

COMUNE DI NOVALEDO

PROVINCIA DI TRENTO

PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI
LOC. PALUDI

RICHIEDENTE

Proponente STELO S.R.L.

ELABORATO

NORME DI ATTUAZIONE

TAVOLA

B

SCALA

-

DATA

OTTOBRE 2021

AGGIORNAMENTI

1		
2		
3		
4		
5		

TIMBRO E FIRMA DEL PROGETTISTA

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO

dott. ing. PIERLUIGI CORADELLO
ISCRIZIONE ALBO N° 1077

Studio tecnico di Ingegneria
ing. Pierluigi Coradello

Via Trento, 17 - 38050 CASTELNUOVO (TN)

tel. e fax 0461757437 e-mail: pierluigi.coradello@gmail.com

C.F. CRDPLG58P18C216R

P.I. 00617720222

Comune di Novaledo

Provincia di Trento

Piano Attuativo

area produttiva Novaledo

NORME DI ATTUAZIONE

SOMMARIO

NORME DI ATTUAZIONE	I
----------------------------------	----------

SOMMARIO	II
-----------------------	-----------

TITOLO I	1
-----------------------	----------

<u>NORME GENERALI DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</u>	1
--	----------

ART. 1 GENERALITÀ DEL PIANO ATTUATIVO	1
ART. 2 PARTICOLARITÀ.....	1
ART. 3 SALVAGUARDIA DELLA LEGISLAZIONE TECNICA	1
ART. 4 DESTINAZIONE DI ZONA.....	2
ART. 5 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO ATTUATIVO.....	2

<u>TITOLO II</u>	3
-------------------------------	----------

<u>CRITERI PER LA PROGETTAZIONE GENERALE E VINCOLI PROGETTUALI</u>	3
---	----------

ART. 6 COMPARTI EDIFICATORI E TIPOLOGIE EDILIZIE	3
ART. 7 RAPPORTO DI COPERTURA	3
ART. 8 ANDAMENTO DI PROGETTO TERRENO E ALTEZZE.....	3
ART. 9 VIABILITÀ ED ACCESSI	4
ART. 10 PARCHEGGI.....	4
ART. 11 GARAGES E RAMPE ACCESSO	4
ART. 12 MURI DI CONTENIMENTO	4

<u>TITOLO III</u>	5
--------------------------------	----------

<u>CRITERI PER LA PROGETTAZIONE DI DETTAGLIO</u>	5
---	----------

ART. 13 MURI DI RECINZIONE.....	5
ART. 14 COPERTURE.....	5
ART. 15 PAVIMENTAZIONI ESTERNE.....	5
ART. 16 ILLUMINAZIONE VIE PUBBLICHE.....	5
ART. 17 ILLUMINAZIONE VIABILITÀ INTERNA.....	6
ART. 18 ALBERATURA DELLE STRADE.	6
ART. 19 IDRANTI	6

<u>TITOLO IV</u>	7
-------------------------------	----------

OPERE DI URBANIZZAZIONE E RETI TECNOLOGICHE 7

ART. 20 URBANIZZAZIONE PRIMARIA 7

ART. 21 ALLACCIAMENTI ALLE RETI TECNOLOGICHE 7

TITOLO I

Norme generali di attuazione del Piano Attuativo

Art. 1 Generalità del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo è un utile strumento di lavoro, che, basato su elementi di conoscenza tecnica e scientifica, tende a fornire indicazioni immediatamente utilizzabili nella pratica operativa.

L'area considerata dal presente Piano Attuativo è individuata dalla perimetrazione esistente nelle tavole del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) posta a valle dell'abitato di Novaledo.

L'area perimetrata a piano attuativo comprende in tutto o in parte le seguenti particelle fondiari, tutte ricadenti nel Comune Catastale di Novaledo:

comparto 1 p.f. 934, 933, 935/9, 935/5, 935/4

comparto 2 p.f. 926, 928, 929/1, 929/2, 929/3, 929/4, 930, 931, 932

comparto 3 p.f. 921, 922/2, 922/1, 923/1, 923/2, 923/3, 924, 925

comparto 4 p.f. 910/1, 910/2, 910/3, 910/7, 911/2, 911/3, 913/1, 913/3, 915/2, 915/3, 915/4, 915/5, 916/2, 919/2, 919/7

le p.f. 350/11, 348/27, 348/26, 348/28, 348/29 (parziale) di proprietà pubblica strada e canale

le p.f. 350/10, 348/18, 348/19, 348/20 (parziale), 909/2 di proprietà privata

La superficie interna alla perimetrazione del Piano Guida è pari a **57.359** mq, la superficie interna ai comparti è pari a **55.517** mq.

Art. 2 Particolarità

Nell'area ricadono le p.f. 350/11, 348/27, 348/26, 348/28, 348/29 (parziale) di proprietà pubblica strada e canale e le p.f. 350/10, 348/18, 348/19, 348/20 (parziale), 909/2 di proprietà privata che essendo marginali al piano attuativo sono state escluse dallo stesso, e di conseguenza non sono state utilizzate come superficie edificabile del presente Piano Attuativo, la superficie delle particelle che non sono interne ai comparti è di **1842** mq.

Art. 3 Salvaguardia della legislazione tecnica

Nell'elaborazione dei progetti degli edifici saranno applicati i parametri, gli indici, le prescrizioni urbanistiche e le normative generali previste dalle norme d'attuazione del P.R.G. in vigore all'atto della presentazione della domanda di concessione **e dalle presenti norme di attuazione**. Per quanto non specificatamente previsto dalle presenti norme, vale quanto stabilito dal P.R.G. per la zona urbanistica in oggetto e dalla legislazione vigente in materia edilizia.

Art. 4 Destinazione di zona

L'area è indicata dal P.R.G. come "area produttiva del settore secondario di interesse comprensoriale e/o locale – D4" soggetta a piano attuativo a fini speciali e specificatamente collegata al disposto normativo dell'art. 64.1 delle N.A.-P.R.G. in vigore.

I parametri urbanistici indicati per l'area sono i seguenti:

altezza massima:	10.00 m;
indice di copertura:	60%;
distanza dai confini:	minimo 5.00ml;
distacco tra i fabbricati	10.00ml;
distanza dalle strade	come da art.li 68 e 69.

Art. 5 Elementi costitutivi del Piano Attuativo

Sono parte integrante del Piano Attuativo i seguenti elementi cartografici e descrittivi, che si integrano vicendevolmente:

- Relazione illustrativa, di data ottobre 2021
- Norme di attuazione; di data ottobre 2021
- Documentazione fotografica; non modificata
- Tav. 1 Cartografia (varie scale); di data ottobre 2021
- Tav. 2 Planimetria catastale (scala 1:1000); di data ottobre 2021
- Tav. 3 Planimetria stato attuale (scala 1:1000);non modificata
- Tav. 4 Sezioni stato attuale (scala 1:500);non modificata
- Tav. 5 Suddivisione in comparti (scala 1:1000); di data ottobre 2021
- Tav. 6 Planimetria stato nuovo (scala 1:1000); di data ottobre 2021
- Tav. 7 Elementi tipologici (varie scale); non modificata

TITOLO II

Criteri per la progettazione generale e vincoli progettuali

Art. 6 Comparti edificatori e tipologie edilizie

I comparti edificatori evidenziati dalle tavole n. 5-6 stabiliscono la zona entro la quale è possibile l'edificazione. Tale edificazione è subordinata alla realizzazione di un apposito Piano di Lottizzazione il quale potrà essere formato per ogni singolo comparto, oppure potrà comprendere più comparti contemporaneamente.

Le quote sono indicative e possono essere variate di m 2,00 in più o in meno in base al progetto esecutivo. Sono vincolanti le quote stabilite al margine della lottizzazione.

Il Piano Attuativo prevede la costruzione di edifici a tetto piano e tetto a doppia pendenza mascherato da veletta perimetrale, con possibilità di inserimento di shed e di lucernari zenitali emergenti dalla copertura, destinati ad attività produttive secondo i disposti contenuti negli articoli 63 e 64 delle N.A.-P.R.G. in vigore.

La forma e la dimensione della pianta degli edifici potrà essere modificata in fase di progetto, ampliata o ridotta rispetto alle previsioni del Piano Attuativo, con sporgenze e rientranze, mantenendo gli allineamenti, ove fissati dal Piano.

~~Le coperture saranno piane, non sono ammesse coperture a falde.~~

La tavola 7 comprende gli elementi architettonici di riferimento ai quali dovrà adeguarsi il nuovo edificio in progetto sul lotto.

Art. 7 Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura massimo ammesso sul lotto è stabilito nel ~~50~~-60% ed entro i limiti fissati nelle singole tavole di Piano.

Analogamente non rientrano nel calcolo del rapporto di copertura la creazione di tettoie con aggetto <= a 3.00m.

Art. 8 Andamento di progetto terreno e altezze

Le altezze indicate nella tavola 7 sono indicative; in fase di progetto dovranno essere conformi a quanto stabilito dal P.R.G. in materia.

L'altezza massima di zona è fissata in m ~~8.00~~ 10,00.

Il nuovo andamento del terreno, così come stabilito dal Piano Attuativo, diventa "andamento naturale" ove applicare il calcolo delle altezze massime ammesse.

Art. 9 Viabilità ed accessi

Gli accessi carrabili al lotto avvengono dalla strada comunale e dalla nuova viabilità di accesso ai comparti.

L'accesso al lotto avrà normalmente larghezza variabile da m 4.00 a m 8.00.

In fase di piano di comparto o di progetto esecutivo sarà possibile individuare nuovi accessi lungo la viabilità perimetrale anche a quote diverse.

I lottizzanti si impegnano a lasciare libero l'accesso delle strade e degli eventuali marciapiedi interni alla lottizzazione.

Art. 10 Parcheggi

Ogni edificio produttivo da edificare dovrà essere dotato di superficie a parcheggio minima sulla base di quanto stabilito dalla specifica normativa provinciale in materia.

Il posizionamento ed il numero dei parcheggi previsti all'interno del lotto, saranno definiti nei singoli piani di comparto.

Art. 11 Garages e rampe accesso

E' ammessa la realizzazione di garage interrati fino al raggiungimento del R.C. pari al 60%, con la relativa costruzione di rampe d'accesso ai garages interrati.

Il posizionamento delle rampe non è previsto dal Piano Attuativo ed è libero in base alle effettive necessità.

Art. 12 Muri di contenimento

E' ammessa la costruzione di muri di contenimento terra, posti a confine del lotto d'altezza massima come precisata nelle tavole di progetto. Tali muri ~~dovranno~~ **potranno** avere la faccia a vista rivestita di pietra posata in opera o realizzati con pannelli prefabbricati in pietra facciavista **o faccia a vista in calcestruzzo liscio da cassero** .

TITOLO III

Criteri per la progettazione di dettaglio

Art. 13 Muri di recinzione

E' ammessa la costruzione di muretti di recinzione in cls o comunque recinzioni di materiali ammessi dal presente Piano, posti sui confini fra i lotti privati: i muretti potranno avere copertina in pietra.

Qualora il muro di recinzione sia anche di contenimento valgono le norme specifiche dell'art. 12.

Art. 14 Coperture

Le coperture degli edifici ~~dovranno essere piane~~ con le tipologie previste dall'articolo 6, realizzate **con tegoli in pannelli di c.a.p. travi in acciaio o legno e pannelli sandwich o pannelli in legno tipo XLAM**. E' ammesso l'inserimento di lucernari o sistemi di captazione della luce dall'alto, di diverse dimensioni con tipologie da definire nel progetto di dettaglio.

La copertura evidenziata nella tavola di progetto è indicativa e non vincolante. Fermo restando l'andamento della copertura, potrà essere modificata, in fase di progetto, la quota della copertura con realizzazione di diverse soluzioni altimetriche.

Art. 15 Pavimentazioni esterne

Le pavimentazioni esterne saranno definite dai singoli piani di comparto, fermo restando l'obbligo di asfalto per le strade di accesso e dell'uso di altri materiali (asfalto, porfido, grigliato, prato, ecc.); per le sistemazioni interne.

Art. 16 illuminazione vie pubbliche

L'illuminazione delle vie pubbliche, ai margini dell'area soggetta a Piano Attuativo, sarà ottenuta tramite posa d'idonei corpi illuminanti allacciati alla rete; la fornitura e la posa dei lampioni sarà effettuata in accordo con l'ufficio tecnico del Comune di Novaledo e definita nei singoli piani di comparto.

Art. 17 Illuminazione viabilità interna

L'illuminazione dei percorsi, interni al Piano Attuativo, sarà ottenuta tramite la messa in opera di corpi illuminanti lungo i bordi esterni d'ogni lotto ed ai margini di strade e parcheggi.

Art. 18 Alberatura delle strade.

E' fatto obbligo, nei successivi piani di comparto, di mettere a dimora nella fase di realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria degli alberi e delle siepi del tipo autoctono, evitando le essenze resinose.

Le cortine vegetali saranno disposte sul perimetro del lotto in modo da creare delle barriere filtro sia per i rumori sia per l'abbattimento delle polveri.

In caso di mancato attecchimento nel tempo le piante dovranno essere sostituite in ogni momento a cura e spese del proprietario del lotto.

Art. 19 Idranti

E' prevista l'installazione di idranti all'interno dell'area del Piano Attuativo. La posizione e le modalità di posa sono definite nei successivi Piani di Comparto.

TITOLO IV

Opere di urbanizzazione e reti tecnologiche

Art. 20 Urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono a carico dei proprietari i quali dovranno provvedere alla loro realizzazione secondo le modalità stabilite nei singoli piani di comparto. Le spese relative a dette opere saranno ripartite ~~tra i quattro comparti~~ proporzionalmente alla loro superficie **dei comparti interessati**.

Il proprietario che per primo presenta il piano di comparto dovrà realizzare tutte le sopracitate opere di urbanizzazione **relative ai comparti interessati**, acquisendo il consenso dei proprietari degli altri comparti. Qualora non fosse possibile ottenere tale consenso le opere stesse verranno realizzate fino al limite tra il comparto 1 e il comparto 2. In questo caso le spese relative alle opere saranno anticipate dai comparti 2, 3 ~~e 4~~.

Quando i proprietari del comparto 1 intendano utilizzare l'area dovranno rifondere i proprietari ~~degli altri~~ **dei comparti 2 e 3** delle spese anticipate.

In ogni caso le opere dovranno essere realizzate in modo da non compromettere la loro funzionalità.

La tavola di progetto 6 riporta dettagliatamente le aree (grigio, viabilità di progetto) che saranno trasferite gratuitamente al comune di Novaledo ad avvenuta realizzazione dei singoli piani di comparto.

Art. 21 Allacciamenti alle reti tecnologiche

Le tavole elencate al precedente art. 5 illustrano dettagliatamente le reti tecnologiche a carico della ditta lottizzante che saranno riprese puntualmente nei singoli piani di comparto e nella specifica convenzione.

ottobre 2021

Il Progettista