

COMUNE DI ALA

PROVINCIA DI TRENTO

NORME DI ATTUAZIONE

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE P.F. 929/3-929/26 C.C. ALA
PL 10b - VIA MERCANTE DI ALA (TN)**

Proprietà:
SIMONINI DANIELE
BERTE' GRAZIA
CAPRARA CLAUDIO

Aggiornate alle prescrizioni contenute nel Verbale di Deliberazione della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio della Comunità della Vallagarina n.100/2025 del 08/05/2025

Ala, 05 Settembre 2025

Il Tecnico



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Art. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO	pag. 2
Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO	pag. 3
Art. 3 - QUOTE E RIFERIMENTI GENERALI	pag. 3
Art. 4 - VINCOLI PROGETTUALI	pag. 3-5
Art. 5 - UNITA' RESIDENZIALI (PARAMETRI EDILIZI)	pag. 6
Art. 6 - AREE ATTREZZATE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA	pag. 6
Art. 7 - VERDE RESIDENZIALE	pag. 8-9
Art. 8 - PARCHEGGI E GARAGE	pag. 7
Art. 9 - SISTEMAZIONI ESTERNE E MATERIALI	pag. 7
Art. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	pag. 8
Art. 11 - SALVAGUARDIA DELLA LEGISLAZIONE TECNICA	pag. 8
Art. 12 - NORME DI COLLEGAMENTO	pag. 8

ARTICOLO 1

ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO

Il Piano di Lottizzazione in località S. Martino di Ala redatto nell'ambito del Piano di Lottizzazione **PL 10b** si compone dei seguenti elaborati:

- TAV n°1 – Mappa catastale – Mappa PRG – Superfici – Standard Urbanistici
- TAV n°2 – Rilievo plani-altimetrico
- TAV n°3 – Sezioni terreno attuali A-A, B-B, C-C
- TAV n°4 – Sezioni terreno attuali D-D, E-E, F-F
- TAV n°5 – Planimetria destinazioni urbanistiche PRG
- TAV n°6 – Planimetria lotti – parametri edificatori
- TAV n°7 – Planimetria generale
- TAV n°8 – Sezioni A-A, B-B, C-C
- TAV n°9 – Planimetria generale strada di lottizzazione
- TAV n°10 – Profilo longitudinale e sezioni trasversali strada di lottizzazione
- TAV n°11 – Tipologie edilizie- aggiornata alle prescrizioni contenute nel Verbale di Deliberazione della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio della Comunità della Vallagarina n.100/2025 del 08/05/2025
- TAV n°12 – Rendering
- TAV n°13 – Planimetria generale schema reti acque bianche e nere, particolari
- TAV n°14 – Planimetria opere di urbanizzazione primaria
- TAV n°15 – Planimetria Aree da cedere
- TAV Illuminazione pubblica a firma ing. Bonatti
- Relazione tecnica illustrativa
- Norme di Attuazione PL 10b
- Documentazione fotografica
- Relazione di fattibilità geologica con modellazione geologica
- Computo metrico estimativo opere urbanizzazione primaria da cedere al Comune
- Capitolato speciale d'appalto

ARTICOLO 2

ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano si attua secondo le indicazioni contenute negli elaborati di progetto e nel rispetto delle presenti Norme di Attuazione.

ARTICOLO 3

QUOTE E RIFERIMENTI GENERALI

Nel Piano sono indicate le quote di progetto relative alla viabilità, agli spazi residenziali e alla sistemazione del terreno. Il profilo del terreno di progetto deve intendersi il profilo urbanizzato. Le altezze degli edifici sono riferite al piano di spiccato del terreno sistemato.

ARTICOLO 4

VINCOLI PROGETTUALI

L'impianto complessivo del Piano di Lottizzazione deve essere sostanzialmente rispettato in sede di progettazione esecutiva.

Fatto salvo l'impianto urbanistico complessivo previsto dal Piano sono ammesse, nel rispetto degli indici urbanistici e delle distanze fra fabbricati:

- modifiche alla dimensione dei lotti;
- modifiche alla configurazione planimetrica degli edifici fino ad un massimo di superficie coperta stabilito nella tabella della Tavola 6 con riseghe rientranti e/o sporgenti del perimetro degli edifici indicati nella Tavola 7 fino a ml 2.00;
- modifiche alla riduzione della volumetria (che non può essere inferiore al 60% di quella assegnata nella tabella della Tavola 6);
- modifiche alla riduzione delle altezze degli edifici fino ad un minimo di ml 6,00 per il corpo di fabbrica principale.

Tutte le modifiche saranno in funzione di una nuova migliore distribuzione planivolumetrica, della viabilità interna delle aree destinate a parcheggio, dei percorsi pedonali o veicolari interni.

Il materiale di copertura del primo edificio che viene autorizzato condiziona il materiale di copertura degli altri edifici previsti in Lottizzazione.

Il calcolo dei volumi deve essere effettuato facendo riferimento al piano di campagna autorizzato o al piano di spiccato se a quota inferiore. Nella tabella della Tavola 6 viene indicato il Volume massimo edificabile di ogni lotto.

Elementi tipologici che si ritengono vincolanti :

- Tetti piani e sporti di gronda piani con finitura in intonaco a civile e con pendenza del pacchetto di copertura compresa tra il 3% e il 10%, copertura in lamiera graffata di acciaio o alluminio color grigio scuro o marrone scuro.
- Sono ammesse tettoie o pergolati con copertura piana con struttura tubolare in alluminio o in legno lamellare per i soli piano terra degli edifici nel rispetto delle distanze dagli edifici e dai confini secondo la Normativa del PRG vigente del Comune di Ala, tipologicamente compatibili con gli edifici.
- Sulla copertura piana degli edifici potranno essere realizzati abbaini a falda unica piana o inclinata.
- Serramenti dei fori esterni in alluminio o legno/alluminio in colore nei toni del grigio; le imposte saranno costituite da tapparelle a scomparsa o frangisole esterni in alluminio in colore dei toni del grigio.
- Poggioli con fondelli a forma rettangolare, con una sporgenza massima di ml 1,50 dalle murature esterne degli edifici.
- I parapetti dei poggioli e terrazzi potranno essere in vetro o lamiera stirata microforata verniciata secondo quanto riportato nella Tavola 11;
- Sono ammessi eventuali rivestimenti in quadrotti/formelle di pietra a spacco localizzati su alcune parti delle murature, in particolare nelle parti di facciata a piano terra.
- Le pareti esterne degli edifici dovranno presentare finitura in intonaco o rasatura a civile, con tinteggiatura dai toni neutri e ai piani terra possibilità di parziale rivestimento in pietra.
- I canali di gronda potranno essere in lamiera preverniciata o alluminio nelle tonalità del colore grigio opaco.
- Gli sporti di gronda potranno essere al massimo di ml 1,50, esclusa la lattoneria, costituenti la copertura dei poggioli e terrazzi che potranno essere anch'essi sporgenti dalla muratura degli edifici di ml 1,50.

- L'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici è realizzabile solo sulle coperture degli edifici seguendo l'inclinazione delle coperture di bassa pendenza.

ARTICOLO 5

UNITA' RESIDENZIALI

Il Piano di Lottizzazione individua la realizzazione delle unità edilizie (edifici), stabilendo i parametri urbanistici ed i parametri edilizi evidenziati nelle tavole di progetto:

- perimetro indicativo della configurazione planimetrica degli edifici (Tavola 7);
- le distanze minime dai confini sono normate sulla Tavola 7; la distanza minima dai confini del Lotto 3 con il percorso pedonale è di ml 3,00; la distanza minima dal confine del Lotto 4 con il parcheggio pubblico è di ml 3,00;
- accessi pedonali (Tavola 7);
- accessi carrai (Tavola 7);
- gli accessi pedonali e carrai, partenti dalla strada di lottizzazione, potranno essere oggetto di spostamenti in base alle esigenze funzionali di accessibilità ai piani interrati e localizzazione degli ingressi degli edifici.

Per ciascun edificio dovrà essere redatto un progetto definitivo coerente con quanto previsto dal Piano di Lottizzazione nelle Tavola 7 della Lottizzazione.

ARTICOLO 6

AREE ATTREZZATE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA

Si tratta di spazi opportunamente pavimentati ed arredati dove trovano collocazione gli accessi carrai agli interrati, gli accessi e i percorsi pedonali. Essi potranno essere variati e modificati secondo le esigenze progettuali degli edifici.

I riferimenti tipologici ed i materiali da adottare sono indicati nell'abaco dei materiali e dei caratteri costruttivi nella Tavola 11.

La pavimentazione dei marciapiedi potrà essere effettuata oltre che in asfalto, anche in formelle/quadrotti autobloccanti in cls.

ARTICOLO 7

VERDE RESIDENZIALE

Il Piano di Lottizzazione rinvia alla progettazione esecutiva la determinazione delle caratteristiche delle opere di sistemazione delle pertinenze degli edifici; in tal senso queste aree sono suscettibili di variazioni dimensionali coerentemente con la nuova articolazione planimetrica degli edifici. Nei lotti 1-2 sono indicate le zone da destinare esclusivamente a verde privato.

ARTICOLO 8

PARCHEGGI E GARAGE

La dotazione del numero di parcheggi minimo dovrà rispettare il Regolamento di attuazione della L.P. 15/2015, tramite calcolo della SUN (art.3, comma 6, lettera n del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale).

Nella tavola 7 sono indicate le localizzazioni dei parcheggi esterni agli edifici e servizio dei condomini. Il loro posizionamento è indicativo e potrà subire modifiche in sede di presentazione dei permessi di costruire o Scia richiesti per i singoli lotti.

ARTICOLO 9

SISTEMAZIONI ESTERNE E MATERIALI

Tutte le sistemazioni esterne relative a pavimentazioni, sistemazioni dei terreni, realizzazione di muri di recinzione e di contenimento, devono essere realizzate con materiali tradizionali e nella salvaguardia degli aspetti paesaggistici locali.

I muri di recinzione tra i lotti e la strada potranno essere in muratura o cls e preferibilmente rivestiti in quadrotti/formelle di pietra naturale secondo i riferimenti indicati nella Tavola 11.

Nella realizzazione delle finiture esterne degli edifici, quali manti di copertura, intonaci e tinteggiature, rivestimenti murari, si dovranno usare materiali e colori nel rispetto di quanto indicato nella Tavola 11. Essi potranno subire delle variazioni che comunque dovranno eventualmente essere autorizzate dalla competente Commissione Edilizia Comunale.

ARTICOLO 10

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite secondo le indicazioni previste e autorizzate dai singoli servizi. In particolare la viabilità rappresentata nel Piano sarà eseguita secondo le eventuali ulteriori prescrizioni del competente servizio comunale.

Eventuali modifiche delle reti infrastrutturale potranno essere consentite previo parere favorevole degli Uffici competenti.

ARTICOLO 11

SALVAGUARDIA DELLA LEGISLAZIONE TECNICA

Devono essere rispettate tutte le leggi vigenti in materia edilizia, con particolare riferimento a quelle relative alla sicurezza, al contenimento dei consumi energetici, alla eliminazione delle barriere architettoniche e all'abbattimento dei rumori.

ARTICOLO 12

NORME DI COLLEGAMENTO

Per quanto non prescritto o richiamato dalle presenti norme si applicano le disposizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale e nel Regolamento Edilizio del Comune di Ala.

Ala, 05 Settembre 2025

IL TECNICO

Dott. arch. Claudio Caprara

