

COMUNE DI ALA

PROVINCIA DI TRENTO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

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

Ala, 14 ottobre 2025

Il Tecnico



1. INTRODUZIONE

La presente relazione tecnica ha lo scopo di illustrare in dettaglio il piano di lottizzazione residenziale proposto, con particolare attenzione ai principi di ecosostenibilità, design innovativo e moderno che ne costituiscono i pilastri fondamentali. Il progetto mira a creare un insediamento abitativo di alta qualità, in grado di integrarsi armoniosamente con l'ambiente circostante, minimizzando l'impatto ambientale e offrendo soluzioni abitative all'avanguardia per rispondere alle esigenze della vita contemporanea.

2. DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

- **Ubicazione:** Il piano di Lottizzazione PL10b riguarda l'area residenziale denominata NEW ALA ubicata in Ala (TN) loc. S. Martino con accesso da via don Mercante e individuata al Catasto con le pp. ee. 929/3-929/26 C. C. Ala. L'area in oggetto è una frazione di una lottizzazione più ampia realizzata in parte e soggetta all'art 38 del PRG di Ala (aree di nuova espansione) e una zona destinata a Verde Privato art.39 ed è interessata da "fasce di rispetto stradale" art.82 Quadro D (strada 2° categoria verso la strada statale n.12 e strada di 5° categoria verso via don Marcante) con obbligo di lottizzazione in base ai parametri edificatori dettati dall'art. 104 comma 12 del RUEP. L'edificabilità in questo caso è indicata in 2,00 mc/mq, altezza degli edifici di ml 7,50, Rc 40%, Ri 60% e tipologia isolata.

L'area è compresa nel "Piano per accordo urbanistico AU2" – QUADRO A

L'area PL 10b, assieme a quella del PL 10a e PC1, è soggetta all'accordo con il comune di Ala denominato "Accordo in materia urbanistica ai sensi dell'art. 25 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e s.m.i." sottoscritto dai proprietari in data 30/01/2019 Rep. 2527.

L'area si può definire periferica al centro cittadino, inserita in un contesto urbano caratterizzato da costruzioni prevalentemente degli anni 60-70, ognuna servita da ampi spazi verdi pertinenziali. Essa confina a sud con l'area soggetta a Permesso di Costruire PC1 e con un lungo edificio con caratteristiche rurali (p.ed. 494/1-494/3-494/5), anche se è stato oggetto di recente ristrutturazione; a nord confina con la strada comunale di via don Mercante e le case di recente costruzione della lottizzazione PL 10a; ad est confina con la cabina elettrica comunale e con un caseggiato anni 60 di quattro piani; ad ovest confina con la Strada Statale n.12 tramite una ripida scarpata che il PRG vincola a verde privato e che rientra nel perimetro della lottizzazione.

La superficie della lottizzazione risulta ben esposta e facilmente accessibile dalla strada comunale via don Mercante, tramite un tronco di strada ora privata (p.f. 929/28) che serve sia le tre case realizzate in precedenza del PL10a che le nuove costruzioni previste dalla lottizzazione PL10b. Nell'atto di compravendita delle p.f. 929/3-929/26 la Società venditrice si obbliga per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a consentire fin da ora, l'accesso alla particelle attraverso la predetta particella.

In detto tronco di strada privata sono già presenti gli stacchi principali delle infrastrutture primarie quali, acqua potabile, luce, fognatura, gas metano che serviranno anche la nuova lottizzazione.

Il perimetro del Piano di lottizzazione, oltre alle pp. ff. 929/3-929/26 di mq 6753 complessivi normate dall'art.38 delle NTA "aree di nuova espansione" per mq 5482 e art.39 delle NTA "verde privato" per mq 1271, comprende al suo interno anche le pp. ff. 929/32-929/33-929/34-929/35 normate dall'art.39 delle NTA "verde privato" per mq 509 e le pp. ff. 929/23-929/27 per mq 51 facenti parte del percorso ciclopedonale e area fermata autobus della S.S. n°12. Rientra nel perimetro anche una piccola porzione della p.f. 929/28 di mq 71 normata dall'art.38 delle NTA "area di nuova espansione", che costruisce l'1,28% degli indici urbanistici a fronte del 98,72% delle aree all'interno delle pp. ff. 929/3-929/26 di proprietà dei richiedenti.

Il piano di lottizzazione PL10b viene presentato dai proprietari delle pp. ff. 929/3-929/26 in quanto in possesso di più del 60% (nel nostro caso il 98,72%) degli indici edilizi ammessi dal PRG rappresentati dalle aree comprese nell'art.38 delle NTA "area di nuova espansione", come previsto dall'art.51 comma 5 della L.P. n.15/2015. Le proprietà delle sopracitate particelle fondiarie sono indicate nella tabella sulla TAV n°1.

- **Caratteristiche del terreno:** L'area della Lottizzazione è localizzata in zona con penalità P1 art.18" trascurabile o assente". Nell'estratto della Carta delle Risorse Idriche, la zona in esame è indicata senza vincoli di salvaguardia per le sorgenti. Per quanto riguarda l'aspetto sismico, la zona di riferimento viene a trovarsi in zona sismica 2. Dalla Relazione di Fattibilità Geologica si desume che il terreno è dotato di buona permeabilità e quindi in grado smaltire agevolmente le acque di infiltrazione superficiale. Inoltre esso è composto da sedimenti lapidei a spigoli sub arrotondati con consistenza della ghiaia e ciottoli e quindi si presta bene all'edificazione.
- **Accessibilità:** L'area soggetta a Lottizzazione è agevolmente accessibile dalle principali vie di comunicazione di Ala e principalmente tramite via don Mercante. Essa è ben servita dalle principali infrastrutture pubbliche come trasporti con la vicina fermata dell'autobus, negozi, supermercati, banche, distributori benzina, bar e scuole.

3. OBIETTIVI DEL PROGETTO

Gli obiettivi principali del piano di lottizzazione sono:

- Realizzare un comparto residenziale che coniughi elevati standard di comfort abitativo con un forte impegno verso la sostenibilità ambientale.
- Promuovere un design architettonico moderno e innovativo, in grado di valorizzare il contesto e offrire soluzioni esteticamente gradevoli e funzionali.
- Creare un ambiente di vita sano e piacevole per i residenti, favorendo la socializzazione e la qualità della vita.
- Minimizzare l'impatto ambientale dell'intervento, attraverso l'adozione di soluzioni costruttive e impiantistiche a basso consumo energetico e l'utilizzo di materiali sostenibili.
- Garantire la sicurezza e la fruibilità degli spazi pubblici e privati.
- Contribuire allo sviluppo urbanistico del territorio in modo equilibrato e sostenibile.

4. PIANO DI LOTTIZZAZIONE E DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI

- **Configurazione generale:** La superficie della Lottizzazione dedicata alla costruzione edilizia rappresenta un'opportunità strategica per promuovere la realizzazione di edifici innovativi e di design moderno, integrando tecnologie verdi, materiali ecosostenibili e soluzione di efficienza energetica come pannelli solari e fotovoltaici oltre che sistemi di raccolta delle acque piovane. Lo scopo è quello di creare un comparto abitativo nel rispetto dell'ambiente. La superficie del terreno in questione ricompresa all'interno del perimetro di Lottizzazione PL10b viene suddivisa in quattro lotti, serviti dalla strada interna di lottizzazione con marciapiede e un percorso ciclopeditone che comunicherà verso sud con il lotto confinante P.f. 929/20 interessato dal Permesso di Costruzione Convenzionato PC1. Viene previsto un parcheggio pubblico con dieci stalli e stalli per le biciclette e un'area verde attrezzata che andrà ad ampliare il piccolo giardino pubblico già esistente confinante con via don Mercante. Detto percorso in futuro potrà congiungersi con la strada via S. Martino (tratto privato). Questa soluzione rispecchia quanto indicato nel PRG del comune di Ala in vigore (variante 2019) e nel PRG adottato (variante 2023), nella tavola degli elementi cogenti per la progettazione (ai soli fini della localizzazione), anche per l'indicazione della localizzazione dei parcheggi e del verde pubblici. Nell'ambito PL 10b si prevedono solo quattro edifici, rinunciando ad un uso intensivo del suolo con tanti fabbricati come previsto dal precedente piano attuativo scaduto. La strada interna di lottizzazione viene riconfermata e servirà i due edifici ad est pressoché alla stessa quota mentre i due edifici ad ovest risultano ad una quota superiore dal piano stradale, seguendo la morfologia del terreno. Uno degli edifici sarà monofamiliare mentre gli altri saranno multifamiliari, uniformandosi al contesto del tessuto edilizio circostante che caratterizza il "sistema del tessuto edilizio" della Città.

La superficie complessiva ricompresa all'interno del perimetro di lottizzazione, così come indicato nel PRG vigente, risulta di mq 7384. La superficie delle pp. ff. 929/3-929/26 è di mq 6753, pari al 91,45% della superficie totale. Le pp. ff. 929/32-33-34-35 di complessivi mq 509 hanno una destinazione urbanistica a verde privato (art.39), come una parte della p.f. 929/3 per (mq 659+ mq 612= mq 1271). All'interno del perimetro di lottizzazione, le pp. ff. 929/3-929/26 per mq 5482 e parte della p.f. 929/28 per mq 71 sono normate dall'art.38 e rappresentano rispettivamente il 98,72% e l'1,28% della superficie edificabile.

Superfici all'interno del perimetro della Lottizzazione:

Il Lotto n°1 risulta di mq 1340 con mq 659 collegati a verde privato.

Il Lotto n°2 risulta di mq 1000 con mq 612 collegati a verde privato.

Il Lotto n°3 risulta di mq 712.

Il Lotto n°4 risulta di mq 1210.

La strada, marciapiede e percorso ciclopeditone interni alla Lottizzazione risultano di mq 410.

Il verde e parcheggi con destinazione pubblica risultano complessivamente di mq 810.

- **Tipologie edilizie:** La tipologia degli edifici è isolata, come indicato dal PRG di Ala e del tipo plurifamiliare ad eccezione di una che viene prevista monofamiliare. Gli alloggi avranno una metratura che consente la realizzazione di tre camere da letto oltre alla zona giorno, locali accessori e ampi terrazzi per lo più rivolti a sud, in quanto preferibilmente destinati al mercato locale per soddisfare la domanda di prima casa. Gli edifici saranno caratterizzati da coperture piane e sporti di gronda pronunciati a copertura delle terrazze, seguendo le tendenze moderne ed attuali, con elementi costruttivi dedicati e unici, premiando la funzionalità oltre che la composizione architettonica di insieme, con paramenti esterni come indicato nella tavola dei caratteri architettonici TAV n°11 che identificano e valgono per tutti gli edifici, in modo da renderli omogenei nel comparto edilizio, accogliendo la sfida di integrare il nuovo con la tradizione. Particolare attenzione verrà posta nella scelta dei materiali che saranno prevalentemente ecosostenibili.

- **Prescrizione della CPT delibera n100/2025 del 08/07/2025**

In ottemperanza alla prescrizione della CTP si definisce che i manufatti puntuali quali pensiline e/o tettoie degli accessi pedonali agli edifici siano di un'unica tipologia, come quella rappresentata nel render del lotto n°4. Esse saranno composte da elementi in c.a quali spalla laterale e piastra di copertura, con sostegni laterali in acciaio di sezione tonda.

- **Spazi pubblici e aree verdi:** Il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di spazi pubblici e aree verdi calcolate in base agli standard urbanistici dettati dal D.M. 1444/68 (vedi TAV n°1) e da quanto indicato nell'Accordo in materia urbanistica del 30/01/2019 Rep. 2527, avendo come obiettivo la valorizzazione e riqualificazione degli ambiti collettivi. La dotazione di verde e parcheggi pari a complessivi mq 810 rispetta il calcolo degli standard di cui sopra. Gli spazi pubblici sono costituiti dall'ampia zona attrezzata a verde posta a nord e confinante con via don Mercante e l'attuale piccolo parco pubblico in modo da ampliare quest'ultimo e realizzare un unico parco/giardino aperto a tutta la cittadinanza. Il nuovo parco sarà accessibile sia direttamente da via don Mercante come avviene attualmente, sia dalla strada interna tramite marciapiede e l'attuale scala e sia dal confinante parcheggio pubblico tramite un percorso in leggera pendenza inferiore al 10%. Il parcheggio pubblico è formato da n°10 stalli per automezzi, stalli per biciclette e relativo spazio di manovra, con accesso dalla strada interna. La viabilità veicolare e pedonale è garantita dalla strada di lottizzazione prevista in continuità con la strada esistente p.f. 929/28 realizzata dall'attuazione parziale della Lottizzazione PL 10a. La strada ha una larghezza di ml 6,00 ed è munita di marciapiede di ml 1,50 di larghezza a servizio dei quattro lotti ed è senza sbocco (cul de sac). Nella parte terminale interna è previsto uno slargo per permettere la manovra di inversione ai veicoli. Il marciapiede invece continua fino al confine a sud con la p.f. 929/20 e l'ultimo tratto avrà una larghezza di ml 3,00, in modo da permettere in futuro anche la viabilità ciclabile, quando questo percorso potrà essere prolungato fino alla strada via S. Martino attraverso la p.f. 929/20, come prevede il PRG in vigore e quello adottato e per l'ultimo tratto attraverso la strada privata. Tale percorso è stato previsto anche per favorire la viabilità sostenibile.

In accordo con l'Amministrazione Comunale, il marciapiede di ml 1,50 di larghezza e il percorso pedonale di ml 3.00 di larghezza resteranno di proprietà privata ma gravati da servitù di passo a piedi ad uso pubblico con illuminazione e manutenzione ordinaria a carico del Comune. La strada interna di lottizzazione invece rimarrà privata con manutenzione ordinaria, straordinaria e illuminazione della stessa a carico dei lotti privati. La parte di strada privata antistante l'accesso al parcheggio pubblico per mq. 47,00 sarà gravata da servitù di passo a piedi e con ogni mezzo compatibile ad uso pubblico.

5. PRINCIPI DI ECOSOSTENIBILITÀ E SOLUZIONI ADOTTATE

Il piano di lottizzazione è concepito secondo i più avanzati principi di ecosostenibilità, integrando soluzioni innovative per ridurre al minimo l'impatto ambientale e promuovere l'efficienza energetica, utilizzando tecniche di Retrofit. Le principali strategie adottate includono:

- **Orientamento e insolazione:** L'orientamento degli edifici è stato studiato per massimizzare l'apporto solare passivo durante l'inverno e limitare il surriscaldamento durante l'estate, prevedendo ampie vetrate verso sud e ovest, aiutati in questo dall'ottimo orientamento ed esposizione del comparto edilizio utilizzando un design del tipo bioclimatico. Tutti gli edifici verranno edificati in classe energetica A+, con la realizzazione di isolamento termico sull'intero involucro esterno compresa la copertura e nei solai dei piani terra con materiali riciclati a basso impatto ambientale. Le vetrate e finestrate saranno realizzate con vetri basso emissivi e isolamento acustico e alcune pareti saranno rivestite in pannelli per favorire la ventilazione delle stesse. Saranno utilizzate vernici all'acqua sia esternamente che internamente evitando finiture che emettano tossicità.
- **Sistemi impiantistici ad alta efficienza:**
 - **Riscaldamento e raffrescamento:** Il sistema di riscaldamento e raffrescamento previsto per gli edifici plurifamiliare è del tipo centralizzato con pompa di calore ad aria, impianti radianti a pavimento o a soffitto e integrazione con l'impianto fotovoltaico condominiale integrato alla copertura quale fonte energetica rinnovabile sia per la produzione di energia che per l'acqua calda. Viene privilegiato l'uso di impianti domotici di base per gestire i consumi energetici ed idrici, migliorandone nel contempo l'efficienza.
 - **Ventilazione meccanica controllata (VMC):** Gli alloggi saranno preferibilmente dotati di sistemi di VMC con recupero di calore per garantire un ricambio d'aria ottimale e ridurre le dispersioni energetiche.
- **Gestione delle risorse idriche:**
 - **Raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana:** Si prevede l'esecuzione di una vasca di raccolta delle acque piovane per ogni edificio ed il riutilizzo della stessa per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali e possibilmente lo scarico dei servizi igienici.

- **Riduzione del consumo di acqua potabile:** è prevista l'installazione di rubinetti e sanitari a basso consumo e la scelta di piante a basso fabbisogno idrico per le aree verdi.
- **Gestione dei rifiuti:** La raccolta differenziata dei rifiuti avverrà secondo quanto disposto dall'Amministrazione Comunale e da Dolomiti Ambiente nell'ambito del nuovo sistema di raccolta porta a porta.
- **Mobilità sostenibile:** Viene favorito l'uso dell'utilizzo della bicicletta con la realizzazione del percorso ciclopedonale interno alla Lottizzazione e promosso l'utilizzo dei mezzi pubblici vista anche la vicina e confinante fermata dell'autobus molto utile anche per gli studenti e anziani.
- **Integrazione con l'ambiente naturale:** Il piano di lottizzazione prevede ampie zone a verde sia privato che pubblico. Gli spazi a verde privati dovranno essere piantumati con particolare raccomandazione ad usare essenze e vegetazioni autoctone e grandi zone a prato.

6. DESIGN INNOVATIVO E MODERNO

Il design architettonico del piano di lottizzazione è caratterizzato da un approccio moderno e innovativo, volto a creare un ambiente esteticamente gradevole, funzionale e in linea con le tendenze dell'architettura contemporanea, in base anche ai tre principi fondamentali per un'architettura sostenibile quali: estetica-funzione-costruzione. Gli elementi distintivi includono:

- **Linee pulite ed essenziali:** Il design è squadrato composto di linee pulite ed essenziali, volumi geometrici e forme semplici che caratterizzano l'architettura degli edifici.
- **Materiali innovativi e naturali:** Si privilegia l'utilizzo di materiali innovativi come i rivestimenti in materiali compositi e materiali naturali come la pietra per i paramenti dei piani terra in modo parziale che conferiscono un aspetto moderno e ricercato
- **Ampie vetrate e luminosità:** L'ampio utilizzo di vetrate caratterizza i prospetti degli edifici per massimizzare l'ingresso di luce naturale negli interni e creare una connessione visiva con l'esterno.
- **Spazi esterni integrati:** La progettazione prevede ampi spazi esterni per gli alloggi ai piani terra che costituiscono i giardini privati e balconi/terrazzi per gli alloggi dei primi piani che si integrano armoniosamente con gli spazi interni, ampliando la fruibilità e il comfort abitativo, rinunciando per questo a superficie utile netta (Sun).
- **Attenzione ai dettagli e alle finiture:** Si prevedono alcuni dettagli architettonici come gli elementi verticali in ferro verniciato dei parapetti dei balconi dei primi piani e la scelta di finiture di qualità come i paramenti in lamiera sagomata di alcune parti delle facciate degli edifici per garantire la ventilazione e un elevato livello estetico e funzionale.

- **Flessibilità degli spazi interni:** La progettazione di interior design offre la possibilità di adattare gli spazi interni alle esigenze individuali dei residenti, offrendo soluzioni abitative personalizzabili.

7. INFRASTRUTTURE E SERVIZI

- **Rete idrica, fognaria ed elettrica:** Le reti infrastrutturali primarie sono presenti all'interno della strada esistente a confine con la futura strada di lottizzazione a servizio degli edifici previsti. La vicina e confinante cabina elettrica posta su via don Mercante garantisce gli allacciamenti elettrici necessari.
- **Illuminazione pubblica:** Il sistema di illuminazione pubblica previsto privilegia soluzioni a basso consumo energetico con corpi illuminanti illuminazione a LED.
- **Telecomunicazioni:** La previsione di infrastrutture per le telecomunicazioni come la fibra ottica garantisce la connettività ad alta velocità.

8. CONFORMITÀ NORMATIVA

Il Piano di Lottizzazione è conforme alla normativa urbanistica del vigente Piano Regolatore Generale, Norme Tecniche di Attuazione, Regolamento Edilizio, all'accordo con il comune di Ala denominato "Accordo in materia urbanistica ai sensi dell'art. 25 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e s.m.i." sottoscritto dai proprietari in data 30/01/2019 Rep. 2527 ed a tutte le altre normative pertinenti.

Normativa sostenibilità ambientale edilizia del regolamento europeo n°305 del 09/03/2011.

9. CONCLUSIONI

Con la progettazione del piano di lottizzazione residenziale proposto ci si prefigge di rappresentare un esempio, tra i tanti, di sviluppo urbanistico, in grado di coniugare l'esigenza di nuove soluzioni abitative con un forte impegno verso la sostenibilità ambientale e un design innovativo e moderno. La realizzazione di questo progetto vuole contribuire a migliorare la qualità della vita dei residenti, inserendosi nel territorio con nuove soluzioni architettoniche che derivano però dalla tradizione.

ALLEGATI:

- TAV n°1 – Mappa catastale – Mappa PRG – Superfici – Standard Urbanistici
- TAV n°2 – Rilievo planialtimetrico
- 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 integrativa
- TAV n°12 – Rendering
- TAV n°13 – Planimetria reti acque bianche e nere
- 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 di urbanizzazione primaria da cedere al Comune
- Capitolato speciale d'appalto

Ala, 14 ottobre 2025

Il Tecnico

