

**COMUNE DI
TRENTO**

**PROVINCIA AUTONOMA
DI TRENTO**

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
ZONA C3 - ALLEGATO N. 4.1
Via Gramsci, Trento: Novembre 2022**

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
dott.ing. ADRIANO BATTISTI
ISCRIZIONE ALBO N° 2078

ABA ENGINEERING di Adriano Battisti & C s.n.c.
PROGETTAZIONI EDILI STRADALI IDRAULICHE



38057 Pergine Valsugana
Loc. Fratte, 18/9

Tel. 0461/534501 Fax. 0461/504252
E-mail info@abatn.it

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

COMUNE DI TRENTO

Via Antonio Gramsci - Trento
p.f. 1104/3 - C.C. Trento

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



INDICE:

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA	2
1. DESCRIZIONE DELL'AREA	3
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI DI PIANO	3
3. PREVISIONI DI PROGETTO	5
a. Impostazioni generali.....	5
b. Valutazioni urbanistico architettoniche.....	5
c. Aspetti bioclimatici e di risparmio energetico	6
d. Tipi di finiture, materiali e colorazioni.....	7
e. Elementi prescrittivi ed Elementi indicativi	7
4. SISTEMAZIONI ESTERNE.....	8
a. Materiali utilizzati:	8
b. Elementi del verde.....	8
c. Elementi del verde pubblico.....	8
5. CALCOLO DEGLI INDICI URBANISTICI	8
a. Superficie Utile Netta (SUN).....	8
b. Superficie Permeabile (Sp).....	9
c. Area a verde.....	9
d. Ricarica veicoli elettrici	9
e. Deposito biciclette e locale spogliatoio	9
f. Spazi di relazione condominiale e per il gioco dei bambini	9
6. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	9
7. AUTORIMESSA PRIVATA.....	10
8. MODALITA' DI CALCOLO DEI PARCHEGGI	10
9. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	10
10. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	11
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	13
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	18
art. 1 ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	19
art. 2 ELENCO ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO	19
art. 3 DESTINAZIONE D'USO	19
art. 4 LINEA DI SPICCATO E QUOTA DI PROGETTO.....	19
art. 5 DISPOSIZIONI SULLE DISTANZE	20
art. 6 VINCOLI PROGETTUALI	20
a. Superficie Permeabile (Sp)	20
b. Area a verde	21

c. Deposito biciclette e locale spogliatoio	21
d. Spazi di relazione condominiale e per il gioco dei bambini	21
art. 7 AREE IN CESSIONE.....	21
art. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	21
art. 9 ALLACCIAMENTI ALLE RETI TECNOLOGICHE	22
art. 10 SISTEMAZIONI ESTERNE E MATERIALI	22
art. 11 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO.....	22
art. 12 PRESCRIZIONI IN MATERIA DI SOSTENIBILITÀ DEGLI EDIFICI.....	22
art. 13 LIMITI ALLE VARIAZIONI DEL PIANO.....	22
art. 14 DISPOSIZIONI FINALI	23
art. 15 SALVAGUARDIA DELLA LEGISLAZIONE TECNICA	23
ELABORATI GRAFICI	24
DATI CATASTALI	25
ESTRATTI CARTOGRAFICI.....	26-27
INDICI URBANISTICI.....	28
SCHEMA CALCOLO DELLA SUN.....	29
PLANIMETRIA STATO DI FATTO.....	30
SCHEMA DI IMPIANTO.....	31
PLANIMETRIA PROGETTO URBANIZZATO.....	32
PLANIMETRIA GENERALE STATO DI PROGETTO.....	33
SEZIONI DEL TERRENO.....	34-35
PLANIVOLUMETRICO.....	36
ABACO DEI MATERIALI E DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI.....	37-38



RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA



1. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area inserita nel presente piano di lottizzazione è situata nel comune di Trento e più precisamente nel quartiere Clarina, in via Antonio Gramsci, a sud del Rio Salè e del Giardino Alexander Langer. Confina a nord con una stradina sterrata di accesso agli orti urbani (p.f. 1105/4), ad est in parte con gli orti urbani (p.f. 1104/4), in parte con un complesso residenziale formato da edifici alti (8 piani) (p.ed. 5319), a sud con una piccola palazzina residenziale (p.ed. 2452) e ad ovest con via Gramsci dotata di pista ciclabile e pedonale (p.f. 1091/7) che collega il Giardino alla zona sud della città. Ad ovest, oltre la strada, una palazzina dell'Itea, che ospita ambulatori medici (p.ed. 6615) e un altro edificio, della Fondazione Crosina Sartori Cloch, ad alta densità residenziale (p.ed. 5591).

Il Piano Regolatore Comunale di Trento, individua tale zona come area C3 (zone di espansione di nuovo impianto), così come stabilito dall'art. 41 delle Norme di attuazione (e l'allegato n. 4.1), ed è subordinata alla presentazione di un piano attuativo.

La particella è la p.f. 1104/3, C.C. Trento, ed è interessata per quasi tutta la sua superficie, ad eccezione di un piccolo lembo di circa 60mq che affaccia su una viabilità privata a sud. Il presente piano attuativo, come previsto dall'art. 49 comma 3 della L.P.15/2015, apporta alcune lievi modificazioni ai perimetri delle zone individuate dal PRG per allinearsi alle particelle limitrofe che presentano funzioni diverse.

Attualmente l'area risulta incolta, lasciata al suo stato naturale con vegetazione sparsa e rigogliosa. La pendenza del terreno scende da nord a sud e da ovest ad est. Sul lato ovest il lotto è lambito dalla pista ciclabile con cui si raccorda a sud

tramite pendenze più accentuate mentre a nord con un declivio più lieve (vedi elaborato grafico *L.02 – Planimetria Stato Attuale*). La differenza di quota dal punto più alto (quota +199.06) a quello più basso (quota +196.62) è di circa 2.4 m.

Il lotto è inserito in una zona a carattere per lo più residenziale (zone per lo più sature con condomini anche di carattere sociale) dove sono presenti diverse servizi pubblici tra cui scuole e ambulatori. Importante è la presenza di aree dedicate allo sport e soprattutto al verde pubblico e di uso collettivo sia per la vicina presenza del Giardino Ex Salè, sia per la presenza degli orti urbani e per altre piccole aree verdi che si collegano al Giardino Maria Teresa d'Asburgo. Queste aree verdi inglobano il complesso scolastico della Clarina, diviso in tre edifici limitrofi (nido, materna ed elementari). I Giardini e le aree verdi esistenti ospitano varie attrezzature per il gioco e la sosta.

Per ogni altro particolare o dettaglio riguardante lo stato di fatto dell'area si rimanda alla documentazione fotografica allegata ed agli elaborati grafici (vedi elaborato grafico *L.02 – Planimetria Stato di Fatto*).

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI DI PIANO

Per quanto riguarda il **Piano Urbanistico Provinciale**, la zona ricade nelle Aree rurali della Carta del Paesaggio.

Nella tavola Sistema insediativo e Reti infrastrutturali, Aree Agricole e Reti ecologiche e ambientali non ricade in nessuna area specifica.

La tavola Inquadramento strutturale definisce l'area Area di Conoidi alluvionali.

Per la Carta delle Tutele Paesistiche non ha nessun vincolo di tutela.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

COMUNE DI TRENTO

Via Antonio Gramsci - Trento
p.f. 1104/3 - C.C. Trento

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



Per la **Carta di Sintesi della Pericolosità** solo una fascia a nord del lotto, in adiacenza al Rio Salè, rientra in P3, Area con penalità media, in particolare Penalità Torrentizia P3, Penalità Litomorfologia P1.

Le norme di attuazione del **Piano Regolatore** attualmente in vigore individuano l'area di espansione di nuovo impianto con le seguenti condizioni e prescrizioni:

Art. 41 - C2a, C3 e C3a: Zone di espansione di nuovo impianto

1. *Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.*
2. *Nelle zone C2a, C3 e C3a l'edificazione avviene sulla base di un piano attuativo esteso all'intera zona risultante dalla cartografia del PRG e redatto nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e della posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica, se individuati dal PRG e degli indici e delle prescrizioni riportati nelle schede o sui progetti speciali costituenti gli allegati n. 4.1 e n. 4.2 alle presenti norme nel rispetto di quanto disposto dall'art. 3 co. 1. e co. 2. Delle presenti norme. La predisposizione del piano attuativo deve inoltre avvenire nel rispetto dei criteri per la progettazione contenuti nell'Allegato 5 di cui all'art. 79 bis delle presenti norme di attuazione.*

L'allegato n.4.1 alle Norme di Attuazione del PRG detta nello specifico i vincoli e gli indici da seguire per il piano di lottizzazione dell'area. Individua in planimetria la superficie e la localizzazione dell'area da destinare ai servizi pubblici e quale invece dedicare all'edilizia residenziale privata.

Nello specifico troviamo la seguente tabella:

C3 – St [mq]	3.793
Sun [mq]	1.700
Ss [mq]	1.800*
Hfronte [mq]	13.5
Hp [Np]	4
Sf permeabile %	20%

(*) La localizzazione della superficie destinata a servizi pubblici (Ss) della presente scheda è prescrittiva. Fatta salva la superficie complessiva Ss indicata nella tabella, sono possibili limitate modifiche tra l'area Ss e quella destinata agli edifici. La parte di Ss che ricade in "Area con penalità media – P3" della Carta di Sintesi della Pericolosità di cui all'art. 16 delle relative Norme di Attuazione è inedificabile.

Altri vincoli che condizionano particolarmente l'edificazione riguardano la distanza dai confini e dagli edifici circostanti:

Distanze minima tra edifici H<10 m [m]	5,00
Distanze minima tra edifici H>10 m [m]($10+0.5*(H_{zona}-10)$)	11.75
Distanza minima dai confini del lotto edifici H<10 m [m]	5.00
Distanza minima dai confini del lotto edifici H>10 m [m]	5.88



3. PREVISIONI DI PROGETTO

a. Impostazioni generali

I criteri utilizzati per l'impostazione generale della lottizzazione e per l'inserimento planivolumetrico delle singole unità presentano da un lato il rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico e dall'altro un attento studio dell'area in modo tale da utilizzarla in maniera razionale, senza spreco di territorio e cercando nel contempo, di creare le condizioni per qualificare la zona con opere di urbanizzazione adeguate sia alla funzione residenziale che a quella pubblica.

In linea con le previsioni contenute nella scheda C3 "via Antonio Gramsci", lo schema di progetto prevede di localizzare le aree a Verde Pubblico nella parte nord del lotto e con una fascia ad ovest a diretto contatto con la viabilità ciclabile e pedonale.

Le aree di Verde Pubblico così definite, attrezzate con percorsi, permetteranno di connettere le aree verdi già esistenti con una sorta di corridoio verde che non solo riqualificherà il quartiere dal punto di vista estetico e funzionale, ma garantirà anche ombra a pedoni e ciclisti, raffrescherà gli edifici migliorando la qualità dell'aria.

b. Valutazioni urbanistico architettoniche

Lo schema di progetto definisce i limiti dell'area pubblica e privata seguendo la localizzazione delle destinazioni data dal PRG ma modificandone lievemente i confini: l'area di Verde Pubblico a nord si allinea alla fascia di orti urbani esistenti ad est (p.f. 1104/4), mentre la fascia che costeggia il percorso ciclabile e pedonale si allarga per garantire i 1800mq di Superficie Ss previsti dalla scheda. In questo

modo si realizzerà un "corridoio" di collegamento nord-sud, all'interno della rete del verde pubblico esistente, migliorando e potenziando la viabilità lenta.

Il piano di lottizzazione modifica la quota del terreno naturale, definendo un nuovo "piano urbanizzato" per un migliore raccordo con la viabilità ad ovest.

La pendenza naturale del terreno rende il lotto poco funzionale al suo utilizzo sia per quanto riguarda l'intervento residenziale sia per quanto riguarda l'area pubblica.

Per migliorare l'accessibilità dell'area e per garantirne la giusta funzionalità, si è deciso di modificare l'andamento del terreno creando un piano urbanizzato che segua l'andamento dell'attuale percorso ciclo-pedonale ad ovest.

Nella porzione nord di verde pubblico il piano urbanizzato segue la pendenza dell'attuale stradina d'accesso agli orti urbani a nord, partendo ad ovest con le quote dell'attuale percorso ciclabile e raccordandosi ad est con il lotto limitrofo.

Nella porzione residenziale, invece, si è deciso di proseguire in modo uniforme con le quote della fascia ovest garantendo così una continuità con il percorso pubblico e una migliore funzionalità dell'area residenziale creando così un piano a pendenza unidirezionale.

Il raccordo tra il verde pubblico a nord e l'area residenziale ad est avviene con un salto di quota in corrispondenza del muro di confine tra le due aree.

L'accesso veicolare all'area viene mantenuto a sud dalla strada comunale (via Gramsci), come nello stato attuale e come previsto dal PRG. In questa zona, l'andamento del terreno segue sostanzialmente quello attuale scendendo costante fino a raggiungere la quota del lotto ad est creando un unico punto di discontinuità che, gradualmente, arriva ad un dislivello massimo di circa 1m andando in parte a nascondere i posti macchina previsti a raso all'esterno.



Da quest'area avviene anche l'accesso comune al piano interrato attraverso una rampa posta lungo il lato Est.

L'accesso pedonale privato invece è previsto in prossimità dei due edifici direttamente dal percorso pedonale pubblico.

Nella progettazione generale si è data notevole importanza alle valutazioni ambientali preferendo realizzare due palazzine distinte piuttosto che una unica di maggiore impatto. Ogni palazzina sarà circondata non solo dal verde pubblico ma anche dal quello privato.

L'orientamento generale degli edifici segue l'asse nord-sud adattandosi alla conformazione del lotto e alla distribuzione funzionale dell'area. La progettazione interna degli appartamenti andrà a cercare un'ottimale esposizione sia della zona giorno che della zona notte.

Per quanto riguarda gli interventi previsti sulle aree pubbliche, la zona a nord verrà progettata per realizzare un ampliamento degli orti urbani a cui si accede grazie all'allargamento della viabilità già presente.

Verranno realizzate dodici singoli spazi con una vasca per il compostaggio..

Per la fruizione dei nuovi orti verranno realizzati 4 nuovi posti auto di cui uno per disabili.

Per la fascia di verde pubblico che costeggia via Gramsci, il progetto prevede la realizzazione di un nuovo percorso pedonale con andamento sinuoso posto all'interno di un'area verde naturale, piantumata con alberi e piante.

La viabilità pedonale, di larghezza 1,8m, sarà separata ed indipendente da quella ciclabile che invece rimarrà sull'attuale percorso. In alcuni punti i due percorsi si incontrano creando piccole aree di sosta comune arredate con piante e tavoli.

c. **Aspetti bioclimatici e di risparmio energetico**

La distribuzione planimetrica all'interno del piano di lottizzazione rispetta l'asse Nord-sud ed in generale risulta perpendicolare all'andamento delle curve di livello del piano urbanizzato. Tale distribuzione è giustificata principalmente dalla conformazione del posto e dalla volontà di valorizzare e ottimizzare il rapporto reciproco tra le aree dedicate ai servizi pubblici e quello tra servizi pubblici e residenza garantendo in questo modo accessibilità e funzionalità.

L'allineamento altimetrico sul confine ovest, inoltre, permette di evitare bruschi salti di quota a favore di un'omogeneità generale.

Ogni corpo di fabbrica sarà immerso nel verde e, pur godendo della giusta privacy, sarà inevitabilmente immerso e collegato al sistema verde pubblico.

Gli edifici in progetto sono studiati al fine di garantire un buon risparmio energetico, nel rispetto delle normative in materia di edifici a basso consumo proposti dalla P.A.T.

Allo scopo infatti è stata prevista la realizzazione di edifici di forma semplice in modo da garantire una minore dispersione termica rispetto a forme più articolate, è stata ipotizzata la realizzazione di ampie aperture soprattutto in corrispondenza della zona sud-ovest dell'edificio (per godere dei conseguenti guadagni energetici soprattutto durante il periodo invernale), in modo tale da garantire un ottimo comfort sia invernale che estivo anche grazie a sistemi di oscuramento adeguati.



Le zone verdi ricadenti sopra il piano interrato, saranno munite di uno spessore minimo di 40 cm di terra vegetale. Sarà garantita una sufficientemente area libera in profondità, senza quindi piano interrato, e lasciata a verde (o con finitura che garantisca una permeabilità minima del 90%) per poter permettere il drenaggio libero delle acque meteoriche.

Con il rispetto di questi parametri si è certi quindi che l'intervento si inserirà ottimamente sia a livello ambientale sia dal punto di vista del risparmio energetico.

d. Tipi di finiture, materiali e colorazioni

Come schematicamente riassunto nell'abaco dei materiali e degli elementi costruttivi si adotteranno le seguenti tipologie di materiali e finiture:

- copertura con struttura portante in legno o cemento armato con manto in lamiera oppure con finitura a verde pensile o ghiaino lavabile;
- sporti e balconi in legno o acciaio o cemento armato;
- parapetti dei balconi potranno essere in acciaio con correnti orizzontali o verticali oppure con pannellature piene in acciaio o in laminato tipo HPL; in alternativa possono essere in lastre di vetro stratificato;
- gli elementi opachi della facciata avranno una finitura della gamma pastello in tinta unica (eventuali diversi corpi, come ad esempio facciate su piani diversi, sporti o rientranze potranno anche essere in contrasto);
- serramenti potranno essere proposti in legno, in alluminio o in PVC;
- gli oscuranti con tapparelle/frangisole in alluminio o in PVC oppure con tende esterne oscuranti a discesa verticale.

e. Elementi prescrittivi ed Elementi indicativi

Elementi prescrittivi

Costituiscono elementi prescrittivi del presente P.A.:

- a. Numero degli edifici previsti negli elaborati grafici;
- b. Allineamento edifici lungo l'asse nord-sud;
- c. Ingombro massimo degli edifici (interrato e fuori terra escluse le sporgenze non computabili ai fini del calcolo delle distanze) così come indicato nell'elaborato grafico 05.a;

Elementi indicativi

Elementi diversi da quelli elencati in precedenza e che compaiono nelle tavole di P.A. vanno pertanto considerati come meramente indicativi e potranno essere oggetto di modifiche non sostanziali in fase di attuazione, senza che sia richiesta una variante al piano medesimo. A titolo di esempio:

- l'esatta posizione degli accessi pedonali
- La puntuale articolazione architettonica dei nuovi corpi edilizi, fatto salvo il rispetto delle tipologie edilizie, delle indicazioni per la qualità architettonica e delle altezze massime.
- La dislocazione ed il dimensionamento delle costruzioni accessorie, quali le aree per la raccolta dei rifiuti.
- Modifiche di modesto rilievo, in funzione di una migliore distribuzione planimetrica, della viabilità interna, delle aree destinate a parcheggio, degli accessi agli edifici, dei percorsi pedonali e veicolari interni, delle aree a verde.
- Riordino e modifica del numero e degli spazi per la sosta e delle annesse dotazioni per la ricarica dei veicoli elettrici, pur nel rispetto dei parametri e delle quantità previsti dalle presenti norme.



- Variazione del numero e della tipologia degli alloggi in relazione ad un utilizzo funzionale alle specifiche esigenze abitative.
- Modifiche di altri aspetti e/o componenti non citati nei punti precedenti e comunque tali da non alterare l'impostazione generale degli indirizzi progettuali del P.A..

4. SISTEMAZIONI ESTERNE

a. Materiali utilizzati:

Come schematicamente riassunto nell'abaco dei materiali e degli elementi costruttivi si adotteranno per le sistemazioni esterne le seguenti tipologie di materiali e finiture:

- la viabilità di accesso al lotto, compreso lo spazio parcheggio esterno, e la rampa di accesso al garage potranno avere pavimentazione drenante, in mattonelle autobloccanti di cemento o porfido;
- il marciapiede attorno agli edifici ed i percorsi pedonali, saranno pavimentati in piastrelle in gres o piastre di cls o ghiaio lavato o in mattonelle autobloccanti di cemento o in porfido. Nelle zone pavimentate ove è prevista una permeabilità del 90% (a titolo esemplificativo zona parcheggi esterni e rampa di accesso lato sud) dovranno essere utilizzati, fra i materiali sopra proposti, solo quelli idonei e certificati al rispetto di tale requisito.
- muri di contenimento garage e lato est in cls a vista o rivestiti in pietra
- la recinzione perimetrale sarà metallica min 1.00 m e max 1.50 m

b. Elementi del verde

Si consiglia:

- la separazione tra i giardini con siepi o arbusti da fiore in varietà;
- la dotazione di un albero ornamentale medio fusto;
- nell'area destinata a parcheggio a raso, l'utilizzo di vegetazione ad alto fusto.

c. Elementi del verde pubblico

Particolare attenzione verrà data alla progettazione del verde pubblico ed in particolar modo per la fascia nord-sud dedicata alla viabilità ciclo-pedonale.

La volontà è quello di creare un corridoio il più possibile naturale, con un percorso immerso nel verde tra vegetazione a medio-alto fusto (es. carpinius betulus) e l'alternarsi di aree a prato/fiore e coltivate a graminacee.

I percorsi e le aree di sosta saranno finite con pavimentazione il più possibile drenante, come ad esempio con cemento architettonico drenante o grigliati erbosi.

5. CALCOLO DEGLI INDICI URBANISTICI

La proposta progettuale rappresentata negli elaborati di dettaglio degli edifici (elaborati 13.a, 13.b, 14.a, 14.b, 14.c e 15) in fase di progettazione esecutiva potrà essere oggetto di modifica nel rispetto degli indici urbanistici. Nei paragrafi successivi si riporta comunque la verifica degli indici urbanistici relativa alla proposta progettuale presentata.

a. Superficie Utile Netta (SUN)

I corpi di fabbrica attualmente previsti, come indicato nello "Schema Calcolo della SUN" (05.a), sviluppano ciascuno una superficie utile netta di 849,15 mq per un totale di 1.698,30 mq. In fase di progettazione esecutiva potranno essere apportate delle modifiche nel limite massimo di 1.700,00 mq così come previsto dall'allegato n.4.1 del PRG.



b. Superficie Permeabile (Sp)

La superficie permeabile (Sp), come riportato sullo schema planimetrico di progetto (elaborato 05.a), prevede:

- su area privata 292.34 mq permeabile al 100%;
- su area privata 254.34 mq permeabile al 90% (parcheggio esterno);
- su area pubblica 1267.52 mq permeabile al 100%;

c. Area a verde

L'area a verde, come riportato sullo schema planimetrico di progetto (elaborato 05.a), prevede:

- area ad uso privato 698.10 mq;
- ad uso condominiale per il gioco dei bambini (art.46 del REC) 136,79 mq (di cui 71,17 mq nel corpo A e 65,62 mq nel corpo B);
- i parcheggi esterni a sud del lotto non sono computati come area a verde;

d. Ricarica veicoli elettrici

Relativamente a quanto previsto dall'art.47 del R.E.C. per gli edifici con più di 10 unità abitative, il progetto in oggetto prevede la predisposizione per la possibile installazione di postazioni per la ricarica dei veicoli elettrici pari almeno al numero dei posti auto minimi previsti dalla norma. Nel caso specifico sono quindi previsti n.28 box auto a piano interrato (elaborato 13.a).

e. Deposito biciclette e locale spogliatoio

Lo spazio per il deposito delle biciclette è dimensionato in funzione della SUN complessiva sviluppata dai due corpi di fabbrica e quantificata in mq 1698.30.

Considerato che l'abitante equivalente è convenzionalmente viene calcolato in misura di 1 abitante ogni 25 mq di SUN, ne deriva che:

$$1698.30 \text{ mq} / 25 \text{ mq} = 67.93 \text{ abitanti equivalenti}$$

La superficie per il deposito delle biciclette complessiva per i due corpi di fabbrica deve quindi essere almeno pari a:

$$67.93 \text{ abitanti equivalenti} \times 0.50 \text{ mq} = 33.97 \text{ mq}$$

In progetto sono previste due locali per il deposito delle biciclette di superficie pari a 13.09 mq e 24.18 mq per un totale quindi di 37.27 mq (elaborato 13.a).

f. Spazi di relazione condominiale e per il gioco dei bambini

Lo spazio di relazione condominiale e per il gioco dei bambini è dimensionato in funzione della SUN di ciascun corpo di fabbrica e quantificata in mq 849.15.

Considerato che l'abitante equivalente è convenzionalmente viene calcolato in misura di 1 abitante ogni 25 mq di SUN, ne deriva che:

$$849.15 \text{ mq} / 25 \text{ mq} = 33.97 \text{ abitanti equivalenti}$$

La superficie di relazione condominiale e per il gioco dei bambini per ciascun edificio deve quindi essere almeno pari a:

$$33.97 \text{ abitanti equivalenti} \times 0.30 \text{ mq} = 10.19 \text{ mq}$$

Essendo la superficie sopra calcolata inferiore al minimo richiesto (15 mq) è quindi necessario prevedere per ogni corpo di fabbrica uno spazio pari a mq 15.00.

In progetto sono previsti, per ciascuno dei due corpi di fabbrica, uno spazio di relazione condominiale e per il gioco dei bambini nei pressi dell'ingresso principale di superficie pari a 23.94 mq (elaborato 13.b).

6. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il presente progetto prevede la realizzazione di due corpi di fabbrica (gemelli) ciascuno con quattro piani fuori terra in ciascuno dei quali sono previste 10 unità abitative e di un'autorimessa interrata con 35 box auto oltre cantine e depositi vari.

Cò premesso l'edificio rientra nella casistica della visitabilità delle parti private con adattabilità all'accessibilità delle stesse.



La **visitabilità**, intesa come possibilità anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e, ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare, è nel caso specifico assicurato con:

- L'accessibilità dal parcheggio esterno, ove è anche previsto uno spazio per disabili, fino all'ingresso principale dei due edifici con percorsi aventi pendenza inferiore all'8% (nello specifico abbiamo una pendenza che varia fra il 3.25÷5.00% in prossimità della zona parcheggi)
- L'accessibilità a tutte le unità immobiliare in virtù dell'installazione di un ascensore che permette di raggiungere tutti i livelli dell'edificio (dal piano interrato all'ultimo livello);
- Il dimensionamento degli spazi interni tale da non impedire la fruibilità anche ad eventuale disabile circolante con carrozzina;

L'adattabilità, intesa come possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente e agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale è nel caso specifico assicurato con:

- l'adattabilità dei bagni che possono essere resi accessibili con lo spostamento del lavabo e l'eventuale rimozione del bidè, lo spostamento di pareti interne senza interferire sugli impianti, attrezzature e murature comuni.

In fase di progettazione esecutiva saranno prodotti gli schemi per l'adattabilità di ogni singola unità immobiliare e quant'altro necessario per rispettare quanto previsto dalla Legge n.13/1989 e D.M. n.236/1989.

7. AUTORIMESSA PRIVATA

Il presente progetto prevede la realizzazione di un autorimessa interrata con 35 box auto, 21 cantine, 2 depositi per le bici ad uso condominiali e 2 centrali termiche condominiali ciascuna delle quali a servizio di un corpo di fabbrica.

L'autorimessa che sviluppa una superficie netta in pianta di 1500 mq, ai sensi del D.P.R. 151/2011 rientra fra le attività soggette al controllo dei vigili del fuoco come **Attività 75.2.b** e quindi in fase di progettazione esecutiva sarà subordinata alla preventiva autorizzazione del progetto da parte del comando dei vigili del fuoco.

8. MODALITA' DI CALCOLO DEI PARCHEGGI

Gli spazi di parcheggio dovranno rispettare quanto prescritto dal Regolamento urbanistico provinciale (DPP 19 maggio 2017 n. 8-61/leg) – Tabella A.

Una stima di massima dei posti auto necessari secondo quanto previsto dalle normative sopra citate risulta essere pari a:

$$\text{Posti auto} = 1/60 \text{mq di Sun}$$

$$1.700 / 60 = 28,33 = \mathbf{28 \text{ posti auto}}$$

Secondo la normativa risulta quindi necessario realizzare almeno 28 posti auto. Il progetto prevede di realizzare 42 posti auto di cui 35 nell'autorimessa interrata e 7 negli spazi esterni, di cui 1 di questi a norma per disabili.

9. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai fini di determinare il contributo di concessione per gli edifici in progetto la categoria funzionale a cui fare riferimento è:

- Cat. A1 residenza ordinaria nuova costruzione (137,52 €/mq);



Considerato che gli edifici possono sviluppare una SUN massima pari a 1700 mq l'importo massimo dovuto è pari a:

$$1700 \text{ mq} \times 137,52 \text{ €/mq} = 233'784,00 \text{ €}$$

A seguito della progettazione esecutiva l'importo del contributo di costruzione potrà essere rideterminato in funzione della SUN effettivamente prevista in progetto.

10. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'area in oggetto non necessita della realizzazione di particolari opere di urbanizzazione primaria se non per l'adattamento alle nuove esigenze soprattutto legate al verde pubblico.

Attualmente la strada che lambisce la particella sul confine ovest, in parte comunale e in parte privata, risulta asservita da gas-metano, energia elettrica e acquedotto. Sulla stessa strada inoltre è presente sia il collettore delle acque bianche che quello delle nere.

Dovranno essere pertanto eseguite a cura dei lottizzanti seguenti interventi:

- allacciamento alla rete a bassa pressione del gas;
- allacciamento alla rete di adduzione dell'acqua potabile;
- allacciamento alla rete di smaltimento delle acque nere;
- allacciamento alla rete di smaltimento alle acque meteoriche;
- allacciamento alla rete acquedotto;
- allacciamento alla rete elettrica (nuova linea BT).

Con il presente piano attuativo sono stati richiesti il nulla osta e le modalità di allacciamento ai relativi servizi (rete idrica, telefonica, elettrica, del gas, acque bianche e nere) e sono stati rilasciati con la sola prescrizione che si rende necessaria la nuova costruzione o modifica della linea BT.

Per quanto riguarda la porzione della particella che avrà funzione pubblica, l'intervento si divide tra la fascia ovest, dove saranno presenti il percorso ciclabile e quello pedonale, e la zona nord dove sono previsti i nuovi orti.

In quest'area verranno predisposte 12 nuove aree delimitate per la coltivazione che saranno raggiungibili grazie ad un allargamento dell'ingresso attuale alla realizzazione di nuovi vialetti interni in stabilizzato.

Per usufruire dell'area sarà messa a disposizione una vasca di compostaggio comune. L'intervento prevede l'allacciamento alla rete delle nere, bianche ed elettriche. Inoltre in tutta l'area verrà previsto un impianto di irrigazione.

L'area sarà dotata di parcheggi dedicati.

L'intervento sulla fascia ovest prevede un intervento maggiore di ridefinizione. Attualmente pedoni e biciclette transitano assieme lungo il marciapiedi ad est della strada. Si tratta di una viabilità con pavimentazione in conglomerato bituminoso dove sono presenti un parapetto che protegge dalla strada e lampioni posti a passo costante su tutta la lunghezza.

Per realizzare la ciclabile, verrà demolito il cordolo in porfido ad est del marciapiede posandone uno nuovo secondo l'andamento del nuovo tratto e procedendo poi alla scarifica dell'esistente. La fondazione stradale attuale verrà mantenuta, allargandola dove serve, e verrà steso un nuovo strato bituminoso superiore in modo uniforme su tutta la larghezza del percorso ciclabile.

La raccolta delle acque piovane seguirà le pendenze attuali che convergono verso la strada.

La viabilità pedonale invece sarà completamente nuova e verrà realizzata in conglomerato bituminoso o in materiale drenante. Dovrà esser predisposto un



nuovo sistema di gestione acque piovane che dovrà seguire l'iter autorizzativo per l'allacciamento.

Anche nelle parti a verde lungo il percorso pedonale e ciclabile verrà previsto un sistema di irrigazione.

Per quanto riguarda l'illuminazione, attualmente sono presenti lungo il perimetro ovest 6 lampioni che vanno ad interferire con il disegno dei nuovi percorsi. Per questo si è deciso di ridistribuirli lungo la ciclabile aggiungendone altri per poter garantire un'illuminazione ottimale sia del percorso ciclabile che di quello pedonale, in particolare nei tratti in cui questo si allontana dalla ciclabile.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1 - ingresso laterale Via Gramsci



3 - vista lotto da sud-ovest



2 - vista ingresso laterale Via Gramsci



- vista confine sud (da ovest)



6 - vista lotto da ovest



5 - viabilità ciclo-pedonale



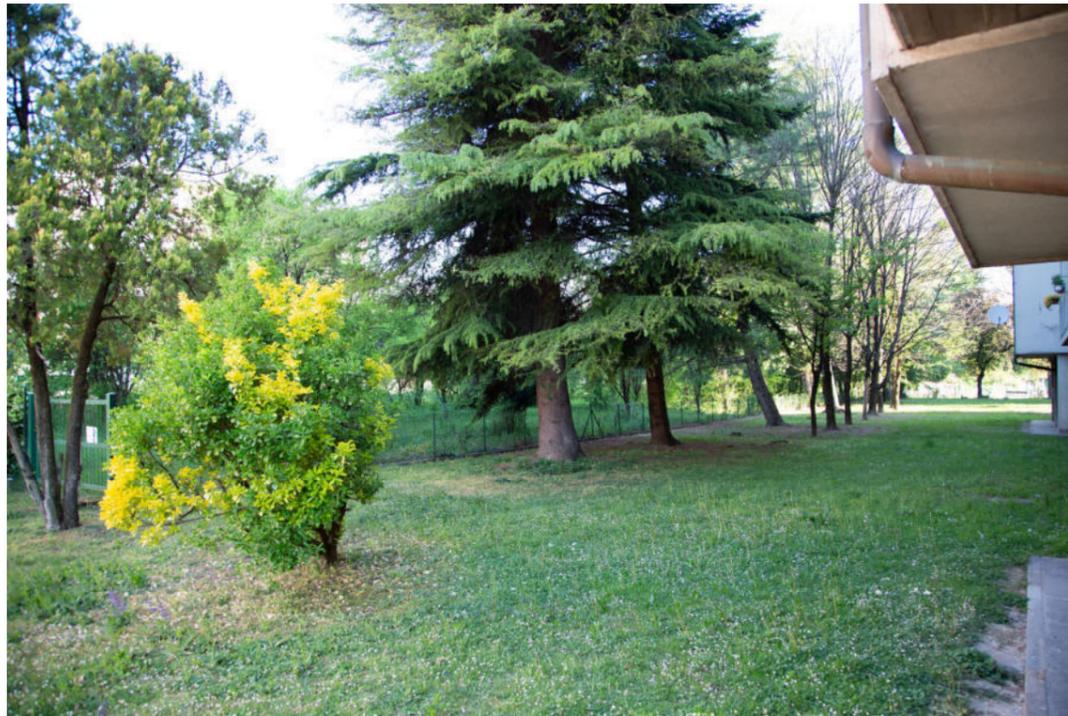
7 - vista lotto da nord-ovest



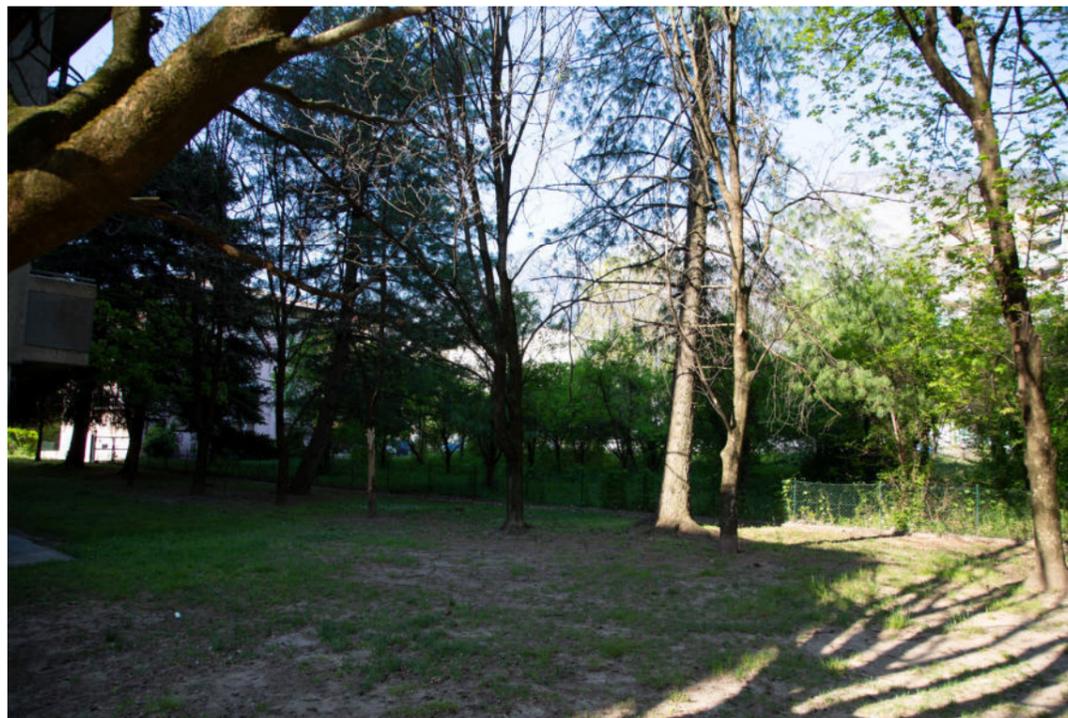
9 - vista confine sud (da est)



8 - vista lotto da nord



10 - vista lotto da sud-est



11 - vista lotto da nord-est



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



- Relazione di impatto acustico
- Relazione geologica
- Modello C1
- Modello C2

art. 1 ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il piano di lottizzazione si attua secondo le indicazioni contenute nel P.R.G. del Comune di Trento, negli elaborati di progetto e nel rispetto delle presenti Norme di Attuazione.

art. 2 ELENCO ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO

- 01 ESTRATTI
- 02 STATO ATTUALE - Planimetria
- 03 STATO ATTUALE – Sezioni altimetriche longitudinali
- 04 STATO ATTUALE – Sezioni altimetriche trasversali
- 05.a STATO di PROGETTO - Schema impianto indici e planivolumetrico (Piano urbanizzato)
- 05.b STATO di PROGETTO – Planimetria (Piano urbanizzato)
- 06 STATO di PROGETTO - Planimetria (schema tipo)
- 07 STATO di PROGETTO - Sezioni altimetriche longitudinali (schema tipo)
- 08 STATO di PROGETTO - Sezioni altimetriche trasversali (schema tipo)
- 09 STATO di PROGETTO - RETI Planimetria sottoservizi (schema tipo)
- 10 STATO di RAFFRONTO - planimetrie
- 11 STATO di RAFFRONTO - Sezioni altimetriche longitudinali (schema tipo)
- 12 STATO di RAFFRONTO - Sezioni altimetriche trasversali (schema tipo)
- 13.a STATO di PROGETTO – Pianta piano interrato (schema tipo)
- 13.b CORPO A e CORPO B STATO DI PROGETTO piante fuori terra(schema tipo)
- 14.a CORPO B STATO DI PROGETTO - Prospetto Nord - Sud
- 14.b CORPO A STATO DI PROGETTO - Prospetto Nord - Sud
- 14.c CORPO A e B STATO DI PROGETTO - Prospetto Est-Ovest (schema tipo)
- 15 CORPO B STATO DI PROGETTO - Sezioni (schema tipo)
- 16 OPERE URBANIZZAZIONE OVEST – PLANIMETRIA E SEZIONE TIPO
- 17 OPERE URBANIZZAZIONE ZONA NORD – PLANIMETRIA E PARTICOLARI
- 18 OPERE URBANIZZAZIONE – SEZIONI TRASVERSALI
- 19 OPERE URBANIZZAZIONE – FOGNATURE BIANCHE E NERE
- 20 OPERE URBANIZZAZIONE – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- Schema di frazionamento
- 00 Relazione tecnica, documentazione fotografica e Norme Tecniche Attuazione

art. 3 DESTINAZIONE D'USO

Gli edifici realizzati all'interno del presente piano attuativo sono destinati principalmente alla residenza e ai relativi servizi.

In tali aree al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse costruzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali come disciplinate dagli articoli contenuti all'interno del Titolo V delle NTA del Comune di Trento, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, e in genere a tutte le attività compatibili con la funzione residenziale e rispettose dei limiti imposti dalla Classificazione acustica comunale.

art. 4 LINEA DI SPICCATO E QUOTA DI PROGETTO

Le quote altimetriche d'imposta degli edifici indicate all'interno dei lotti e sui profili e sezione di lottizzazione sono vincolanti e potranno subire una variazione massima di 20 cm, purché quest'ultima risulti compatibile con i vincoli del PRG (come l'altezza massima dell'edificio) e i vincoli ambientali (come le quote sul perimetro del lotto).



art. 5 DISPOSIZIONI SULLE DISTANZE

- Distanza fra edifici

Come previsto dall'articolo 5 dell'allegato 2 della D.G.P. n.2023/2022 per i nuovi edifici, essendo che lo strumento urbanistico comunale prevede un'altezza superiore a 10,00 m, la distanza minima fra edifici antistanti di 10,00 m è aumentata in misura pari al 50 per cento dell'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico comunale eccedente i 10,00 m.

Ai sensi dell'art. 6 dell'Allegato 2 D.G.P. n.2023/2022, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile, è comunque ammessa la distanza inferiore a quanto sopra riportato fra gli edifici che formano oggetto del presente piano attuativo. Nel caso specifico, sulla base delle previsioni planivolumetriche contenute nel piano di lottizzazione, è ammessa la riduzione della distanza minima fra edifici antistanti, interni al piano attuativo, a 10,00 m.

- Distanza dal confine

La distanza dal confine ovest e sud va fatto riferimento all'Allegato 2 della D.G.P. n.2023/2022 e quindi deve essere pari alla metà delle distanze tra edifici previste nel comma precedente, misurate in ogni punto ed in tutte le direzioni.

La distanza dal confine nord e ovest, quindi nei confronti delle aree Ss in cessione gratuita, dovranno essere almeno pari a 3,00 m.

art. 6 VINCOLI PROGETTUALI

Il sedime di progetto delle palazzine potrà essere modificato rispetto alla planimetria presentata (06) purché ricompresa all'interno del limite massimo edificabile riportato nell'elaborato Schema di Impianto (05.a).

Possono essere apportate variazioni delle sagome degli edifici sul piano orizzontale, in funzione di valide ragioni funzionali, per una quota massima del 30 % lungo ogni direzione, all'interno del sedime massimo edificabile nel rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici. Si precisa che l'altezza non rientra fra le grandezze per cui è possibile applicare la variazione del 30%.

Possono essere apportate variazioni al numero dei corpi di fabbrica in diminuzione accorpendo quelli attualmente previsti.

Ogni variazione di sedime dei singoli edifici rispetto alla planimetria presentata deve comunque osservare la distanza minima tra edifici, dai confini e dalle strade.

Tutti i muri interni a i lotti, rappresentati in planimetria, sono soltanto indicativi, e possono variare in funzione di particolari esigenze emerse in fase di progettazione esecutiva del presente Piano.

a. Superficie Permeabile (Sp)

La superficie permeabile (Sp) ai sensi dell'art.3, comma 5, lett. j) del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e dell'art.3, punto1.5 del P.R.G., è definita come quella porzione di superficie territoriale o fondiaria, priva di pavimentazione o di costruzioni, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere.

Nel caso specifico la SP deve essere verificata sia sulle aree in cessione (Ss) sia sulla superficie privata, nel limite minimo del 20% di ciascuna superficie.



b. Area a verde

L'area a verde ai sensi dell'art. 46 del R.E.C. deve prevedere:

- un'area verde pari al 10% della Sf;
- un albero ogni 50 mq di zona verde;
- per edifici con SUN superiore a 800 mq almeno il 50% di area a verde di cui sopra, riservata al gioco dei bambini (di proprietà condominiale);
- le aree sopra le costruzioni interrato sono considerate aree a verde se è previsto uno strato di terreno vegetale dello spessore minimo di 40 cm, sistemato a verde con impianto di erba ed arbusti da indicarsi nel progetto;
- Le aree a parcheggio esterne possono essere conteggiate nelle aree a verde qualora vengano pavimentate con materiale che consenta la crescita dell'erba e sistemate con alberatura varia tra i posti macchina e possono essere computate nelle aree a verde per non più del 50% di area a verde richiesta.

c. Deposito biciclette e locale spogliatoio

Lo spazio comune per il deposito delle biciclette e locali spogliatoio ai sensi dell'art.48 del R.E.C. per gli edifici con SUN pari o superiore a 400 mq prevede che sia previsto uno spazio dimensionato in misura di mq 0.50 per ogni abitante equivalente con un minimo di mq 10 di SUN.

E' inoltre obbligatorio prevedere almeno un punto di connessione per la ricarica delle biciclette elettriche.

Gli spazi per il deposito delle biciclette previsti in progetto possono essere ricollocati in fase di progettazione esecutiva, nel rispetto del dimensionamento normativo.

d. Spazi di relazione condominiale e per il gioco dei bambini

Lo spazio di relazione condominiale e per il gioco dei bambini ai sensi dell'art.49 del R.E.C. per gli edifici con SUN pari o superiore a 800 mq prevede che sia previsto uno spazio dimensionato in misura di mq 0.30 per ogni abitante equivalente con un minimo di mq 15.

Questi locali devono essere realizzati in prossimità o diretta comunicazione con l'ingresso principale.

Gli spazi di relazione condominiale e per il gioco dei bambini previsti in progetto possono essere ricollocati in fase di progettazione esecutiva, nel rispetto del dimensionamento normativo.

art. 7 AREE IN CESSIONE

Il presente piano attuativo prevede la cessione a titolo gratuito al Comune di Trento di un'area pari a 1'800 mq che si sviluppa nella zona settentrionale e occidentale del lotto in oggetto.

Allo scopo si veda lo schema di frazionamento allegato al presente piano attuativo.

art. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate dalle ditte lottizzanti seguendo lo schema presentato nelle planimetrie sopraindicate previa autorizzazione dei servizi preposti. Le modalità di realizzazione verranno accordate nella convenzione proposta dalle ditte lottizzanti ed accettata dalla giunta comunale.



art. 9 ALLACCIAMENTI ALLE RETI TECNOLOGICHE

Gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti o di progetto (acque bianche, acque nere, rete elettrica e telefonica, gas ed idrica) devono essere eseguiti secondo le indicazioni degli Enti preposti ai singoli servizi.

art. 10 SISTEMAZIONI ESTERNE E MATERIALI

Si devono usare i materiali descritti in relazione al capitolo 3 punto d) e al capitolo 4 punto a). Sono comunque ammessi materiali simili purché rispettino l'autorizzazione della commissione edilizia e garantiscano una ottima compatibilità con l'ambiente circostante.

art. 11 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano di Lottizzazione è attuato nel rispetto delle presenti norme e delle indicazioni cartografiche. Le operazioni edilizie prescritte o ammesse dal piano si svolgono in generale per intervento diretto. 2.

Le opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo, da realizzarsi contestualmente alla costruzione degli edifici, saranno iniziate e concluse nel rispetto della tempistica indicata nella convenzione di lottizzazione.

Il Piano ha un'efficacia decennale, a decorrere dalla data di efficacia della delibera che lo approva. Le eventuali fasi di attuazione verranno concordate con l'Amministrazione comunale anche in relazione alle opere di urbanizzazione.

art. 12 PRESCRIZIONI IN MATERIA DI SOSTENIBILITÀ DEGLI EDIFICI

La progettazione degli edifici dovrà essere svolta con specifica attenzione all'efficienza energetica, riducendo la necessità di illuminazione artificiale, le perdite di calore durante l'inverno e l'accumulo di calore durante l'estate.

Le caratteristiche prestazionali dei componenti di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda per gli usi igienico-sanitari, nonché le caratteristiche di isolamento termico degli impianti e delle costruzioni e le relative verifiche sono regolate dalla legge, così come l'obbligo di dotare le nuove costruzioni di sistemi di produzione di energia mediante fonti rinnovabili.

Per gli usi irrigui delle aree pertinenziali a verde si dovrà attuare il recupero delle acque meteoriche dalle coperture.

Gli scarichi fognari per lo smaltimento delle acque bianche e delle acque nere della lottizzazione dovranno essere realizzati conformemente alla disciplina del vigente Regolamento di fognatura comunale e sottoposti alle autorizzazioni e prescrizioni dell'Ente gestore.

Al fine di favorire la mobilità leggera e, segnatamente, l'uso della bicicletta, il progetto dovrà dimensionare adeguatamente gli spazi di ricovero delle biciclette.

art. 13 LIMITI ALLE VARIAZIONI DI PIANO

Nel rispetto di quanto previsto dalla LP 15 all'art. 55 comma 3, in fase di esecuzione del piano possono essere effettuate, modifiche del piano senza richiedere una variante, nel caso in cui dette modifiche non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti, non alterano in modo significativo



l'impostazione tipologica degli edifici e non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici e d'uso pubblico.

art. 14 DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificato dalle presenti norme speciali di attuazione del Piano valgono le prescrizioni delle leggi provinciali, nonché delle norme di P.R.G. e dei regolamenti comunali vigenti.

Per gli aspetti geologici e ambientali si rimanda alla documentazione specialistica.

Per le opere di urbanizzazione si rimanda allo specifico progetto esecutivo, facente parte integrante del presente Piano.

In ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione della domanda di titolo edilizio, tutti i pareri/nullaosta/autorizzazioni previsti dalle norme vigenti.

art. 15 SALVAGUARDIA DELLA LEGISLAZIONE TECNICA

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, all'eliminazione delle barriere architettoniche e all'abbattimento dei rumori.



ELABORATI GRAFICI

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

COMUNE DI TRENTO

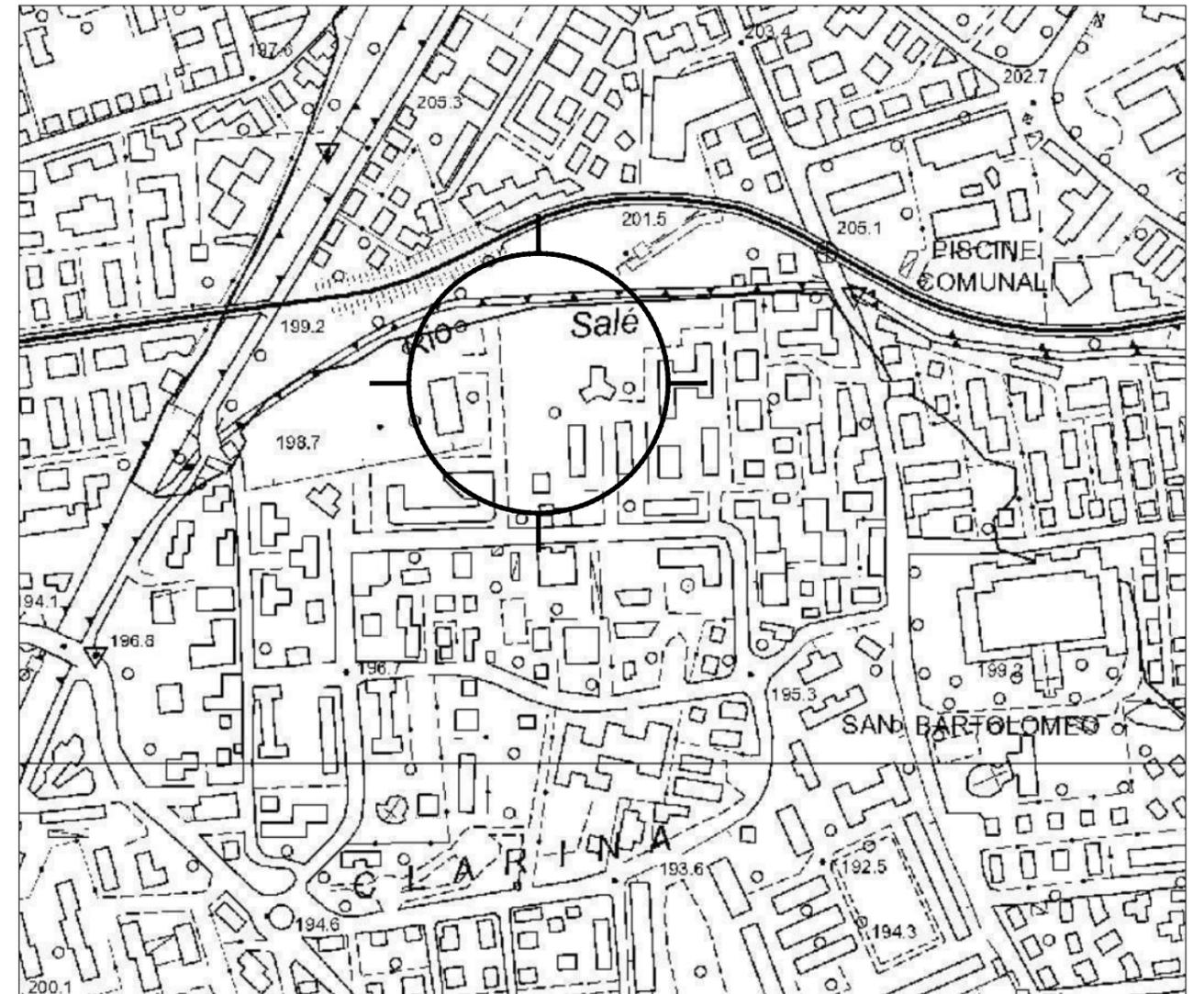
Via Antonio Gramsci - Trento
p.f. 1104/3 - C.C. Trento

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PARTICELLE SOGGETTE A LOTTIZZAZIONE

	PROPRIETARI	P.T.	SUPERFICI		
			catastale	reale - totale	reale - lottizzazione
p.f. 1104/3	DENALI S.R.L. SOCIETA' EDILE ADRIATICA MUGGIA S.R.L.	3058 II	4011.0	4204.2	4146.2



Scala:
1:1.000

ESTRATTO MAPPA
C.C. TRENTO



Scala:
1:5.000

ESTRATTO COROGRAFICO



DATI CATASTALI E COROGRAFIA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

COMUNE DI TRENTO

Via Antonio Gramsci - Trento
p.f. 1104/3 - C.C. Trento

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



Scala:
1:1000

PUP
CARTA DEL PAESAGGIO



Scala:
1:1000

CARTA DI SINTESI GEOLOGICA



ESTRATTI CARTOGRAFICI

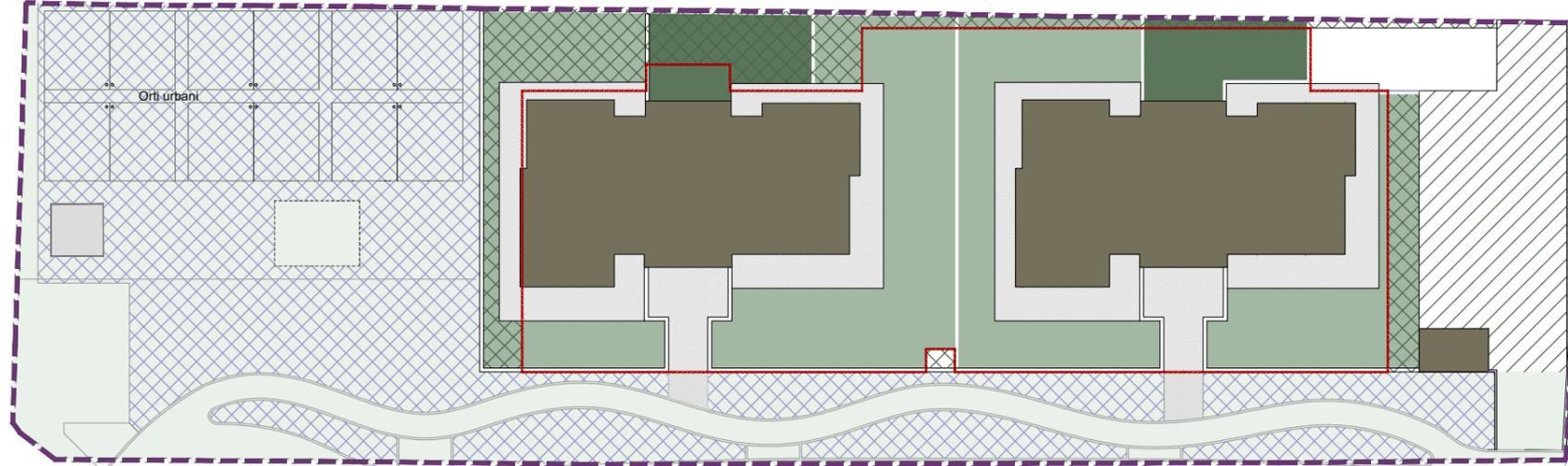
PIANO DI LOTTIZZAZIONE

COMUNE DI TRENTO

Via Antonio Gramsci - Trento
p.f. 1104/3 - C.C. Trento

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

SCHEMA PLANIMETRICO DI PROGETTO



INDICI URBANISTICI	P.R.G.	PROGETTO
St - SUPERFICIE TERRITORIALE ZONA C3	3793 mq	4098.83 mq
Ss - SUPERFICIE DESTINATA AI SERVIZI PUBBLICI	1800 mq	1803,20 mq
SUPERFICIE PRIVATA	--	2295.63 mq
SUN - SUPERFICIE UTILE	< 1700 mq	1698.30 mq
Sp - SUPERFICIE PERMEABILE (PRIVATA) 292.34 mq - permeabilità 100% 254.34 mq - permeabilità 90% (PUBBLICO) 1267.52 mq - permeabilità 100%	20% sup. privata	521.25 mq 1267.52 mq
Hfronte	< 13.5 m	13.5 m
Hp - NUMERO PIANI	< 4	4
AREA A VERDE (PRIVATA) 698.10 mq (CONDOMINIALE) 136.79 mq (ALBERI)	min. 10% della Sf 1 ogni 50 mq	834.89 mq 19 piante

-  ZONA C3 - OGGETTO LOTTIZZAZIONE - 4098.83 mq
-  Ss - SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI - 1803,20 mq
-  EDIFICI IN PROGETTO - 632.90 mq
-  STRADE - CAMMINAMENTI - 396.66 mq
-  VERDE PRIVATO - 698.10 mq
-  VERDE CONDOMINIALE (per il gioco dei bambini) - 136.79 mq
-  Sp - SUPERFICIE PERMEABILE 100% (PRIVATO) - 292.34 mq
-  Sp - SUPERFICIE PERMEABILE 100% (Ss) - 1267.52 mq
-  Sp - SUPERFICIE PERMEABILE 90% - 254.34 mq
-  INGOMBRO INTERRATO

LA POSIZIONE DELLA SUPERFICIE PERMEABILE E DELLE AREE A VERDE E' PURAMENTE INDICATIVA E IN FASE DI PROGETTO PUO' ESSERE MODIFICATA NEL RISPETTO DELLE SUPERFICIE MINIME PREVISTE PER ENTRAMBE

INDICI URBANISTICI 1:500



PIANO DI LOTTIZZAZIONE

COMUNE DI TRENTO

Via Antonio Gramsci - Trento
p.f. 1104/3 - C.C. Trento

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

SCHEMA CALCOLO DELLA SUN



	edificio A	edificio B
P. Terra	197,06	197,06
Piano 1°	233,97	233,97
Piano 2°	233,97	233,97
Piano 3°	184,15	184,15
Totale	849,15	849,15
SUN preliminare 1698,30		
SUN max realizzabile 1700,00		

SCHEMA CALCOLO DELLA SUN 1:500



PIANO DI LOTTIZZAZIONE

COMUNE DI TRENTO

Via Antonio Gramsci - Trento
p.f. 1104/3 - C.C. Trento

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PLANIMETRIA STATO ATTUALE 1:500

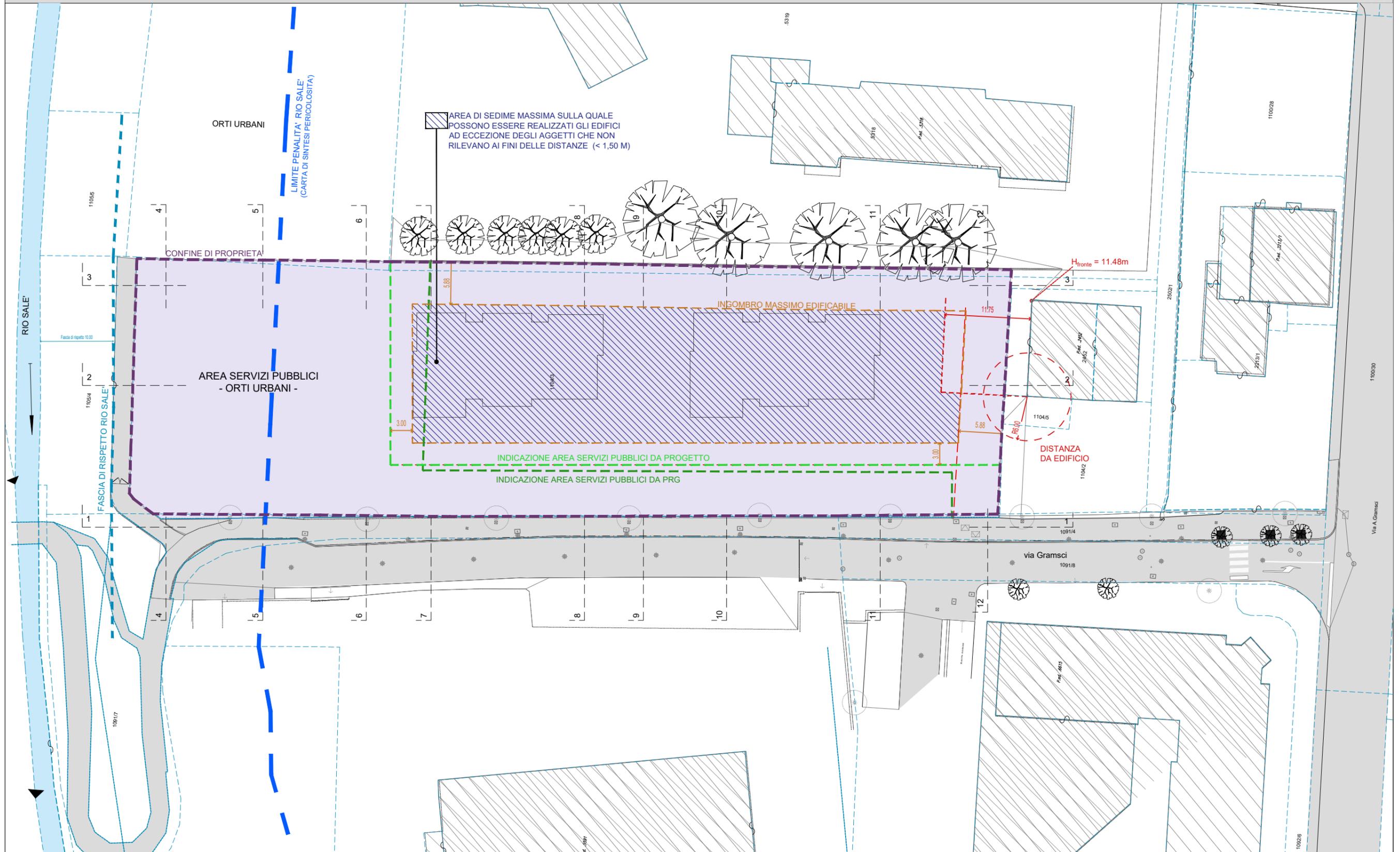


PIANO DI LOTTIZZAZIONE

COMUNE DI TRENTO

Via Antonio Gramsci - Trento
p.f. 1104/3 - C.C. Trento

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



SCHEMA IMPIANTO 1:500

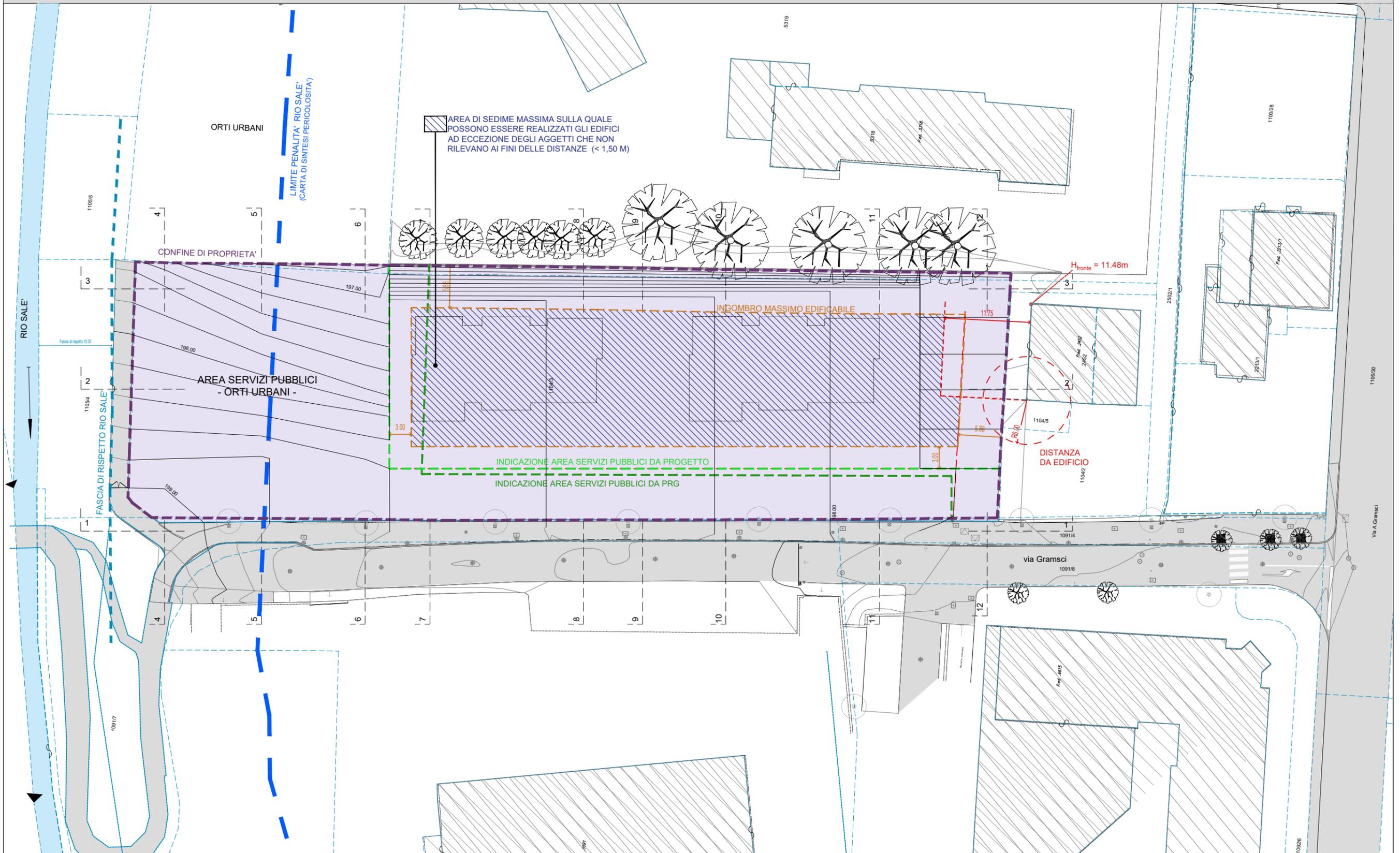


PIANO DI LOTTIZZAZIONE

COMUNE DI TRENTO

Via Antonio Gramsci - Trento
p.f. 1104/3 - C.C. Trento

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PLANIMETRIA PROGETTO URBANIZZATO 1:500

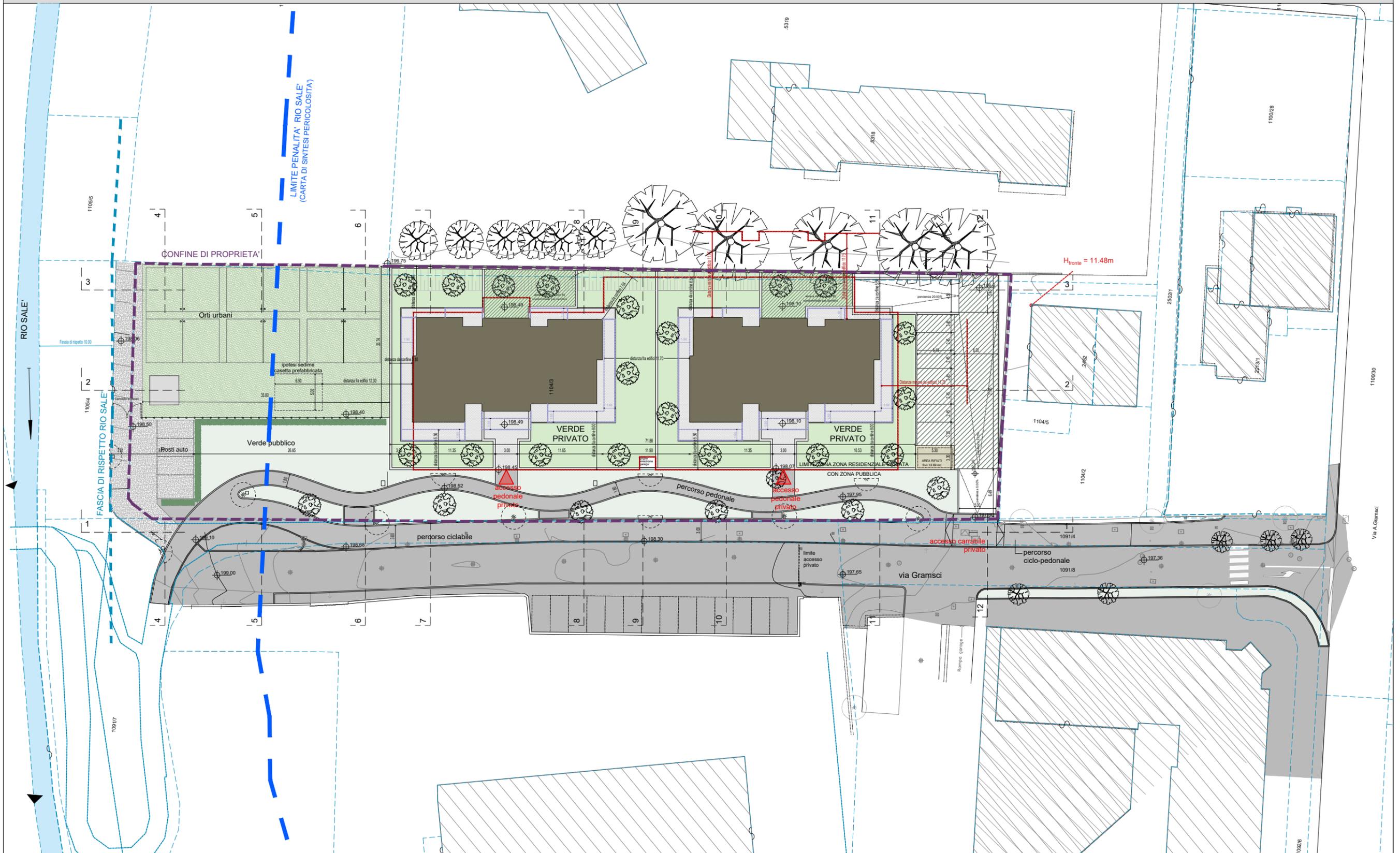


PIANO DI LOTTIZZAZIONE

COMUNE DI TRENTO

Via Antonio Gramsci - Trento
p.f. 1104/3 - C.C. Trento

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PLANIMETRIA PROGETTO GENERALE 1:500 (schema tipo)

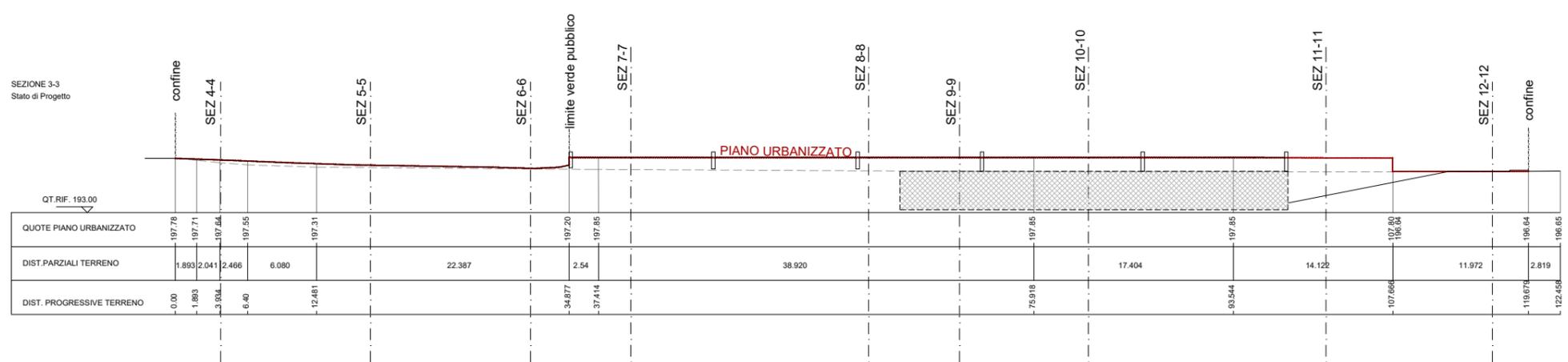
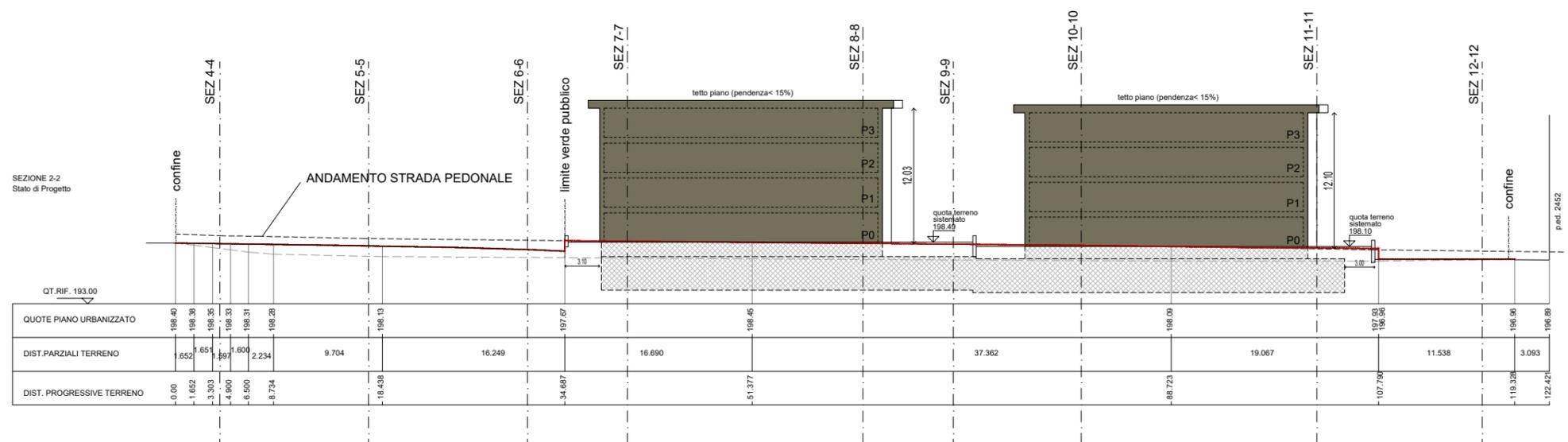
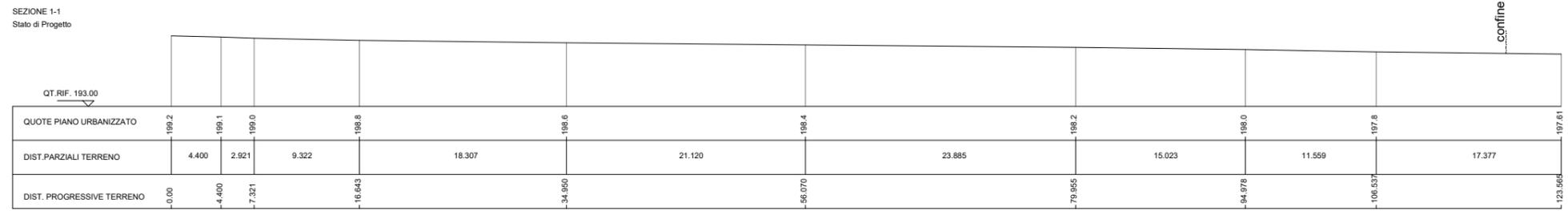


PIANO DI LOTTIZZAZIONE

COMUNE DI TRENTO

Via Antonio Gramsci - Trento
p.f. 1104/3 - C.C. Trento

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



SEZIONI LONGITUDINALI PROGETTO 1:500 (schema tipo)

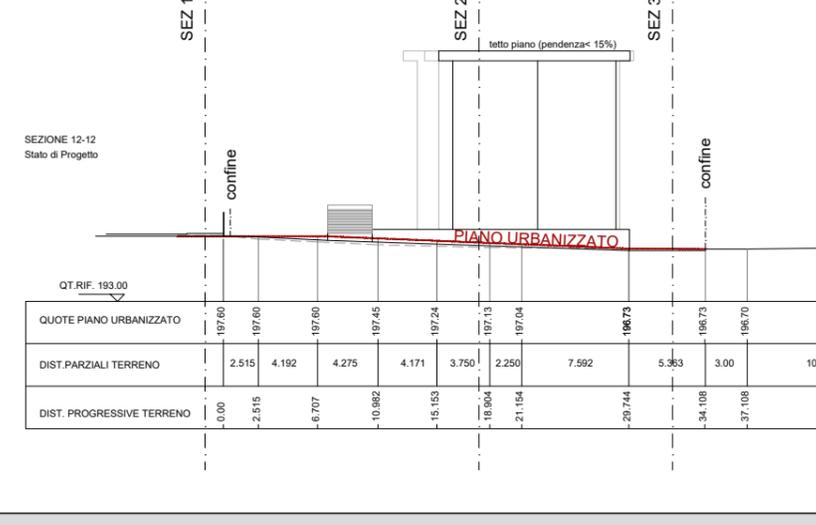
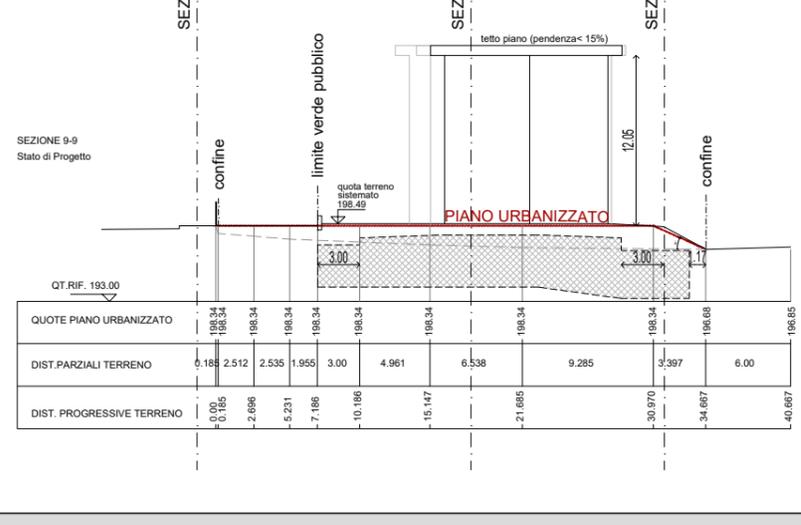
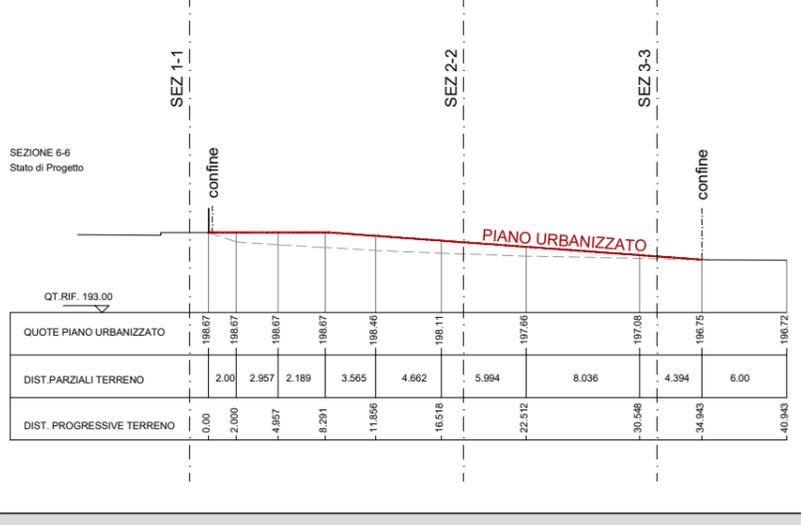
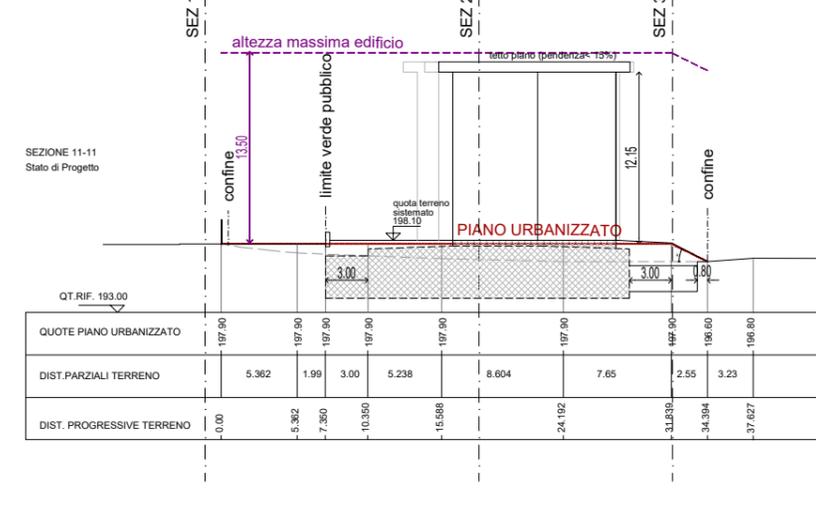
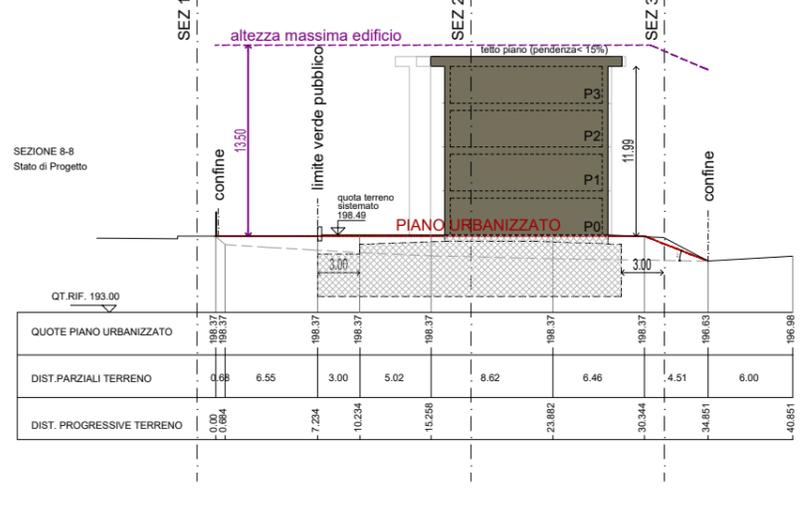
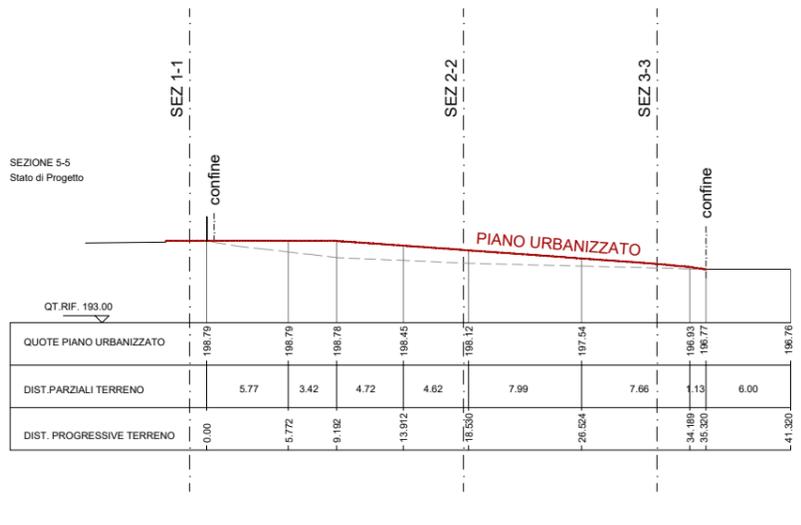
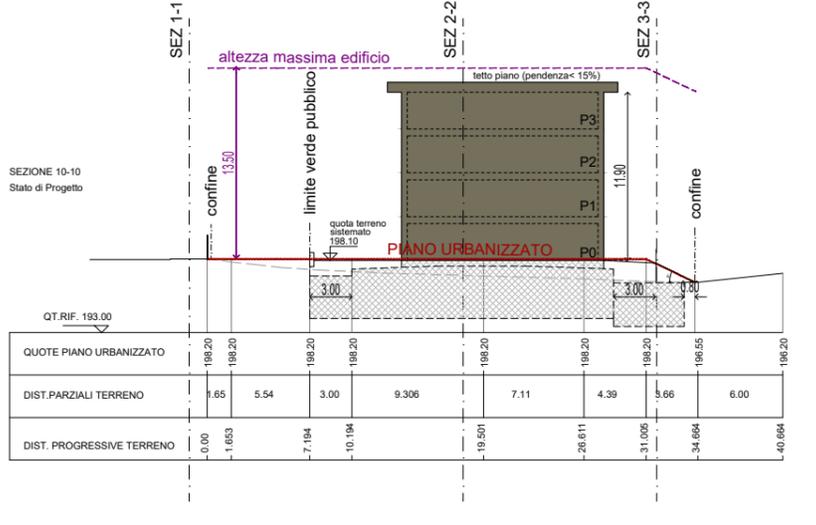
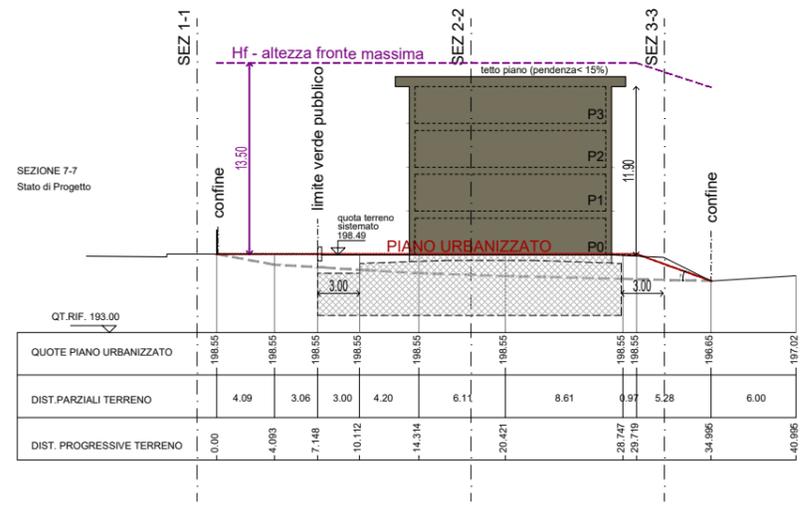
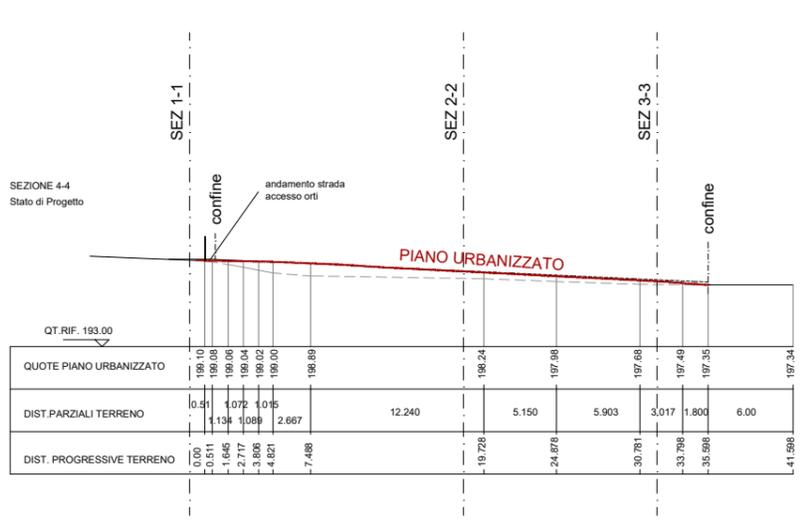


PIANO DI LOTTIZZAZIONE

COMUNE DI TRENTO

Via Antonio Gramsci - Trento
p.f. 1104/3 - C.C. Trento

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



SEZIONI TRASVERSALI PROGETTO 1:500 (schema tipo)



PIANO DI LOTTIZZAZIONE

COMUNE DI TRENTO

Via Antonio Gramsci - Trento
p.f. 1104/3 - C.C. Trento

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PLANIVOLUMETRICO 1:500 (schema tipo)

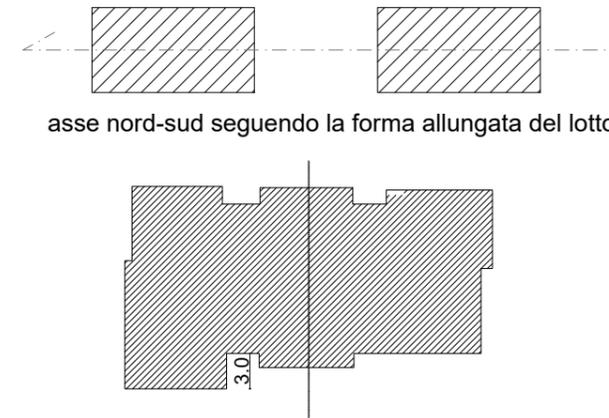
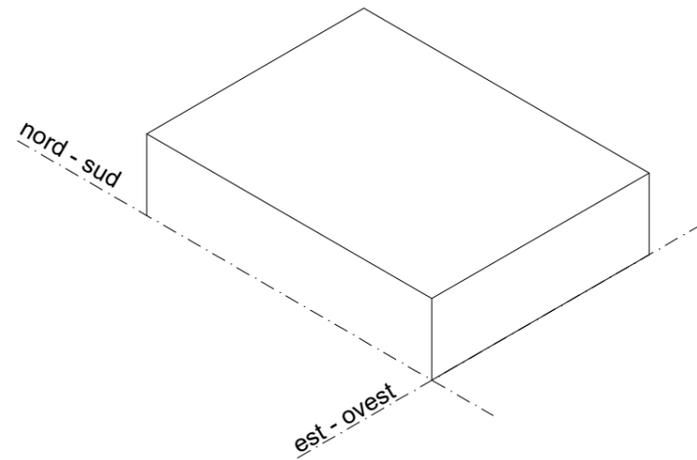
PIANO DI LOTTIZZAZIONE

COMUNE DI TRENTO

Via Antonio Gramsci - Trento
p.f. 1104/3 - C.C. Trento

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

ANDAMENTO PLANIMETRICO



asse nord-sud seguendo la forma allungata del lotto

- GLI EDIFICI SARANNO GENERATI DA UNA FORMA GEOMETRICA SEMPLICE QUALE IL PARALLELEPIPEDO ORGANIZZATO LUNGO L'ASSE NORD - SUD SEGUENDO LA CONFORMAZIONE DEL LOTTO

- GLI EDIFICI POSSONO DERIVARE DALLA COMPOSIZIONE DI FORME GEOMETRICHE SEMPLICI PURCHE' L'ARRETRAMENTO TRA I FRONTI PRINCIPALI NON SIA MAGGIORE DI METRI 3,00.

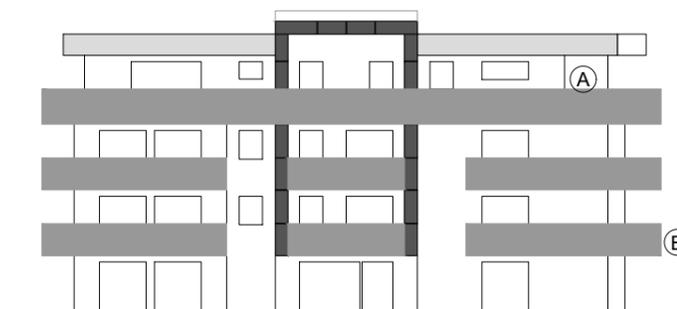
- LUNGO LE FACCIATE SI POSSONO FARE AGGETTI O RIENTRANZE VOLUMETRICHE DALLA FORMA PRINCIPALE RETTANGOLARE DEL CORPO DI FABBRICA CHE INIZIANO AL PIANO TERRA O AI PIANI SUPERIORI.

TIPOLOGIA DEL TETTO E PENDENZA DELLE FALDE



- TETTO PIANO O A FALDA UNICA
- STRUTTURA PORTANTE IN LEGNO O CEMENTO ARMATO

POSIZIONE E MATERIALI DEGLI SPORTI



A) I BALCONI POSSONO CORRERE LUNGO TUTTO IL PERIMETRO DELL'EDIFICIO OPPURE POSIZIONATI SECONDO LA DISTRIBUZIONE INTERNA.

- B) I PARAPETTI DEI BALCONI POSSONO ESSERE
- IN ACCIAIO CON CORRENTI VERTICALI/ORRIZZONTALI;
 - IN ACCIAIO CON PANNELLI PIENI IN ACCIAIO O IN LAMINATO TIPO HPL;
 - IN LASTRE DI VETRO STRATIFICATO;

ABACO DEI MATERIALI E DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI

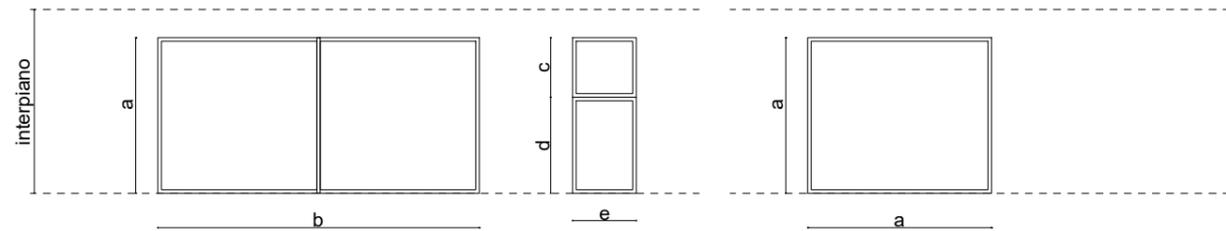
PIANO DI LOTTIZZAZIONE

COMUNE DI TRENTO

Via Antonio Gramsci - Trento
p.f. 1104/3 - C.C. Trento

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

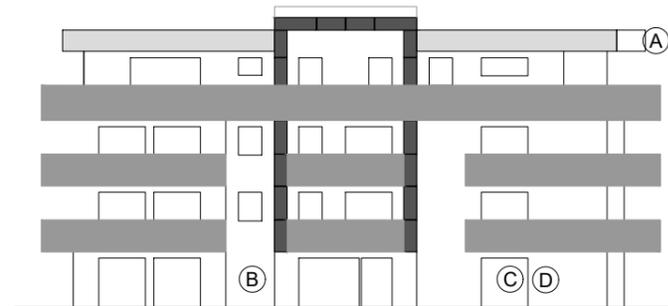
FORMA E DISTRIBUZIONE DEI FORI



FINISTRATURE PIANI INTERMEDI E SOTTOTETTO CON OPPORTUNE VARIAZIONI IN LARGHEZZA CON ALTEZZA APERTURE VARIABILI

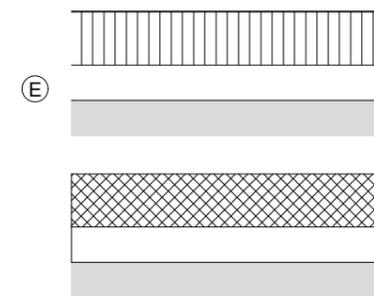
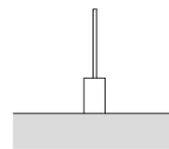
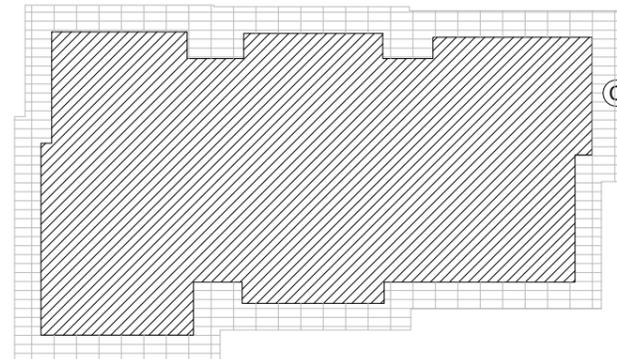
- LUNGO IL PERIMETRO LE VETRATE AVRANNO LA STESSA ALTEZZA CON PARTI FISSE E PARTI APRIBILI. LE PARTI APRIBILI SARANNO A TUTTA ALTEZZA OPPURE DOVE NECESSARIO AD ALTEZZA INFERIORE CON PARTE FISSA INFERIORE.
- LE VETRATE AVRANNO UNA SCANSIONE REGOLARE E LE APERTURE AVRANNO FORME CHE RICHIAMINO L'ASSETTO DELLA FACCIATA SECONDO SCHEMI DI PROPORZIONALITA'. SONO CONSENTITI APERTURE QUADRATE O RETTANGOLARI IN LARGHEZZA O ALTEZZA
- NEL VANO SCALE LA VETRATURA POTRA' ESSERE SIA FISSA CHE APRIBILE
- LE VETRATE POTRANNO ESSERE ALTERNATE A PANNELLATURE CIECHE DOVE NECESSARIO

MATERIALI E COLORI



- A) MANTO DI COPERTURA IN LAMIERA O CON FINITURA A VERDE PENSILE O IN GHIAINO LAVABILEI
- B) I COLORI SARANNO NELLA GAMMA PASTELLO IN TINTA UNICA, EVENTUALI DIVERSI COLORI (DI FACCIATE SU PIANI DIVERSI, DI CORPI DIVERSI, ...) POTRANNO ANCHE ESSERE IN CONTRASTO
- C) SERRAMENTI IN LEGNO, ALLUMINIO O PVC
- D) OSCURANTI CON TAPPARELLE/FRANGISOLE IN ALLUMINIO O PVC OPPURE CON TENDE ESTERNE OSCURANTI A DISCESA VERTICALE

SITEMAZIONI ESTERNE



- A) ZONA VERDI: TERRENO VEGETALE
- B) LA VIABILITA' DI ACCESSO AL LOTTO COMPRESO LO SPAZIO PARCHEGGI ESTERNO, E LA RAMPA DI ACCESSO AL GARAGE, POTRANNO AVERE PAVIMENTAZIONE DRENANTE OPPURE IN CONGLOMERATO BITUMINOSO, IN MATTONELLE AUTOBLOCCANTI DI CEMENTO O PORFIDO;
- C) IL MARCIAPIEDE ATTORNO AGLI EDIFICI ED I PERCORSI PEDONALI, SARANNO PAVIMENTATI IN PIASTRELLE IN GRES O PIASTRE DI CLS DI DIVERSI POSSIBILI FORMATI E GHIAINO LAVATO O IN MATTONELLE AUTOBLOCCANTI DI CEMENTO CON PORFIDO
- D) MURI DI CONTENIMENTO GARAGE E LATO EST IN CLS A VISTA O RIVESTITI IN PIETRA
- E) RECINZIONE PERIMETRALE METALLICA MIN 1.00 m E MAX 2.00 m; POSSIBILITA' DI AFFIANCARE SIEPI O SOLUZIONI SIMILARI

SISTEMAZIONI ESTERNE - VERDE PUBBLICO



- IL PERCORSO CICLABILE E QUELLO PEDONALE SARANNO IMMERSI NEL VERDE TRA VEGETAZIONE A MEDIO-ALTO FUSTO (ES. CARPINIUS BETULUS) E L'ALTERNARSI DI AREE A PRATO/FIORE E COLTIVATE A GRAMINACEE
- I PERCORSI E LE AREE DI SOSTA SARANNO FINITE CON PAVIMENTAZIONE DRENANTE OPPURE IN CONGLOMERATO BITUMINOSO

ABACO DEI MATERIALI E DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI