

PROGETTO :

PIANO DI RECUPERO "AREA EX ILLE"

SPIAZZO (TN)

P.Ed. 689, 690, 691, 808 e P.F. 262/3, 312/1, 1602 C.C. Borzago - SPIAZZO (TN)

COMMITTENTE :

F.LLI POLI S.p.A.

via Alto Adige n. 242 - 38121 TRENTO
PARTITA IVA: 00120820220

CONTENUTO - INHALT :

NORME D'ATTUAZIONE

SCALA :

DATA :

MARZO 2018

TAVOLA

U
N

PROGETTISTA - PROJEKTANT :

TIMBRI AMMINISTRATIVI

COMUNE DI SPIAZZO



S T U D I O
CONDOTTA
A R C H I T E C T S

VIA MAIA, 10 - 39012 MERANO
(T) 0473 - 212090 - (F) 0473 - 233080
condotta@chet.it

Dr. Arch. Alessio Condoita
Dr. Arch. Laura Piffer
Dr. Arch. Marta Smerilli

COMUNE DI SPIAZZO - PROVINCIA DI TRENTO



PIANO DI RECUPERO

"AREA EX ILLE"

NORME DI ATTUAZIONE

Marzo 2018



INDICE

Art. 1 Premesse

Art. 2 Elaborati

Art. 3 Destinazioni d'uso della zona

Art. 4 Accessi

Art. 5 Volumetrie

Art. 6 Limite di edificazione

Art. 7 Distanze

Art. 8 Parcheggi e garage per autoveicoli

Art. 9 Piano normativo

Art. 10 Urbanizzazione primaria

Art. 11 Infrastrutture tecniche

Art. 12 Assetto architettonico

Art. 13 Piano delle infrastrutture

Art. 14 Verde pubblico ed alberi ad alto fusto

Art. 15 Prescrizioni e criteri per la tutela dall'inquinamento acustico (rif. legge 447/1995)

Art. 16 Varianti

Art. 17 Rimando alla legislazione tecnica

Art. 1

Premesse

Il Piano di recupero (di seguito chiamato Piano), elaborato con iniziativa privata secondo quanto previsto dalla legge urbanistica provinciale nr. 15 del 04 agosto 2015 e del suo Regolamento attuativo DPP 8-61/Leg. del 19 maggio 2017 e successive modifiche ed integrazioni, ha per oggetto l'area denominata "Ex Ille", caratterizzata da un complesso di vecchi edifici e capannoni in stato d'abbandono, un tempo sede di attività produttive. Tale area è posizionata in un ambito urbano rilevante compreso tra il fiume Sarca e l'edificato esistente, con prevalente destinazione residenziale.

Il Piano si pone come obbiettivo la valorizzazione del comparto urbano in cui s'inserisce, procedendo con la demolizione di quasi la totalità dei volumi esistenti appartenenti al vecchio stabilimento produttivo, la bonifica delle aree, la realizzazione delle opere d'urbanizzazione e la creazione di diversi comparti funzionali per attrezzature collettive, per residenza, per commercio e servizi artigianali annessi.

L'intera superficie oggetto d'intervento, dovrà essere suddivisa, secondo PRG, in quattro aree omogenee:

- S1 Zona D2.4 – Area mista servizi terziari e commercio con Zona a verde privato;
- S2 Zona C1 * Residenziale di espansione;
- S3 Zona AC per Attrezzature collettive pubbliche d'interesse generale con Zona a Verde di protezione.
- S4 Zona D2.4 + V Priv Area mista servizi terziari e commercio con Zona a Verde Privato

Il Piano presentato contiene, inoltre, indicazioni relative a:

- la realizzazione di una viabilità interna connessa alla viabilità esistente di Via San Vigilio. La viabilità sarà da realizzarsi in parte internamente all'area oggetto di Piano, parallelamente all'argine del fiume Sarca, per consentire l'accesso da nord sia all'area destinata a "servizi ed attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico", sia all'area "residenziale di espansione"; la stessa viabilità dovrà essere raccordata con la viabilità della attigua area commerciale esistente che attualmente comprende l'innesto su Via San Vigilio. L'area destinata a "servizi ed attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico" è comunque accessibile anche da sud, percorrendo Via S. Pietro;
- il collegamento alla prevista passerella ciclopeditone sul fiume Sarca per collegare l'abitato di Fisto;
- la predisposizione di un percorso ciclo-pedonale che, attraversando la Zona D2.4, colleghi Via S. Vigilio alla passerella prevista sulla sponda destra del fiume Sarca.

Come previsto dal Regolamento Edilizio Comunale, il Piano dà indicazioni in merito a:

- Zona AC per Attrezzature collettive pubbliche di interesse generale.

Tale area comprende una parte attualmente di proprietà pubblica ed una parte di proprietà privata che, a titolo di misura compensativa, sarà ceduta all'Amministrazione Comunale di Spiazzo come da convenzione sottoscritta dalle parti. Tale zona comprende, inoltre, una fascia di rispetto idraulico del Fiume Sarca, all'interno della quale, nella zona identificata come verde pubblico, vista l'elevata pericolosità idrogeologica del PGAUP, sono ammesse esclusivamente opere di sistemazione del verde e la realizzazione dei percorsi destinati alla mobilità locale ed alla ciclopeditonale.

- Zona D2.4 - Area mista per attività terziarie e di servizio.

Tale area è destinata ad attività produttive terziarie ed attività artigianali compatibili con la residenza quali: attività commercio, artigianato di servizio, esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, uffici, ambulatori, agenzie, credito ed uffici aziendali, attività culturali, sportive e ricreative. Il commercio è ammesso nel rispetto della normativa urbanistica commerciale di settore. All'interno di tale zona è ammessa la realizzazione di un volume urbanistico massimo pari a 15.000 mc. + ulteriori 5.000 mc. per la realizzazione di garage/posti auto. Come per la zona AC, anche per la Zona D2.4, all'interno della fascia di rispetto idraulico del Fiume Sarca, nella zona identificata come verde privato ed interessata dall'elevata pericolosità idrogeologica del PGAUP, sono ammesse solo opere di sistemazione del verde e la realizzazione dei percorsi destinati alla mobilità locale ed al percorso ciclopeditonale escludendo costruzioni o edifici. Il verde privato potrà essere computato per il soddisfacimento dei parametri di qualità fissati al successivo art. 7 delle presenti "Norme d'attuazione", al netto delle superfici destinate alla mobilità (viabilità e percorsi ciclopeditonali) e dei volumi interrati.

- Zona C1* - Area residenziale di espansione.

Tale superficie può contenere al suo interno un volume urbanistico fuori terra massimo pari a 6.000 mc. Nell'area è possibile realizzare alloggi destinabili al tempo libero e vacanze, per un volume complessivo massimo di 3.150 mc, ai sensi di quanto stabilito dal Titolo VII delle Norme d'attuazione introdotte in adeguamento alla Legge Provinciale n. 16/2005 "disciplina della residenza ordinaria e residenza per il tempo libero e vacanze", già approvata con specifica Variante al P.R.G.

- Zona D2.4 + V Priv - Area mista servizi terziari e commercio con Zona a Verde Privato

Tale area prevede la realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria quali la strada parzialmente interna al Piano ed il percorso ciclo pedonali precedentemente illustrati, le reti d'infrastrutturazione quali acquedotto, reti fognarie, illuminazione pubblica, metanizzazione, predisposizione reti telematiche;

- Prescrizioni e criteri al fine della tutela dell'inquinamento acustico;

Il Piano pertanto definisce graficamente e normativamente:

- il perimetro dell'ambito d'intervento;
- l'elenco delle proprietà fondiarie interessate;
- gli assetti morfologici, tipologici e tecnologici dell'intervento;
- i diritti di edificazione;
- le modalità di realizzazione delle attrezzature collettive pubbliche, delle attività terziarie ed artigianali e delle unità residenziali;
- i requisiti d'eccellenza ecologica e di compatibilità ambientale degli interventi programmati;
- la configurazione di massima delle infrastrutture primarie.

A tal fine gli elaborati grafici e le norme del Piano si attuano con specifico riferimento a prescrizioni relative a:

- destinazioni d'uso ammissibili;
- individuazione dei comparti soggetti a progettazione unitaria;
- tipi d'intervento;
- indirizzi progettuali;
- sistemazione delle superfici libere.

Art. 2

Elaborati

Il Piano di recupero per la zona "Ex Ille" nel Comune di Spiazzo è composto dai seguenti elementi:

URBANISTICA

- | | |
|---------|--|
| U 01.01 | Ortofoto, estratto P.R.G., estratto di mappa catastale, rilievo planialtimetrico con delimitazione della zona di recupero; |
| U 01.02 | Rilievo - Sezioni |
| U 02 | Identificazione catastale dei lotti; |
| U 03 | Consistenza delle particelle; |
| U 04 | Piano normativo; |
| U 05 | Planimetria delle parti in demolizione; |
| U 06 | Planimetria delle aree in cessione; |
| U R | Relazione tecnico – illustrativa; |
| U N | Norme d'attuazione; |
| U F | Documentazione fotografica; |
| U G | Relazione geologica dell'area; |

PROPOSTA EDIFICATORIA

P 01	Planimetria generale;
P 02	Lotto S1 – Fasi esecutive 1 e 2;
P 03	Lotto S1 – Fase 1 - Planimetria piano -3,75;
P 04	Lotto S1 – Fase 1 - Planimetria piano +0,00;
P 05	Lotto S1 – Fase 1 - Planimetrie piani +3,85;
P 06	Lotto S1 – Fase 1 - Sezioni e prospetti;
P 07	Lotto S1 – Fase 1 - Planimetria piano -3,75;
P 08	Lotto S1 – Fase 1+2 - Planimetria piano +0,00;
P 09	Lotto S1 – Fase 1+2 - Planimetrie piani +3,85;
P 10	Lotto S1 – Fase 1+2 - Sezioni e prospetti;
P 11	Lotto S2 – Planimetria piano -7,25;
P 12	Lotto S2 – Planimetria piano -3,75;
P 13	Lotto S2 – Planimetria piano tipo; Sezione C-C;
P 14	Passerella ciclo-pedonale;
P 15	Viste prospettiche;
P R	Relazione tecnica;

STRUTTURALE MURI E STRADA

S 01	Pianta fondazioni - sezioni 10-10 e 11-11;
S 02	Sezioni da 1-1 a 9-9;
S R	Relazione tecnico illustrativa e di calcolo;

STRUTTURALE PASSERELLA

SP 01	Progetto strutture: sezione longitudinale, pianta e sezioni trasversali;
SP 02	Progetto strutture: pianta fondazioni, sezioni fondazioni, particolari micropali;
SP R	Relazione tecnico illustrativa e di calcolo;

INFRASTRUTTURE

I 01	Planimetria area piano d'attuazione con sezioni di scavo;
I 02	Planimetria fognature acque bianche, nere e collettore intercomunale;
I 03	Planimetria reti acquedottistica e GPL;
I 04	Sezioni;
I 05	Dettagli costruttivi reti fognarie;
I 06	Planimetria sottoservizi elettrici media tensione, bassa tensione, Telecom, Trentino Network;
I 07	Planimetria impianto d'illuminazione pubblica;
I CI	Computo metrico estimativo infrastrutture;

I CP	Computo metrico estimativo passerella;
I R	Verifiche illuminotecniche;
IQ	Quadri elettrici.

Gli elaborati grafici e i documenti facenti parte del Piano si distinguono in 4 categorie:

- d'inquadramento generale;
- prescrittivi;
- illustrativi delle scelte urbanistiche e architettoniche;
- illustrativi delle scelte tecnologiche ed energetiche.

Hanno valore d'inquadramento gli elaborati grafici TAV. U 01, U 02 e U 03;

Hanno valore prescrittivo gli elaborati grafici TAV. U 04 e U 05, le tavole relative alle Infrastrutture (I), alle parti strutturali (S ed SP) ed il Documento U N.

Hanno valore illustrativo gli elaborati grafici relativi alla proposta edificatoria (P) ed il documento U R.

Art. 3

Destinazioni d'uso della zona

L'utilizzo della zona è regolato dalla variante 2014 al Piano Regolatore Generale (approvazione Delibera G.P. n. 1827 dd 03.11.2004) e dalla legge urbanistica provinciale 15/2015 e del suo Regolamento Attuativo.

L'area interessata dall'intervento presenta una superficie complessiva pari a ca. 13.816 mq, (dei quali 13.643 mq di proprietà privata e 173 mq di proprietà comunale) la quale viene suddivisa in tre aree omogenee:

- S1 Zona D2.4 – Area mista per servizi terziari e commercio;
- S2 Zona C1 * Residenziale di espansione;
- S3 Zone AC per Attrezzature collettive pubbliche d'interesse generale con Zona a Verde di protezione.
- S4 Zona D2.4 + V Priv. Area mista servizi terziari e commercio con Zona a Verde Privato

Fatto salvo che il presente Piano di recupero non disponga diversamente, si applicano le norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Spiazzo comunque in vigore.

Art. 4

Accessi

L'accesso stradale alla zona, partendo da via S. Vigilio, avviene come da indicazione del Piano normativo.

Un ulteriore punto d'accesso dalla medesima via consente il collegamento del percorso ciclopedonale con la prevista passerella sul fiume Sarca che collegherà l'abitato di Fisto.

L'area destinata a "servizi ed attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico" sarà comunque accessibile anche da sud percorrendo Via S. Pietro.

Art. 5

Volumetrie

Zona D2.4 – Area mista servizi terziari e commercio;

Il Piano normativo definisce in 15.000 mc il volume urbanistico massimo che può essere realizzato in questo lotto con destinazione d'uso "Area mista servizi terziari e commercio", ai sensi della legge urbanistica provinciale nr. 15 del 04.08.2015 e successive modifiche + ulteriori 5.000 mc. per la realizzazione di garage/posti auto.

Per volume urbanistico (o Volume fuori terra Vft) s'intende la quota di volume emergente dal piano di spiccato come da definizioni contenute nel Regolamento Provinciale DPP 8-61/Leg. del 19.05.2017.

Zona C1* Residenziale d'espansione;

Il Piano normativo definisce in 6.000 mc il volume urbanistico massimo che può essere realizzato in questo lotto con destinazione d'uso "Residenziale di espansione".

Di questo volume urbanistico una quota pari ad un massimo di 3.150 mc può essere destinata alla realizzazione di appartamenti da destinare alla residenza per il tempo libero e vacanze, ai sensi della L.P. 16/2005 e dell'art. 57 legge urbanistica provinciale nr. 01 del 04 marzo 2008 e successive modifiche.

Zona per Attrezzature collettive pubbliche d'interesse generale AC con Zona a Verde di protezione;

In questa Zona per attrezzature collettive pubbliche d'interesse generale AC, può essere prevista la realizzazione di attrezzature culturali, sociali, scolastiche, assistenziali, sanitarie, cimiteriali, amministrative, associative, ricreative e politiche. All'interno di tale area possono essere allestiti percorsi ciclopedonali, aree verdi e parchi gioco.

Gli indici edilizi ed urbanistici per tale area potranno essere definiti nel dettaglio, su iniziativa dell'Amministrazione comunale, con eventuale variante del Piano attuativo e/o in sede di predisposizione dei singoli progetti definitivi promossi dall'Amministrazione comunale stessa. Per tutto quanto non specificato si rinvia all'articolo 33 delle norme d'attuazione del PRG.

Zona D2.4 + V Priv. Area mista servizi terziari e commercio con Zona a Verde Privato;

Il Piano normativo non prevede la realizzazione di cubatura su tale superficie.

Art. 6

Limite di edificazione

Il limite di edificazione definisce l'area edificabile entro la quale si possono realizzare i fabbricati. È consentito qualsiasi arretramento dal limite di edificabilità, mentre non è consentita alcuna edificazione oltre tale limite, inclusi balconi, cornicioni, gronde, ecc.

Il limite di edificazione fuori terra risulta essere quello definito dalla parte grafica del Piano normativo (vedi Tav. U 04).

Art. 7

Distanze

Per tutto quanto riconducibile all'argomento "distanze" (tra edifici, verso confini di zona, etc.), valgono le disposizioni in materia di distanze contenute nel testo coordinato dell'allegato 2 alla deliberazione della Giunta provinciale di Trento n. 2023 di data 03 settembre 2010 e successive modifiche.

Lungo il confine tra la P. Ed. 689 e la P. Ed. 663, nella fascia compresa tra il confine ed il limite di edificazione a 5 metri, viene previsto il mantenimento della volumetria esistente, con relativa salvaguardia di altezze e distanze esistenti vantabili nell'applicazione di quanto previsto dal testo coordinato dell'allegato 2 alla deliberazione della Giunta provinciale di Trento n. 2023 di data 03 settembre 2010 e successive modifiche.

Art. 8

Parcheggi e garage per autoveicoli

Zona D2.4 – Area mista servizi terziari e commercio;

Nell'area a destinazione Area mista servizi terziari e commercio, la superficie riservata ai parcheggi per visitatori deve essere dimensionata ed identificata al momento della presentazione del progetto definitivo, nel rispetto dei parametri edilizi di cui agli art. 3.2 e 3.3 dei "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale" ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale) e successive integrazioni/modificazioni, ridotti in misura di 1/3 trattandosi di riqualificazione d'insediamento esistente ed avendo la parte privata contribuito con misura compensative, come da art. 3.5.

E' prevista la disponibilità di una cubatura pari a 5.000 mc per la realizzazione di garage/posti auto.

Zona C1 * Residenziale d'espansione;

Nell'area a destinazione residenziale dovranno essere realizzati dei parcheggi nel rispetto delle indicazioni contenute nel Regolamento Provinciale DPP 8-61/Leg. del 19.05.2017.

Zona per Attrezzature collettive pubbliche d'interesse generale AC con Zona a Verde di protezione;

Nell'area destinata ad Attrezzature collettive pubbliche d'interesse generale AC con Zona a Verde di protezione, la superficie riservata ai parcheggi per visitatori deve essere dimensionata ed identificata, in base alla tipologia d'intervento previsto, al momento della presentazione del progetto definitivo.

Zona D2.4 + V Priv Area mista servizi terziari e commercio con Zona a Verde Privato;
Il Piano normativo non prevede la realizzazione di parcheggi e/o posti auto su tale superficie.

Art. 9

Piano normativo

Tutte le disposizioni contenute nel Piano normativo hanno carattere vincolante ed il loro rispetto è la premessa per il rilascio della concessione edilizia. Sono da applicare le seguenti norme:

9.1 - "Area mista per servizi terziari e commercio"

Volume urbanistico massima su zona: 15.000 mc + ulteriori 5.000 mc per la realizzazione di garage/posti auto. Sono in ogni caso ammessi ulteriori volumi completamente interessati da destinare a parcheggi pertinenziali.

Superficie coperta massima, (all'interno della quale vale, comunque, il limite di volume precedentemente descritto) pari al 65% dell'area;

Altezza degli edifici: altezza massima assoluta +11,25 metri (+7,50 metri dallo zero di progetto generale), con esclusione di 1,00 m per vani tecnici (fine corsa ascensori, impianti etc).

L'altezza s'intende misurata dal piano di spiccato con le modalità riportate nel Regolamento Provinciale DPP 8-61/Leg. del 19.05.2017

Distanza minima dai confini di lotto: la distanza minima dai confini per le nuove costruzioni deve rispettare i criteri dettati dall'Allegato 2, articolo 8, della Delibera di Giunta Provinciale n.2023/2010, con particolare riguardo all'incremento dettato ai sensi della lettera a), comma 1, art. 5;

Distanze minime dai confini di zona: è definita dalle distanze riportate nel Piano normativo fatto salvo quanto stabilito nell'art. 6. Per le aree soggette a vincolo di rispetto stradale e rispetto acque pubbliche valgono le norme provinciali di settore.

Superficie verde minima con verde profondo: 10% dell'area S1.

Impermeabilità massima: 90% della superficie dell'area S1.

La quota $\pm 0,00$ di riferimento è da rapportarsi alla quota di $\pm 0,38$ m presente sulla tavola del rilievo allegato Tav. U 01;

Le quote indicate nel Piano normativo sono da ritenersi vincolanti ma sono tuttavia concesse modifiche alle quote nella misura di $\pm 0,50$ m.

Sono inoltre concesse modifiche alla quota lotto, se necessarie allo sviluppo del progetto esecutivo delle infrastrutture.

Nell'ambito dell'area mista per servizi terziari e commercio è ammessa la realizzazione di un alloggio di servizio.

9.2 - "Zona residenziale di espansione"

Cubatura massima su zona: 6.000 mc (di cui possibili 3.150 mc per la realizzazione di appartamenti da destinare alla residenza per il tempo libero e vacanze, ai sensi della L.P. 16/2005 e dell'art. 57 legge urbanistica provinciale nr. 01 del 04 marzo 2008 e successive modifiche.

Superficie coperta massima, (all'interno della quale vale comunque il limite di volume precedentemente descritto) pari al 50% dell'area;

Altezza degli edifici: altezza massima assoluta + 9,00 metri (+ 5,25 metri dallo zero di progetto generale), con esclusione di 1,0 m per vani tecnici (fine corsa ascensori, impianti etc).

L'altezza s'intende misurata dal piano di spiccato come definito dal DPP 8-61/Leg. del 19.05.2017.

Distanza minima dai confini di lotto: la distanza minima dai confini per le nuove costruzioni deve rispettare i criteri dettati dall'Allegato 2, articolo 8, della Delibera di Giunta Provinciale n.2023/2010, con particolare riguardo all'incremento dettato ai sensi della lettera a), comma 1, art. 5;

Distanze minime dai confini di zona: è definita dalle distanze riportate nel Piano normativo. Per le aree soggette a vincolo di rispetto stradale e rispetto acque pubbliche valgono le norme provinciali di settore.

Distanze tra edifici all'interno del lotto: valgono le disposizioni in materia di distanze contenute nel testo coordinato dell'allegato 2 alla deliberazione della Giunta provinciale di Trento n. 2023 di data 03 settembre 2010 e successive modifiche.

Superficie verde minima con verde profondo: 25% dell'area;

Impermeabilità massima: la superficie impermeabile non può superare il 75% della superficie del lotto.

Le quote indicate nel Piano Normativo sono da ritenersi vincolanti ma sono tuttavia concesse modifiche alle quote nella misura di $\pm 0,50$ m.

9.3 - "Zona per Attrezzature collettive pubbliche d'interesse generale AC con Zona a Verde di protezione":

Gli indici edilizi ed urbanistici per tale area potranno essere definiti nel dettaglio in sede di variante del Piano attuativo e/o in sede di predisposizione dei singoli progetti definitivi promossi dall'Amministrazione comunale stessa. Per tutto quanto non specificato si rinvia all'articolo 33 delle norme d'attuazione del PRG.

La quota generale di $\pm 0,00$ di riferimento è da rapportarsi alla quota di $\pm 0,38$ m presente sulla tavola del rilievo allegato Tav. U 01;

Le quote indicate nel Piano normativo sono da ritenersi vincolanti. Sono tuttavia concesse modifiche alle quote nella misura di $\pm 0,50$ m.

Sono inoltre concesse modifiche alla quota lotto, se necessarie allo sviluppo del progetto esecutivo delle infrastrutture.

Art. 10

Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita dalla viabilità d'accesso alla zona. La realizzazione di una strada tangente all'area S1, a destinazione terziaria, che scorre parallelamente all'argine del fiume Sarca sulle Pp. Edd. 689 e 690, consente l'accesso, provenendo da nord, sia all'area residenziale sia all'area destinata a servizi ed attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico.

La strada, incluso il marciapiede, dovrà avere una larghezza minima netta di 7,50 m. Tale area (S4) sarà ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale. Nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate le reti di infrastrutturazione quali acquedotto, reti fognarie, illuminazione pubblica, metanizzazione, predisposizione reti telematiche.

La superficie complessiva delle aree da destinare alla viabilità (S4), è stimata in ca. 1.090 mq e planimetricamente insiste all'interno della zona D2.4 e della Zona a Verde Privato. Nelle opere d'urbanizzazione primaria sono comprese quelle necessarie a consentire il collegamento della passerella ciclopeditone con la viabilità comunale.

Art. 11

Infrastrutture tecniche

Tutte le infrastrutture tecniche (cabina di consegna MT, cabina di trasformazione, etc.) possono essere realizzate anche al di fuori del limite di massima edificazione indicato nel Piano normativo, se realizzate sotto il livello del terreno, previo accordo con le aziende interessate.

I contenitori dei rifiuti sono da disporre sui fondi privati, in maniera tale da non essere visibili dagli spazi pubblici, preferibilmente raggruppati in isole ecologiche.

Art. 12

Assetto architettonico

La progettazione e l'assetto architettonico dei singoli fabbricati devono seguire concetti unitari improntati ad un linguaggio architettonico contemporaneo.

L'edificazione dei singoli lotti può avvenire in più fasi distinte, fermo restando che il singolo progetto presenti una soluzione soddisfacente dal punto di vista estetico.

La proposta di edificazione, contenuta nel Piano di recupero, è indicativa, ovvero non ha carattere vincolante.

Edifici contigui devono presentare un concetto architettonico unitario.

Art. 13

Piano delle infrastrutture

Le opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti devono essere eseguiti secondo i tracciati di massima previsti nelle tavole infrastrutturali (I) e secondo i successivi progetti di concessione, previo ottenimento di accordi e autorizzazioni degli Enti preposti ai singoli servizi tecnologici.

Nell'ambito del progetto esecutivo delle infrastrutture possono essere modificate le indicazioni del Piano delle infrastrutture, se queste modifiche comportano comprovate migliorie tecniche.

Art. 14

Verde pubblico ed alberi ad alto fusto

Le aiuole e gli spazi di verde pubblico andranno sistemate a prato.

Nelle zone a verde profondo, presenti negli ambiti degli spazi dedicati alla viabilità, andranno messe a dimora delle piante ad alto fusto d'essenze autoctone.

Art. 15

Prescrizioni e criteri per la tutela dall'inquinamento acustico (Rif. Legge 447/1995)

Nel rispetto della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", le attività insediabili all'interno delle aree miste produttive-commerciali-terziarie dovranno risultare compatibili con le aree residenziali e di servizio pubblico perimetrali esistenti e di progetto nei termini sia di impatto acustico sia che di impatto dell'inquinamento dell'aria, evitando ogni emissione nociva, dannosa o molesta.

Art. 16

Varianti

Non costituiscono variante al presente piano attuativo tutte le modifiche che non comportino variazioni sostanziali. Sono quindi ammesse:

- variazioni di quota del terreno nel limite di 50 cm.
- modifiche della quota di imposta dei fabbricati e della altezza complessiva di ± 50 cm.;
- modifiche di perimetro interno dei singoli lotti conseguente alla definizione progettuale esecutiva, purché non comportino riduzione delle aree a destinazione pubblica;
- modifiche delle pertinenze esterne a giardino e percorsi pedonali purché vengano conservati i rapporti di superficie del progetto originario (nell'ordine di tolleranza $\pm 5\%$) e venga garantita la continuità dei percorsi nord/sud ed est/ovest.;
- variazioni planivolumetriche dei singoli edifici conseguenti alla definizione progettuale esecutiva, nel rispetto dello skyline di progetto;
- modifiche architettoniche degli edifici e delle aree pertinenziali esterne, in adeguamento a prescrizioni delle commissioni competenti o in adeguamento a prescrizioni di legge;

In ogni caso devono essere rispettati i limiti massimi di volume urbanistico e la quota massima degli edifici posta a +7,50 m. rispetto alla quota zero di progetto generale e nel limite di 11,25 m misurato dal piano di spiccato posto a quota -3,75 m come riportato dal precedente art. 9.1 mentre per gli altri parametri sono ammessi scostamenti, rispetto ai limiti, nell'ordine massimo del 5%;

- realizzazione di ulteriori posti auto interrati pertinenziali alle diverse funzioni previste all'interno del piano attuativo;
- scostamento del sedime perimetrale degli edifici di massimo 0,50 m, nel rispetto delle distanze minime dai confini di proprietà e della fascia di rispetto stradale.

Art. 17

Rimando alla legislazione tecnica

Per quanto previsto dalle presenti norme, si rinvia al quadro normativo generale vigente in materia d'urbanistica ed edilizia costituito dall'Ordinamento Urbanistico della Provincia Autonoma di Trento, dalle Norme di attuazione del PUC e dalle leggi vigenti in materia.

Marzo 2018

