



via Alto Adige, 160 38121 Trento - Italy
tel. +39 0461 1732700
fax. +39 0461 1732701
www.heliopolisenergia.com
info@heliopolisenergia.com
c.fiscale, p.iva e R.I. Milano 08345510963



COMMITTENTE:

ROVIM SRL
Via Museo, 1 - 39100 BOLZANO

NOME COMMESSA:

COMUNE DI ROVERETO (TN)
PL06a VIA ABETONE SUD
PIANO DI RECUPERO AREA EX MARANGONI

STATO DI AVANZAMENTO COMMESSA:

DOMANDA PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE

CODICE COMMESSA:

HE.17.0018

INGEGNERIA:

ing. NICOLA ZUECH

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
dott. ing. NICOLA ZUECH
ISCRIZIONE ALBO N. 2305

CONSULENTI:

OGGETTO:

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
CONTRODEDUZIONI AL PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA
E TUTELA DEL PAESAGGIO DELLA P.A.T.

SCALA:

DATA:

AGOSTO 2018

NOME FILE:

TAVOLA:

1.1.1

N. REV.	DATA	REVISIONE	ELABORATO	VERIFICATO responsabile commessa	VALIDATO direttore tecnico
0	08/08/2018	Emissione	N. Zuech	N. Zuech	N. Zuech

Piano di Lottizzazione

PL06a via Abetone sud

Integrazione alla Relazione Tecnica Illustrativa

*Controdeduzioni al Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio
della Provincia Autonoma di Trento*

settembre '18

1. PREMESSA

La presente nota intende precisare le modalità di verifica dei parametri stabiliti dai **criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'art. 11 comma 2 e dell'art. 13 della L.P. 30/07/2010 n° 17** nell'ambito del piano di lottizzazione individuato nel PRG del Comune di Rovereto come **PL06a** "Via Abetone sud" ed in riferimento al suo ambito A.

I lotti commerciali sono identificati nell'allegato C alla presente nota.

2. VERIFICHE STANDARD EDILIZI COMMERCIALI

2.1 Verifica standard "sistemazione a verde"

La verifica si riferisce all'assolvimento della quota di superficie, pari al 20% di ogni lotto commerciale, da sistemare a verde, senza l'impermeabilizzazione del suolo e senza la realizzazione di volumi interrati. Per maggiore chiarezza espositiva si fa riferimento, graficamente, all'allegato A alla presente nota.

STANDARD MINIMI RICHIESTI PER SISTEMAZIONE A VERDE

AMBITO A – COMMERCIALE ALIMENTARE

Superficie lotto: 6.100 mq

Quota da sistemare a verde: 20% di 6.100 mq = **1.220 mq** (*standard minimo*)

AMBITO B – COMMERCIALE NON ALIMENTARE

Superficie lotto: 3.300 mq

Quota da sistemare a verde: 20% di 3.300 mq = **660 mq** (*standard minimo*)

Ambito A + Ambito B = 1.880 mq

AMBITO C – COMMERCIALE ALIMENTARE (AMPLIAMENTO LIDL)

Superficie lotto in ampliamento: 2.000 mq (superficie ricompresa nel perimetro della lottizzazione)

A seguito dell'ampliamento la superficie complessiva della proprietà Lidl risulterà pari a: 6.402 mq

Quota complessiva da sistemare a verde: 20% di 6.402 mq = 1.280 mq

Nella porzione di proprietà di Lidl ed esterna al perimetro della lottizzazione sono già presenti 331 mq di superficie sistemata a verde, pertanto la superficie ulteriore da sistemare a verde è pari a 1.280 mq – 331 mq = **949 mq** (*standard minimo*)

Ambito C = 949 mq

Si premette che l'originaria scheda norma del PL06a prevede una localizzazione di area **verde ad uso pubblico** nella misura minima di 1.650 mq. La proposta di Piano di Lottizzazione conferma questa previsione.

Alla luce del quadro riassuntivo di cui sopra, si richiama che la superficie minima a verde profondo quale **standard commerciale a verde** è stata quantificata in 1.220 mq (ambito A) + 660 mq (ambito B) + 949 mq (ambito C) = **2.829 mq**.

A seguito di confronto con l'Amministrazione Comunale e al fine di dotare l'ambito di un **verde di qualità pienamente fruibile dalla collettività**, si è ritenuto di raggruppare **tutto il verde in un'unica superficie** per realizzare un **ampio e continuo parco pubblico con verde alberato e arredo urbano** ottenendo un **parco pubblico verde di complessivi 4.800 mq** che, una volta realizzato ed allestito dalla lottizzante Rovim srl a propria cura e spese, sarà ceduto e/o gravato da servitù pubblica gratuitamente al Comune di Rovereto, come da schema di convenzione urbanistica.

Nel dettaglio si puntualizza ulteriormente quanto segue:

Area 1, pari a complessivi 1.650 mq di verde. **Questa superficie, parzialmente realizzata in copertura all'edificio ambito B, non concorre all'assolvimento degli standard commerciali** ma risponde alla richiesta della scheda norma di garantire al comune una superficie a **verde pubblico pari a minimo 1.650 mq**. Parte di questi 1.650 mq (*circa 1.350 mq ma da determinarsi più esattamente a seguito di progetto edilizio*), saranno realizzati al di sopra del solaio di copertura dell'edificio commerciale previsto nell'ambito B, con garanzia di uno strato di terreno vegetale pari ad almeno 80 cm e tale da garantire una eccellente piantumazione e rinverdimento. I rimanenti 300 mq saranno pertanto costituiti da verde profondo.

→ **Verifica superfici per assolvimento standard commerciale a verde,**
con riferimento all'allegato A

Area 2, pari a complessivi 2.100 mq di verde profondo. **Questa superficie concorre all'assolvimento degli standard minimi commerciali** relativi agli ambiti **A e B** (*standard minimo 1.880 mq*). Si tratta di verde profondo, senza alcuna impermeabilizzazione e senza volumi interrati. Sarà piantumato, attrezzato e ceduto alla pubblica amministrazione.

Area 3, pari a complessivi 1.050 mq di verde profondo. **Questa superficie,** maggiore dei 949 mq di standard minimo richiesto e alla quale vanno sommati i 331 mq di verde profondo già esistenti nella porzione di proprietà Lidl esterna al perimetro della lottizzazione, **concorre all'assolvimento degli standard commerciali** relativi all'ambito **C**. La superficie complessiva a verde sarà pertanto pari a 1.381 mq (*1.050 mq + 331 mq*), a fronte di una richiesta di standard verde complessivo pari a 1.280 mq. La porzione di 1.050 mq sarà piantumata, attrezzata e gravata da servitù pubblica a favore della pubblica amministrazione.

Tabella riepilogativa **standard minimi commerciali** richiesti per sistemazione a verde profondo

	Superficie lotto (mq)	20% sistemato a verde (mq) <i>Standard minimo commerciale richiesto di verde profondo</i>
AMBITO A	6.100	1.220
AMBITO B	3.300	660
AMBITO C (*)	6.402 <i>(di cui 2.000 all'interno della lottizzazione)</i>	949 <i>(1.280 - 331)</i>
		2.829

(*) Si sottolinea che con il presente progetto l'esercizio commerciale esistente LIDL provvede all'adeguamento dei propri standard, ricavando un'area a verde profondo di superficie pari a quanto richiesto dai criteri di programmazione commerciale ad oggi vigenti (20% del lotto).

Tabella riepilogativa **verde profondo di progetto** (vedi allegato A)

	Superficie verde profondo (mq)
AREA 2	2.100
AREA 3	1.050
	3.150

Standard commerciale verde profondo → ASSOLTO: 3.150 mq > 2.829 mq

Tabella riepilogativa **aree destinate a uso pubblica** (parco pubblico – vedi allegato A)

	Superficie (mq)
AREA 1	1.650
AREA 2	2.100
AREA 3	1.050
	4.800

2.2 Verifica standard “parcheggi”

La verifica si riferisce all'assolvimento della quota di parcheggi pertinenziali di ogni lotto commerciale, come prescritto dai citati criteri di programmazione al punto 3.2 e, più nello specifico, dal **punto 3.5 “Criteri specifici per la riqualificazione di insediamenti esistenti”**.

Lo sviluppo dell'area si definisce infatti quale **piano di recupero urbano**, con evidenti finalità di **riqualificazione di un contesto edificato esistente**. È pertanto previsto che “i parcheggi da realizzarsi in volumi interrati possano essere collocati in superficie in quanto posizionati all'interno del sedime esistente di edifici e relative pertinenze oggetto di interventi anche parziali di sola demolizione”.

Per maggiore chiarezza espositiva si fa riferimento, graficamente, all'**allegato B** alla presente nota dove si evidenziano i sedimi (*in rosso*) degli edifici esistenti (destinati alla demolizione) in raffronto con la previsione progettuale di collocazione dei parcheggi pertinenziali dei nuovi insediamenti commerciali.

Per quanto riguarda la quantificazione del numero di stalli, **da definirsi più correttamente in sede edilizia a seguito di precisa definizione della superficie di vendita**, possiamo comunque riferirci, per ogni lotto, alle seguenti previsioni:

AMBITO A – COMMERCIALE ALIMENTARE

Stalli indicati: n° 120

Max superficie di vendita alimentare prevedibile: 1.500 mq

Quota 30% parcheggi interrati: n° 36

N° parcheggi da posizionare sul sedime degli edifici esistenti e relative aree di pertinenza ≥ 36

AMBITO B – COMMERCIALE NON ALIMENTARE

Stalli indicati: n° 44

Max superficie di vendita non alimentare prevedibile: 1.100 mq

Quota 30% parcheggi interrati: n° 14

N° parcheggi da posizionare sul sedime degli edifici esistenti e relative aree di pertinenze ≥ 14

AMBITO C – COMMERCIALE ALIMENTARE (AMPLIAMENTO LIDL)

A seguito dell'ampliamento si otterrà un aumento dei posti auto interrati, passando dagli attuali 62 posti ai previsti 91 posti. Rimangono confermati invece i 66 posti auto in superficie per un totale, in previsione, di **157 posti auto** che garantiscono in abbondanza gli standard previsti per una media struttura commerciale alimentare sia per il numero totale che per la quota interrata.

2.3 Verifica standard “classe energetica”

Si chiarisce fin d'ora che il richiamo alla classe energetica B riportata all'art. 10 comma 1 delle Norme di Attuazione allegate alla domanda di lottizzazione è da intendersi riferito alla residenza e lo stesso va letto in combinato disposto con quanto riportato nella relazione tecnico illustrativa laddove si richiamano i **disposti normativi di urbanistica commerciale**.

È pacifico quindi che ogni insediamento commerciale garantirà l'ottenimento di una **classe energetica minima B+** come richiesto dal punto 3.3 lettera d) dei criteri di programmazione commerciale. Tale verifica avverrà in sede di progettazione edilizia definitiva atta all'ottenimento dei permessi di costruire.

2.4 Verifica classificazione di “media struttura di vendita”

Si ribadisce che ognuno dei previsti esercizi commerciali rientra nella definizione di media struttura di vendita e che ogni insediamento garantirà la propria **autonomia funzionale in termini di spazi** al fine di **non rientrare nella classificazione di “centro commerciale al dettaglio”** così come definito dall'art. 3 comma 1 lettera e) della L.P. n° 17 d.d. 30/07/2010.

2.5 Verifica altri parametri edilizi

Si verificano di seguito gli altri parametri edilizi previsti dalle **lett. a) e b)** del punto 3.3 dei Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale:

- a) il rapporto tra la superficie di vendita totale e la superficie del lotto non può essere superiore al 50%

	Sup. di vendita mq (SV)	Sup. Lotto mq (SL)	SV / SL % (<50%)
AMBITO A	1.500	6.100	24,59 %
AMBITO B	1.100	3.300	33,33 %
AMBITO C	1.500	6.402	23,43 %

- b) il rapporto massimo tra la superficie coperta complessiva edificata e la superficie del lotto non può essere superiore al 60%

	Sup. coperta mq (SC)	Sup. Lotto mq (SL)	SC / SL % (<60%)
AMBITO A	1.900	6.100	31,15 %
AMBITO B	1.500	3.300	45,45 %
AMBITO C	2.530	6.402	39,52 %

3. CONCLUSIONI

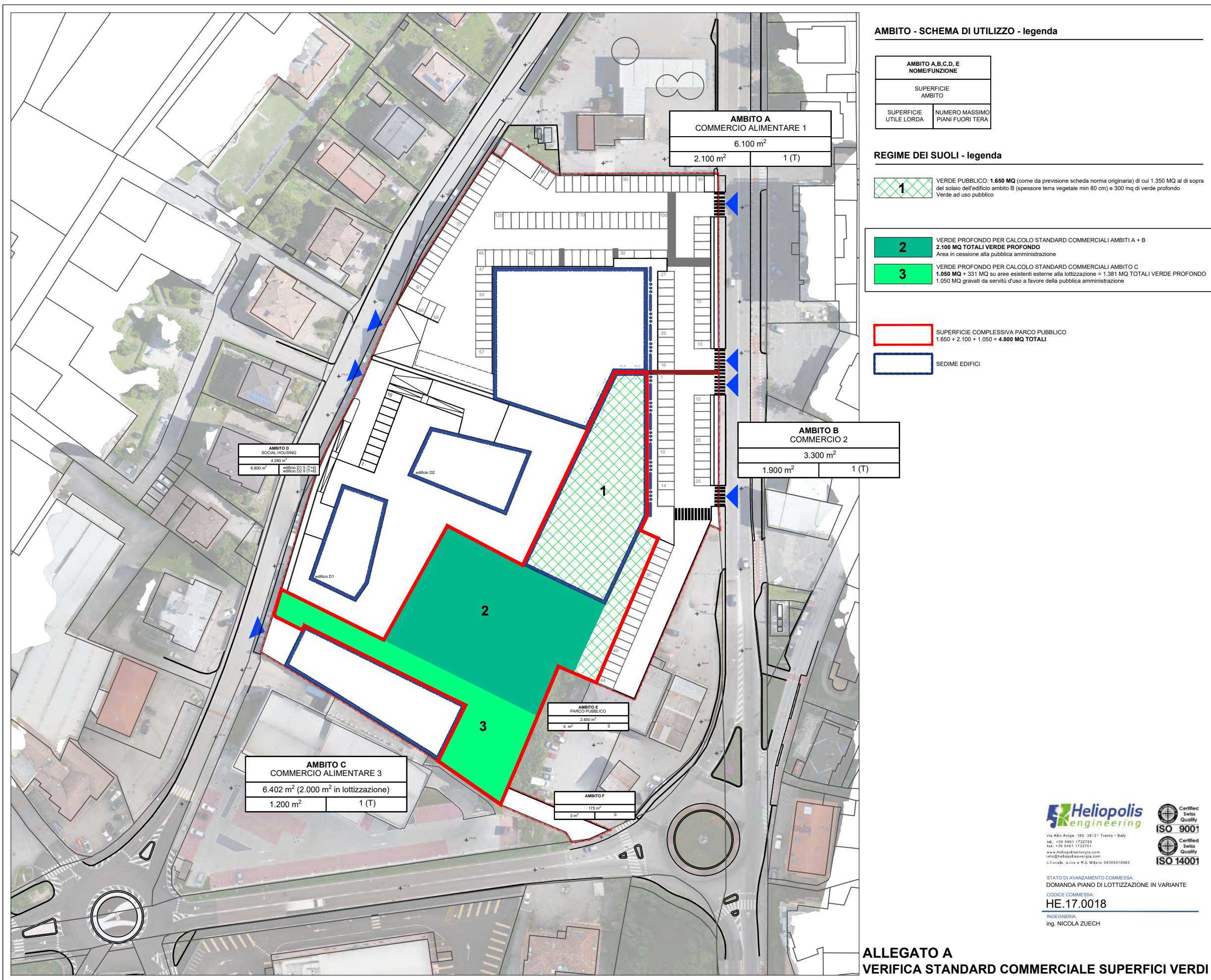
Le presenti precisazioni si ritengono esaustive rispetto ai profili evidenziati in sede di parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio rese ai sensi dell'art. 39 comma 2 della L.P. 15/2015, con la conseguenza che **non si ritiene necessaria alcuna modifica dei contenuti del Piano Attuativo con efficacia di variante al PRG.**

Non essendo pertanto necessario recepire delle modifiche si chiede di procedere con l'iter di approvazione della variante senza che ciò comporti un'adozione definitiva della stessa da parte del Comune di Rovereto.

Il Progettista

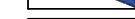
ing. Nicola Zuech







DEMOLIZIONI - legenda

-  EDIFICI IN DEMOLIZIONE
-  NUOVI EDIFICI IN PROGETTO
-  PARCHEGGI DI SUPERFICIE IN PROGETTO



via Alto Adige, 160 38121 Trento - Italy
tel. +39 0461 1732700
fax. +39 0461 1732701
www.heliopolisenergia.com
info@heliopolisenergia.com
c.fisc.le. piva e R.I. Milano 08345510963



STATO DI AVANZAMENTO COMMESSA:
DOMANDA PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE

CODICE COMMESSA:
HE.17.0018

INGEGNERIA:
ing. NICOLA ZUECH

AMBITO - SCHEMA DI UTILIZZO - legenda

AMBITO A,B,C,D, E NOME/FUNZIONE	
SUPERFICIE AMBITO	
SUPERFICIE UTILE LORDA	NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERA

Legenda

- AMBITO A
COMMERCIALE ALIMENTARE 1
- AMBITO B
COMMERCIALE 2
- AMBITO C
COMMERCIALE ALIMENTARE 3
- SEDIME EDIFICI COMMERCIALI

AMBITO A COMMERCIO ALIMENTARE 1	
6.100 m ²	
2.100 m ²	1 (T)

AMBITO B COMMERCIO 2	
3.300 m ²	
1.900 m ²	1 (T)

AMBITO D SOCIAL HOUSING	
4.280 m ²	
6.800 m ²	edificio D1 S (T+4) edificio D2 S (T+6)

AMBITO E PARCO PUBBLICO	
2.400 m ²	
0 m ²	0

AMBITO F	
175 m ²	
0 m ²	0

AMBITO C COMMERCIO ALIMENTARE 3	
6.402 m ² (2.000 m ² in lottizzazione)	
1.200 m ²	1 (T)



via Alto Adige, 160 38121 Trento - Italy
tel. +39 0461 1732700
fax. +39 0461 1732701
www.heliopolisenergia.com
info@heliopolisenergia.com
c.fiscale, p.iva e R.I. Milano 08345510963



STATO DI AVANZAMENTO COMMESSA:
DOMANDA PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE

CODICE COMMESSA:
HE.17.0018

INGEGNERIA:
ing. NICOLA ZUECH