



via Prati 16
38068 Rovereto TN
tel 0464 435305
fax 0464 487560
www.studiosaica.com
info@studiosaica.com

dott.ing. Paolo Chiusole
dott.ing. Lucio Manzana
dott.ing. Marco Peterlini
dott.ing. Giovanni Pisetti

COMUNE DI ROVERETO

PROVINCIA DI TRENTO

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA E PAESAGGISTICA



**VARIANTE AL P.L. n. 16 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA
VIA LEONARDO DA VINCI – ROVERETO - PP.FF. 527/8 e 528/10 C.C. SACCO**

Data:	20 Marzo 2018	Documento	Doc. 03
Il Progettista:	dott. Ing. Lucio Manzana Studio S.A.I.C.A Via Prati, 16 – Rovereto		
Il Committente:	Girardelli s.r.l. via G. Matteotti, 41 38065 Mori (TN)		

PREMESSA

La presente relazione illustrativa è parte integrante del progetto di variante al PL 16 via Leonardo da Vinci già oggetto di una prima valutazione da parte della CEC (rif. Parere data 01.12.2017 prot n. 0072108) e di una richiesta di parere preventivo di data 21/12/2017.

In relazione al giudizio espresso dalla commissione che pur ritenendo condivisibile l'impianto urbanistico proposto ribadiva la necessità di rivedere la composizione architettonica si è proceduto ad una rielaborazione della composizione architettonica che comunque tenesse conto della possibilità del trasferimento della volumetria del comparto 3 senza alterare il sistema compositivo.

DESTINAZIONE E VINCOLI URBANISTICI

Il progetto è stato sviluppato secondo i criteri e i riferimenti normativi del vigente strumento urbanistico (Variante P.R.G. del Comune di Rovereto □ gennaio 2015) che identifica l'area oggetto di intervento con PL16, area che si attua attraverso piano di lottizzazione (art.62).

La scheda di norma individua gli indici urbanistici e le destinazioni d'uso come segue:

- SUL : minore o uguale a 8478 mq
- Numero piani: max 5
- Rapporto di permeabilità: maggiore o uguale a 0,25

Destinazioni d'uso:

residenziale, interesse collettivo, esercizi pubblici, terziario, ricettivo, commerciale (vicinato – con superficie netta di vendita complessiva inferiore a 1500 mq)

Vincoli:

le nuove edificazioni dovranno rispettare la distanza (min) di 20 m dal confine della Manifattura Tabacchi.

INTRODUZIONE

Il nuovo progetto prevede una ridefinizione della distribuzione plani volumetrica dell'edificato volta a valorizzare gli spazi aperti delle unità abitative in termini di visuale, privacy e vivibilità, caratteristiche vincolanti delle esigenze contemporanee dell'abitare e delle necessità organizzative plurifamiliari.

La proposta di variante si allinea con la richiesta dell'amministrazione e anzi fa propri i principi a cui si ispira lo strumento in vigore, cercando di incardinarli in maniera più chiara e forte. Rimangono infatti inalterati, quali criteri urbanistici fondanti, la nuova viabilità, la suddivisione in comparti, nonché la volontà di procedere con un'edificazione controllata in relazione alle richieste del mercato, procedendo con la realizzazione di comparti successivi e consentendo un inserimento graduale dell'edificato sia in termini spaziali che temporali.

Inoltre la completa autonomia dei vari comparti garantisce la possibilità eventuale di trasferire una parte delle potenzialità edificatorie su altre aree destinate all'insediamento

Rispetto all'intero aggregato il nuovo quartiere assume un rilievo assai importante sia per l'estensione, che per la posizione nelle vicinanze di un futuro parco e del futuro sviluppo del progetto "Ex Manifattura". Pertanto la composizione architettonica progettuale ha cercato di ottenere un tessuto edilizio che assicuri un elevato grado di vivibilità, attraverso anche un forte grado di riconoscibilità del nuovo quartiere. La collocazione dei volumi proposti, i cui sedimi sono a notevoli distanze uno rispetto all'altro e rispetto ad anche quanto già edificato, garantiscono un'elevata permeabilità del costruito, mantenendo ampi coni visivi che garantiscono un'ottima permeabilità dell'insieme compositivo.

La soluzione adottata si pone anche come collegamento tra il complesso ITEA a est e il complesso "Ex manifattura" a ovest come evidenziato nella tavola grafica n. 7.

QUADRO PAESAGGISTICO ED INSEDIATIVO ESISTENTE

Il contesto paesaggistico ed insediativo esistente è caratterizzato da elementi di notevole interesse. Come è noto, l'area di progetto si colloca a margine di un'importante porzione di territorio agricolo di fondovalle ed oggi parte integrante del parco fluviale del Leno. La condizione di marginalità di tale ambito, rispetto al complesso sistema delle aree agricole che caratterizzano la parte occidentale del territorio comunale, viene di fatto superata dal suo inserimento all'interno del parco fluviale. Il parco fluviale del torrente Leno costituisce un'importante sistema di spazi aperti destinati a funzioni diversificate, ma caratterizzati da un'elevata valenza urbana.

Rispetto alla struttura insediativa di viale Vittoria, l'area di progetto si colloca in maniera defilata.

Il progetto assume quale principale ambito di riferimento per la definizione delle relazioni urbane il sistema funzionale e dei percorsi de "Parco fluviale del Leno" assegnando a tale sistema il ruolo di principale spazio di relazione. Tale volontà è stata tradotta all'interno progetto attraverso l'individuazione nuovi percorsi che assumono un duplice funzione; garantire l'accesso alle nuove unità edilizie e rafforzare la trama dei percorsi esistenti all'interno del parco fluviale.

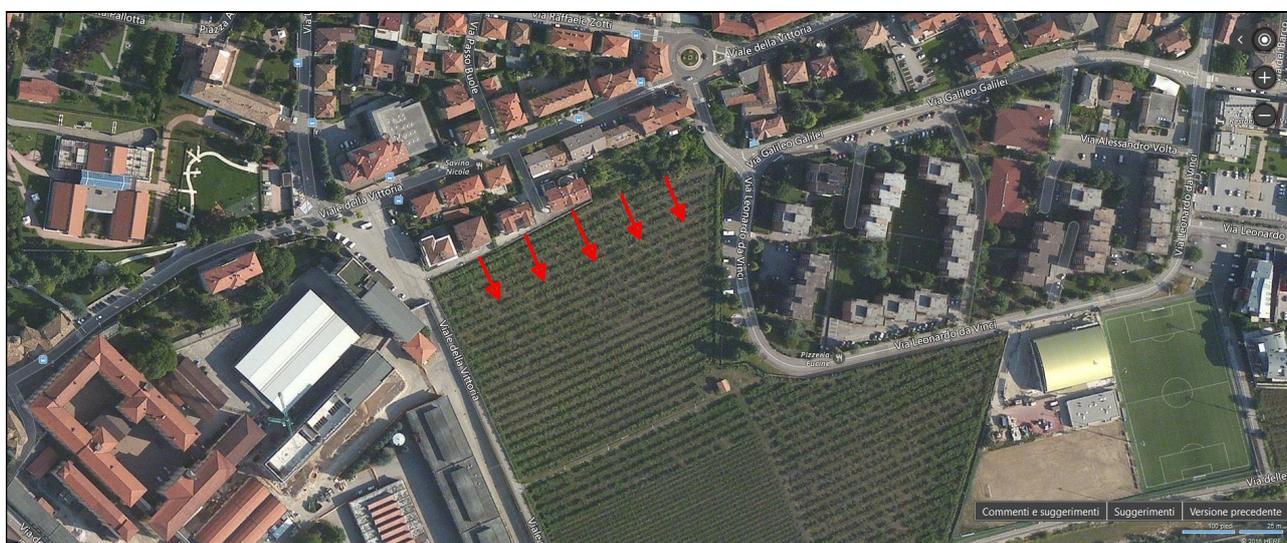
La variante progettuale propone pertanto una modifica radicale della valenza dei percorsi pedonali previsti dal progetto autorizzato aprendo il nuovo insediamento e favorendo le relazioni urbane.

Rispetto all'insediamento consolidato, e al sistema della viabilità veicolare rappresentato dall'asse residenziale e commerciale di Viale della Vittoria, la scelta progettuale è indirizzata alla realizzazione di un percorso pedonale privo di interruzioni ed interferenze che consente perimetrare tutta l'area. La collocazione delle rampe di accesso ai parcheggi interrati fa riferimento alla volontà di non creare interferenze tra la mobilità leggera e il sistema della mobilità tradizionale.

Le dimensioni dell'area di progetto non rendono necessaria la realizzazione di una viabilità interna di collegamento tra via Leonardo da Vinci e il parcheggio in prossimità della manifattura. La proporzione tra l'area di progetto e il vicino quartiere ITEA delle "Fucine" giustifica tale scelta progettuale.

II NUOVO PROGETTO

L'area interessata è caratterizzata da una forma rettangolare allungata sull'asse est-ovest e si interpone fra un sistema edificato di contorno a Nord e la campagna a Sud. Dal punto di vista planivolumetrico la nuova impostazione progettuale prevede la realizzazione di un sistema di penetrazione a pettine verso sud e il futuro "Parco sul Leno". Tale sistema consente di creare una zona di transizione e di semi trasparenza tra lo spazio denso degli insediamenti esistenti e lo spazio aperto della campagna.



Schema del sistema d'inserimento a pettine

L'impianto utilizzato permette la conservazione dei coni visivi del tessuto esistente e la valorizzazione, in termini di apertura, delle visuali, evitando gli sbarramenti insiti di edifici orientati Est-Ovest.

Allo stesso tempo la regolarità della disposizione planivolumetrica bene si pone come collegamento tra le due importanti realtà edificatorie esistenti ad Ovest e ad Est, e precisamente il complesso "Ex Manifattura" e il come quartiere ITEA.

DATI DEL COMPARTO

Lo strumento urbanistico permette la realizzazione di un massimo di 1.500 mq di superficie commerciale come esercizi di vicinato.

La posizione defilata dell'insediamento nei confronti del tessuto urbano esistente e i contenziosi caratteristici delle zone residenziali nei confronti delle attività commerciali indirizzano la progettazione verso una destinazione d'uso esclusivamente residenziale.

La nuova edificazione è stata suddivisa in 5 blocchi, identificati nel progetto con lettere da A a E (da Est verso Ovest).

BLOCCO A	piani 0, 1, 2, 3,4	residenziale (edificio in linea)	SUL 1550 mq
BLOCCO B	piani 0, 1, 2, 3,4	residenziale (edificio in linea)	SUL 1550 mq
BLOCCO C	piani 0, 1, 2, 3,4	residenziale (edificio in linea)	SUL 1550 mq
BLOCCO D	piani 0, 1, 2, 3,4	residenziale (edificio in linea)	SUL 1550 mq
BLOCCO E	piani 0, 1, 2, 3, 4	residenziale (edificio in linea)	SUL 2210 mq

ACCESSI E PERCORSI CARRAI

L'area è accessibile sia da Est, da via Leonardo da Vinci, che da Ovest, dal piazzale/parcheggio antistante l'accesso all'area produttiva della l'Ex Manifattura. L'accesso da Viale Vittoria è caratterizzato da diverse problematiche di sicurezza legate alla presenza della ciclabile verso il Leno, la scuola media A. Degasperi, vari attraversamenti pedonali, la pista ciclabile lungo viale Vittoria e l'area parcheggio del piazzale antistante la Manifattura.

In relazione a tali considerazioni e alle possibili dinamiche legate allo sviluppo del "Progetto Manifattura", l'assetto dei percorsi carrabili prevede un maggior uso dell'accesso da via Leonardo Da Vinci limitando il traffico in entrata e in uscita su viale Vittoria.

Per limitare al minimo le percorrenze veicolari all'interno della lottizzazione, non sono previsti percorsi carrabili che attraversano il lotto, ma solo corsie per l'accesso alle aree di sosta. Le corsie carrabili sono delocalizzate verso il perimetro del lotto e le rampe di accesso ai piani interrati dedicati ai parcheggi sono posizionate nei pressi degli accessi al lotto consentendo il rispetto della privacy delle residenze e degli spazi aperti. Tale sistema permette di contenere le problematiche legate all'inquinamento sia acustico che atmosferico.

PERCORSI PEDONALI

Il lotto è attraversato da un percorso pedonale che collega via Leonardo da Vinci con la ciclabile verso il Leno e Viale Vittoria.

I percorsi pedonali, privi di barriere architettoniche, permettono gli accessi ai vari blocchi residenziali, alle aree di sosta e agli stalli riservati alle persone con disabilità, in completa sicurezza senza interferenze con i percorsi carrabili.

I vari ingressi ai blocchi residenziali sono dimensionati per un agevole raggiungimento dai mezzi di soccorso.

SPAZI APERTI PRIVATI

Gli spazi aperti privati sono stati oggetto di attenta valutazione e considerati come parte integrante della residenza e parte essenziale per il vivere contemporaneo. In tale ottica ogni alloggio sarà dotato di uno spazio aperto vivibile, da utilizzare come sfogo ai locali segregati dell'appartamento e con ampie viste verso l'esterno.

Oltre ai caratteristici giardini a piano terra si sono ricavati spazi ai piani con un sistema di balconi con profondità importanti e in copertura realizzando dei lastrici solari.

SPAZI APERTI IN BASSO

A piano terra sono state ricavate ampie aree verdi con il massimo grado di "privacy" per ciascun alloggio. La limitazione e la delocalizzazione dei percorsi carrabili attraverso la lottizzazione valorizzano la funzionalità e la vivibilità di tali spazi.

SPAZI APERTI AI PIANI

Ai vari piani sono previsti balconi, in particolare sui prospetti Sud e Ovest, con sporti importanti che ne esaltano la funzionalità.

SPAZI APERTI IN ALTO

In copertura sono state ricavate ampie terrazze pavimentate raggiungibili direttamente dagli appartamenti dell'ultimo piano idonee per area di relazione e relax.

COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA

Come evidenziato in precedenza il comparto è caratterizzato a Nord da un denso edificato residenziale, a ovest dall'imponente complesso "Ex Manifattura" e a Est dal Quartiere ITEA delle Fucine. Il lato a Sud è invece completamente libero, caratterizzato da un'importante porzione di territorio agricolo con una vista aperta sulla valle e sul futuro "Parco sul Leno.

La valorizzazione di questa grande apertura a sud-ovest e l'importanza dei prospetti Sud (Parco del Leno) e del prospetto Ovest (sviluppo progetto Ex Manifattura) hanno guidato l'impostazione progettuale della composizione architettonica.

Gli edifici sono stati caratterizzati da tre ben definite superfici:

la superficie "Finestra", composta dalla maggior parte degli elementi architettonici tipici dell'edilizia residenziale come poggioli, logge aperture ecc.

la superficie Cornice, che inquadra e racchiude la superficie finestra

la superficie sfondo, intermedia come caratteristiche tipologiche e funzionali che permette una facile differenziazione sia intermini di volumi che in termini cromatici.

Con questa caratterizzazione di superfici si è voluto dare una lettura univoca sia del singolo edificio, valorizzando l'esposizione degli elementi architettonici quali poggioli e aperture ecc, che dell'intero comparto valorizzando il prospetto a sud verso il parco e quello a ovest verso la Manifattura.

L'inserimento di elementi verticali e la contrapposizione di pareti finestrate con parti cieche permettono inoltre una tutela della privacy degli spazi aperti degli edifici.

Tale soluzione permette di non compromettere l'impostazione progettuale nel caso venga diminuita la capacità edificatoria.

La scelta dei materiali assicurerà la durabilità nel tempo prima causa del degrado dell'aspetto cromatico dei prospetti. Tale aspetto tutela da tutte quelle situazioni di degrado estetico dovute a deterioramento delle caratteristiche originarie dei rivestimenti e dalle successive manutenzioni non organizzate caratteristiche del sistema "condominio". In tal senso la superficie Cornice, la più esposta, sarà realizzata in materiale che ne garantisca la durabilità nel tempo.

ELEMENTI COSTRUTTIVI

La scelta dei vari elementi costruttivi è stata studiata in termini di durabilità dei componenti edilizi, come la capacità di svolgere le funzioni richieste sotto l'influenza degli agenti previsti in esercizio.

Ad un invecchiamento precoce dei vari componenti edilizi si accompagnano e seguono processi di decadimento incontrollato che, in assenza di adeguate politiche manutentive, producono rapidi e pesanti abbattimenti del valore economico, riduzione della funzionalità degli edifici e degrado dell'aspetto architettonico.

In tal senso le scelte in fase progettuale tengono conto oltre che dell'aspetto funzionale anche della fase realizzativa, della fase di gestione e manutenzione e non per ultima della fase di smaltimento.

Falde e manto di copertura. Copertura in soletta piena con pendenza del 3-5% circa, con pavimentazione in materiale ceramico. Canale di gronda e pluviali nascosti in appositi cavedi. Sulla copertura dei volumi tecnici e dei vani scala che collegano gli appartamenti del quarto piano con le terrazze al quinto piano saranno montati i pannelli fotovoltaici.

I balconi. I balconi saranno realizzati a sbalzo in soletta piena, rivestiti superiormente con materiale ceramico (elementi di gres porcellanato)

I parapetti. Parapetti in elementi a pannello pieno stratificato "tipo HPL" di colore da campionare, esterno rispetto al filo del balcone e con corrimano tubolare in acciaio

Murature esterne. Su tutte le murature esterne sarà realizzato un cappotto termico con rasatura con grana tipo a civile. Le superficie caratterizzanti la "cornice" sarà realizzata con rivestimento in pannelli tipo HPL stratificato o similari.

I colori. Gli edifici saranno caratterizzati da tre colori rispettivamente della superficie "Cornice", "Finestra" e "Sfondo" come specificato nelle tavola grafica n. 06 .

Gli spazi aperti in copertura. Le coperture degli edifici sono raggiungibili e praticabili attraverso un sottotetto non abitabile collegato direttamente con gli appartamenti agli ultimi piani. Sui tetti ci saranno quindi ampie terrazze pavimentate, in parte coperte,

Serramenti. Tutti i serramenti delle finestre saranno in pvc o legno, bianchi o colore chiaro esternamente e con finitura interna da campionare.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli edifici oltre ad avere un involucro altamente efficiente sono dotati di impianti che utilizzano tecnologie attive per la produzione di energia secondo i criteri di sostenibilità ambientale o sistemi che consentono una migliore utilizzazione dell'energia primaria riducendo le perdite durante il processo di trasformazione.

In particolare sono previsti:

- Pannelli fotovoltaici montati sulla copertura;
- Impianto geotermico a circuito aperto con acqua di pozzo;
- Pompe di calore elettriche acqua-acqua;
- Impianto di riscaldamento e rinfrescamento a pavimento;
- Impianto di Ventilazione Meccanica Controllata con recupero di calore;
- Utilizzo d'illuminazione a basso consumo energetico;
- Utilizzo di piani cottura ad induzione

OPERE FUNZIONALI

Il progetto prevede la realizzazione di opere funzionali agli edifici che comprendono la realizzazione dei parcheggi, i marciapiedi, le corsie di accesso alle aree di sosta, le aree di sosta, le isole ecologiche, la sistemazione dell'accesso su via Leonardo da Vinci, nonché tutte le reti dei sottoservizi quali rete acque nere e meteoriche, rete idrica, reti elettrica e di illuminazione, della telefonia e dei collegamenti in fibra ottica.

Le opere di urbanizzazione e le reti tecnologiche saranno realizzate secondo le indicazioni degli enti gestori riportate nell'elaborato tecnico allegato *Tav. 12*, con materiali e tecnologie che offrono maggiore garanzia di durevolezza, al fine di ridurre i costi e le opere di manutenzione.

Eventuali modifiche riguardanti i punti di allacciamento alle diverse reti e delle reti stesse, il posizionamento della cabina elettrica potranno essere apportate secondo le indicazioni impartite dai rispettivi enti gestori.



RETE ELETTRICA

Come richiesto dall'ente gestore, sarà realizzata una nuova cabina elettrica in prossimità di via Leonardo da Vinci. Tale struttura sarà posizionata all'interno del perimetro di lottizzazione sul lato a est dell'ambito. La sua posizione è indicativa e potrà essere modificata, sempre all'interno dell'ambito, secondo le disposizioni impartite dall'ente gestore ed avallate dall'Amministrazione Comunale.

La cabina elettrica sarà collegata alla rete della media tensione, intercettata lungo la pista ciclabile sul lato a ovest dell'ambito, con due cavidotti DN 160 interrati. I vari comparti saranno alimentati con cassette di distribuzione poste all'ingresso dei singoli comparti, lungo il marciapiede, e collegate alla cabina elettrica con cavidotti interrati DN 160.

I contatori saranno posizionati all'ingresso degli edifici in appositi armadi incassati nella muratura esterna collegati alle cassette di distribuzione con tubazioni posate su parti comuni (vialetto d'ingresso) secondo gli accordi con l'ente gestore e i contenuti di cui alla tavola *Tav. 12*.

La cabina elettrica sarà ceduta all'ente erogatore secondo accordi specifici.

RETE IDRICA

Si prevede la realizzazione di un tratto di tubazione pubblica che collega la rete esistente di via Leonardo da Vinci a quella di viale Vittoria, con una tubazione interrata PEAD DN 90, secondo gli accordi e i contenuti di cui alla tavola n. 12. I contatori saranno posizionati in appositi locali siti al piano interrato in corrispondenza di ogni vano scala.

L'autorimessa, come previsto dal D.M. 1 febbraio 1986, sarà dotata di un impianto idrico antincendio collegato all'acquedotto comunale.

RETE ACQUE METEORICHE

Le acque meteoriche degli edifici e degli spazi pertinenziali saranno smaltite a dispersione, mediante il sistema a "trincea perdente" secondo le indicazioni della perizia geologica e i contenuti della tavola *Tav. 12* in allegato.



RETE ACQUE NERE

La rete delle acque nere sarà collegata al collettore comunale posto lungo la ciclabile sul lato a ovest dell'ambito. La rete principale, realizzata con tubazioni in HDPE DN 160 sarà realizzata lungo la corsia di accesso alle aree di sosta e collegata alla rete comunale mediante un sifone "tipo Firenze" posizionato sul confine con la ciclabile verso la Ex manifattura secondo i contenuti della tavola Tav. 12

RETE GAS METANO

Non è previsto l'utilizzo del gas metano e non si prevede alcun intervento per tale rete.

PREDISPOSIZIONE DEI COLLEGAMENTI IN FIBRA OTTICA

Per la rete di comunicazione elettronica saranno rispettate le disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1269 di data 17 giugno 2011 avente oggetto "Approvazione delle linee guida per le predisposizioni dei collegamenti in fibra ottica all'interno degli edifici ai sensi dell'articolo 19.1 della legge provinciale n. 10/2004 così come inserito dall'articolo 12 della legge provinciale n. 2/2009." nonché le indicazioni riportate nel relativo allegato "Linee guida per le predisposizioni dei collegamenti in fibra ottica all'interno degli edifici".

REALIZZAZIONE ISOLE ECOLOGICHE

Il piano di lottizzazione individua all'interno dell'ambito residenziale due aree destinate alla raccolta dei rifiuti solidi urbani, entrambe poste a sud del lotto. Il posizionamento di tali aree di stoccaggio è indicativo e potrà subire delle modifiche, secondo le indicazioni della società che gestisce il servizio di raccolta dei rifiuti solidi urbani. Le aree di raccolta saranno opportunamente recintate e mascherate con recinzioni in ferro o legno.



REALIZZAZIONE NUOVO ACCESSO SU VIA LEONARDO DA VINCI

La viabilità di progetto comporta la realizzazione di un nuovo accesso da via Leonardo da Vinci.

Come mostrato nella tavola allegata *Tav. 14*, la realizzazione del nuovo accesso prevede di dare continuità al marciapiede di via Leonardo da Vinci proveniente dalla rotatoria di Viale Vittoria in modo da creare un collegamento pedonale con il piazzale ex Manifattura e la ciclabile ad ovest.

L'intervento richiede la modifica dell'attuale aiuola, l'eliminazione di alcuni parcheggi posti sull'incrocio e la realizzazione di una nuova aiuola per la definizione della geometria dell'incrocio. L'intervento prevede alcune lavorazioni che riguarderanno la p.f 534/7 di proprietà comunale.

DIVISIONE IN COMPARTI

Importante, dal punto di vista organizzativo, è la necessità di garantire una trasformazione dell'area che consenta l'esecuzione differenziata degli edifici. Tale aspetto impone in fase progettuale la necessità prevedere un'organizzazione planivolumetrica che garantisca compiutezza agli interventi non solo dal punto di vista funzionale ma anche e soprattutto dal punto di vista percettivo.

Il rischio che si corre è quello che un sistema compositivo o un impianto dotato di una marcata connotazione tipologica, si possa trovare privo di uno o più degli elementi connotativi

L'impianto urbanistico proposto, anche nella soluzione che prevede il trasferimento della volumetria del comparto 3, mantiene inalterate le proprie ragioni organizzative e il suo sistema compositivo.

L'area è stata quindi suddivisa in tre comparti completamente autonomi sia dal punto di vista funzionale che dell'aspetto formale.

L'impostazione progettuale permette la realizzazione dei vari comparti in sequenza temporale ben distinta sia per quanto riguarda la viabilità che per la parte interrata, con la possibilità di utilizzo parziale del lotto anche per la fase di cantierizzazione. La completa



autonomia dei comparti permetterà la fruizione abitativa del costruito a prescindere dall'evoluzione dei comparti successivi.

Come evidenziato nell'elaborato grafico Tav. 13 il piano è stato diviso nei seguenti tre comparti:

COMPARTO n. 1

Il primo comparto è composto dagli edifici definiti con la lettera A e B e relative pertinenze, per una SUL di 3250 mq. Il comparto è accessibile da via Leonardo Da Vinci ed autonomamente e proporzionalmente rispetta i parametri urbanistici di piano.

COMPARTO n. 2

Il secondo comparto è composto dagli edifici definiti con la lettera C e D, e relative pertinenze, per una SUL di 3250 mq. Il comparto è accessibile sempre da via Leonardo Da Vinci ed autonomamente e proporzionalmente rispetta i parametri urbanistici di piano.

COMPARTO n. 3

Il terzo comparto è composto dall'edificio definito con la lettera "E" e relative pertinenze, per una SUL di 1946.20 mq. Il comparto è accessibile da viale Vittoria attraverso il piazzale antistante alla "Ex Manifattura". Detto comparto oltre a rispettare autonomamente e proporzionalmente i parametri urbanistici di piano è completamente indipendente dagli altri due.

Dal punto di vista temporale si procederà alla realizzazione del comparto 1 congiuntamente alla realizzazione dei sottoservizi principali come il collegamento della rete di media tensione alla cabina elettrica, la cabina elettrica, l'anello della rete idrica che collega il ramo dell'acquedotto di Viale Vittoria con il ramo di Via Leonardo da Vinci, il collettore principale delle acque nere e relativo "sifone Firenze" e la realizzazione delle trincee perdenti lungo il lato Sud.

Successivamente si potrà procedere alla realizzazione dei comparti 2 e 3.

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISITICI

Piano Regolatore del Comune di Rovereto Scheda norma PL 16 – variante Gennaio 2015

SF superficie fondiaria	9964 mq
SUL superficie utile lorda	8478 mq

	PRG	VARIANTE
SUL max realizzabile	8478 mq	8446 mq
Numero piani	max 5 (18 m)	5 piani
SU superficie permeabile	2491 mq	2564 mq
Rapporto di Permeabilità	min 0,25	0,25
Distanza min da Manifattura	20 m	> 20 m
Distanza min tra gli edifici interni	3m	> 3 m
Distanza min dai confini	7 m	> 7 m
Distanza min tra edifici	14 m	> 14 m
N° parcheggi totali	min 136	153
Di cui:		
N° parcheggi esterni		36
N° parcheggi interrati		117
N° parcheggi disabili		3

ELABORATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione gli elaborati progettuali allegati, costituiti da:

Doc. 1 – Convenzione

Doc. 2 – Norme di Attuazione.

Doc. 3 – Relazione tecnica illustrativa

Doc. 4 – Relazione geologica

Doc. 5 – Relazione acustica

Tav. 01 – Planimetria di rilievo terreno attuale Scala 1:200

Tav. 02 – Sezioni del terreno naturale. Scala 1:200

Tav. 03 – Analisi contesto urbanistico e paesaggistico Scala 1:500

Tav. 04 – Planimetria e sezioni - Raffronto Scala 1:200/500

Tav. 05 – Planimetria generale e distanze Scala 1:200/500

Tav. 06 – Schema prospetto edificio tipo Scala 1:200

Tav. 07 – Schema prospetto comparto Scala 1:200

Tav. 08 – Prospetti e sezione Scala 1:200

Tav. 09 – Verifica superficie permeabile, planimetria coperture,
percorsi esterni Scala 1:500

Tav. 10 – Calcolo Sul, Sun Scala 1:200/500

Tav. 11 – Verifica spazi a parcheggio Scala 1:500

Tav. 12 – Sottoservizi Scala 1:500

Tav. 13 – Suddivisione in comparti edificatori e fasi realizzative Scala 1:500

Tav. 14 – Nuovo accesso su via Leonardi Da Vinci Scala 1:200



Gli elaborati sono redatti in base alla L.P. 1/08 e secondo le disposizioni di cui al Capo IV del D.P. 18-50/Leg dd 13.07.2010 e all'art. 62 della NTA

Rovereto, 20 marzo 2018

Ing. Lucio Manzana

PREMESSA

La presente relazione illustrativa è parte integrante del progetto di variante al PL 16 via Leonardo da Vinci già oggetto di una prima valutazione da parte della CEC (rif. Parere data 01.12.2017 prot n. 0072108) e di una richiesta di parere preventivo di data 21/12/2017.

In relazione al giudizio espresso dalla commissione che pur ritenendo condivisibile l'impianto urbanistico proposto ribadiva la necessità di rivedere la composizione architettonica si è proceduto ad una rielaborazione della composizione architettonica che comunque tenesse conto della possibilità del trasferimento della volumetria del comparto 3 senza alterare il sistema compositivo.

DESTINAZIONE E VINCOLI URBANISTICI

Il progetto è stato sviluppato secondo i criteri e i riferimenti normativi del vigente strumento urbanistico (Variante P.R.G. del Comune di Rovereto - gennaio 2015) che identifica l'area oggetto di intervento con PL16, area che si attua attraverso piano di lottizzazione (art.62).

La scheda di norma individua gli indici urbanistici e le destinazioni d'uso come segue:

- SUL : minore o uguale a 8478 mq
- Numero piani: max 5
- Rapporto di permeabilità: maggiore o uguale a 0,25

Destinazioni d'uso:

residenziale, interesse collettivo, esercizi pubblici, terziario, ricettivo, commerciale (vicinato – con superficie netta di vendita complessiva inferiore a 1500 mq)

Vincoli:

le nuove edificazioni dovranno rispettare la distanza (min) di 20 m dal confine della Manifattura Tabacchi.

INTRODUZIONE

Il nuovo progetto prevede una ridefinizione della distribuzione plani volumetrica dell'edificato volta a valorizzare gli spazi aperti delle unità abitative in termini di visuale, privacy e vivibilità, caratteristiche vincolanti delle esigenze contemporanee dell'abitare e delle necessità organizzative plurifamiliari.

La proposta di variante si allinea con la richiesta dell'amministrazione e anzi fa propri i principi a cui si ispira lo strumento in vigore, cercando di incardinarli in maniera più chiara e forte. Rimangono infatti inalterati, quali criteri urbanistici fondanti, la nuova viabilità, la suddivisione in comparti, nonché la volontà di procedere con un'edificazione controllata in relazione alle richieste del mercato, procedendo con la realizzazione di comparti successivi e consentendo un inserimento graduale dell'edificato sia in termini spaziali che temporali.

Inoltre la completa autonomia dei vari comparti garantisce la possibilità eventuale di trasferire una parte delle potenzialità edificatorie su altre aree destinate all'insediamento

Rispetto all'intero aggregato il nuovo quartiere assume un rilievo assai importante sia per l'estensione, che per la posizione nelle vicinanze di un futuro parco e del futuro sviluppo del progetto "Ex Manifattura". Pertanto la composizione architettonica progettuale ha cercato di ottenere un tessuto edilizio che assicuri un elevato grado di vivibilità, attraverso anche un forte grado di riconoscibilità del nuovo quartiere. La collocazione dei volumi proposti, i cui sedimi sono a notevoli distanze uno rispetto all'altro e rispetto ad anche quanto già edificato, garantiscono un'elevata permeabilità del costruito, mantenendo ampi coni visivi che garantiscono un'ottima permeabilità dell'insieme compositivo.

La soluzione adottata si pone anche come collegamento tra il complesso ITEA a est e il complesso "Ex manifattura" a ovest come evidenziato nella tavola grafica n. 7.

QUADRO PAESAGGISTICO ED INSEDIATIVO ESISTENTE

Il contesto paesaggistico ed insediativo esistente è caratterizzato da elementi di notevole interesse. Come è noto, l'area di progetto si colloca a margine di un'importante porzione di territorio agricolo di fondovalle ed oggi parte integrante del parco fluviale del Leno. La condizione di marginalità di tale ambito, rispetto al complesso sistema delle aree agricole che caratterizzano la parte occidentale del territorio comunale, viene di fatto superata dal suo inserimento all'interno del parco fluviale. Il parco fluviale del torrente Leno costituisce un'importante sistema di spazi aperti destinati a funzioni diversificate, ma caratterizzati da un'elevata valenza urbana.

Rispetto alla struttura insediativa di viale Vittoria, l'area di progetto si colloca in maniera defilata.

Il progetto assume quale principale ambito di riferimento per la definizione delle relazioni urbane il sistema funzionale e dei percorsi de "Parco fluviale del Leno" assegnando a tale sistema il ruolo di principale spazio di relazione. Tale volontà è stata tradotta all'interno progetto attraverso l'individuazione nuovi percorsi che assumono un duplice funzione; garantire l'accesso alle nuove unità edilizie e rafforzare la trama dei percorsi esistenti all'interno del parco fluviale.

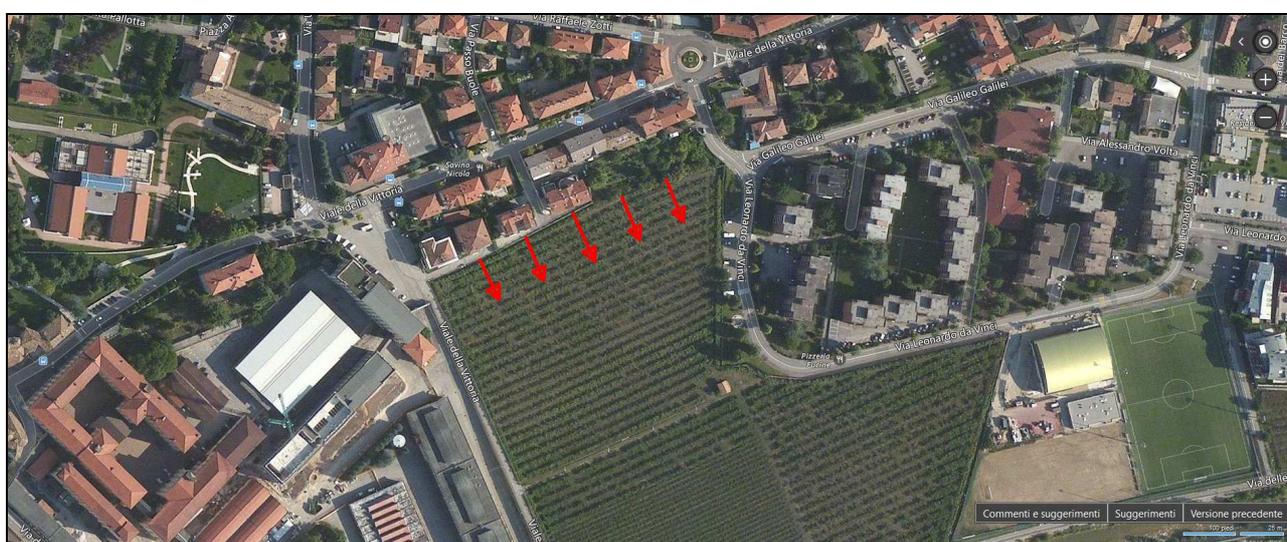
La variante progettuale propone pertanto un modifica radicale della valenza dei percorsi pedonali previsti dal progetto autorizzato aprendo il nuovo insediamento e favorendo le relazioni urbane.

Rispetto all'insediamento consolidato, e al sistema della viabilità veicolare rappresentato dall'asse residenziale e commerciale di Viale della Vittoria, la scelta progettuale è indirizzata alla realizzazione di un percorso pedonale privo di interruzioni ed interferenze che consente perimetrare tutta l'area. La collocazione delle rampe di accesso ai parcheggi interrati fa riferimento alla volontà di non creare interferenze tra la mobilità leggera e il sistema della mobilità tradizionale.

Le dimensioni dell'area di progetto non rendono necessaria la realizzazione di una viabilità interna di collegamento tra via Leonardo da Vinci e il parcheggio in prossimità della manifattura. La proporzione tra l'area di progetto e il vicino quartiere ITEA delle "Fucine" giustifica tale scelta progettuale.

II NUOVO PROGETTO

L'area interessata è caratterizzata da una forma rettangolare allungata sull'asse est-ovest e si interpone fra un sistema edificato di contorno a Nord e la campagna a Sud. Dal punto di vista planivolumetrico la nuova impostazione progettuale prevede la realizzazione di un sistema di penetrazione a pettine verso sud e il futuro "Parco sul Leno". Tale sistema consente di creare una zona di transizione e di semi trasparenza tra lo spazio denso degli insediamenti esistenti e lo spazio aperto della campagna.



Schema del sistema d'inserimento a pettine

L'impianto utilizzato permette la conservazione dei coni visivi del tessuto esistente e la valorizzazione, in termini di apertura, delle visuali, evitando gli sbarramenti insiti di edifici orientati Est-Ovest.

Allo stesso tempo la regolarità della disposizione planivolumetrica bene si pone come collegamento tra le due importanti realtà edificatorie esistenti ad Ovest e ad Est, e precisamente il complesso "Ex Manifattura" e il come quartiere ITEA.

DATI DEL COMPARTO

Lo strumento urbanistico permette la realizzazione di un massimo di 1.500 mq di superficie commerciale come esercizi di vicinato.

La posizione defilata dell'insediamento nei confronti del tessuto urbano esistente e i contenziosi caratteristici delle zone residenziali nei confronti delle attività commerciali indirizzano la progettazione verso una destinazione d'uso esclusivamente residenziale.

La nuova edificazione è stata suddivisa in 5 blocchi, identificati nel progetto con lettere da A a E (da Est verso Ovest).

BLOCCO A	piani 0, 1, 2, 3,4	residenziale (edificio in linea)	SUL 1550 mq
BLOCCO B	piani 0, 1, 2, 3,4	residenziale (edificio in linea)	SUL 1550 mq
BLOCCO C	piani 0, 1, 2, 3,4	residenziale (edificio in linea)	SUL 1550 mq
BLOCCO D	piani 0, 1, 2, 3,4	residenziale (edificio in linea)	SUL 1550 mq
BLOCCO E	piani 0, 1, 2, 3, 4	residenziale (edificio in linea)	SUL 2210 mq

ACCESSI E PERCORSI CARRAI

L'area è accessibile sia da Est, da via Leonardo da Vinci, che da Ovest, dal piazzale/parcheggio antistante l'accesso all'area produttiva della l'Ex Manifattura. L'accesso da Viale Vittoria è caratterizzato da diverse problematiche di sicurezza legate alla presenza della ciclabile verso il Leno, la scuola media A. Degasperi, vari attraversamenti pedonali, la pista ciclabile lungo viale Vittoria e l'area parcheggio del piazzale antistante la Manifattura.

In relazione a tali considerazioni e alle possibili dinamiche legate allo sviluppo del "Progetto Manifattura", l'assetto dei percorsi carrabili prevede un maggior uso dell'accesso da via Leonardo Da Vinci limitando il traffico in entrata e in uscita su viale Vittoria.

Per limitare al minimo le percorrenze veicolari all'interno della lottizzazione, non sono previsti percorsi carrabili che attraversano il lotto, ma solo corsie per l'accesso alle aree di sosta. Le corsie carrabili sono delocalizzate verso il perimetro del lotto e le rampe di accesso ai piani interrati dedicati ai parcheggi sono posizionate nei pressi degli accessi al lotto consentendo il rispetto della privacy delle residenze e degli spazi aperti. Tale sistema permette di contenere le problematiche legate all'inquinamento sia acustico che atmosferico.

PERCORSI PEDONALI

Il lotto è attraversato da un percorso pedonale che collega via Leonardo da Vinci con la ciclabile verso il Leno e Viale Vittoria.

I percorsi pedonali, privi di barriere architettoniche, permettono gli accessi ai vari blocchi residenziali, alle aree di sosta e agli stalli riservati alle persone con disabilità, in completa sicurezza senza interferenze con i percorsi carrabili.

I vari ingressi ai blocchi residenziali sono dimensionati per un agevole raggiungimento dai mezzi di soccorso.

SPAZI APERTI PRIVATI

Gli spazi aperti privati sono stati oggetto di attenta valutazione e considerati come parte integrante della residenza e parte essenziale per il vivere contemporaneo. In tale ottica ogni alloggio sarà dotato di uno spazio aperto vivibile, da utilizzare come sfogo ai locali segregati dell'appartamento e con ampie viste verso l'esterno.

Oltre ai caratteristici giardini a piano terra si sono ricavati spazi ai piani con un sistema di balconi con profondità importanti e in copertura realizzando dei lastrici solari.

SPAZI APERTI IN BASSO

A piano terra sono state ricavate ampie aree verdi con il massimo grado di "privacy" per ciascun alloggio. La limitazione e la delocalizzazione dei percorsi carrabili attraverso la lottizzazione valorizzano la funzionalità e la vivibilità di tali spazi.

SPAZI APERTI AI PIANI

Ai vari piani sono previsti balconi, in particolare sui prospetti Sud e Ovest, con sporti importanti che ne esaltano la funzionalità.

SPAZI APERTI IN ALTO

In copertura sono state ricavate ampie terrazze pavimentate raggiungibili direttamente dagli appartamenti dell'ultimo piano idonee per area di relazione e relax.

COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA

Come evidenziato in precedenza il comparto è caratterizzato a Nord da un denso edificato residenziale, a ovest dall'imponente complesso "Ex Manifattura" e a Est dal Quartiere ITEA delle Fucine. Il lato a Sud è invece completamente libero, caratterizzato da un'importante porzione di territorio agricolo con una vista aperta sulla valle e sul futuro "Parco sul Leno.

La valorizzazione di questa grande apertura a sud-ovest e l'importanza dei prospetti Sud (Parco del Leno) e del prospetto Ovest (sviluppo progetto Ex Manifattura) hanno guidato l'impostazione progettuale della composizione architettonica.

Gli edifici sono stati caratterizzati da tre ben definite superfici:

la superficie "Finestra", composta dalla maggior parte degli elementi architettonici tipici dell'edilizia residenziale come poggiosi, logge aperture ecc.

la superficie Cornice, che inquadra e racchiude la superficie finestra

la superficie sfondo, intermedia come caratteristiche tipologiche e funzionali che permette una facile differenziazione sia intermini di volumi che in termini cromatici.

Con questa caratterizzazione di superfici si è voluto dare una lettura univoca sia del singolo edificio, valorizzando l'esposizione degli elementi architettonici quali poggiosi e aperture ecc, che dell'intero comparto valorizzando il prospetto a sud verso il parco e quello a ovest verso la Manifattura.

L'inserimento di elementi verticali e la contrapposizione di pareti finestrate con parti cieche permettono inoltre una tutela della privacy degli spazi aperti degli edifici.

Tale soluzione permette di non compromettere l'impostazione progettuale nel caso venga diminuita la capacità edificatoria.

La scelta dei materiali assicurerà la durabilità nel tempo prima causa del degrado dell'aspetto cromatico dei prospetti. Tale aspetto tutela da tutte quelle situazioni di degrado estetico dovute a deterioramento delle caratteristiche originarie dei rivestimenti e dalle successive manutenzioni non organizzate caratteristiche del sistema "condominio". In tal senso la superficie Cornice, la più esposta, sarà realizzata in materiale che ne garantisca la durabilità nel tempo.

ELEMENTI COSTRUTTIVI

La scelta dei vari elementi costruttivi è stata studiata in termini di durabilità dei componenti edilizi, come la capacità di svolgere le funzioni richieste sotto l'influenza degli agenti previsti in esercizio.

Ad un invecchiamento precoce dei vari componenti edilizi si accompagnano e seguono processi di decadimento incontrollato che, in assenza di adeguate politiche manutentive, producono rapidi e pesanti abbattimenti del valore economico, riduzione della funzionalità degli edifici e degrado dell'aspetto architettonico.

In tal senso le scelte in fase progettuale tengono conto oltre che dell'aspetto funzionale anche della fase realizzativa, della fase di gestione e manutenzione e non per ultima della fase di smaltimento.

Falde e manto di copertura. Copertura in soletta piena con pendenza del 3-5% circa, con pavimentazione in materiale ceramico. Canale di gronda e pluviali nascosti in appositi cavedi. Sulla copertura dei volumi tecnici e dei vani scala che collegano gli appartamenti del quarto piano con le terrazze al quinto piano saranno montati i pannelli fotovoltaici.

I balconi. I balconi saranno realizzati a sbalzo in soletta piena, rivestiti superiormente con materiale ceramico (elementi di gres porcellanato)

I parapetti. Parapetti in elementi a pannello pieno stratificato "tipo HPL" di colore da campionare, esterno rispetto al filo del balcone e con corrimano tubolare in acciaio

Murature esterne. Su tutte le murature esterne sarà realizzato un cappotto termico con rasatura con grana tipo a civile. Le superficie caratterizzanti la "cornice" sarà realizzata con rivestimento in pannelli tipo HPL stratificato o similari.

I colori. Gli edifici saranno caratterizzati da tre colori rispettivamente della superficie "Cornice", "Finestra" e "Sfondo" come specificato nelle tavola grafica n. 06 .

Gli spazi aperti in copertura. Le coperture degli edifici sono raggiungibili e praticabili attraverso un sottotetto non abitabile collegato direttamente con gli appartamenti agli ultimi piani. Sui tetti ci saranno quindi ampie terrazze pavimentate, in parte coperte,

Serramenti. Tutti i serramenti delle finestre saranno in pvc o legno, bianchi o colore chiaro esternamente e con finitura interna da campionare.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli edifici oltre ad avere un involucro altamente efficiente sono dotati di impianti che utilizzano tecnologie attive per la produzione di energia secondo i criteri di sostenibilità ambientale o sistemi che consentono una migliore utilizzazione dell'energia primaria riducendo le perdite durante il processo di trasformazione.

In particolare sono previsti:

- Pannelli fotovoltaici montati sulla copertura;
- Impianto geotermico a circuito aperto con acqua di pozzo;
- Pompe di calore elettriche acqua-acqua;
- Impianto di riscaldamento e rinfrescamento a pavimento;
- Impianto di Ventilazione Meccanica Controllata con recupero di calore;
- Utilizzo d'illuminazione a basso consumo energetico;
- Utilizzo di piani cottura ad induzione

OPERE FUNZIONALI

Il progetto prevede la realizzazione di opere funzionali agli edifici che comprendono la realizzazione dei parcheggi, i marciapiedi, le corsie di accesso alle aree di sosta, le aree di sosta, le isole ecologiche, la sistemazione dell'accesso su via Leonardo da Vinci, nonché tutte le reti dei sottoservizi quali rete acque nere e meteoriche, rete idrica, reti elettrica e di illuminazione, della telefonia e dei collegamenti in fibra ottica.

Le opere di urbanizzazione e le reti tecnologiche saranno realizzate secondo le indicazioni degli enti gestori riportate nell'elaborato tecnico allegato *Tav. 12*, con materiali e tecnologie che offrono maggiore garanzia di durevolezza, al fine di ridurre i costi e le opere di manutenzione.

Eventuali modifiche riguardanti i punti di allacciamento alle diverse reti e delle reti stesse, il posizionamento della cabina elettrica potranno essere apportate secondo le indicazioni impartite dai rispettivi enti gestori.



RETE ELETTRICA

Come richiesto dall'ente gestore, sarà realizzata una nuova cabina elettrica in prossimità di via Leonardo da Vinci. Tale struttura sarà posizionata all'interno del perimetro di lottizzazione sul lato a est dell'ambito. La sua posizione è indicativa e potrà essere modificata, sempre all'interno dell'ambito, secondo le disposizioni impartite dall'ente gestore ed avallate dall'Amministrazione Comunale.

La cabina elettrica sarà collegata alla rete della media tensione, intercettata lungo la pista ciclabile sul lato a ovest dell'ambito, con due cavidotti DN 160 interrati. I vari comparti saranno alimentati con cassette di distribuzione poste all'ingresso dei singoli comparti, lungo il marciapiede, e collegate alla cabina elettrica con cavidotti interrati DN 160.

I contatori saranno posizionati all'ingresso degli edifici in appositi armadi incassati nella muratura esterna collegati alle cassette di distribuzione con tubazioni posate su parti comuni (vialetto d'ingresso) secondo gli accordi con l'ente gestore e i contenuti di cui alla tavola *Tav. 11*.

La cabina elettrica sarà ceduta all'ente erogatore secondo accordi specifici.

RETE IDRICA

Si prevede la realizzazione di un tratto di tubazione pubblica che collega la rete esistente di via Leonardo da Vinci a quella di viale Vittoria, con una tubazione interrata PEAD DN 90, secondo gli accordi e i contenuti di cui alla tavola n. 10. I contatori saranno posizionati in appositi locali siti al piano interrato in corrispondenza di ogni vano scala.

L'autorimessa, come previsto dal D.M. 1 febbraio 1986, sarà dotata di un impianto idrico antincendio collegato all'acquedotto comunale.

RETE ACQUE METEORICHE

Le acque meteoriche degli edifici e degli spazi pertinenziali saranno smaltite a dispersione, mediante il sistema a "trincea perdente" secondo le indicazioni della perizia geologica e i contenuti della tavola *Tav. 12* in allegato.



RETE ACQUE NERE

La rete delle acque nere sarà collegata al collettore comunale posto lungo la ciclabile sul lato a ovest dell'ambito. La rete principale, realizzata con tubazioni in HDPE DN 160 sarà realizzata lungo la corsia di accesso alle aree di sosta e collegata alla rete comunale mediante un sifone "tipo Firenze" posizionato sul confine con la ciclabile verso la Ex manifattura secondo i contenuti della tavola Tav. 12

RETE GAS METANO

Non è previsto l'utilizzo del gas metano e non si prevede alcun intervento per tale rete.

PREDISPOSIZIONE DEI COLLEGAMENTI IN FIBRA OTTICA

Per la rete di comunicazione elettronica saranno rispettate le disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1269 di data 17 giugno 2011 avente oggetto "Approvazione delle linee guida per le predisposizioni dei collegamenti in fibra ottica all'interno degli edifici ai sensi dell'articolo 19.1 della legge provinciale n. 10/2004 così come inserito dall'articolo 12 della legge provinciale n. 2/2009." nonché le indicazioni riportate nel relativo allegato "Linee guida per le predisposizioni dei collegamenti in fibra ottica all'interno degli edifici".

REALIZZAZIONE ISOLE ECOLOGICHE

Il piano di lottizzazione individua all'interno dell'ambito residenziale due aree destinate alla raccolta dei rifiuti solidi urbani, entrambe poste a sud del lotto. Il posizionamento di tali aree di stoccaggio è indicativo e potrà subire delle modifiche, secondo le indicazioni della società che gestisce il servizio di raccolta dei rifiuti solidi urbani. Le aree di raccolta saranno opportunamente recintate e mascherate con recinzioni in ferro o legno.



REALIZZAZIONE NUOVO ACCESSO SU VIA LEONARDO DA VINCI

La viabilità di progetto comporta la realizzazione di un nuovo accesso da via Leonardo da Vinci.

Come mostrato nella tavola allegata *Tav. 14*, la realizzazione del nuovo accesso prevede di dare continuità al marciapiede di via Leonardo da Vinci proveniente dalla rotatoria di Viale Vittoria in modo da creare un collegamento pedonale con il piazzale ex Manifattura e la ciclabile ad ovest.

L'intervento richiede la modifica dell'attuale aiuola, l'eliminazione di alcuni parcheggi posti sull'incrocio e la realizzazione di una nuova aiuola per la definizione della geometria dell'incrocio. L'intervento prevede alcune lavorazioni che riguarderanno la p.f 534/7 di proprietà comunale.

DIVISIONE IN COMPARTI

Importante, dal punto di vista organizzativo, è la necessità di garantire una trasformazione dell'area che consenta l'esecuzione differenziata degli edifici. Tale aspetto impone in fase progettuale la necessità prevedere un'organizzazione planivolumetrica che garantisca compiutezza agli interventi non solo dal punto di vista funzionale ma anche e soprattutto dal punto di vista percettivo.

Il rischio che si corre è quello che un sistema compositivo o un impianto dotato di una marcata connotazione tipologica, si possa trovare privo di uno o più degli elementi connotativi

L'impianto urbanistico proposto, anche nella soluzione che prevede il trasferimento della volumetria del comparto 3, mantiene inalterate le proprie ragioni organizzative e il suo sistema compositivo.

L'area è stata quindi suddivisa in tre comparti completamente autonomi sia dal punto di vista funzionale che dell'aspetto formale.

L'impostazione progettuale permette la realizzazione dei vari comparti in sequenza temporale ben distinta sia per quanto riguarda la viabilità che per la parte interrata, con la possibilità di utilizzo parziale del lotto anche per la fase di cantierizzazione. La completa



autonomia dei comparti permetterà la fruizione abitativa del costruito a prescindere dall'evoluzione dei comparti successivi.

Come evidenziato nell'elaborato grafico Tav. 13 il piano è stato diviso nei seguenti tre comparti:

COMPARTO n. 1

Il primo comparto è composto dagli edifici definiti con la lettera A e B e relative pertinenze, per una SUL di 3250 mq. Il comparto è accessibile da via Leonardo Da Vinci ed autonomamente e proporzionalmente rispetta i parametri urbanistici di piano.

COMPARTO n. 2

Il secondo comparto è composto dagli edifici definiti con la lettera C e D, e relative pertinenze, per una SUL di 3250 mq. Il comparto è accessibile sempre da via Leonardo Da Vinci ed autonomamente e proporzionalmente rispetta i parametri urbanistici di piano.

COMPARTO n. 3

Il terzo comparto è composto dall'edificio definito con la lettera "E" e relative pertinenze, per una SUL di 1946.20 mq. Il comparto è accessibile da viale Vittoria attraverso il piazzale antistante alla "Ex Manifattura". Detto comparto oltre a rispettare autonomamente e proporzionalmente i parametri urbanistici di piano è completamente indipendente dagli altri due.

Dal punto di vista temporale si procederà alla realizzazione del comparto 1 congiuntamente alla realizzazione dei sottoservizi principali come il collegamento della rete di media tensione alla cabina elettrica, la cabina elettrica, l'anello della rete idrica che collega il ramo dell'acquedotto di Viale Vittoria con il ramo di Via Leonardo da Vinci, il collettore principale delle acque nere e relativo "sifone Firenze" e la realizzazione delle trincee perdenti lungo il lato Sud.

Successivamente si potrà procedere alla realizzazione dei comparti 2 e 3.

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISITICI

Piano Regolatore del Comune di Rovereto Scheda norma PL 16 – variante Gennaio 2015

SF superficie fondiaria	9964 mq
SUL superficie utile lorda	8478 mq

	PRG	VARIANTE
SUL max realizzabile	8478 mq	8446 mq
Numero piani	max 5 (18 m)	5 piani
SU superficie permeabile	2491 mq	2564 mq
Rapporto di Permeabilità	min 0,25	0,25
Distanza min da Manifattura	20 m	> 20 m
Distanza min tra gli edifici interni	3m	> 3 m
Distanza min dai confini	7 m	> 7 m
Distanza min tra edifici	7 m	> 7 m
N° parcheggi totali	min 136	153
Di cui:		
N° parcheggi esterni		36
N° parcheggi interrati		117
N° parcheggi disabili		3

ELABORATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione gli elaborati progettuali allegati, costituiti da:

Doc. 1 – Convenzione

Doc. 2 – Norme di Attuazione.

Doc. 3 – Relazione tecnica illustrativa

Doc. 4 – Relazione geologica

Doc. 5 – Relazione acustica

Tav. 01 – Planimetria di rilievo terreno attuale Scala 1:200

Tav. 02 – Sezioni del terreno naturale. Scala 1:200

Tav. 03 – Analisi contesto urbanistico e paesaggistico Scala 1:500

Tav. 04 – Planimetria e sezioni - Raffronto Scala 1:200/500

Tav. 05 – Planimetria generale e distanze Scala 1:200/500

Tav. 06 – Schema prospetto edificio tipo Scala 1:200

Tav. 07 – Schema prospetto comparto Scala 1:200

Tav. 08 – Prospetti e sezione Scala 1:200

Tav. 09 – Verifica superficie permeabile, planimetria coperture,
percorsi esterni Scala 1:500

Tav. 10 – Calcolo Sul, Sun Scala 1:200/500

Tav. 11 – Verifica spazi a parcheggio Scala 1:500

Tav. 12 – Sottoservizi Scala 1:500

Tav. 13 – Suddivisione in comparti edificatori e fasi realizzative Scala 1:500

Tav. 14 – Nuovo accesso su via Leonardi Da Vinci Scala 1:200



Gli elaborati sono redatti in base alla L.P. 1/08 e secondo le disposizioni di cui al Capo IV del D.P. 18-50/Leg dd 13.07.2010 e all'art. 62 della NTA

Rovereto, 20 marzo 2018

Ing. Lucio Manzana