

# Comune di Rovereto

Provincia di Trento

Domanda

Piano di Lottizzazione 06a Via Abetone - SUD

Ambito B

di proprietà della ditta C.L.A.I.P.A. S.p.A.

committente C.L.A.I.P.A. S.p.A.  
Via Roma, n. 34  
46100 Mantova

progettista ing. Pietro Fogliato



*Pietro Fogliato*

<p>studio tecnico Pietro Fogliato ingegnere civile</p> <p>Via Robert Kennedy, n°33 37060 Lugagnano di Sonà (VR) Cell. 3343371636 - fax 0454686725 mail: <a href="mailto:pietrofogliato@tiscali.it">pietrofogliato@tiscali.it</a></p> <p>c.f. FGL PTR 72E27 L157T p.IVA 03435300235 Albo ingegneri VR n. A2955</p>	<p>Relazione tecnico illustrativa</p>	agg.
		00
		scala
		varie
data		
Luglio 2018		
elaborato		
<b>A</b>		

## **PREMESSE**

La presente relazione tecnica illustrativa ha come oggetto la domanda di piano di lottizzazione individuato nel PRG del Comune di Rovereto con propria specifica scheda identificata come **PL06a** "Via Abetone sud" ed in riferimento al suo ambito B.

## **INQUADRAMENTO**

La società CLAIPA SPA, con sede in via Roma n° 34 – 46100 MANTOVA, risulta ad oggi proprietaria delle particelle catastali identificate C.C. 193 Lizzana, N. 532 e N. 474/16, area carburanti sita in via dell'Abetone (S.S.12) n° 51.

Si tratta di un'area di servizio distributore carburanti ancora attiva in cui sono presenti due pensiline per le colonnine di erogazione e un fabbricato adibito al piano terra a chiosco gestore con ufficio e vendite, un bar e dei magazzini. Al piano primo vi sono due unità residenziali.

Complessivamente la superficie coperta da edifici è pari a circa 300 mq per due piani fuori terra e il volume vuoto per pieno è pari a circa 2135 mc. La superficie coperta delle pensiline ammonta a circa 300 mq.

L'area è in grado di disporre di circa 30 posti per parcheggio auto.

Dal punto di vista ambientale gli edifici non presentano materiali **in cemento-amianto**. La dismissione dell'impianto carburanti assieme al lievo delle cisterne interrato necessita tuttavia della pratica ambientale, procedura che assicuri la regolare e piena bonifica del sito.

## **RIFERIMENTI URBANISTICI**

L'area è soggetta a Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata da attuare in base ai contenuti delle Norme di Attuazione del PRG vigente e delle Linee guida PL06a Via Abetone sud. Il PL06a è suddiviso in ambito A e ambito B: la proprietà CLAIPA SPA, oggetto della presente relazione, corrisponde all'ambito B (vedi elaborato 1 Estratti urbanistici).

La scheda (linee guida) definisce i contenuti generali attesi dalla lottizzazione e i parametri edilizi ed urbanistici di riferimento con particolare riferimento a:

- SUL;
- n° piani (altezze massime); destinazioni d'uso; interventi ammessi;

- attuazione separata degli ambiti A e B con identificazione, per ognuno, delle relative opere di urbanizzazione.

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE – ORGANIZZAZIONE DEL SUOLO

Lo sviluppo previsto si conforma quale un piano sostanzialmente di cambio di destinazione d'uso, basandosi sui seguenti punti fondanti e sui relativi obiettivi progettuali:

- quale primo elemento principale e caratterizzante, il progetto punta alla **eliminazione dell'impianto carburanti ai fini di una riduzione dei rischi connessi a tale attività all'interno di un centro abitato** e al fine di garantire alla città la restituzione di un sistema insediativo compatibile con il contesto urbano esistente;
- riduzione del numero di impianti carburanti attualmente presenti con un numero di tre nella sola via Abetone;
- realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale, servizi pubblici tipo ristorazione e terziario per uffici al fine di soddisfare meglio le esigenze della zona limitrofa al centro di Rovereto.

In riferimento agli elaborati progettuali n°03 "Planimetria generale di progetto" e n°04 "Sezioni e profili di progetto" la proposta di lottizzazione prevede l'identificazione di **un unico lotto** così caratterizzato:

<b>SUPERFICIE Territoriale (mq)</b>	<b>FUNZIONE</b>	<b>S.U.L. MAX (mq)</b>	<b>N° PIANI massimi</b>
2.685	Commerciale (superficie vendita < 500 mq) esercizi pubblici terziario	2.000	2

Si prevede la realizzazione di media struttura di vendita al dettaglio, posizionata con fronte sul lato di via Abetone, con assolvimento dei relativi standard parcheggi come richiesto dai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale (ai sensi della L.P. 17 d.d. 30/07/2010) secondo il disposto del capitolo "3.2 Parcheggi pertinenziali" e come richiesto dai criteri esposti in tabella A del regolamento di attuazione della L.P. 15 d.d. 04/08/2015. Sono previsti gli accessi/recessi al lotto da via Abetone.

Si prevede anche la realizzazione di un esercizio pubblico ristorante e uffici ad uso terziario. L'assolvimento dei relativi standard parcheggi come richiesto dalle leggi provinciali e relativi regolamenti attuati è garantito dai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale (ai sensi della L.P. 17 d.d. 30/07/2010) secondo il disposto del capitolo "3.2 Parcheggi pertinenziali", parametri assunti nel nostro caso anche per le destinazioni perché più gravosi.

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Si prevede la realizzazione lungo via Abetone, per successivo uso pubblico, di **una pista ciclo-pedonale di collegamento lungo via del Garda** in una fascia di lunghezza pari a circa 100 ml e una larghezza pari a circa 2,5 ml, protetta dal lato di via Abetone da cordolo emergente di calcestruzzo, e dal lato parcheggio privato da barriera in tubolari di acciaio.

Sono previsti gli accessi/recessi all'area privata di lottizzazione sia da via Abetone che da via del Garda (solo uscita). Per maggiore dettaglio sulle lavorazioni previste e loro descrizione si rimanda agli elaborati di progetto G "Oneri di Urbanizzazione: stima parametrica dei costi", H "Oneri di Urbanizzazione: descrizione delle lavorazioni"

## **ALLACCIAMENTO SOTTOSERVIZI**

Per quanto riguarda gli schemi di allacciamento ai sottoservizi si rimanda all'elaborato 06 "Schemi di allacciamento sottoservizi".

Il posizionamento, allo stato attuale, dei sottoservizi (acquedotto, fognatura bianca e nera, gas, energia elettrica, Telecom) è stato identificato a seguito di formale documentazione recepita presso gli enti gestori di competenza.

## **CARATTERI ARCHITETTONICI DELL'INTERVENTO**

Come già descritto ed in riferimento all'elaborato progettuale F "Norme Tecniche di Attuazione", le funzioni previste nell'articolato intervento sono sostanzialmente una volumetria commerciale, compatta su due piani, con affaccio su via Abetone.

Rimandando agli elaborati, dal punto di vista architettonico la forma dell'edificio sarà moderna, la copertura piana, le facciate caratterizzate da ampie finestrate.

Verranno pressoché rispettate le quote di campagna esistente.

## **PROGRAMMA DI INTERVENTO E ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Si rimanda alle specifiche disposizioni illustrate nell'elaborato 08 "Schema Opere di Urbanizzazione" e negli elaborati G "Oneri di Urbanizzazione: stima parametrica dei costi", H "Oneri di Urbanizzazione: descrizione delle lavorazioni".

## **ACCESSIBILITÀ MEZZI DI SOCCORSO**

L'accessibilità dei mezzi di soccorso dei vigili del fuoco e la possibilità di posizionarsi in opportuna prossimità ai nuovi edifici previsti dal piano di lottizzazione è di certo garantita nell'ambito della struttura commerciali grazie alla presenza dei rispettivi ampi parcheggi a raso confinanti.