alberto salizzoni | STUDIO
ingegneria infrastrutturale e del territorio

ing. Alberto Salizzoni
P.Iva 01396860221
C.F. SLZLRT61R01L378W

Via Carlo Esterle 26 – 38122 Trento (TN)
Tel. 0461 983935
sistema@sistematn.it

TRENTINOSVILUPPO
IMPRESA INNOVAZIONE MARKETING TERRITORIALE

102

P

Comune di Castello-Molina di Fiemme Prov. TN

PIANO DI ATTUAZIONE RUAJA
VARIANTE 2025

della Zona Produttiva del Settore Secondario di nuovo impianto di Livello Provinciale in loc. "PIANA RUAIA" nel c.c. Castello di Fiemme per conto del Comune di Castello-Molina di Fiemme.

NORME DI ATTUAZIONE - progetto

Febbraio 2025

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI TRENTO
dott.ing. ALBERTO SALIZZONI
ISCRIZIONE ALBO N 1204

Firmato digitalmente da:
Salizzoni Alberto
Data: 06/03/2025 09:04:09

Elaborato di variante

Sommario

ART. 1 - GENERALITA' 2
ART. 2 - DEFINIZIONI 2
ART. 3 - PRESCRIZIONI VINCOLANTI..... 2
ART. 4 - PRESCRIZIONI DEL PIANO DI ATTUAZIONE 2
ART. 5 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO 2
ART. 6 - PERIMETRO DEL "PIANO DI ATTUAZIONE" 3
ART. 7 - CONTORNO DEGLI AMBITI 4
ART. 8 - LOTTO 4
ART. 9 - LIMITE EDIFICABILE URBANISTICO 4
ART. 10 - DISTANZA MINIMA DAL CONFINE 4
ART. 11 - DISTANZE TRA GLI EDIFICI 4
ART. 12 - DISTANZA DALLE STRADE.....5
ART. 13 - ALTEZZA MASSIMA EDIFICI.....5
ART. 14 - EDIFICI ESISTENTI.....5
ART. 15 - FORMA DEI FABBRICATI 5
ART. 16 - LUNGHEZZA DEI FRONTI VERSO LA SP DI FONDOVALLE 7
ART. 17 - SPAZI RESIDENZIALI 7
ART. 18 - MURI E MURI IN TERRE ARMATE RINFORZATE 7
ART. 19 - SUPERFICIE A VERDE 7
ART. 20 - CUBATURA FUORI TERRA – SUPERFICIE COPERTA 7
ART. 21 - COSTRUZIONI INTERRATE 9
ART. 22 – PARCHEGGI PRIVATI..... 9
ART. 23 - SUPERFICIE DRENANTE..... 9
ART. 24 - SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE..... 9
ART. 25 - ACCESSI CARRABILI 10
ART. 26 - OPERE DI URBANIZZAZIONE 10
ART. 27 - AREE DI SERVIZIO 10
ART. 28 - ALLACCIAMENTI ALLE RETI TECNOLOGICHE 10
ART. 29 - PIANO COLORE.....10
ART. 30 - TIPOLOGIE EDILIZIE, SISTEMAZIONI ESTERNE 11
DATI URBANISTICI 13

ART. 1 - GENERALITÀ

Per tutto quanto non espressamente definito diversamente in queste norme di attuazione, valgono le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale, del Piano Regolatore Generale e relative Norme di Attuazione del Comune di Castello Molina di Fiemme.

ART. 2 - DEFINIZIONI

Ai sensi di queste norme, con la definizione “piano” si intende il “Piano di Attuazione” a cui si riferiscono queste norme, con la definizione “progetto” si intende il progetto da inoltrare presso il Comune di Castello Molina di Fiemme ai fini di ottenere la concessione edilizia e per “ambito” si intende uno spazio circostante e limitato con contorno entro cui dovranno essere definiti i singoli lotti fino alla saturazione. Per il resto valgono le definizioni del Piano Regolatore Generale e relative Norme di Attuazione del Comune di Castello Molina di Fiemme.

ART. 3 - PRESCRIZIONI VINCOLANTI

L’attività edilizia è regolata dalle prescrizioni inderogabili contenute nel Piano di Attuazione, nelle Norme di Attuazione, ivi comprese le autorizzazioni della Commissione per la Pianificazione del Territorio e del Paesaggio (CPC), del Servizio Gestione Strade, del Servizio Geologico, del Servizio Bacini Montani, nel progetto delle infrastrutture di questo piano di attuazione, nel Regolamento Edilizio Comunale, nel Piano Regolatore Generale e relative Norme di Attuazione del Comune di Castello Molina di Fiemme.

ART. 4 - PRESCRIZIONI DEL PIANO DI ATTUAZIONE

Il piano di attuazione riporta le seguenti prescrizioni :

- Perimetro del “Piano di Attuazione”;
- Contorno degli Ambiti;
- Indicazioni del lotto;
- Limite edificabile urbanistico;
- Distanza minima dal confine;
- Distanze minime fra gli edifici;
- Distanza dalle strade;
- Altezza massima edifici;
- Lunghezza dei fronti verso la SP di Fondovalle;
- Spazi residenziali;
- Muri e muri in terre armate rinforzate
- Verde privato obbligatorio;
- Cubatura fuori terra – superficie coperta
- Tipologie e sistemazioni esterne

ART. 5 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

GENERALE

100 Corografie;
101 Relazione - Documentazione fotografica;
102 R Norme di attuazione - raffronto;
102 P Norme di attuazione - progetto

103 Planimetria di raffronto infrastrutture;
104 Relazione Geologica – Integrazione;
105 Variante PRG 2023

RILIEVO

110 Planimetria piano quotato;

PROGETTO PIANO ATTUAZIONE

120 Planimetrie aree e infrastrutture;
121 Planimetria con limiti edificabili;
122 Profilo A - stato raffronto e futuro;
123 Sezioni 1-1' 2-2' - stato raffronto e futuro;
124 Sezioni 5-5' 6-6' 7-7' 8-8'- stato raffronto e futuro;
125 Planivolumetrico con proposta edificatoria;
126 Planimetria fasce rispetto SP 232

PIANO COLORE

140 Planimetria Piano Colore;

ESPROPRI

150 Planimetria catastale con Piano Attuazione;

OPERE DI URBANIZZAZIONE – VIABILITA' INTERNA

160 Viabilità interna;
161 Profilo Tronco A, Tronco B, Tronco C, - stato raffronto e futuro;

OPERE DI URBANIZZAZIONE – RETI E SOTTORETI

180 Fognatura nera e bianca - Linee idriche;
181 Linee elettriche - Telefonia e rete fibre ottiche - Gas;

ART. 6 - PERIMETRO DEL "PIANO DI ATTUAZIONE"

Il perimetro del piano è definito dal P.R.G..
Deriva :

- dai confini catastali delle particelle riportate nel P.R.G. come Zone D - Aree produttive del settore secondario, commerciale e terziario che sono in parte ricadenti in area produttiva del settore secondario di interesse provinciale di progetto e in parte in area produttiva del settore secondario di interesse provinciale esistente e di completamento;
- dalle esigenze delle infrastrutture confinanti.

Lungo il perimetro del piano sono state ricavate delle pertinenze che per una parte sono di interesse pubblico (strade) e per una parte sono per dare una conformazione più funzionale agli spazi delle attività esistenti confinanti. Le pertinenze mantengono tutte le specifiche urbanistiche sostenibili della zona omogenea D.

ART. 7 - CONTORNO DEGLI AMBITI

Il contorno degli ambiti A, AB, B e C è definito nel piano e può contenere più lotti che verranno definiti di volta in volta in base alle assegnazioni effettuate dalla Provincia di Trento e/o da Trentino Sviluppo S.p.a..

ART. 8 – LOTTO

Il lotto, è l'unità edificabile all'interno di un ambito definita dal progetto. Nel momento in cui viene fatta l'assegnazione, quindi comunicata al comune, il lotto dovrà seguire tutte le norme attribuite. Il lotto minimo per l'ambito A e AB non potrà essere inferiore a mq 2.000, mentre per gli ambiti B e C non potrà avere superficie inferiore a mq 1.000.

Per la quota del piano di spiccato urbanizzata nei singoli lotti e riportata nelle tavole del Piano Attuativo, viene riconosciuta una tolleranza di scostamento inferiore 50 centimetri senza che questo comporti la necessità di una variante al Piano attuativo stesso.

ART. 9 - LIMITE EDIFICABILE URBANISTICO

Il limite edificabile urbanistico per piani interrati e fuori terra definisce la superficie edificabile entro e fuori terra. Esso delimita la superficie edificabile nel caso non vi siano limitazioni di altra natura. Fatta eccezione per le verande a sbalzo fino a m 1,5.

Nell'ambito B è possibile costruire a confine verso la particella confinante con il perimetro del piano con zona omogenea D avente la stessa proprietà. Nell'edificazione di volumi tecnici sono comprese anche le installazioni di silos/serbatoi per l'accumulo di acqua calda in allacciamento al teleriscaldamento.

ART. 10 - DISTANZA MINIMA DAL CONFINE

La distanza minima è di ml 5 eventualmente ridotta a ml 3, in base all'art.4 dell'Allegato 2 delle Disposizioni Provinciali in Materia di distanze art. 58 della L.P. 04.03.2008 n. 1 approvate con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 2023 di data 03.09.2010.

ART. 11 - DISTANZE TRA GLI EDIFICI

La distanza minima è di ml 10 eventualmente ridotta a ml 6, in base al Testo coordinato dell'allegato 2 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010, con le modifiche introdotte dalle deliberazioni della Giunta provinciale n. 1427 di data 1° luglio 2011, n. 1858 di data 26 agosto 2011, n. 2918 di data 27 dicembre 2012, n. 1553 di data 26 luglio 2013 e n. 2088 di data 4 ottobre 2013 - art. 58 della L.P. 1/2008 - Ai sensi dell'articolo 105, comma 4, del regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con D.P.P. 8-61/2017, l'allegato 2 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023/2010 e s.m. (disposizioni provinciali in materia di distanze), resta applicabile anche dopo l'entrata in vigore del regolamento stesso (7 giugno 2017).

ART. 12 - DISTANZA DALLE STRADE

La distanza dalle strade nel piano è definita dal limite edificabile urbanistico. Verso le strade interne il piano stabilisce una distanza minima dal tronco A di ml 7 e dalle altre strade interne ml 5.

Verso la S.P. 232 di Fondovalle valgono le norme relative alle distanze dai confini e quanto previsto dalle Norme di Attuazione del P.R.G. di 6 Castello Molina di Fiemme : art. 102 punto 4 PIP3 in zona produttiva D1 “località Ruaja”.

ART. 13 - ALTEZZA MASSIMA EDIFICI

Nel piano è definita l’altezza massima alla quale si può arrivare per ogni singolo ambito misurata dal piano di spiccato :

- Ambito A 15,0 m salvo altre indicazioni come art. 16 del piano
- Ambito AB 20,0 m
- Ambito B 12,5 m
- Ambito C 10,0 m

Limitatamente all’ambito A e per la realizzazione di volumi funzionali all’attività produttiva quali: silos, depositi stoccaggio di materie prime e di prodotti finiti, magazzini automatizzati, l’altezza massima consentita è di 25 ml, limitatamente al 35% della superficie coperta realizzata. I corpi di fabbrica di altezza superiore a 15 metri devono osservare una distanza dal ciglio della SP n. 232 non inferiore all’altezza stessa.

ART. 14 - EDIFICI ESISTENTI

Nell’ambito B in presenza di fabbricati esistenti al momento della prima adozione del presente piano (Deliberazione del Consiglio comunale n. 47 di data 29.12.2009), è possibile realizzare un ampliamento massimo del 20% in un’unica soluzione mantenendo le caratteristiche tipologiche e strutturali dell’esistente. Qualora la necessità edificatoria superasse la percentuale indicata fino al consentito dalle norme per l’ ambito B dovrà munirsi di un progetto completo di sistemazione del lotto seguendo quanto previsto per l’ambito B. E’ sempre possibile la demolizione in toto dei fabbricati esistenti e la ricostruzione secondo la norma del piano definita per l’ambito B.

ART. 15 - FORMA DEI FABBRICATI

Per gli ambiti B e C la forma dei fabbricati previsti nel piano è distinta in 2 moduli base che si possono comporre in aderenza secondo le soluzioni indicati nell’Abaco fabbricati.

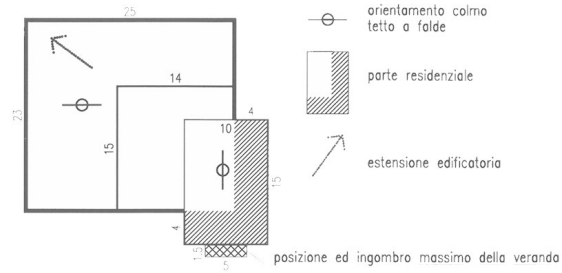
Dove il piano prevede la costruzione in aderenza, i due confinanti sono obbligati a costruire in aderenza. Se uno dei due confinanti non vuole costruire in aderenza, dovrà tenere una distanza di almeno 6 ml dal confine, mentre l’altro confinante potrà costruire lungo il confine anche 7 senza il consenso del vicino. Le facciate sul confine dovranno essere prive di finestre o aperture.

Per l’ambito A e AB si rimanda all’art. 16 delle presenti Norme di Attuazione.

Per la sottostazione di teleriscaldamento prevista a servizio della zona di attuazione si prescinde dalla dimensione e dall’articolazione planivolumetrica dei moduli previsti nell’Abaco fabbricati.

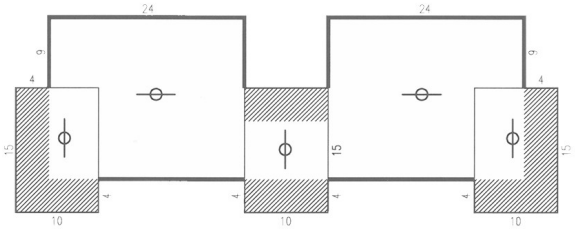
MODULO AMBITI B - C

Modulo base

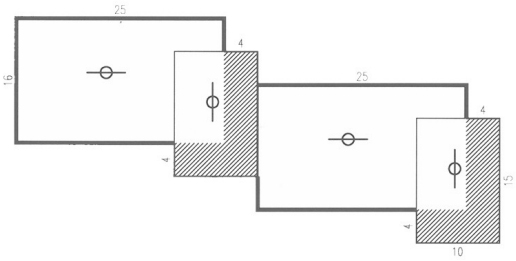


Soluzione per moduli in aderenza

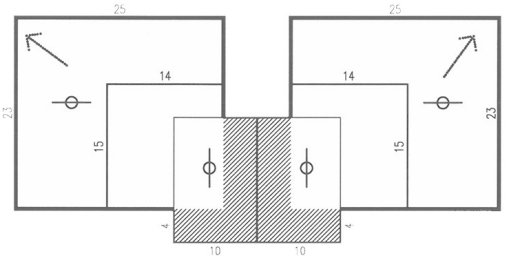
1



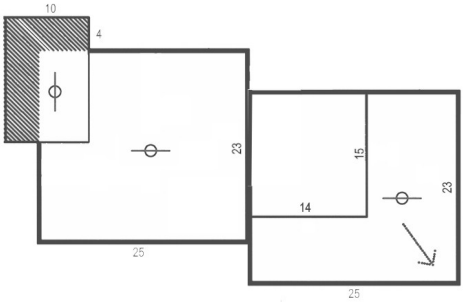
2



3



4



ART. 16 - LUNGHEZZA DEI FRONTI VERSO LA SP DI FONDOVALLE

Per l'ambito A e AB la lunghezza dei fronti verso la Strada Provinciale 232 di Fondovalle dovrà essere realizzata adottando un'architettura innovativa che denoti un'articolazione dei prospetti, pur nella necessaria continuità di facciata, che dovrà essere ampiamente illustrata mediante dei plastici e con dei rendering 3D comprendendo l'edificato esistente

Sull'ambito A e AB è permesso un fronte continuo anche oltre i 60 metri purché progettato su una modularità compositiva di facciata, differenziando anche attraverso l'utilizzazione di materiali diversi. L'allineamento dei fronti obbligatorio deve essere fatto come specificato nella tavola 121 – Planimetria con limiti edificabili.

ART. 17 - SPAZI RESIDENZIALI

Le abitazioni di servizio potranno essere realizzate nella misura fissata dall'art. 46 punto 5 delle Norme di Attuazione del P.R.G. var 2017

ART. 18 - MURI E MURI IN TERRE ARMATE RINFORZATE

I muri e i muri in terre armate rinforzate verso le nuove infrastrutture ed a sostegno delle esistenti dovranno essere realizzati secondo le indicazioni di piano e saranno contenuti nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

I muri e muri in terre armate rinforzate all'interno degli ambiti sono indicati nel piano ma non vincolanti e verranno definiti nel progetto del lotto da concessionare.

ART. 19 - SUPERFICIE A VERDE

La superficie a verde dovrà essere pari al 10% della superficie del lotto e dovrà essere realizzata sul terreno. Coperture piane, terrazze rinverdite e simili non contribuiscono a soddisfare la norma del 10% del verde.

Le superfici a verde, sia a prato che alberate, devono essere in buona salute al momento del collaudo (agibilità).

Dovranno essere piantumati, nella superficie a verde, alberi nella quantità minima di 1 ogni 50 mq della stessa. Nel caso di moria delle piantumazioni, dovrà essere eseguito il reimpianto entro un anno solare.

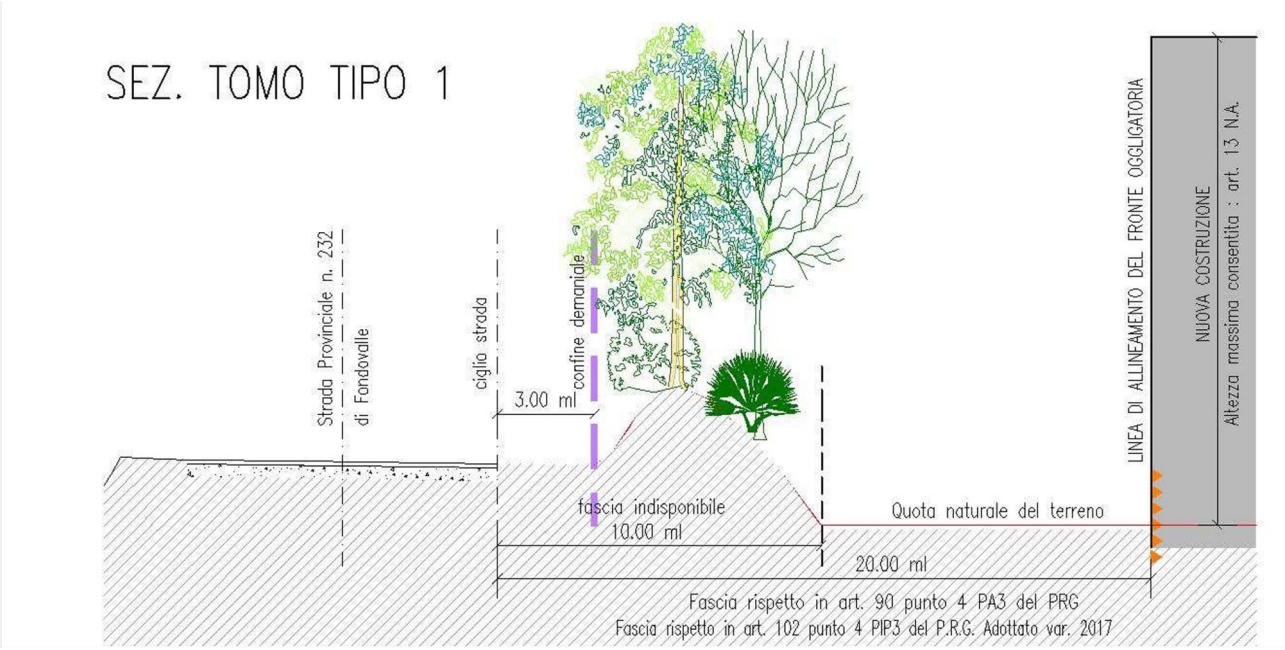
ART. 20 - CUBATURA FUORI TERRA – SUPERFICIE COPERTA

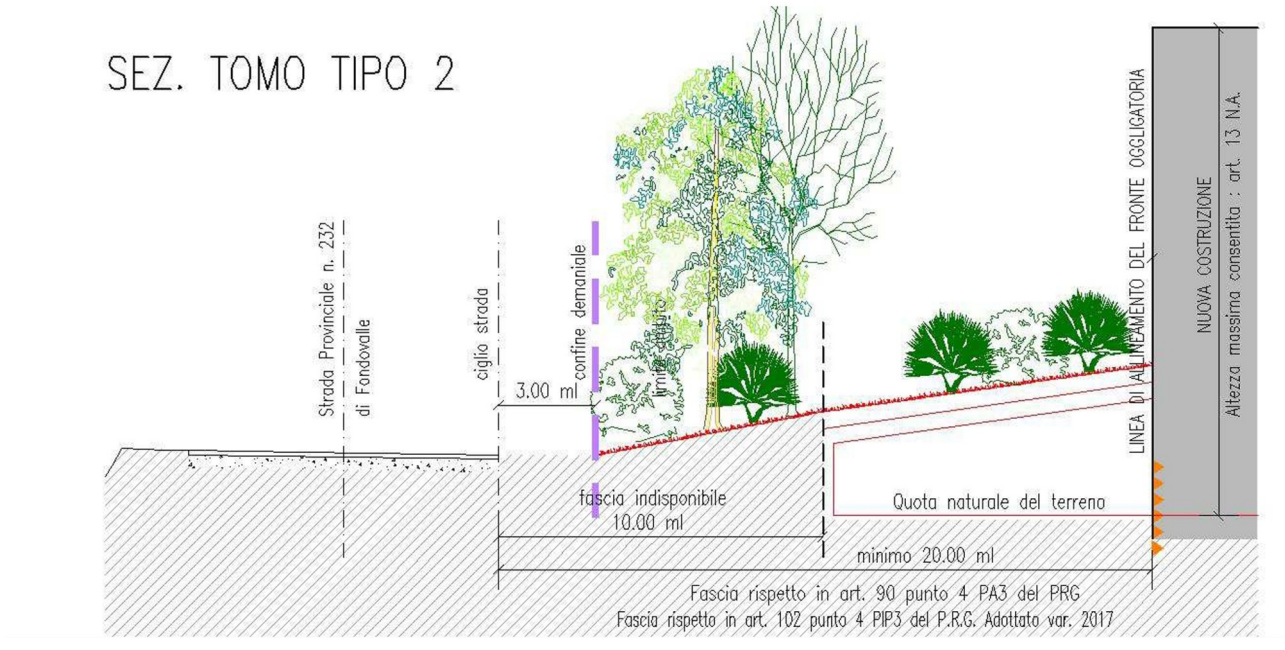
La cubatura fuori terra deve rimanere all'interno del perimetro dell'ingombro massimo e del limite di rispetto stradale con altezza massima di cui all'art. 13 delle presenti Norme di Attuazione.

E' vietata la realizzazione di volumi ad uso residenziale staccati. Inoltre non saranno consentiti volumi e sagome di vani scala, anche se di emergenza, sporgenti dall'allineamento dei fronti, ad eccezione del fronte nord degli insediamenti dell'ambito C.

Il rapporto di copertura massimo consentito è del 60%.

Qualsiasi tipo di mitigazione a verde, posta tra le nuove costruzioni e la fascia inedificabile lungo la SP 232, non costituisce superficie coperta, né modifica la quota naturale del terreno riportata nel P.A.





ART. 21 - COSTRUZIONI INTERRATE

E' possibile realizzare costruzioni interrate anche a confine fra i singoli lotti rimanendo sotto il piano di spiccato, come previsto nella tavola 121 "Planimetria con limiti edificabili" purche' non emergano oltre il profilo naturale del terreno e che il realizzato non esca dal profilo del terreno modellato nella realizzazione del costruito.

Il profilo del terreno costruito non potrà mai superare il profilo naturale del terreno.

ART. 22 - PARCHEGGI PRIVATI

Ogni lotto deve prevedere sul proprio terreno parcheggi in numero sufficiente al proprio fabbisogno. Tale fabbisogno deve essere dimostrato ed allegato al progetto di concessione presentato al comune di Castello Molina di Fiemme.

I parcheggi di norma devono essere carrabili dal terreno privato.

In caso di lotti piccoli e a seguito di motivazione, il Comune può concedere la carrabilità da terreno pubblico tranne che per il Tronco A.

I parcheggi vanno riportati in planimetria di progetto. Il posto macchina deve avere le caratteristiche previste nella tabella A-Spazi di parcheggio art. 13 del Regolamento allegato al decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.

ART. 23 - SUPERFICIE DRENANTE

Il terreno drenante dovrà essere almeno il 20% della superficie scoperta.

La superficie drenante deve essere mantenuta permeabile, preferibilmente sistemata a verde traspirante.

Le aree pavimentate con cubetti, masselli in pietra naturale e in calcestruzzo posati unicamente su letto di sabbia si considerano superfici drenanti al 50% della loro estensione; quelle pavimentate col cosiddetto "prato armato" al 100%.

ART. 24 - SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE

Le acque piovane, per quanto possibile, dovranno essere preferibilmente disperse nel terreno del singolo lotto, come previsto all'art. 23 Superficie drenante.

Il pozzo perdente dovrà essere dimensionato con 1,0 mq per 500 mq di terreno ed avere una capienza pari a 5 mc per 1000 mq di terreno. Il troppopieno del pozzo potrà essere allacciato alla canalizzazione pubblica. Il pozzo dovrà rispettare la distanza minima dai confini di m 3, fatta salva la perizia geologica redatta per ogni singolo lotto per lo smaltimento delle acque.

Qualora dalle indagini effettuate in sede di progettazione dei singoli lotti emergessero delle difficoltà di dispersione a mezzo di sistema dispersivo drenante, dovranno essere realizzati sistemi di smaltimento delle acque differenziati in funzione dell'analisi svolta nella perizia geologica in accordo con gli Enti gestori dei sottoservizi.

ART. 25 - ACCESSI CARRABILI

La posizione degli accessi carrabili ai singoli lotti è definita nel piano.

L'ampiezza massima degli stessi non potrà essere superiore a ml 15,00, ampliabile a ml 20,00 nel caso di particolare necessità nella movimentazione dei mezzi.

Gli accessi carrabili ai singoli lotti devono essere realizzati in modo tale che un eventuale cancello carrabile si trovi ad una distanza minima di ml 5 dal ciglio della strada o che lo stesso sia dotato e funzionante con apertura telecomandata.

In caso di necessità, gli accessi riportati nel piano possono essere spostati o aumentati nel numero. A seguito della modifica gli accessi dovranno rispettare una distanza minima fra l'effettivo ingombro degli stessi di m 25.

Tale spostamento o aumento deve essere evidenziato nel progetto ed eseguito secondo prescrizioni da richiedere al Comune di Castello Molina di Fiemme, esso non dovrà causare difficoltà di circolazione, inoltre tutti gli oneri e costi saranno completamente a carico del richiedente.

ART. 26 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le superfici indicate nel piano come superfici di strada possono subire modifiche non sostanziali durante la progettazione esecutiva. Tali modifiche non comportano la necessità di variare il piano.

Altre infrastrutture necessarie alla zona quali pali, cabine e cassette elettriche, silos/serbatoi per l'accumulo di acqua calda in allacciamento al teleriscaldamento purchè siano di ridotto impianto ambientale ecc., in caso di necessità, possono pure essere realizzate sui singoli lotti. Gli assegnatari pertanto dovranno mettere a disposizione le aree necessarie a queste infrastrutture.

Le principali caratteristiche tecniche dei materiali utilizzati nel progetto delle opere per l'urbanizzazione dell'area "Piana Ruaja" si possono così riassumere: manto di usura delle strade e pavimentazione dei marciapiedi in asfalto, cordonate in calcestruzzo.

ART. 27 - AREE DI SERVIZIO

Nel Piano Attuativo è stata ricavata un'area a servizio As1 situata tra il tronco A e il Tronco C, l'uso prevalente è a parcheggio con 53 posti auto di cui 2 posti per disabili, che vanno ad implementare i 16 già realizzati, ed è contornata dal verde.

Nell'area possono essere realizzate cabine per le reti e sottoreti.

ART. 28 - ALLACCIAMENTI ALLE RETI TECNOLOGICHE

Gli allacciamenti alle reti tecnologiche devono essere eseguiti secondo il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previo richiesta per l'autorizzazione agli organi competenti.

ART. 29 - PIANO COLORE

Per la tinteggiatura delle facciate le cromie sono fissate nel Piano Colore. Le tonalità indicate sono indicative e dovranno in ogni caso riflettere i colori della natura circostante.

Prima di procedere alla tinteggiatura delle facciate dovrà essere fatta richiesta e si dovranno produrre 3 provini da 1 mq ciascuno in modo che l'Ufficio Tecnico Comunale possa dare l'autorizzazione a procedere con la tinteggiatura.

ART. 30 - TIPOLOGIE EDILIZIE, SISTEMAZIONI ESTERNE

Tipologia edilizia

Per gli ambiti B e C la tipologia edilizia deve essere tipica del luogo e deve inserirsi nel modo migliore possibile nel paesaggio. Vengono preferite (per i capannoni) costruzioni di tipo convenzionale con muratura intonacata e colorata.

Per l'ambito A e AB l'architettura innovativa è possibile se ampiamente illustrata. Le commissioni esaminatrici del progetto, potranno richiedere dei plastici e delle rappresentazioni tridimensionali.

Conformazione delle coperture e dei tetti

Le coperture per l'ambito A e AB sono preferibilmente di tipo piano e possono essere dotate fino ad un massimo di 1/12 di cupolini di illuminazione naturale e/o di ventilazione del tipo utilizzato per evacuazione dei fumi in policarbonato traslucido a camera.

Le coperture piane devono essere preferibilmente rinverdite per garantire un utilizzo ottimale dell'acqua piovana. In ogni caso il progetto degli edifici dei singoli lotti deve prevedere gli accorgimenti necessari per mitigare l'impatto visivo dall'alto.

I tetti per gli ambiti B e C sono del tipo a 2 falde ed i colmi hanno asse: per i capannoni est-ovest e per il corpo uffici e residenziale nord-sud (vedi simbolo di orientamento sulle tavole). E' ammessa una configurazione diversa delle coperture se motivatamente giustificata da esigenze legate alle attività produttive da insediare.

I tetti a falde devono essere coperti con tegole in laterizio o con lamiera opaca e/o antichizzata (tipo Rheinzink, rame, lamiera preverniciata color verde ossido di rame).

L'eventuale collocazione di impianto fotovoltaico dovrà essere integrata nella copertura.

La copertura degli edifici dovrà essere funzionale a mitigare l'impatto visivo dall'alto, raccogliendo le cromie delle terre e delle rocce circostanti, utilizzando ad esempio il ghiaino di porfido.

Facciate

Gli elementi forti che possono dare spunto per la creazione di superfici e di facciate sono i materiali e le cromie da recuperare all'interno della gamma delle alberature, dei prati, delle rocce affioranti color vinaccia levigate dai ghiacciai e la presenza del torrente Avisio.

Le facciate rivolte verso la strada provinciale 232 di Fondovalle determinano l'aspetto principale della nuova zona e pertanto devono dare all'ambiente un'impressione di zona omogenea come ribadito nell'art. 16 delle presenti Norme di Attuazione.

L'aspetto delle facciate deve dare un'impressione curata e rispettare le cromie del Piano Colore o, previa campionatura, l'autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Insegne pubblicitarie di ogni tipo devono essere approvate e devono essere inserite nel progetto.

La lavorazione della superficie delle facciate intonacate non potrà essere del tipo a malta fina ma del tipo grezzo a fratazzo, a sbriccio di ghiaia grossa, spatolati ecc., sono vietate

superficie e/o parti a vista realizzate con piastrelle a superficie lucida e/o i mattoni pieni e i pannelli prefabbricati a lastra di cls a vista. E' apprezzata la ricerca della semplicità sviluppando soluzioni costruttive per l'involucro utilizzando materiali quali : la pietra naturale a spacco, le facciate continue a vetro/alluminio anche inclinate, le superfici finestrate con tagli irregolari, il legno come rivestimento ventilato o per indirizzare la luce naturale, diretta o riflessa e controllare l'entità dei flussi luminosi e termici (frangisole) per almeno il 50% dei prospetti del corpo ad uffici e residenziale che potrà essere esteso anche sulle pareti esterne del capannone, l'uso di pannelli in alluminio al naturale, colorati e anche trattati con una tecnica di sublimazione che permette di riprodurre perfettamente le venature, i nodi e le sfumature di colore del legno, la superficie di cemento a vista può essere utilizzata solo a fascia per un'altezza massima di m 1 ad esempio nello zoccolo dell'edificio.

Sono consentite negli Ambiti B e C le verande in stile locale del tipo simmetrico della dimensione massima da m 5x1,5 e logge sul corpo ad uso residenziale nella facciata rivolta a sud.

Sono vietati i seguenti elementi : erker, balconi e abbaini.

Facciate affiancate

Le facciate confinanti dovranno dare l'impressione di uniformità non solo limitata alla geometria ma anche agli elementi tipologici.

La scelta dei materiali in facciata rimane libera per ogni lotto anche se il richiamo è esplicito all'uniformità nella caratterizzazione. In qualsiasi caso, per i lotti nei quali nel piano è prevista l'edificazione in aderenza, nel progetto deve essere allegato uno schizzo in scala delle facciate degli edifici da costruirsi in aderenza.

Conformazione delle sistemazioni esterne

I muri di sostegno di altezza superiore a ml 5,5 non sono consentiti e quindi, dove si rendesse necessaria un'altezza maggiore, si dovranno inserire muri in terra armata rinforzata. In caso di muri di sostegno ravvicinati deve essere garantita una distanza minima di m 2.0 tra i paramenti.

Per tutti i muri in cemento armato la parte in facciavista non potrà essere più alta di m 1 per la parte restante si dovranno utilizzare rivestimenti in porfido naturale locale.

Recinzioni di lotti confinanti devono essere tra di esse concordate.

Per i piazzali interni ai lotti, selciature sono da preferirsi ad asfaltature in modo da rientrare nei parametri dell'art. 23 del piano.

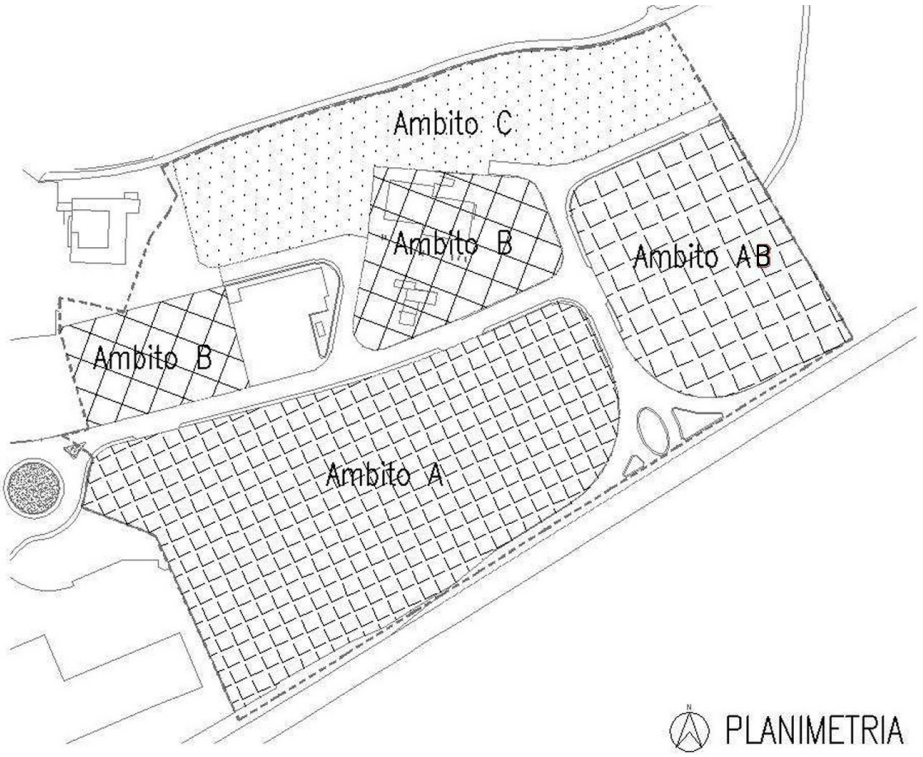
Superficie a verde lungo la S.P. 232 di Fondovalle

Similmente alle facciate anche le superfici aperte lungo la strada provinciale devono adempiere ad un minimo di qualità architettonica e la superficie a verde deve essere rinverdita in modo efficace e creata da un giardiniere.

Lungo la S.P. 232 si deve creare una fascia verde larga minimo m 10 dal ciglio della strada. Questa fascia può essere computata nella superficie a verde per la parte ricadente all'interno del lotto.

DATI URBANISTICI

TABELLA RIASSUNTIVA DATI URBANISTICI					
	Unità di misura	Ambiti			
		A	A B	B	C
Lotto minimo	mq	2.000	2.000	1.000	1.000
Rapporto massimo di copertura	%	60	60	60	60
Distanza dai confini	ml	3.00–5.00	3.00–5.00	3.00–5.00	3.00–5.00
Distanza tra gli edifici	ml	6.00–10.00	6.00–10.00	6.00–10.00	6.00–10.00
Distanza dalle strade – dalla S.P. 232 (da attuale ciglio strada) – da strada principale Tronco A – da altre strade interne	 ml ml ml	 20.00 7.00 5.00	 20.00 7.00 5.00	 20.00 7.00 5.00	 20.00 7.00 5.00
Altezza massima edifici	ml	15.00	20.00	12.50	10.00
Spazi residenziali	art. 46 punto 5. delle N.T.A. P.R.G. var. 2017				
Percentuale di verde per sup. lotto	%	10	10	10	10
Alberature per sup. a verde	quantità	1 albero ogni 50 mq di verde			
Conformazione dei tetti		piana a verde	piana a verde	2 falde	2 falde
Posto auto : dimensione minima di 1 posto	mq	12.5	12.5	12.5	12.5
Superficie drenante per sup. scoperta	%	20	20	20	20



PLANIMETRIA

IL TECNICO

Dott. Ing. Alberto Salizzoni