



**Comune di Rovereto**  
**Provincia di Trento**

**VARIANTE A PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**COMPARTO B1 del PL. 18 "VIA ALL'ADIGE"**  
**a Rovereto - Borgo Sacco.**  
**su p.ed. 675e parte della p.ed. 676 in CC Sacco**

art. 39 comma 2 lett. j) e art. 49 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15

**RELAZIONE TECNICA**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**A.1**

IL PROGETTISTA:  
arch. Riccardo Bandera

Mestre, dicembre 2024

**Adozione**

**Delibera Consiglio Comunale. n. \_\_ dd. \_\_.\_\_.\_\_\_\_**

## 1. **PREMESSA E MOTIVAZIONI A SOSTEGNO DELLA PROCEDURA DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Il “Piano di lottizzazione” denominato **COMPARTO B1 del PL.18 via all’Adige”** è stato redatto al fine di consentire la realizzazione di un insieme di opere finalizzate alla ristrutturazione con sopraelevazione della p.ed. 675 in CC Sacco. L'edificio ospita, dal 1965, la sede amministrativa della Società Manica Spa di Borgo Sacco. Il COMPARTO B1 è parte integrante del Comparto B rappresentato dal PRG vigente nella scheda norma PL.18 di via all’Adige” ed è stato individuato, con procedura di variante al PRG prevista all’art. 39 comma 2 lett. j) della LP 15/2015, per facilitare l’attuazione degli interventi di ristrutturazione della palazzina uffici della società Manica spa e soddisfare le esigenze aziendali.

La presente variante al Piano di lottizzazione Comparto B1 del PL.18 – via Adige è redatta per introdurre modifiche sostanziali al Permesso di Costruire n. 28103 rilasciato il 20 aprile 2022, adattando l’intervento al mutato contesto economico e sociale. La variante al P.L. è indicata come iter da seguire all’interno del parere preliminare della Commissione Edilizia rilasciato in data 14/10/2024.

La necessità di questa variante deriva da due eventi determinanti, avvenuti successivamente alla data di presentazione iniziale del piano (giugno 2019), che hanno radicalmente modificato le premesse progettuali:

- **Emergenza sanitaria da COVID-19:** La pandemia ha imposto un cambiamento nel modo di concepire gli spazi lavorativi, promuovendo l’introduzione su larga scala dello smart working. Questo ha determinato una riduzione della domanda di spazi fisici permanenti e ha favorito lo sviluppo di uffici flessibili, concepiti come spazi di rappresentanza e identità aziendale. Nell’ottica post-pandemica, gli uffici assumono quindi un ruolo qualitativo, volto a migliorare il benessere dei lavoratori e a incentivare nuove modalità di interazione e collaborazione, in un ambiente sicuro e ottimizzato per il lavoro flessibile.
- **Incremento dei costi dei materiali da costruzione:** A causa di fattori macroeconomici – tra cui il conflitto bellico in Europa e politiche di incentivi sbilanciate verso l’edilizia residenziale (Superbonus 110%) – si è registrato un aumento eccezionale dei prezzi dei materiali, con tassi d’inflazione che superano quelli indicati dall’ISTAT, in alcuni casi anche raddoppiati o triplicati. Questo aumento ha posto l’esigenza di contenere i costi complessivi, orientando il progetto verso una maggiore sostenibilità finanziaria e materiali a minor impatto ambientale.

### Interventi progettuali

In risposta a tali cambiamenti, e con l’obiettivo di realizzare un intervento sostenibile sia economicamente che ambientalmente, la variante prevede le seguenti modifiche:

- **Riduzione delle superfici di ampliamento all’essenziale,** con l’intento di ottimizzare l’efficienza spaziale senza sacrificare la funzionalità dell’edificio.

- Aumento dell'interconnessione tra spazi interni ed esterni, promuovendo un'integrazione funzionale e visiva degli ambienti, per migliorare il comfort e la qualità della vita lavorativa.
- Limitazione degli interventi sulle strutture portanti per minimizzare l'impatto ambientale, sia in termini di riduzione delle emissioni che di scarti da destinare a discarica.
- Maggiore utilizzo di materiali di facciata riciclabili o con ciclo di vita completo, allo scopo di facilitare la circolarità dei materiali.
- Incremento dell'impiego di energia rinnovabile, in particolare mediante l'installazione di impianti fotovoltaici, per ridurre il fabbisogno energetico derivato da fonti non rinnovabili.

#### Prospettive future

La variante include anche una clausola di **\*\*flessibilità progettuale\*\***, mantenendo aperta la possibilità di ulteriori ampliamenti in un periodo temporale più esteso, senza alterare le finalità originarie del piano di lottizzazione. Questo consentirà di adeguare l'edificio a eventuali evoluzioni future del contesto macroeconomico, preservando al contempo l'estetica e la coerenza progettuale dell'intervento iniziale.

## 2. ELABORATI DI PROGETTO

Gli elaborati che compongono il piano attuativo sono i seguenti:

<b>ELABORATO</b>	<b>OGGETTO</b>
<b>A.1</b>	Relazione tecnico illustrativa e documentazione fotografica
<b>Tav.01</b>	Inquadramento urbanistico, catastale e documentazione fotografica.
<b>Tav.02</b>	Stato Attuale – Planimetria piano rialzato
<b>Tav.03</b>	Stato Attuale – Planimetria coperture
<b>Tav.04</b>	Stato Attuale – Pianta piano seminterrato e Pianta piano primo
<b>Tav.05</b>	Stato Attuale – Prospetti e Sezioni
<b>Tav.06</b>	Progetto – Planimetria Piano rialzato
<b>Tav.07</b>	Progetto – Planimetria coperture
<b>Tav.08</b>	Progetto – Pianta piano seminterrato e Pianta piano primo
<b>Tav.09</b>	Progetto – Ingombro prospetti e Sezioni
<b>Tav.10</b>	Progetto architettonico preliminare
<b>A.2</b>	Norme di Attuazione
<b>A.3</b>	Studio di facciata

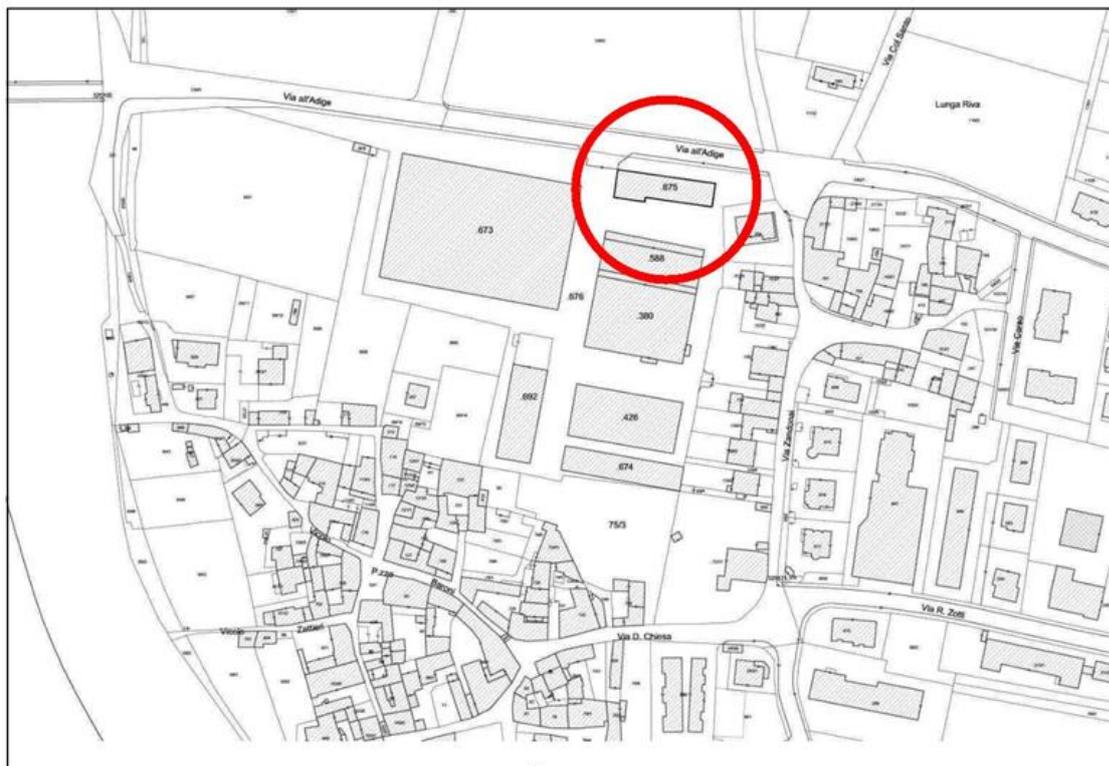
### 3. ESTRATTI CARTOGRAFICI

#### 3.1 Estratto mappa catastale e assetto fondiario

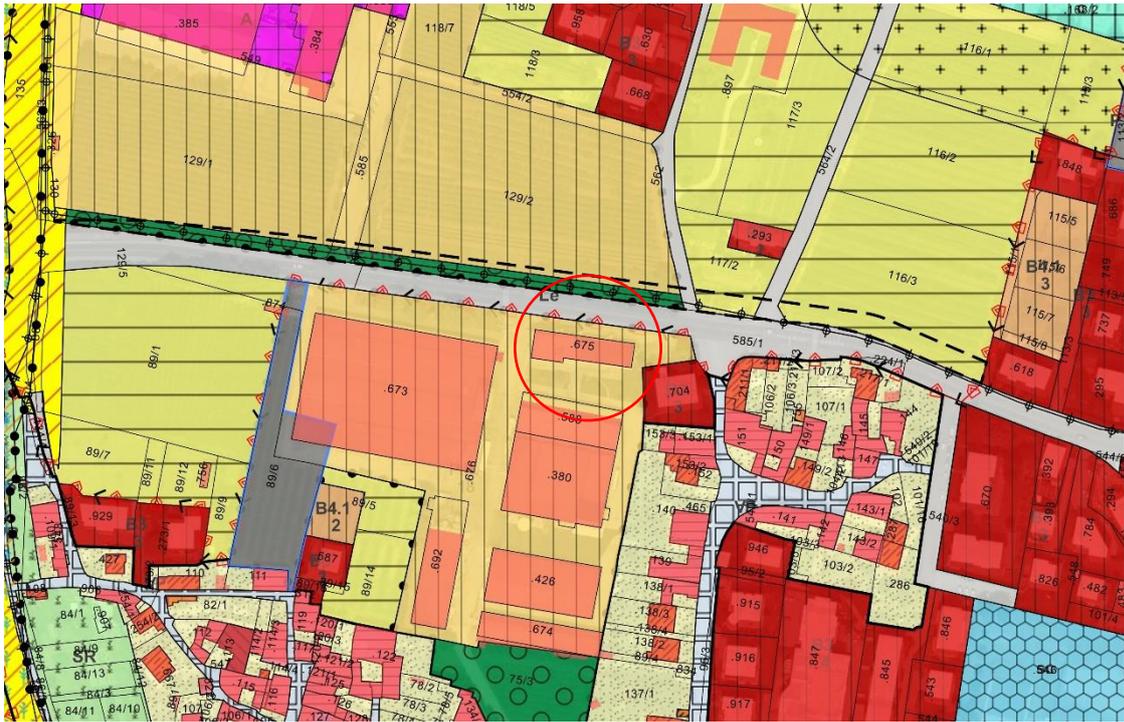
Il piano di lottizzazione interessa la p. ed. 675 la p. ed. 676 (parte) nel Comune Catastale di Sacco. Attualmente il diritto di proprietà delle particelle interessate dal piano di lottizzazione sono intavolate a favore di

INTESTATI	Particelle	PARTITA TAVOLARE
Società Manica spa Rovereto	p.ed. 675	457*
	p.ed. 676( parte)	

\*Vedi “Estratti tavolari allegato 03”



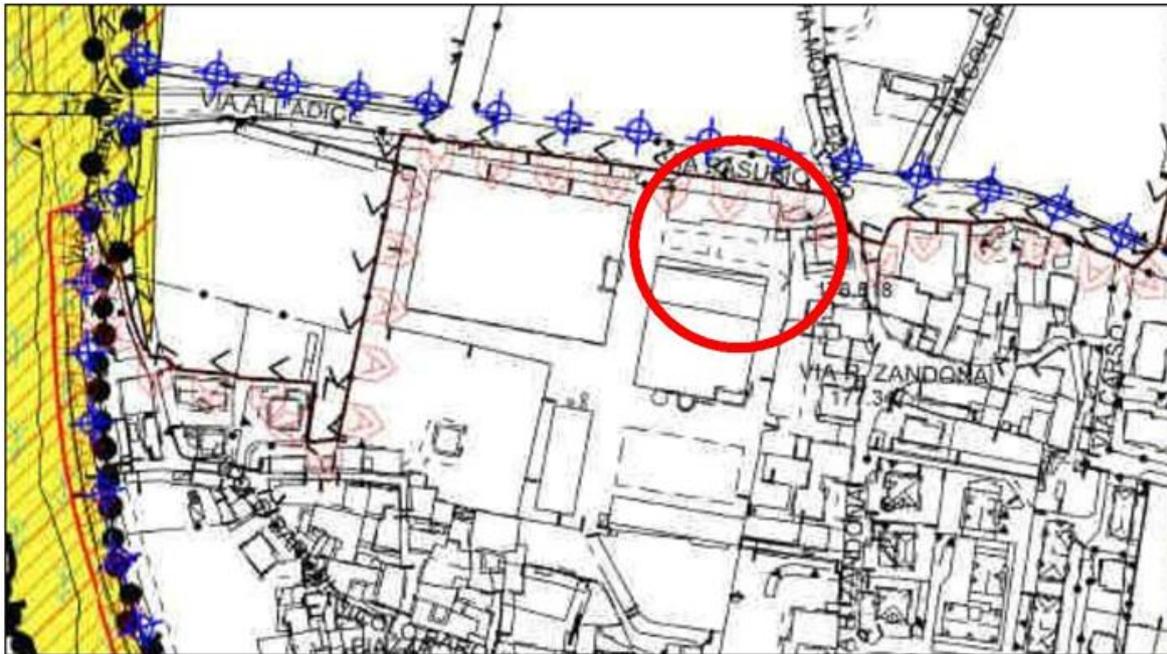
Estratto mappa catastale con individuazione delle particelle oggetto d'intervento



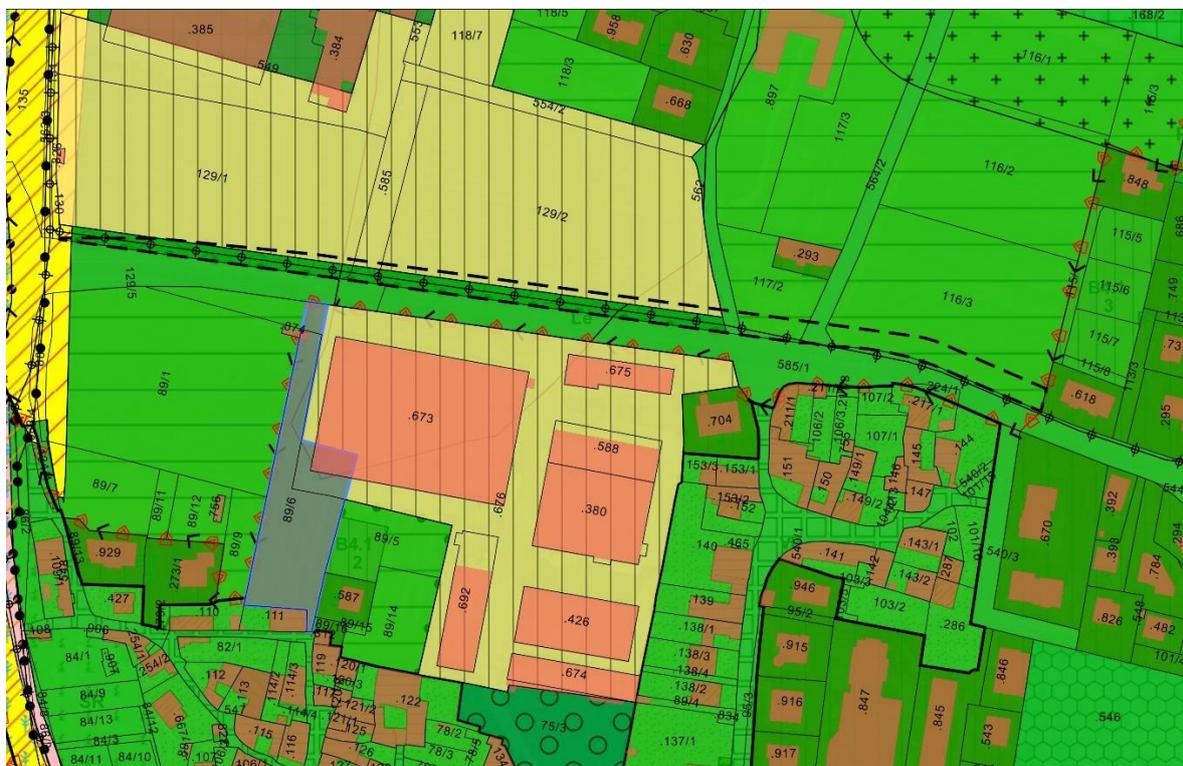
Estratto PRG Vigente

### 3.2 Le previsioni del PRG vigente. Sistema ambientale.

Gli elaborati grafici del PRG vigente evidenziano l'assenza di particolari vincoli di natura paesaggistica o di tutela ambientale.



ESTRATTO PRG Vigente Tav. 03 VINCOLI



ESTRATTO PGUAP Vigente

Scheda **In Vigore** Var.Commerciale Var.Accordi Vincoli PAT PTC CSP Vincoli PAT OLD

Codice CC

Comune Catastale

Numero

Superficie

Scheda **In Vigore** Var.Commerciale Var.Accordi Vincoli PAT PTC CSP Vincoli PAT OLD

Zone

Descrizione	% ~
Z504 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ART. 62)-nro 18	100

Vincoli

Descrizione
C105 - FUNZIONI MISTE PREVALENTE RESIDENZIALE (ART. 61 O ART. 117)
Z404 - PERIMETRO CENTRO ABITATO

Scheda **In Vigore** Var.Commerciale Var.Accordi Vincoli PAT PTC CSP Vincoli PAT OLD

Zone

Descrizione	% ~
Z504 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ART. 62)-nro 18	100

Vincoli

Descrizione
C105 - FUNZIONI MISTE PREVALENTE RESIDENZIALE (ART. 61 O ART. 117)
Z404 - PERIMETRO CENTRO ABITATO

Scheda	In Vigore	Var.Commerciale	Var.Accordi	Vincoli PAT	PTC	CSP	Vincoli PAT OLD
--------	-----------	-----------------	-------------	-------------	-----	-----	-----------------

Zone

Descrizione	% ~
Z504 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ART. 62)-nro 18	100

Vincoli

Descrizione
C105 - FUNZIONI MISTE PREVALENTE RESIDENZIALE (ART. 61 O ART. 117)
Z404 - PERIMETRO CENTRO ABITATO

Scheda	In Vigore	Var.Commerciale	Var.Accordi	Vincoli PAT	PTC	CSP	Vincoli PAT OLD
--------	-----------	-----------------	-------------	-------------	-----	-----	-----------------

Descrizione	% ~
-------------	-----

Scheda	In Vigore	Var.Commerciale	Var.Accordi	Vincoli PAT	PTC	CSP	Vincoli PAT OLD
--------	-----------	-----------------	-------------	-------------	-----	-----	-----------------

Descrizione	% ~
-------------	-----

Scheda	In Vigore	Var.Commerciale	Var.Accordi	Vincoli PAT	PTC	CSP	Vincoli PAT OLD
Sintesi della Pericolosità							
Descrizione							% ~
P1 - trascurabile o assente (Art.18)							100
Tipologie di pericolo							
CSP	Elemento				Penalità	% ~	
P1	Lito Geomorfológica				P1	100	

Scheda	In Vigore	Var.Commerciale	Var.Accordi	Vincoli PAT	PTC	CSP	Vincoli PAT OLD
Descrizione							% ~
Sintesi Geologica: Aree con penalità leggere							100
Rischio PGUAP: Area non soggetta a rischio idrogeologico							100

Dal Portale del Comune di Rovereto si evince che il mappale 675 non risulta avere particolari vincoli paesaggistici, idrogeologici e ambientali.

#### 4. INQUADRAMENTO DELL'AMBITO DI INTERVENTO E STATO ATTUALE

L'edificio oggetto d'intervento (p.ed. 675) e la relativa area di pertinenza (parte della p.ed. 676) si collocano a margine del centro abitato di Borgo Sacco e sono parte integrante dell'insediamento produttivo della Società Manica spa che dal 1949 svolge la propria attività nelle aree poste a ridosso di via all'Adige nel comune di Rovereto.

L'edificio realizzato a metà degli anni '60 è stato oggetto, nel recente passato, un importante intervento di sopraelevazione che ha riguardato la sola porzione ovest collocata in corrispondenza dell'accesso principale. Ad oggi l'edificio si presenta distinto in due parti che corrispondono ai due livelli fuori terra. Il piano rialzato che presenta i tratti originari dell'edificio realizzato negli anni '60 e il primo piano, corrispondente all'ampliamento avvenuto negli anni 2000, che si distingue dalla parte preesistente per materiali, colori e tipologia costruttiva.



*Fronte nord*



*Fronte nord-ovest e accesso all'area produttiva*

Con riferimento all'organizzazione interna, l'edificio è completamente utilizzato per funzioni complementari all'attività produttiva. Attualmente all'interno dell'edificio si svolge l'intera attività amministrativa e commerciale a supporto dell'azienda e relativi spazi accessori. Nell'interrato si collocano archivi, depositi e la centrale termica. Gli spazi di parcheggio sono collocati perlopiù all'esterno dell'edificio in prossimità della fascia di proprietà privata interposta tra l'edificio e la via all'Adige.

Gli accessi all'area avvengono direttamente da via all'Adige, strada realizzata dalla società Manica spa negli anni 50. All'edificio si accede direttamente dall'unico ingresso presente sul fronte ovest. Dal punto di vista urbanistico l'edificio (p.ed. 675 in CC Sacco) risulta in regolarmente autorizzato. Di recente (vedi provvedimento di sanatoria n. 72081/2018) si è provveduto a regolarizzare alcune difformità tra lo stato attuale e i progetti autorizzati nel 1963 e nel 2000.

#### 5. IL PROGETTO PRESENTATO (2019)

Le finalità di riqualificazione del comparto B1 di concretizzano mediante alcuni interventi caratterizzati da importanti ricadute urbanistiche:

- lo spostamento, dal fronte ovest al fronte nord, dell'ingresso principale. Questo consente di distinguere l'accesso all'insediamento produttivo dall'ingresso alla palazzina uffici, rafforzando la connotazione urbana dell'edificio;
- la riqualificazione dello spazio compreso tra la strada comunale e il fronte nord dell'edificio. Tali interventi prescritti dal PRG sono rivolti a migliorare la qualità urbana lungo una delle principali strade di accesso alla città di Rovereto.

Dal punto di vista architettonico, il piano attuativo ammette interventi di ricostruzione sul sedime individuato in cartografia alla tavola 6 per un numero massimo di piani pari a 3. Nella sostanza il progetto, presentato in forma preliminare e non vincolante nell'elaborato tavola 10, mira ad una riqualificazione architettonica complessiva da attuarsi mediante la demolizione della parte di edificio recentemente oggetto di ampliamento e la realizzazione, il sedime dell'edificio esistente, di un nuovo piano. La progettazione ha preso come riferimento architettonico le partiture e l'organizzazione delle finestrate del progetto del 1963 in quanto, come descritto nel paragrafo precedente, determinano il tratto distintivo dell'edificio.

## **6. IL PROGETTO IN VARIANTE (2025)**

La variante al piano attuativo conferma le finalità urbanistiche già previste dal piano vigente, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- Lo spostamento dell'ingresso principale, che non sarà più posizionato sul fronte ovest, ma sarà trasferito al fronte nord dell'edificio, garantendo un miglior accesso e una maggiore visibilità.
- La riqualificazione dello spazio situato tra via All'Adige e il fronte nord dell'edificio. Quest'area sarà oggetto di interventi di valorizzazione e potenziamento, con l'obiettivo di migliorarne l'aspetto estetico e funzionale.

Dal punto di vista architettonico, la variante prevede i seguenti interventi che rispettano le indicazioni del piano vigente:

- Si conferma l'ammissibilità di interventi di ricostruzione e ristrutturazione (compreso ampliamenti fino al 20%) all'interno del sedime individuato nella cartografia alla Tavola 6. Tali interventi sono limitati a un massimo di 3 piani, in aggiunta alla riqualificazione architettonica complessiva dell'edificio.
- È prevista una riqualificazione complessiva che migliorerà l'estetica e la funzionalità dell'edificio.

In accordo con le premesse di sostenibilità ambientale, sociale ed economica esposte nel primo capitolo della relazione, la variante prevede un ripensamento di alcune modalità di intervento, in particolare:

- Invece della demolizione, si prevede la rifunionalizzazione dell'ampliamento di recente realizzazione (anni 2000). Tale scelta mira a valorizzare le strutture esistenti, riducendo l'impatto ambientale e i costi legati alla demolizione e ricostruzione.
- È prevista una revisione della soluzione di controfacciata, che dovrà essere leggera e modulabile per adattarsi alle diverse partiture dell'edificio originale. Questo approccio ridurrà gli interventi strutturali inizialmente previsti, mantenendo un equilibrio tra la complessità volumetrica attuale dell'edificio.

## **6.B FUTURA POSSIBILITA' DI AMPLIAMENTO**

Per maggiori indicazioni vedi l'allegato A4. Futuro Ampliamento.

## 7. PARCHEGGI A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' INSEDIATA

Si confermano le previsioni del P.L. e gli studi sulla disposizione e il numero e si riportano quantità essenziali.

Determinazione del fabbisogno di spazi di parcheggio in considerazione dei dati analizzati nello studio e in considerazione della presenza di adeguati spazi posti nelle vicinanze del lotto che rispondono ai requisiti previsti dall'art.15 comma 2 del Regolamento.

Spazi di parcheggio necessari all'interno del lotto (comparto B1 del "PL.18 via all'Adige") per soddisfare le esigenze degli addetti	n. 19
Stalli previsti per utenti esterni	n.2

<b>TOTALE STALLI NECESSARI PER SODDISFARE LE ESIGENZE DI PARCHEGGIO ALL'INTERNO DEL LOTTO (Comparto B1 del PL n.18 di via all'Adige).</b>	<b>n.21</b>
<b>TOTALE STALLI PREVISTI</b>	<b>n.21</b>

L'elaborato, Tav.06 propone un'ipotesi di distribuzione planimetrica degli spazi di parcheggio all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio oggetto d'intervento. Dei 21 spazi previsti, 4 sono collocati all'interno dell'area destinata a verde privato interposta tra la strada comunale e l'edificio esistente. Tale ambito risulta vincolato dalla fascia di rispetto stradale all'interno della quale trovano applicazione le disposizioni previste dal PRG vigente all'art. 98.6 delle NTA. Nello specifico, il comma 6.6 dell'art.98 ammette, all'interno della fascia di rispetto stradale, la realizzazione di spazi di parcheggio qualora di pertinenza di edifici esistenti. Nel caso specifico, i n.4 posti auto ricavati in fascia di rispetto stradale, fanno riferimento alla riorganizzazione degli uffici collocati all'interno dell'edificio esistente.

Dal punto di vista funzionale, la scelta di collocare gli spazi di parcheggio al di fuori della zona preclusa all'accesso del personale dipendente, deriva dalla necessità di offrire stalli di fermata utilizzabili da visitatori occasionali (quali corrieri espressi e portalettere).

## 8. AMBIENTI E SUPERFICI AEROILLUMINANTI

Le superfici ventilanti e le superfici illuminanti risultano sempre verificate essendo maggiori a 1/10 rispetto alle superfici dei vani.

## 9. TABELLA RIEPILOGATIVA INDICI

Di seguito si riportano i principali indici di riferimento per il comparto B1 del PL 18.

Scheda Norma PL. 18		
	Particella edilizia 675	
	PL 18	Progetto
Superficie di sedime massima (mq)	750,00	525,32
Numero piani	3	3

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fronte ovest p.ed. 675 in CC Sacco e area di pertinenza con accesso da via all'Adige



Limite interno tra comparto B1 e B2. Area di pertinenza individuata da parte della p.ed. 676 in CC Sacco.



Fronte sud della p.ed. 675 in CC Sacco e area interna di pertinenza



Fronte sud della p.ed. 675 in CC Sacco e area interna di pertinenza



Fronti nord e ovest della p.ed. 675 in CC Sacco su via all'Adige



Dettaglio fronte nord – Piano rialzato del 1963 e sopraelevazione anno 2000.



Dettaglio fronti nord e ovest. Finestre ad angolo e specchiatura serramenti



Fronte nord della p.ed. 675 in CC Sacco su via all'Adige



Fronte est della p.ed. 675 in CC Sacco su via all'Adige e area di pertinenza da riqualificare



Accesso attività produttiva da via all'Adige