

Elaborato B4) Norme tecniche d'attuazione

Piano Particolareggiato di iniziativa privata - Rovereto s/S - via Battisti - COMPARTO SUD-OVEST

Il comparto, posto a Rovereto s/S (MO) in via Battisti, è compreso nella zona omogenea "C", sottozona C.2 (zona residenziale di espansione), disciplinata dalla scheda n. 2) dell'art. 23 delle n.t.a. del PRG vigente.

I parametri urbanistico-ambientali e edilizi sono i seguenti con riferimento alle norme tecniche d'attuazione del PRG:

all'art. 6 (parametri urbanistici St, Sf, comparto, Ut, Uf, D, limite di zona)

all'art. 8 delle n.t.a. (parametri edilizi: Sp, Hm, VL)

All'art. 11 (spazi di sosta e di parcheggio)

all'art. 23 scheda n°2

all'appendice I delle n.t.a del PRG (Sp, Hm, VL)

Tali parametri sono richiamati analiticamente, e definiti nell'ordine stabilito dall'art. 23 scheda 2) secondo le quantità fissate nella **tabella allegata** alle presenti norme tecniche di attuazione.

FUNZIONI AMMESSE (le sigle delle destinazioni coincidono con quelle indicate a pag. 39 delle n.t.a. del PRG allegata alle presenti n.t.a.)

min 70%	max 30%
a (A/1-A/9, C/6)	b.1 (A710,D/5)
	b.2* (C/1, C/1.1A, C/1.1B, C/3*, C/2*)
	b.3 (B/1, B/4, B/5, B/6, C/4, D/3, D/6, G/1**, G/2**, G/4)
	e.1 (D/2)

Prescrizioni particolari:

(*) Magazzini e depositi (C/2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C/3 sono ammessi purchè di dimensioni inferiore a 200 m² di S.U., compresi i locali accessori e di servizio all'attività e sempre nel rispetto della percentuale massima ammessa per le attività complementari. Sono comunque esclusi i locali adibiti a deposito e vendita di prodotti fitosanitari (Circ.Min.Sanità n. 15/1993).

(**) strutture/impianti di uso privato, di modeste dimensioni e annesse come pertinenze ad edifici residenziali.

Gli interventi sono subordinati al rispetto delle indicazioni e prescrizioni riportate nelle schede geotecniche in appendice alle presenti n.t.a.

Nei comparti C/2 è obbligatoria la realizzazione di idonei manufatti di laminazione delle piene (vasche, canali o altri manufatti), al fine di limitare l'apporto idrometrico ai canali di bonifica riceventi, salvo altre diverse soluzioni concordate con gli Enti competenti.

L'incremento di portata meteorica ventinquennale scaricata non deve superare il 40% della portata meteorica allo stato di fatto e il coefficiente idrometrico di dimensionamento dei collettori di uscita dai lotti deve essere pari a 0,0075l/s per m² del singolo lotto.

I volumi di invaso (in prima approssimazione pari a 500 m³ per ettaro impermeabilizzato) potranno essere composti da:

- vasche di laminazione,
- lama d'acqua sulle superfici esposte all'acqua (sistema maggiore),
- geometrie sovradimensionate dei collettori interni (sistema minore).

Volumi di invaso unitari inferiori a 500 m³/ha dovranno essere ampiamente motivati ed approfonditi attraverso calcoli idraulici esaurienti e verificabili.

Negli interventi di nuova costruzione, dovrà essere prevista la piantumazione di alberi d'alto fusto nel rapporto di 1 pianta di alto fusto ogni 100 m² di SF rimasta libera da costruzioni e la piantumazione di arbusti con una copertura pari ad almeno il 02% della SF rimasta libera da costruzioni.

Con riferimento alla "Raccolta Provinciale degli usi locali", gli alberi dovranno rispettare la distanza minima di 1 metro dai confini di proprietà.

Nell'attuazione degli interventi edilizi dovrà essere favorito lo smaltimento in loco delle acque meteoriche dei tetti e delle superfici impermeabilizzate non suscettibili di essere contaminate, in coerenza con gli indirizzi riportati nella DRG n. 286/2005 e nella DRG n. 1860 del 18/12/2006, avendo cura che le opere siano realizzate in modo da impedire la possibilità di sviluppo di insetti o l'infestazione di altri animali nocivi e da garantirne un'agevole manutenzione. Le caratteristiche di queste opere dovranno essere dettagliatamente descritte nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo.

- a) **Superficie Territoriale** comparto m² 6.878,66
- b) **S.U.** edificabile: m² 2.000,00
- c) **Verde** di U₂ : m² 1.200,00
- d) L'**altezza massima** è di m. 13,00.
- e) L'indice di **visuale libera** è 0,5;
- f) I **parcheggi** di U₁ e U₂, sono stati individuati negli elaborati grafici dello strumento attuativo, secondo le quantità prescritte dall'art. 11 delle n.t.a. del PRG, sulla S.U. massima realizzabile di m² 2.000,00. I parcheggi di pertinenza previsti all'interno del lotto saranno precisamente individuati negli elaborati allegati alla richiesta di permesso di costruire relativo ai fabbricati
Parcheggi U₁: 10m²/30m² SU = m² 2.000,00 x 10/30 = 667,00:25 = 26,66= 27 (alloggi n. 27 quindi minimo 1 per alloggio)
Parcheggi U₂: 4m²/30m² SU = m² 2.000,00 x 4/30 = 267,00:25 = 10,68= 11
- g) La **superficie permeabile minima** dovrà essere pari o superiore al 30% della Superficie Territoriale, di cui almeno la metà costituita da aree a verde attrezzato non pavimentato. Il preciso calcolo di tale parametro ambientale, (quantificato nella tabella allegata in appendice) è eseguito facendo espresso riferimento ai criteri indicati al punto E dell'appendice I delle n.t.a. del PRG. Il dato di progetto è indicato nell'elaborato grafico B1.5;
- h) Il **verde pubblico attrezzato** (U₂) è minimo m² 1.200,00.
- i) Le **distanze**
 - dai confini di proprietà: m. 5,00;

- dalle strade esterne al comparto: come da codice della strada;
- dai limiti di zona D: m. 10,00;
- dai limiti di zona E, F, G: m. 5,00;
- fra pareti finestrate: m. 10,00

j) il **verde privato** all'interno del lotto: la progettazione di tali aree sarà legata al progetto relativo ai fabbricati in base al regolamento delle aree verdi pubbliche e private (Allegato D del Regolamento Edilizio) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 30 luglio 2002 Nulla Osta Regionale Prot. 18476 del 16/09/2002

Recepimento prescrizioni relazione geologica

Si allega integralmente

Prescrizioni costruttive di carattere urbanistico e generale:

Le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde ecc.) indicate nelle tavole del piano particolareggiato, saranno realizzate, previo rilascio di permesso di costruire, secondo i tempi fissati nella convenzione di piano particolareggiato.

Aree pedonali

Per quello che riguarda le pavimentazioni pedonali poste nell'area verde si vuole precisare che saranno realizzate in cemento e ghiaietto (tipo Levocell) nei colori che si andranno a definire in sede di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Il marciapiede stradale sarà in palladiana di porfido con posa ad opus incertum in continuità con quello già presente nella zona limitrofa

Parcheggi

I parcheggi saranno realizzati in asfalto. Quelli individuati come pubblici, saranno ceduti entro i tempi stabiliti dalla Convenzione del Piano Particolareggiato

Verde pubblico

Per quello che riguarda le aree verdi, si precisa che saranno assoggettate a progettazione esecutiva nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione prevedendo anche panchine, cestini, porta biciclette, ecc. quale dotazione di arredo urbano per la fruibilità dell'area.

Esse saranno cedute entro i tempi stabiliti della convenzione del Piano Particolareggiato. Tale progettazione sarà eseguita in base al regolamento delle aree verdi pubbliche e private (Allegato D del Regolamento Edilizio) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 30 luglio 2002 Nulla Osta Regionale Prot. 18476 del 16/09/2002

Recinzioni

Le recinzioni dell'area privata saranno costituite da muretto in c.a. con rete metallica plasticata sui lati Ovest, Nord ed Est mentre sul lato Sud sarà costituita da muretto in c.a. con cancellata in ferro

Rete fognatura

Acque nere: il punto di consegna indicato dall'AIMAG è posto al termine della via Della Libertà. Da tale punto, attraverso l'area del campo sportivo si servirà il nuovo complesso residenziale. Nell'ambito di tali lavori verrà realizzato anche un tratto di linea nella quale scaricheranno le acque nere dei servizi igienici posti sotto le tribune del campo sportivo.

Acque bianche: le acque bianche derivanti sia dalle coperture dei fabbricati che dalla raccolta delle acque delle aree impermeabili saranno scaricate nel fosso di guardia del canale come autorizzato dalla Bonifica. In sede di presentazione del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione si eseguiranno i relativi calcoli per il dimensionamento delle reti

Rete gasdotto

Il punto di consegna per l'allacciamento indicato dall'ente preposto è in fondo a via Della Libertà. Per gli allacciamenti e per le caratteristiche delle reti interne ci si atterrà a quanto indicherà l'ente preposto

Rete acquedotto

Il punto di consegna per l'allacciamento indicato dall'ente preposto è in fondo a via Della Libertà. Per gli allacciamenti e per le caratteristiche delle reti interne ci si atterrà a quanto indicherà l'ente preposto

Rete telefonica

È stato individuato un punto di consegna in via S. Forti ma ci si atterrà a quanto indicherà l'ente preposto in risposta a ns. richiesta

Rete di distribuzione energia elettrica

Il punto di consegna indicato dall'ente preposto è in fondo a via S. Forti. Da tale punto, la linea verrà portata in prossimità della nuova area. I nuovi allacciamenti saranno poi relativi sia alle utenze private che a quella pubblica che riguarderà l'illuminazione dei parcheggi pubblici, dell'area verde e del tratto di strada da realizzare

Impianto di illuminazione pubblica

L'illuminazione pubblica riguarderà una tipologia a palo alto per il prolungamento della via Battisti ed un'altra a palo h= m. 3,00 per la zona a parcheggio e per l'area a verde pubblico attrezzato.

Tale impianto d'illuminazione stradale nonché quello relativo alle aree da cedere sarà eseguito secondo il progetto esecutivo da elaborarsi successivamente. L'alimentazione per l'illuminazione stradale avverrà mediante cavo sotterraneo dalla via S. Forti.

Tutte le utenze di cui sopra verranno portate nella nuova area per via interrata attraverso il campo sportivo.

Varianti non essenziali al Piano Particolareggiato

Si ricorda che, ai sensi delle norme vigenti, eventuali varianti minori allo strumento attuativo, che presentino le caratteristiche seguenti:

- non incidono sul dimensionamento globale del piano;
- non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricazione ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico;
- costituiscono adeguamento alle previsioni del piano ai limiti ed ai rapporti di cui all'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n°765;

sono approvate, su richiesta documentata del soggetto attuatore o degli aventi titolo, con deliberazione dell'organo comunale competente.

La deliberazione diviene esecutiva ai sensi della legge 127/97 e successive modifiche ed integrazioni.

L'amministrazione comunale potrà richiedere, nell'arco di validità del piano, una relazione sullo stato di attuazione e delle destinazioni del PP, onde valutare l'eventuale necessità di prescrivere varianti al P.P. in merito all'organizzazione morfologica, alla collocazione degli standard, agli assetti urbanistico-insediativi.

Rovereto s/S, lì

Il progettista incaricato
Ribaldi Arch. Alessandro