



**Leoni & Leoni**

studio di architettura  
e ingegneria

via Conciatori, 21  
I-38068 Rovereto, TN  
tel +39 0464 436644  
fax +39 0464 458614  
info@leoniLeoni.it  
www.leoniLeoni.it

---

Provincia di Trento    Comune di Nomi  
**Piano di lottizzazione P.L. 37 sulle  
pp. ff. 270/16, 270/43 C.C. Nomi**    **Norme Tecniche di Attuazione**

Aggiornamenti Revisione 1 secondo modifiche richieste dalla  
Commissione per la Pianificazione Territoriale  
e il Paesaggio  
Committente: Delaiti

data: dicembre 2018 | scala: - |  
03215\_PLR37021

tavola

**PLR**  
**37.02**

dott. ing. Emiliano Leoni

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

### Art. 1 – Oggetto e contenuti del Piano di Lottizzazione

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (d'ora in poi N.T.A.) disciplinano l'urbanizzazione e l'edificazione dell'area costituente il Piano di Lottizzazione (d'ora in poi PL) identificato dagli elaborati generali del PRG del Comune di Nomi come area n° 37.

2. Il piano interessa le particelle fondiarie 270/16 e 270/43, C.C. di Nomi.

L'area oggetto del PL presenta una superficie fondiaria di 3055,70 mq il cui limite è rappresentato nella tavola PLT37.04.

3. Gli interventi edificatori sono definiti dal PL37 approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_ di data \_\_\_\_ approvato con la modalità prevista dal comma 2, lettera j) dell'art. 39 e dal comma 4 dell'art. 49 della L.P. 15/2015 in quanto, in fase di ideazione e progettazione degli interventi, si sono introdotte delle modifiche rispetto alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione degli interventi.

4. Il PL è costituito dagli elaborati riportati di seguito.

a) RELAZIONI, COMPUTI E AUTORIZZAZIONI:

- PLR37.00 – Schema di Convenzione
- PLR37.01 – Relazione Tecnico-illustrativa
- PLR37.02 – Norme Tecniche di Attuazione
- PLR37.03 – Documentazione Fotografica
- PLR37.04 – Relazione Tecnica Esecutiva
- PLR37.05 – Computo Metrico Estimativo
- PLR37.06 – Computo Metrico Estimativo – Costi della Sicurezza
- PLR37.07 – Quadro Economico
- PLR37.08 – Relazione geologica

b) ELABORATI CARTOGRAFICI:

- TAVOLA PLT37.01 – Estratti Cartografici Urbanistici
- TAVOLA PLT37.02 – Caratteri Morfologici e Urbanistici
- TAVOLA PLT37.03 – Caratteri Architettonici e Tipologici
- TAVOLA PLT37.04 – Rilievo Planialtimetrico e Superfici Fondiarie
- TAVOLA PLT37.05 – Planimetria Generale e Ambiti
- TAVOLA PLT37.06 – Planivolumetria e Inserimenti Volumetrici

- TAVOLA PLT37.07 – Sedime Edilizio e Allineamenti
- TAVOLA PLT37.08 – Regime dei Suoli
- TAVOLA PLT37.09 – Reti e Schemi di Allacciamento
- TAVOLA PLT37.10 – Opere di Urbanizzazione Primaria
- TAVOLA PLT37.11 – Piano di Sicurezza e Coordinamento

## **Art. 2 – Disciplina generale e norme sovraordinate**

1. Quanto non esplicitamente considerato o diversamente disposto dalle presenti N.T.A., è disciplinato dal vigente PRG e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, dal Regolamento Edilizio Comunale di Nomi e dalla legislazione sovraordinata vigente pertinente.

## **Art. 3 – Attuazione del Piano di Lottizzazione**

1. Il PL si attua nel rispetto delle presenti N.T.A. e delle prescrizioni grafiche contenute negli elaborati grafici costituenti il PL.
2. Le attività edilizie prescritte o ammesse dal PL si svolgono per intervento diretto sui singoli ambiti identificati da parte dei Lottizzanti.
3. Le fasi di attuazione del PL sono concordate con l’Amministrazione Comunale, in particolare in funzione della realizzazione delle opere di urbanizzazione e sono dettagliate in obblighi e attività consecutive nella Convenzione al Piano di Lottizzazione.

## **Art. 4 – Validità del Piano di Lottizzazione**

1. Il termine entro il quale le opere di urbanizzazione previste dal PL devono essere completate è pari a 10 anni. Decorso tale termine si applicano le disposizioni dell’art. 54 della L.P. 15/2015.

## Art. 5 – Standard urbanistici e destinazioni d’uso

1. Il PL è stato approvato con la modalità prevista dall’art. 49 della L.P. 15/2015 in quanto sono state introdotte delle modifiche rispetto alle previsioni del PRG. I parametri di riferimento per la superficie coperta, il volume e le altezze degli edifici ecc. sono quelle previste nel presente PL. Per gli aspetti non espressamente disciplinati dal PL stesso, si fa riferimento alle NTA del PRG, alla L.P. 15/2015 e al Regolamento urbanistico edilizio provinciale.

2. L’area individuata dal PL è destinata ad insediamenti residenziali.

È consentito il mantenimento di destinazioni d’uso non residenziali esistente e legittimate o concesse alla data di adozione del presente PL che insistono sull’area di proprietà.

Successivamente alla data di adozione del presente PL, sono ammesse destinazioni d’uso differenti dalla residenza esclusivamente con l’accordo di tutti i lottizzanti. In questo caso, oltre alle strutture per la residenza sono ammesse le strutture per le attività con essa compatibili, come negozi, uffici, locali di ritrovo, funzioni ricettive e attività comunque connesse con la residenza, con i loro servizi, purché non moleste né recanti pregiudizio all’igiene ed al decoro. È vietata all’interno dell’area interessata ogni altra destinazione d’uso che non rientri tra le attività compatibili con la residenza sopracitate.

## Art. 6 – Norme generali per l’edificazione

1. L’area di Piano di Lottizzazione è suddivisa in Ambiti per ognuno dei quali sono individuati gli standard urbanistici da rispettare.

In generale e per tutti gli ambiti, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Altezza massima del fronte,  $H_{max} = 8,5\text{ ml}$ , per la cui determinazione si fa riferimento al piano di spiccato la cui quota è pari alla quota di via Roma maggiorata di 15 cm e pari alla quota assoluta di 178.45. La quota di riferimento 0.00 di via Roma è considerata a 20 cm dal muro, il punto di riferimento fisso sarà materializzato sul muro di divisione tra il comparto e la p.ed. .456 del parcheggio;
- Piani abitabili fuori terra: massimo tre;
- Piani completamente interrati: massimo uno.

2. In funzione del migliore inserimento possibile della nuova edificazione in continuità con l’edificato storico, dovranno essere rispettati i seguenti principi:

- Impostazione planimetrica con un'area su strada più pubblica, aperta o protetta da muri / "cesure", ed un'area privata sul fronte sud;
  - Allineamento con via Roma dei fronti principali dei volumi insistenti su Via Roma;
  - Tetto a doppia falda con andamento della linea di colmo parallela o perpendicolare all'allineamento con via Roma. In aggiunta al tetto a doppia falda è possibile l'utilizzo di un tetto piano, a falda unica o di una copertura verde per i volumi bassi e/o di collegamento.
  - Impostazione dell'impaginato dei prospetti degli edifici coerente con la filosofia generale del PL e con le tendenze dell'architettura contemporanea;
  - I materiali utilizzati dovranno rispettare la tradizione, anche nei colori, o, preferibilmente, essere una reinterpretazione in chiave moderna della tradizione stessa, ponendosi in ogni caso in continuità con essa.
3. Nel rispetto degli standard urbanistici, degli articoli delle presenti N.T.A e dei principi prescritti nei commi precedenti del presente articolo, sono consentiti senza che questi necessitano di Variante al presente PL:
- Modifiche di lieve entità e/o modesto rilievo inerenti alla posizione degli edifici e alla forma degli stessi, alla posizione degli accessi pedonali e carrabili, dei percorsi e delle rampe di accesso agli interrati; le dimensioni degli stessi saranno determinato in concessione edilizia;
  - Variazioni comprese tra +50 cm e -50 cm delle quote di accesso agli edifici rispetto alla quota di riferimento (178.45);
  - Variazioni lievi in positivo e negativo della forma e della superficie di sedime degli edifici, nei limiti del 35% della superficie prevista nel presente PL;
  - Variazioni in positivo e negativo delle superfici esterne per la creazione di vasche, terrazze, patii, coperture calpestabili;
  - Diversa forma e distribuzione dei piani interrati;
  - Variazioni al numero di unità abitative ricavabili nei singoli ambiti;
  - Modifiche alle altezze degli edifici, nei limiti del rispetto delle altezze prescritte dal PRG;
  - Variazioni legate ai bonus volumetrici;
  - Esecuzione di muri, muretti, pergolati o altro all'interno degli spazi privati;
  - Inserimenti di elementi di arredo urbano, arredo vario e di verde che non costituiscono superficie computabile;

- Modifiche delle forme, dei materiali e degli elementi principali se rispettano l'impostazione dettata dal PL;
- Variazioni ai tracciati delle reti e dei sottoservizi riportati nella Tavola PLT37.09, che devono essere intesi unicamente come indicativi.

## **Art. 7 – Superficie degli ambiti e volume edificabile**

1. Nella fase di redazione del progetto definitivo e del tipo di frazionamento la superficie dei singoli ambiti potrà discostarsi da quelle previste negli elaborati grafici in misura non superiore all'8%, mentre le volumetrie assegnate ai singoli ambiti resteranno comunque inalterate.

## **Art. 8 – Distanze**

1. La distanza degli edifici dai confini e tra gli edifici dovrà rispettare la normativa pertinente vigente ed è indicata in Tavola PLT37.05.
2. Nel rispetto della normativa sovraordinata, la distanza minima degli edifici dal confine dovrà essere di 5,00 ml misurata in ogni punto. La distanza dal confine tra gli ambiti identificati dal presente PL dovrà essere di almeno 5,00 ml misurata in ogni punto.
3. Nel rispetto della normativa sovraordinata, la distanza minima tra gli edifici è di almeno 10,00 ml.
4. I corpi bassi che collegano gli edifici, anche se vuoti ed aperti su due lati (come passaggi, corti, etc), costituiscono collegamento e connessione tra gli edifici, andando così a costituire un corpo unico ed essendo considerati aderenti. Come corpo unico, non si devono quindi applicare le distanze tra gli edifici.

## **Art. 9 – Opere di urbanizzazione primaria**

1. Il PL prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie concernenti viabilità pedonale, allacciamento alle reti e sottoservizi esistenti. La progettazione esecutiva delle

opere di urbanizzazione è demandata al soggetto attuatore. Il quadro economico delle opere contempla anche le spese tecniche di progettazione, direzione lavori e sicurezza.

Il quadro economico delle opere ed il dettaglio dei costi permettono di stabilire che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione per le quali può essere richiesto lo scomputo fino ad 1/3 dei costi dal contributo di costruzione risulta come da documento allegato.

2. In tema di viabilità stradale, ciascuna unità edilizia deve realizzare l'allacciamento alla viabilità principale, singolo o in comune tra le diverse unità.

Deve essere inoltre realizzato un marciapiede della larghezza indicativa di 1,80 m le cui spese saranno equamente divise tra i partecipanti alla lottizzazione.

3. Per quanto riguarda gli allacciamenti alle reti e ai sottoservizi si rimanda all'art. 10 delle presenti N.T.A.

## **Art. 10 – Allacciamenti alle reti e ai sottoservizi**

1. Il PL prevede la realizzazione degli allacciamenti alle reti tecnologiche e ai sottoservizi come prescritto nell'elaborato grafico in Tavola PLT37.09.
2. Gli allacciamenti devono essere eseguiti secondo i tracciati di massima identificati negli elaborati, previo accordi e autorizzazione degli Enti preposti ai singoli servizi e conformemente alle eventuali prescrizioni degli stessi Enti preposti.
3. Ciascuna unità edilizia dovrà provvedere in proprio ai singoli allacciamenti.
4. In riferimento a tubazioni, pozzetti e reti in genere esistenti ed insistenti sull'area di piano, si prevede lo spostamento, demolizione o dismissione come prescritto nella Tavola PLT37.09.

## **Art. 11 – Cessioni**

1. Il marciapiede da realizzare da parte dei lottizzanti, sarà ceduto all'amministrazione comunale.
2. Come da accordo tra i lottizzanti interessati e il Comune, verranno cedute delle aree all'amministrazione comunale a fronte di un incremento volumetrico come mostrato in Tavola PLT37.08. Per motivi legati alla volontà progettuale di riprendere la tradizione dell'edificato storico e quindi voler ricreare, attraverso i nuovi edifici, una testata che emerga sulla campagna e renda riconoscibile il nuovo insediamento residenziale, si

prescribe che la prima fascia di m 6,00 dell'area ceduta sia da considerarsi una zona di tutela paesaggistica nei confronti del nuovo edificato e della nuova testata e quindi da destinarsi a zona a verde pubblico (pergolato, verde di medie dimensioni, prato, etc).

### **Art. 12 – Aree di pertinenza, accessi e recinzioni**

1. Le aree di pertinenza dei singoli ambiti non interessate dall'edificazione, devono essere sistematiche a verde nella misura e nelle modalità di quanto previsto dalle N.T.A del PRG.
2. Gli accessi carrabili e pedonali sono previsti come da Elaborati Grafici allegati. Le quote di accesso verranno definite nel dettaglio in sede di progettazione definitiva.

In riferimento all'Ambito A (Delaiti Marilena), l'accesso carrabile è previsto sull'angolo nord-est del medesimo lotto e deve considerarsi come obbligatorio. Gli accessi pedonali dei differenti ambiti possono essere spostati senza che questo costituisca variante al presente PL.

### **Art. 13 – Parcheggi**

1. Il PL prevede per ogni ambito le adeguate dotazioni di parcheggio, da determinare secondo le normative in materia vigenti e garantendo in ogni caso lo standard minimo di legge.
2. In riferimento ai parcheggi così determinati, essi potranno essere situati sugli spazi esterni di pertinenza di ogni ambito o in appositi spazi interrati.

### **Art. 14 – Alberature e verde di arredo**

1. È ammessa la piantumazione di specie arboree autoctone a foglia caduca e perenne di alto e medio fusto, è ammessa la piantumazione di palme in analogia con il restante abitato, rispettando le distanze dai confini previste da codice civile per i confini di proprietà.

**Art. 15 – Volumi tecnici**

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere di forma semplice ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, in continuità con il materiale utilizzato nel manto di copertura o mediante una rifinitura in intonaco.
2. Le antenne TV e le torrette delle canne fumarie e di ventilazione dovranno essere centralizzate e accorpate per come possibile in funzione delle varie esigenze e proprietà.

**Art. 16 – Prestazione energetica degli edifici**

1. Tutti gli edifici previsti nel PL dovranno adeguarsi alla normativa vigente per il contenimento energetico attraverso il raggiungimento di almeno la Classe minima prevista dalla normativa e relativa certificazione.
2. È ammessa ed incentivata la realizzazione di impianti termici-solari di cogenerazione, fotovoltaici, geotermici o altri impianti e sistemi votati all'utilizzo di fonti rinnovabili.