

# Piano di lottizzazione «La Favorita» - Rovereto



Criteria progettuali di sostenibilità  
ambientale - paesaggistica - energetica

Maggio 2019

# Piano di lottizzazione «La Favorita» - Rovereto

## Perché intervenire sull'area «La Favorita»?

Per una riqualificazione urbanistica e paesaggistica dell'area e per evitare il degrado urbano, sociale ed igienico sanitario derivante dal fabbricato in stato di abbandono presente sull'area.

## Come intervenire?

Con un progetto sostenibile dal punto di vista ambientale, paesaggistico ed energetico

\_ QUALITA' e SOSTENIBILITA' URBANISTICA, CON UNA RIDUZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA PREVISTA PER IL LOTTO;

\_ MOBILITA' SOSTENIBILE;

\_ RISPETTO DELL'AMBIENTE, PROGETTO DEL VERDE E PARTICOLARE ATTENZIONE AL SISTEMA IDROGEOLOGICO;

\_QUALITA' DEL COSTRUITO E RISPARMIO ENERGETICO;

\_ RIDUZIONE DELL'IMPATTO DEL CANITERE SULL'INTORNO.

## Elementi strategici convenzione pubblico-privato

Realizzazione di opere di interesse pubblico a carico del proponente:

\_ PISTA CICLABILE, COME DA PREVISIONI DEL PRG, PER UN IMPORTO COMPLESSIVO MASSIMO DI 180.000 Euro

\_ SOMMA DI 70.000 Euro CONVENZIONATA PER OPERE O SERVIZI DI UTILITA' PUBBLICA

# Criteri progettuali di sostenibilità ambientale

## SOTENIBILITA' URBANISTICA

L'area complessiva del lotto è di 12.350 mq  
Le realtà fondiari formanti l'area ricadono prevalentemente nelle aree classificate dal Piano Regolatore Generale come "Zone del settore secondario e terziario D5" pari a 11.809 mq e, parzialmente, in area "Tessuto saturo da ristrutturare B3" pari a 465 mq. È infine presente un residuo d'area pari a 76 mq ricadente in "Viabilità principale di progetto".

Nel Lotto è compresa inoltre un'ampia fascia di rispetto stradale lungo viale Caproni in approccio alla rotatoria e lungo tutto il tratto fronte via del Garda. Tale fascia condiziona l'edificabilità del lotto: **la sua superficie è pari a 2.350 mq** (di complessivi 12.350 mq dell'intero lotto) e non può essere utilizzata per l'assolvimento degli standard urbanistici, parcheggi e verde.

Secondo i parametri urbanistici la potenzialità edificatoria complessiva del lotto risulta di circa **120.000 mc** con edifici di altezza massima consentita pari a 15 m.

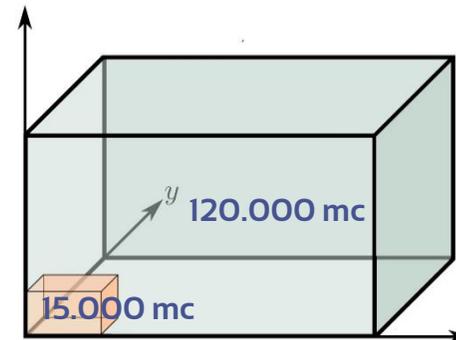
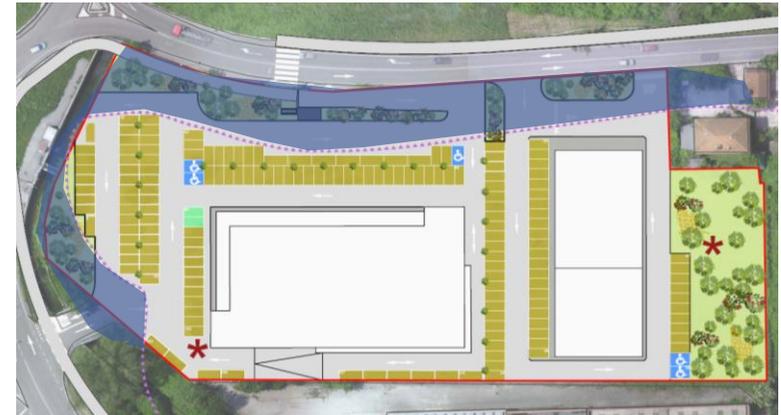
La volumetria complessiva proposta risulta essere di circa **15.000 mc**, quindi di molto inferiore a quella permessa dal punto di vista urbanistico (indicativamente rappresenta il 12% della volumetria possibile).

SOSTENIBILITÀ URBANISTICA, riduzione dell'impatto dell'opera nel territorio (solo 12% dei mc consentiti)

RIGENERAZIONE URBANA, intervento in una zona già urbanizzata

QUALITÀ URBANISTICA, attenzione agli scorci, prospettive e punti di vista

▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲  
fascia di rispetto stradale



In progetto solo il 12% della volumetria massima consentita

URBANISTICA

MOBILITA' SOSTENIBILE

SISTEMA IDROGEOLOG.

PROGETTO DEL VERDE

IL COSTRUITO

IL CANTIERE

# Criteri progettuali di sostenibilità ambientale

## MOBILITA' SOSTENIBILE

Si propone un intervento che permetta di sfruttare al meglio la rete infrastrutturale presente per la MOBILITÀ SOSTENIBILE, andando a completare gli ultimi tasselli mancanti sul territorio, così come previsto anche dalle previsioni di PRG.

### \_ NUOVA PISTA CICLOPEDONALE:

Il presente Piano di Lottizzazione prevede la costruzione di un nuovo tratto di pista ciclopedonale, opera di urbanizzazione primaria, realizzata a carico del proponente in forma di liberalità, collegando la pista ciclabile lungo il fiume Adige con quella esistente lungo Viale Caproni.



per ogni kilometro pedalato anziché guidato, si evitano emissioni di anidride carbonica (CO2) pari a circa 280 grammi.

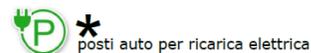
-  ciclabile esistente - Valle dell'Adige
-  proposta di realizzazione di collegamento ciclabile
-  ciclabile esistente - zona Industriale
-  proposta di progettazione futuro collegamento ciclabile

### \_ TRASPOSTO PUBBLICO:

L'accessibilità ai collegamenti pubblici dell'area viene inoltre incrementata andando ad inserire in corrispondenza dell'attraversamento pedonale lungo Via del Garda due nuove fermate dei mezzi pubblici, nei diversi sensi di marcia.

### \_ RICARICA ELETTRICA VEICOLI:

Ulteriore elemento di promozione della mobilità sostenibile previsto nella proposta è l'inserimento di 2 posti auto con colonnina, all'interno del parcheggio dell'ambito A, dove sarà possibile per veicoli "GREEN" elettrici accedere alla carica.



posti auto per ricarica elettrica



URBANISTICA

MOBILITA' SOSTENIBILE

SISTEMA IDROGEOLOG.

PROGETTO DEL VERDE

IL COSTRUITO

IL CANTIERE

# Criteri progettuali di sostenibilità ambientale

## SISTEMA IDROGEOLOGICO

L'intervento proposto, per evitare di aggravare la situazione idrogeologica dell'ambito, è attentamente valutato dal punto di vista della gestione delle acque meteoriche derivanti dalle coperture dei due nuovi edifici e dalle superfici pavimentate esterne. In particolare si avranno i seguenti accorgimenti:

- \_ **GESTIONE DELL'ACQUA PIOVANA SUL POSTO**
- \_ **VASCHE INTERRATE DI RACCOLTA A SCOPI IRRIGUI**
- \_ **RACCOLTA ACQUA PIOVANA DALLA COPERTURA DEGLI EDIFICI**
- \_ **PAVIMENTAZIONE DRENANTE, perché?**
  - \_ per evitare l'effetto isola di calore
  - \_ per migliorare la qualità architettonica con una scelta ad hoc dei colori di finitura
  - \_ durabilità del materiale, inattaccabilità da parte della vegetazione
  - \_ smaltimento diretto delle acque meteoriche
- \_ **NO INTERRATI, perché?**
  - \_ per mantenere l'equilibrio idrogeologico ed assicurare l'assenza di rischi o danni in eventi particolari di tipo idrogeologico



GAMMA COLORAZIONI\*



STRATIGRAFIA - TIPO CARRABILE



FINITURA MASSETTO DRENANTE



URBANISTICA

MOBILITÀ  
SOSTENIBILE

SISTEMA  
IDROGEOLOG.

PROGETTO  
DEL VERDE

IL COSTRUITO

IL CANTIERE

# Criteri progettuali di sostenibilità ambientale

## PROGETTO DEL VERDE



**Alberi ad alto fusto e arbusti**  
 Differenziazione essenze;  
 Ombreggiatura;  
 Mitigazione delle due costruzioni;



**PACCIAMATURA**  
 Nemico naturale delle erbacce  
 Uniforma i dislivelli  
 Migliora il terreno  
 Regola la temperatura  
 Concima il terreno - decomposizione



**ARBUSTI SEMPREVERDI**  
 Differenziazione delle essenze e pregio estetico grazie alle diverse colorazioni;  
 Ridotte esigenze idriche;



**PACCIAMATURA**  
 Nemico naturale delle erbacce  
 Uniforma i dislivelli  
 Migliora il terreno  
 Regola la temperatura  
 Concima il terreno - decomposizione



**OLEANDRO Nerium oleander**  
 Piantato a terra, in macchie, con fiori di colorazione diversificata: giallo, rosa, bianco - in estate.  
 Molto resistente e adatto a percorsi lungo strada



**Acer - Acer campestre**  
 Albero a medio/alto fusto;  
 Ombreggiatura;  
 Adatto al clima caldo e freddo;  
 Bellezza estetica;



**Alberi ad alto fusto e arbusti**  
 Differenziazione essenze;  
 Ombreggiatura;  
 Mitigazione delle due costruzioni;

URBANISTICA

MOBILITA' SOSTENIBILE

SISTEMA IDROGEOLOG.

PROGETTO DEL VERDE

IL COSTRUITO

IL CANTIERE



**Acer - Acer campestre**  
 Albero a medio/alto fusto;  
 Ombreggiatura;  
 Adatto al clima caldo e freddo;  
 Bellezza estetica;

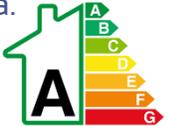


**Albero - Tiglio**  
 Albero ad alto fusto;  
 Chioma tondeggiante;  
 Ombreggiatura;  
 Adattabilità;  
 Bellezza estetica;

# Criteri progettuali di sostenibilità ambientale

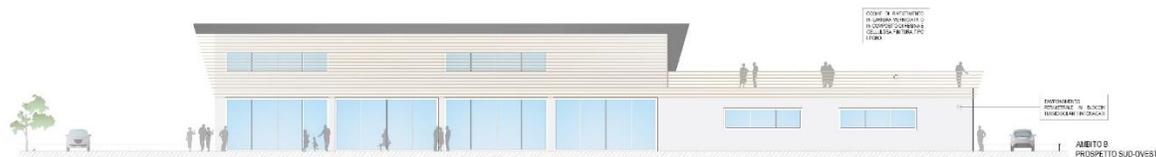
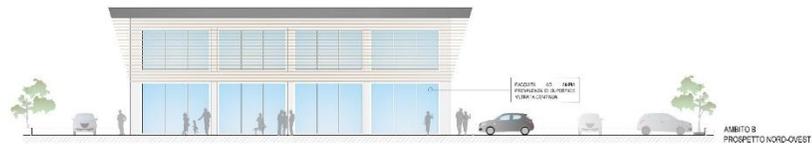
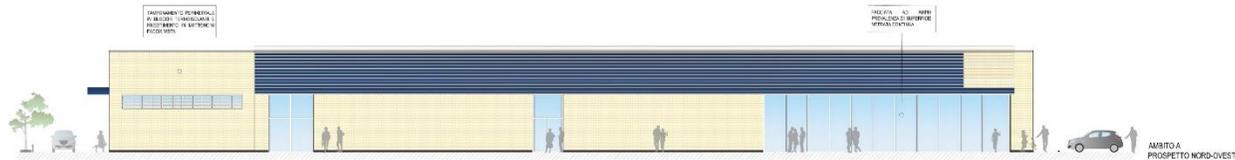
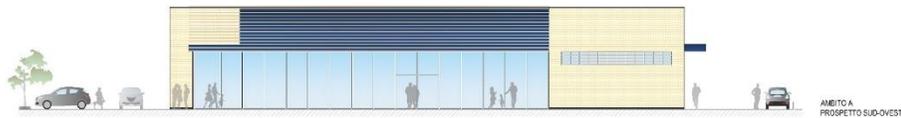
## IL COSTRUITO

Entrambi gli edifici verranno realizzati con tecnologie ad alto risparmio energetico e con l'utilizzo di fonti rinnovabili grazie ad un impianto ad alta efficienza che prevede **sistema pompa di calore ed impianto fotovoltaico** in copertura. La progettazione dell'opera sarà rispettosa di quanto richiesto da normativa, garantendo un'opera sostenibile nella riduzione del consumo di energia e nella riduzione del consumo idrico per gli edifici e gli spazi di pertinenza.



\_ E' PREVISTO IL RAGGIUNGIMENTO DELLA CLASSE A PER ENTRAMBI GLI EDIFICI

\_ ILLUMINAZIONE CON APPARECCHIATURE LED AD ALTA EFFICIENZA PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE



URBANISTICA

MOBILITA' SOSTENIBILE

SISTEMA IDROGEOLOG.

PROGETTO DEL VERDE

IL COSTRUITO

IL CANTIERE

# Criteri progettuali di sostenibilità ambientale

IL COSTRUITO\_ progetto



# Criteri progettuali di sostenibilità ambientale

IL COSTRUITO\_ progetto



# Criteri progettuali di sostenibilità ambientale

## IL CANTIERE

Gli studi preliminari sull'area e le preesistenze segnalano che non si rilevano problematiche legate alla presenza di inquinanti o di materiali pericolosi né in soprasuolo e sottosuolo né relativamente alle caratteristiche costruttive (materiali) dell'edificio esistente, oggetto di demolizione. La demolizione delle opere presenti (edificio e pertinenze) sarà eseguita con la tecnica della **demolizione selettiva**, strategia di decostruzione che separa i componenti e materiali per frazioni omogenee ed orientata verso il riciclo. Inoltre in fase di cantiere si avranno le seguenti accortezze.

## RAFFRONTO STATO ATTUALE E STATO DI PROGETTO FUTURO





Heliopolis S.p.A.

Società soggetta a direzione e coordinamento da parte di Innoval5 S.r.l.

Sede legale: Galleria Passarella, 1 - 20122 Milano / Sede operativa: via Alto Adige, 160 - 38121 Trento - Italia

Tel. +39 0461 1732700 – Fax +39 0461 1732799 / [www.heliopolis.eu](http://www.heliopolis.eu) - [info@heliopolis.eu](mailto:info@heliopolis.eu)

Capitale sociale € 2.000.000 i.v. – Cod. fisc., p. Iva e iscr. Registro Imprese di

Milano n. 08345510963 – R.E.A. n. MI – 2019395