelle pedonali, inserito su un grande prato in pendio dedicato alle attività ricreative.
- *il sistema costruito*: soluzioni tipologiche diversificate in relazione alla localizzazione.

TITOLO II

REGOLAMENTAZIONE GENERALE DEGLI INTERVENTI

Articolo 5

Classificazione delle destinazioni d'uso ed attività ammesse

Le specifiche destinazioni d'uso ed attività ammesse nell'ambito di intervento del Piano di Lottizzazione, costituiscono un complesso articolato di rilevanza privata e pubblica, integrato da spazi verdi attrezzati e da spazi di servizio pubblico, nel quale gli interventi previsti interagiscono a livello funzionale e ambientale per la realizzazione degli obiettivi del Piano Regolatore Generale, in particolare relativamente alla dotazione di spazi pubblici e privati destinati ad attività collettive.

La capacità edificatoria del Piano di Lottizzazione, espressa con l'indice della superficie lorda utile per le diverse destinazioni d'uso ammesse, ai sensi e per gli effetti delle Norme del P.R.G. vigente (Scheda C5 - Area ex Michelin), può essere incrementata del 40% (rispetto all'indice di utilizzazione territoriale (Ut)), pari a 0,60 mq/mq), in presenza di cessioni aumentate del 50% delle aree SS (parco) e SS (altri servizi) oltre alla progettazione e alla realizzazione delle opere previste. Essendo nel presente Piano di Lottizzazione prevista questa possibilità, la superficie lorda utile quantificata per la realizzazione degli interventi nel lotto A risulta pari a mq.97.718.

Le destinazioni d'uso ed attività ammesse, costituiscono la specificazione della classificazione generale delle Norme del vigente P.R.G., in particolare per quanto concerne le attività di fruizione collettiva.

Tra le attività di fruizione collettiva, che la scheda C5 individua tra quelle "miranti a valorizzare e recuperare il patrimonio artistico, storico e culturale locale nonché ad ospitare attività del terziario avanzato che contribuiscano allo sviluppo delle imprese e della Pubblica Amministrazione", sono ammesse le seguenti funzioni: spazi museali, spazi congressuali, biblioteche, teatri, cineteche, centri culturali e ricreativi, centri di sviluppo progetti aziendali (incubators), centri diagnostici, scuole di ogni ordine e grado, uffici e servizi pubblici, servizi alle imprese, compagnie di assicurazione, centri elaborazione dati, laboratori e centri di ricerca, sale cinematografiche, cinema multisala, strutture ricettive alberghiere nelle diverse tipologie previste dalla legislazione provinciale di settore. Le destinazioni d'uso concernenti attività di fruizione collettiva dovranno ammontare a mq. 27.919.

La destinazione d'uso residenziale, in conformità alle norme di PRG, non potrà superare mq. 43.900, pari al 45% della edificabilità massima ammessa.

Per la restante quota di edificabilità ammessa, pari a mq. 25.825, a norma dell'art. 43 ter delle NTA del PRG vigente, oltre alle attività di fruizione collettiva sopraelencate, sono ammesse le seguenti destinazioni e funzioni: terziario direzionale pubblico e privato; terziario commerciale nella articolazione delle tipologie previste dalla legislazione di settore; commercio al dettaglio in conformità alle norme di urbanistica commerciale; esercizi pubblici, ristorazione e bar, con l'esclusione di discoteche e sale da gioco; studi professionali; artigianato di servizio con esclusione della produzione.

Gli elaborati di Piano, identificano, per i diversi edifici previsti, le destinazioni d'uso secondo il criterio della destinazione d'uso prevalente mista (residenziale, e/o altre destinazioni) o ad esclusivo interesse collettivo. In ogni caso la distribuzione delle funzioni, nonché la loro definizione e ripartizione quantitativa e localizzativa, ad esclusione del comparto individuato nella tav.

PA-O-1.004 come destinato esclusivamente ad attività di interesse collettivo, dovranno essere puntualizzate in sede di richiesta di concessione edilizia da attuarsi secondo le modalità previste dal successivo art. 8 delle presenti norme.

Articolo 6

Definizione e regolamentazione degli interventi previsti

Il progetto organizza a livello urbano una parte rilevante della zona C5 prevista dal vigente Piano Regolatore Generale, con interventi a carattere polifunzionale.

Le soluzioni progettuali del Piano di Lottizzazione sono definite dagli elaborati a carattere prescrittivo di cui all'art. 1, nel limite di quanto specificamente precisato dai singoli articoli.

Le eventuali indicazioni grafiche, riportate negli elaborati di progettuali di tipo prescrittivo, relative ad aree esterne all'ambito di Piano, hanno esclusivo carattere illustrativo.

In particolare le Tavole PA-O-1.004 / 5 / 8 / 9, definiscono gli elementi prescrittivi di Piano quali: fili di allineamento, sagoma planovolumetrica di espansione massima degli edifici, altezza e numero dei piani, destinazioni d'uso prevalenti o esclusive ammesse, gli spazi pubblici o di uso pubblico, caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti in genere.

Nella Tavola PA-O-1.004, sono indicate le sagome planimetriche di massimo ingombro degli edifici realizzabili per le diverse funzioni ammesse.

Le sagome planimetriche, rappresentano le "aree di galleggiamento" entro le quali definire l'impianto morfologico degli edifici previsti. All'interno di tali sagome le superfici inedificate saranno utilizzabili come spazi privati scoperti, a verde e/o pavimentati, secondo le disposizioni contenute negli artt. 78 e 79 del R.E.C., che, in sede di richiesta di concessione edilizia da attuarsi secondo le modalità previste dal successivo art. 8 delle presenti norme, dovranno essere verificate e rispettate nelle loro prescrizioni quantitative.

"La sagoma planimetrica - area di galleggiamento - costituisce un riferimento vincolante per il piano terra dei fabbricati, mentre è sempre ammessa la realizzazione di sporti, aperti e chiusi, nel limite massimo di 2,5 m di aggetto, anche se la proiezione degli stessi risulta esterna alla sagoma planimetrica - area di galleggiamento - di riferimento.

Il sedime di imposta per gli edifici fuori terra, e conseguentemente la quota di marciapiedi e strade su cui gli edifici prospettano, potrà essere +/- 1 m. rispetto alla quota di riferimento riportata sugli elaborati di 191,00. m.

Nel sottosuolo di spazi pubblici, è ammessa altresì la realizzazione di autorimesse a servizio del nuovo quartiere, da reperire ai sensi dell'art. 73 della L. P. 5 Settembre 1991 n. 22.

Articolo 7

Norme morfologiche

Ad integrazione di quanto contenuto nell'elaborato grafico PA-O-1.010, nella Relazione tecnico - illustrativa e nelle definizioni di cui al precedenti commi, sono stabilite alcune prescrizioni particolari relativamente ai seguenti aspetti sensibili del progetto:

7.1 Parco urbano e il sistema del verde

Per il nuovo parco urbano, quale cerniera tra la città costruita e il Fiume Adige e le attrezzature esistenti e previste, gli interventi devono essere finalizzati alla qualificazione paesaggistica dei luoghi, attraverso la ricostituzione dell'ambiente vegetazionale, del sistema dell'acqua, la formazione dei tracciati e dei percorsi di collegamento, con l'obiettivo di realizzare un polo ricreativo - culturale.

Nell'ambito del parco e lungo l'affaccio sull'Adige, è ammessa la realizzazione di strutture ed edifici, destinati ad accogliere eventi di interesse generale (feste locali, concerti, rappresentazioni teatrali, ecc.).

Il controllo dell'acqua deve costituire parte integrante del disegno strutturale del parco, attraverso un sistema di canali e bacini con funzione ornamentale, ma anche quale recupero delle acque meteoriche da destinare ad uso irriguo, elemento di processi tecnologici e per scopi ricreativi.

Il sistema del verde, deve privilegiare l'impianto di essenze autoctone, preferibilmente rustiche ad elevato valenza ornamentale che evidenzino il ciclo stagionale. In relazione alla specifica funzione le alberature devono essere di prima grandezza (boulevard, esemplari isolati, parco), di seconda grandezza (viali interni e del parco).

L'impianto di essenze di provenienza esotica è ammesso solamente qualora venga rispettata la consonanza con le essenze indigene e rispondano alla finalità di qualificare l'ambiente ripariale.

7.2 Affacci dell'edificato sul parco urbano

Per tali edifici, è ammessa la realizzazione di aggetti, aperti e chiusi, lungo il fronte del parco nel limite di 2,5 m, anche se esterni alla sagoma planimetrica - area di galleggiamento - di riferimento.

La realizzazione di eventuali recinzioni o muri di contenimento deve configurarsi, dal punto di vista formale, come un insieme organico con l'edificio retrostante, privilegiando soluzioni che consentano la vista sul parco dal piano terra degli edifici. Non sono ammesse soluzioni che consentano l'introspezione visiva verso lo spazio privato.

7.3 Spazi pubblici coperti

Il progetto di Piano caratterizza taluni spazi stradali quali luoghi pedonali privilegiati o a traffico limitato, con un elevato grado di permeabilità con gli spazi aperti della piazza e del parco urbano.

Allo scopo, le strade, di massima indicate negli elaborati di progetto, possono essere coperte, nel limite massimo del 20% della superficie stradale complessiva, con pannellature trasparenti, vetrate o sistemi ombreggianti, assicurando il rispetto delle condizioni igieniche ed in particolare la ventilazione naturale, l'illuminazione, senza impedire il passaggio di mezzi di servizio e soccorso.

E' altresì ammessa la realizzazione di collegamenti in quota sovrastanti spazi stradali, a partire dal primo piano agibile degli edifici, nel rispetto delle sagome d'ingombro stabilite dal vigente Codice della Strada e relativo Regolamento.

7.4 Parcheggi privati e spazi pubblici

La dotazione di parcheggi privati, a servizio delle diverse funzioni insediabili, deve essere assolta prevalentemente nei piani interrati degli edifici.

La dotazione di spazi per parcheggi privati, a servizio delle diverse funzioni insediabili, è ammessa anche all'esterno del sedime dell'edificio di riferimento.

A tale fine, ai sensi dell'art. 73 della LP. 5 Settembre 1991, la dotazione di parcheggi privati, deve essere verificata con riferimento all'intero comparto di Piano. L'applicazione dello standard dei parcheggi, previsto dalle norme vigenti, sarà verificato in sede di richiesta di concessione edilizia.

Nel sottosuolo di spazi pubblici e di uso pubblico (strade e piazze) è ammessa la realizzazione di parcheggi privati, delle relative intercapedine e griglie di aerazione, collegamenti veicolari e pedonali.

7.5 Caratteri degli edifici

I caratteri degli edifici (tipologia e materiali delle coperture, chiusure di facciata, partitura delle aperture, trattamento delle facciate) devono essere riferiti agli elementi costruttivi di cui alla Tavola PA-0-1.010, che rappresentano la possibile casistica delle soluzioni progettuali applicabili in funzione alle diverse condizioni ambientali e di rapporto con il contesto urbano e come tale ha carattere prescrittivo quale definizione di criteri progettuali.

Più in particolare, il progetto esecutivo potrà contemplare i seguenti sistemi di facciata, in relazione alle specifiche situazioni di affaccio ed esposizione:

- a) Facciata ventilata con elementi di ombreggiamento lineari fissi.
- b) Facciata ventilata opaca in cotto, in pietra e in legno.
- c) Facciata in intonaco.
- d) Doppia facciata in vetro.
- e) Facciate con veranda vetrata.

Stante il rapporto diretto di parte dell'edificato con la linea ferroviaria, in sede di concessioni edilizie, dovrà essere presentato un apposito studio relativo agli accorgimenti tecnici da mettere in atto per il contenimento dell'inquinamento acustico secondo le norme vigenti.

Per le chiusure orizzontali (coperture), il progetto esecutivo potrà contemplare quattro differenti tipologie:

- 1) Copertura a falde inclinate.
- 2) Coperture piane e terrazze dei giardini interni.
- 3) Canopy in griglia metallica e predisposizione per ombreggiamenti, schermi vetriati, pannelli solari.
- 4) Canopy in vetro.

Articolo 8
Attuazione degli interventi

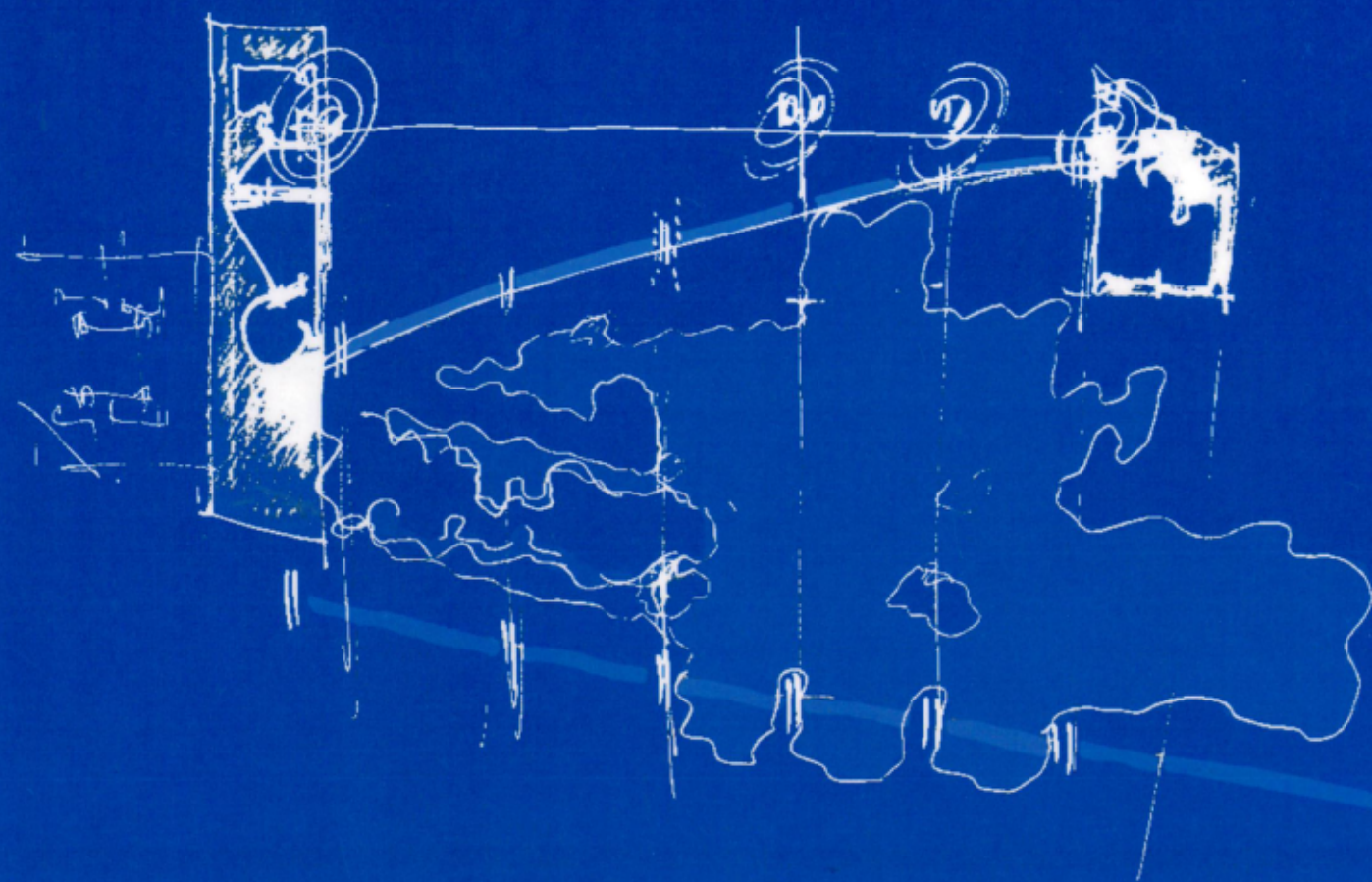
Ai fini di una organica attuazione del Piano di Lottizzazione, la progettazione degli interventi edilizi ammessi deve essere unitaria.

Gli interventi possono anche essere assentiti mediante una o più richieste di Concessione Edilizia purchè queste vengano estrapolate da un progetto per concessione edilizia generale da depositarsi contestualmente alla richiesta di concessione di un eventuale primo stralcio di intervento edilizio.

Qualora l'attuazione degli interventi avvenga per lotti funzionali, mediante la presentazione di più richieste di Concessione Edilizia, devono essere verificate e rispettate le condizioni stabilite dall'art. 7.4 delle presenti norme.

Articolo 9
Raccolta rifiuti

Il progetto dovrà prevedere un sistema per la raccolta dei rifiuti blocco per blocco eventualmente destinando dei locali alla raccolta differenziata accessibili direttamente dalla viabilità pubblica.



Area ex-Michelin in Trento
Renzo Piano Building Workshop

Piano Attuativo - Norme Tecniche di Attuazione
Gennaio 2005