

COMMITTENTE:

LF IMMO SRL
Via Museo, 1 - 39100 BOLZANO

NOME COMMESSA:

COMUNE DI ROVERETO (TN)
AREA "LA FAVORITA"
C.C. LIZZANA - P.F. 996/1, P.F. 996/2

STATO DI AVANZAMENTO COMMESSA:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

CODICE COMMESSA:

-

INGEGNERIA:

ing. NICOLA ZUECH

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

ARCHITETTURA:

arch. GIAMPAOLO SCHWACHTJE

 Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento
Dott. Architetto
GIAMPAOLO SCHWACHTJE
1148 sez. A - ARCHITETTURA

Piazzale S. Maria, 7
38068 ROVERETO (TN)
Tel. e Fax 0464 435473
info@arcker.it-www.arcker.it

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

SCALA:

-

NOME FILE:

DATA:

FEBBRAIO 2019

TAVOLA:

1.1

N. REV. DATA REVISIONE

ELABORATO

VERIFICATO
responsabile commessa

VALIDATO
direttore tecnico

Piano di Lottizzazione
Area "La Favorita" Rovereto
P.fond. 996/1 e 996/2 C.C. Lizzana

Relazione Tecnica Illustrativa

Aggiornamento 07/02/2019

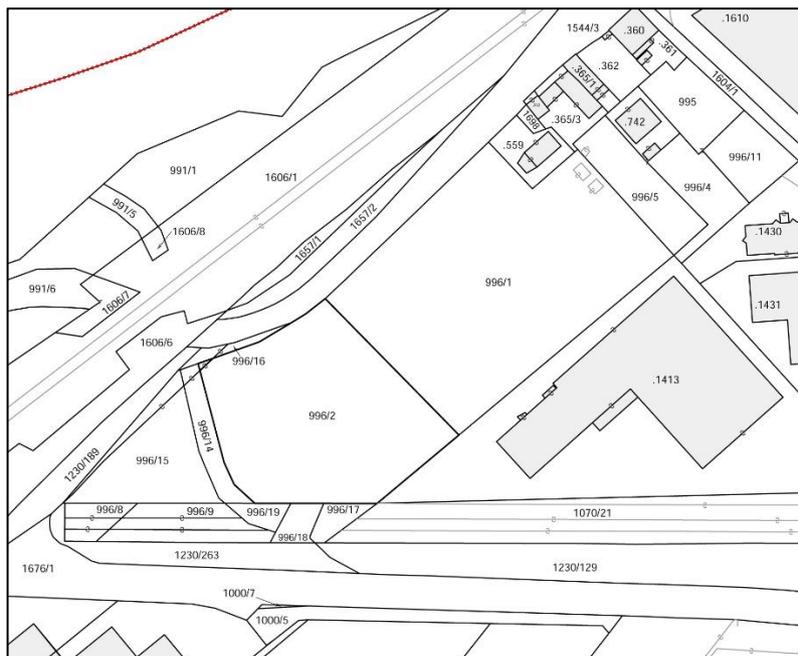


1 Premesse

La presente relazione tecnica illustrativa ha come oggetto la domanda di Piano di Lottizzazione da sviluppare su un'area formata dalle p.fond. 996/1 e 996/2 C.C. Lizzana, denominata area "La Favorita" e sita tra la via del Garda e viale Caproni a Rovereto (TN).

La volontà di prevedere, quale strumento di attuazione urbanistica, un **Piano di Lottizzazione di iniziativa privata** così come normato dall'art. 50 comma 5 della L.P. 15/2015, deriva dalla necessità di procedere in deroga per il soddisfacimento del parametro relativo al verde profondo e per la mancata realizzazione di parcheggi interrati in forza dell'art. 101 bis comma 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente. Si fa inoltre presente che la progettazione prevede la realizzazione, in forma di liberalità, di opere di urbanizzazione primaria (realizzazione di un tratto di ciclabile).

L'area di intervento si configura come un unico lotto suddiviso a sua volta in due ambiti progettuali. La superficie complessiva dell'area di intervento da rilievo strumentale risulta pari a 12.350 mq.



2 Inquadramento

L'area in oggetto è di proprietà della società LF Immo srl con sede in via Museo n° 1 – 39100 Bolzano, soggetto proponente del presente Piano di Lottizzazione.

L'area è posizionata nella parte a sud della città di Rovereto, in zona produttiva, ricompresa tra la via del Garda e viale Caproni.

La p.fond. 996/1, porzione a nord dell'area, risulta ineditata e si presenta come un prato non coltivato pianeggiante.

La p.fond. 996/2, porzione a sud dell'area, è formata da un piazzale sterrato e pianeggiante nel quale è collocato un unico **edificio a pianta elissoide** con sedime di 879 mq, distribuito fuori terra su cinque piani oltre ad un piano interrato di superficie 751 mq, in avanzato stato di costruzione e con parziale presenza degli impianti elettrici, idrici e fognari. Il volume interrato è pari a circa 2.750 mc, mentre il **volume fuori terra a circa 13.700 mc**.

La p.fond. 996/2 è delimitata a sud dalla presenza di un canale (rio Coste) e dai relativi impianti di regimazione (paratie meccaniche) utilizzato per lo smaltimento delle acque bianche (in fregio a viale Caproni) e risulta quasi interamente recintata.

La struttura del citato edificio è realizzata in buona parte in cemento armato con solai in laterocemento e la copertura risulta piana. Nel piazzale esterno (destinato a viabilità di servizio e parcheggi) è presente una cabina elettrica.

L'area è infine gravata da un'**ampia fascia di rispetto stradale** che limita le sue potenzialità edificatorie e dalla presenza di una porzione di viabilità pubblica che da viale Caproni entra nell'area.



Inquadramento su ortofoto dell'area complessiva (p.f. 996/1 e p.f. 996/2)

Situazione Ambientale

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.

Dal punto di vista idrogeologico, a seguito di indagini (carotaggi / piezometri) effettuate in sito nel mese di dicembre e successiva analisi dei dati effettuata dal dott. geol. Marco Cavalieri (vedasi per maggiore dettaglio l'allegata Relazione Idrogeologica), risulta la presenza di una **falda freatica diffusa e prossima al piano di campagna**, con oscillazioni rilevanti che determinano un decadimento delle caratteristiche geotecniche del materiale di sedime e che possono sensibilmente interferire con eventuali volumetrie interrato.

3 Riferimenti Urbanistici

Dal punto di vista urbanistico, come da estratto PRG di seguito riportato (Variante anticongiunturale Nov. 2015 vigente), la maggior parte dell'area ricade nell'ambito delle zone destinate ad attività produttive ed economiche, nello specifico del **settore secondario e terziario D5**, normate dall'art. 71 delle Norme Tecniche di Attuazione che prevede, tra le destinazioni ammesse, **l'insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita**. L'art.71 prevede i seguenti parametri che andranno verificati in relazione alla quota della superficie fondiaria della lottizzazione ricadente in zona D5 pari a 11.809,00 mq.

- 1) Lotto minimo: 1.000 mq
- 2) Rapporto massimo di copertura = 0,70
- 3) Altezza massima = ml. 15.00 (esclusi volumi tecnici)
- 4) Verde alberato = almeno 5% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq di superficie destinata a verde.

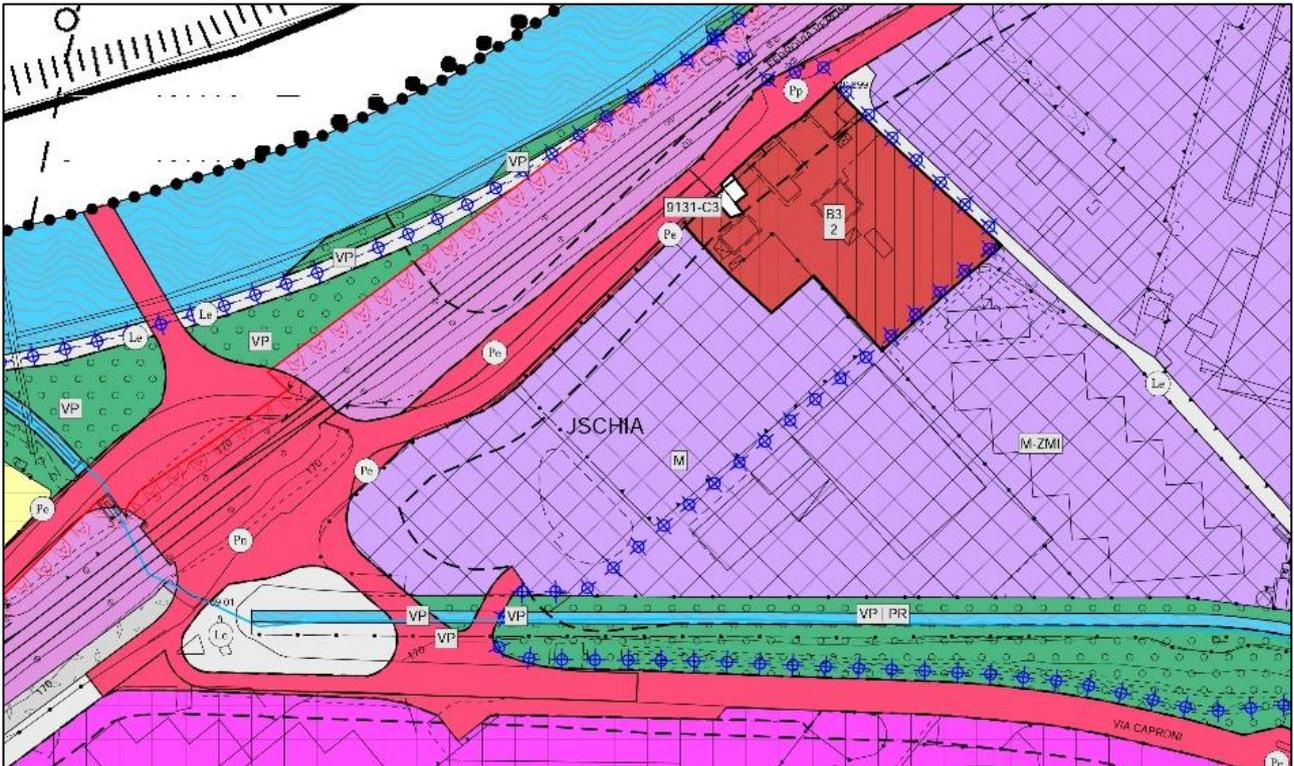
Una ridotta porzione di area sul lato nord pari a 465,00 mq ricade in **area residenziale satura da ristrutturare B3**, normata dall'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nella zona a sud ovest il lotto ricomprende una piccola area di **viabilità principale in progetto** normata dall'art. 89 delle Norme Tecniche di Attuazione, pari ad una superficie di 76 mq.

Ai fini della progettazione si deve ulteriormente fare riferimento ai **Criteri di programmazione** ai sensi dell'art. 11 comma 2 e dell'art. 13 della L.P. 30/07/2010 n° 17 (Disciplina dell'attività commerciale), ottenendo i seguenti parametri edilizi:

- 5) Rapporto massimo di copertura: 0,60;
- 6) Rapporto massimo tra superficie di vendita / lotto: 0,50;
- 7) Superficie a verde profondo: minimo 0,20 della superficie del lotto;
- 8) Classe energetica richiesta "B+" (minimo);

9) Parcheggi interrati: una quota (min 30%) dello standard urbanistico previsto dovrà essere realizzata nel sottosuolo, salvo il caso in cui, per ragioni di natura ambientale concernenti lo stato del suolo e del sottosuolo, non sia possibile scavare nel sottosuolo e pertanto tutti i parcheggi potranno essere collocati in superficie (art. 3.2 lett. d) Criteri di Programmazione L.P. 17/2010 e D.G.P. 1751 d.d. 27/10/2017).



Estratto PRG vigente

Legenda:

	Z403_P - CONFINE COMUNALE		F501_P - VIABILITA' PRINCIPALE ESISTENTE (ART. 89)
	B101_P - TESSUTO SATURO DA RISTRUTTURARE B3 (ART. 58)		F502_P - VIABILITA' PRINCIPALE IN POTENZIAMENTO (ART. 89)
	F301_P - FUNZIONE PREVALENTE VERDE PUBBLICO F302_P - FUNZIONE PREVALENTE VERDE PUBBLICO		F503_P - VIABILITA' PRINCIPALE IN PROGETTO (ART. 89)
	D101_P - AREE PRODUTTIVE PROVINCIALI D1 (ART. 67)		F601_P - VIABILITA' LOCALE ESISTENTE (ART. 89)
	D110_P - ZONA DEL SETTORE SECONDARIO E TERZIARIO D5 (ART. 71)		F701_P - FERROVIA ESISTENTE (ART. 88)
	E103_P - AREA AGRICOLA (ART. 78)		G103_P - FASCIA DI RISPETTO STRADALE (ART. 98.6) E FERROVIARIA (ART. 98.9)
	Z102_P - FIUME (ART. 82bis)		F420_L - PISTE CICLABILI E CICLOPEDONALI ESISTENTI (ART. 90)

4 Piano di Lottizzazione – Organizzazione del Suolo

In riferimento agli elaborati progettuali TAV 03 “Planimetria regime dei suoli - sezioni e profili stato di progetto” la proposta di lottizzazione prevede l’identificazione di **due ambiti funzionali** e la relativa **previsione edificatoria** (superficie coperta, superficie di vendita, n° piani) come da tabella seguente:

AMBITO		SUPERFICIE (mq)	FUNZIONE	SUP. COPERTA (mq)	SUP. DI VENDITA (mq)	N° PIANI FUORI TERRA
A	COMMERCIO 1 IN ZONA D5	7.464	Commerciale alimentare	2.152	1.366	1 (T)
	PORZIONE VIABILITA' PRINCIPALE IN PROGETTO	76				
B	COMMERCIO 2 IN ZONA D5	4.345	Commerciale non alimentare	1.146,2	1.400	2 (T+1)
	PORZIONE IN ZONA B3	465				
TOTALI		12.350		3.298,2	2.766	

Si è evidenziata la porzione dell’ambito B ricadente in area B3 residenziale (mq 465), sulla quale si realizzeranno solo alcuni stalli di parcheggio che **non rientrano peraltro nel calcolo degli standard urbanistici a parcheggio dell’ambito B**. Anche la restante parte a verde profondo su tale porzione **non viene calcolata per il soddisfacimento dello standard urbanistico a verde**.

→ **Verifica Urbanistica Lotto**

Il presente piano di Lottizzazione risulta compatibile con le previsioni urbanistiche del PRG vigente e dovrà essere sottoposto per la sua approvazione al Consiglio Comunale, dovendo prevedere la disposizione di una deroga urbanistica.

Di seguito si riporta la verifica degli standard urbanistici previsti da PRG in relazione alla quota di lotto ricompresa nella zona D5:

Superficie fondiaria (in zona omogenea D5) = 7.464 mq (ambito A) + 4.345 mq (ambito B)
= 11.809,00 mq

- 1) **Lotto minimo** > 1.000 mq → VERIFICATO
- 2) **Rapporto massimo di copertura** = **0,70**:

calcolo rapporto di copertura: totale superficie coperta / superficie fondiaria = $3.298,2 \text{ mq} / 11.809,00 \text{ mq} = 0,28 < 0,70 \rightarrow$ VERIFICATO

3) **Altezza massima = ml. 15.00 (esclusi volumi tecnici) → VERIFICATO**

4) **Verde alberato = almeno 5% della superficie fondiaria:**

Verde alberato richiesto = $11.809,00 \text{ mq} \times 5\% = 590,50 \text{ mq}$

Verde alberato di progetto = $684,00 \text{ mq} > 590,50 \text{ mq} \rightarrow$ VERIFICATO

Calcolo specie ad alto fusto: 1 ogni 40 mq sup. verde alberato = $590,50 \text{ mq} / 40 \text{ mq} = 14,76$. Si necessitano quindi almeno n.15 specie ad alto fusto.

In progetto si prevede una zona alberata con specie ad alto fusto nell'area a nord/est del lotto (dove troveranno dimora le 15 essenze richieste). Ulteriori essenze a medio/alto fusto sono previste nelle zone a parcheggio finalizzate all'ombreggiatura delle stesse e nell'area a confine tra i due ambiti come barriera verde.

→ Verifica classificazione di “media struttura di vendita”

Ognuno dei previsti esercizi commerciali rientra nella definizione di media struttura di vendita e 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.

AMBITO A – COMMERCIALE ALIMENTARE

Si prevede la realizzazione di una media struttura di vendita per il commercio alimentare (superficie di vendita di 1.366 mq ovvero inferiore a 1.500 mq). Per la costruzione del nuovo edificio è prevista la demolizione dell'edificio oggi esistente all'interno dell'area.

→ Tipologia intervento

Visto che il **nuovo volume urbanistico** previsto in progetto su tale lotto **risulta ampiamente inferiore al volume urbanistico esistente** (in prevista demolizione), l'intervento rientra fra quelli di ristrutturazione urbanistica previsti dall'art. 77 comma 1 lett. h) della L.P. Urbanistica 15/2015 e come tale si configura come **“intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente”** come disposto sempre dall'art. 77 comma 2 della medesima legge. In quanto “interventi di recupero” ed in forza dell'art. 87 comma 1 della L.P. Urbanistica 15/2015 il **contributo di costruzione** viene fissato dal Comune di Rovereto nella misura del 5% del costo medio di costruzione.

→ Verifica standard edilizi secondo i Criteri di Programmazione settore commerciale

- 1) **Punto 3.2 Parcheggi:** 1,00 mq di parcheggio ogni 1,00 mq di superficie di vendita. Stante una previsione di superficie di vendita pari a 1.366 mq, risulta una superficie da destinare a parcheggio pari a 1.366 mq, ovvero un numero di stalli pari a $1.366 \text{ mq} / 12,5 \text{ mq} =$ **109 parcheggi**. A questi andranno sommati i parcheggi ad utilizzo disabili

previsti dalla normativa provinciale e nazionale in materia di superamento delle barriere architettoniche (1/50 parcheggi)= si necessitano ulteriori 3 parcheggi. Parcheggi di progetto 109 + 3 a norma disabili → VERIFICATO punto 3.2 lett. a) e c). **Verifica 3.2 lett. d)** - richiesta di posizionamento **quota 30% nel sottosuolo**: a seguito della certificata presenza superficiale della falda freatica, della sua pulsazione e della interferenza con eventuali volumi interrati (*vedasi a tal proposito la Relazione Idro-Geologica allegata*), come espressamente previsto dallo stesso art. 3.2 lett. d) dei Criteri di programmazione L.P. 17/2010 e dalla D.G.P. 1751 d.d. 27/10/2017, risulta impossibile per motivi geologici di altezza di falda, così come evidenziato anche dai sondaggi in sito, collocare in interrato la prevista quota di parcheggi, che pertanto dovranno essere tutti garantiti e realizzati in superficie → RICHIESTA DEROGA punto 3.2 lett. d).

2) **Punto 3.3 a) Rapporto tra superficie di vendita (SV) e superficie lotto (SL):**

SV 1.366 / SL 7.464 = 0,18 < **0,50** → VERIFICATO punto 3.3 lett. a)

3) **Punto 3.3 b) Rapporto tra superficie coperta (SC) e superficie lotto (SL):**

SC 2.152 / SL 7.464 = 0,29 < **0,60** → VERIFICATO punto 3.3 lett. b)

4) **Punto 3.3 c) Verde profondo**: la normativa prevede la destinazione di una quota di superficie a verde profondo non inferiore al 20%. Viste peraltro le **limitazioni spaziali** imposte in primo luogo dalla **necessità di sistemare in superficie tutti i parcheggi** e in secondo luogo dall'**ampia superficie sottoposta a vincolo stradale** (*fascia di rispetto*) non utilizzabile ai fini dell'assolvimento degli standard urbanistici, **risulta necessario**, per consentire l'insediamento commerciale, la **deroga al presente punto 3.3 lett. c)** dei Criteri di programmazione come peraltro espressamente e motivatamente consentito al Comune dall'ultimo periodo dello stesso punto 3.3

La quota di verde profondo richiesta è pari a $SL 7.464 * 0,20 = 1.492,8$ mq

Verde profondo di progetto è pari a 35 mq

La quota di superficie a verde profondo per cui si richiede la deroga è pari a 1.457,8mq.

Si sottolinea peraltro che, per quanto non assolvibile ai fini del calcolo dello standard, il progetto prevede all'interno dell'ambito A una superficie a verde profondo di 736 mq ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale. → RICHIESTA DEROGA punto 3.3 lett. c)

5) **Punto 3.3 d) Classe energetica B+**: la struttura commerciale garantirà l'ottenimento di tale classe energetica minima. Tale verifica avverrà in sede di progettazione edilizia atta all'ottenimento del permesso di costruire → VERIFICATO punto 3.3 lett. d)

AMBITO B – COMMERCIALE NON ALIMENTARE

Si prevede la realizzazione di una media struttura di vendita per il commercio non alimentare distribuita su due livelli, piano terra e piano primo. L'edificio prevede una SUL di 1.800 mq e una superficie di vendita di 1.400 mq (inferiore a 1.500 mq).

→ **Tipologia intervento**

L'intervento previsto su tale lotto rientra fra quelli di **nuova costruzione** come previsto dall'art. 77 comma 1 lett. g) della L.P. Urbanistica 15/201 e come tale, in forza dell'art. 87 comma 1 della L.P. Urbanistica 15/2015 il **contributo di costruzione** viene fissato dal Comune di Rovereto nella misura del 15% del costo medio di costruzione.

→ **Verifica standard edilizi secondo i Criteri di Programmazione settore commerciale**

1) **Punto 3.2 Parcheggi:** 0,50 mq di parcheggio ogni 1,00 mq di superficie di vendita. Stante una previsione di superficie di vendita pari a 1.400 mq, risulta una superficie da destinare a parcheggio pari a 700 mq, ovvero un numero di stalli pari a 700 mq / 12,5 mq = **56 parcheggi**. A questi andranno sommati i parcheggi ad utilizzo disabili previsti dalla normativa provinciale e nazionale in materia di superamento delle barriere architettoniche (1/50 parcheggi)= si necessitano ulteriori 2 parcheggi. Parcheggi di progetto 56 + 2 a norma disabili → VERIFICATO punto 3.2 lett. a) e b).

Nel caso in cui si volesse introdurre una destinazione diversa da quella commerciale, quale la ristorazione, anche in questo caso i parcheggi previsti per lo standard relativo all'ambito B risultano comunque rispettati.

Verifica 3.2 lett. d) - richiesta di posizionamento **quota 30% nel sottosuolo**: a seguito della certificata presenza superficiale della falda freatica, della sua pulsazione e della interferenza con eventuali volumi interrati (*vedasi a tal proposito la Relazione Idro-Geologica allegata*), come espressamente previsto dallo stesso art. 3.2 lett. d) dei Criteri di programmazione L.P. 17/2010 e dalla D.G.P. 1751 d.d. 27/10/2017, risulta impossibile per motivi geologici di altezza di falda, così come evidenziato anche dai sondaggi in sito, collocare in interrato la prevista quota di parcheggi, che pertanto dovranno essere tutti garantiti e realizzati in superficie → RICHIESTA DEROGA punto 3.2 lett. d).

2) **Punto 3.3 a) Rapporto tra superficie di vendita (SV) e superficie lotto (SL):**

SV 1.400 / SL 4.345 = 0,32 < **0,50** → VERIFICATO punto 3.3 lett. a)

3) **Punto 3.3 b) Rapporto tra superficie coperta (SC) e superficie lotto (SL):**

SC 1.146,20 / SL 4.345 = 0,26 < **0,60** → VERIFICATO punto 3.3 lett. b)

4) **Punto 3.3 c) Verde profondo (min 20% superficie lotto):** Sup 4.345 x 20% = 869 mq

Superficie verde profondo di progetto = 649 mq pari al 15%.

La normativa prevede la destinazione di una quota di superficie a verde profondo non inferiore al 20%. La destinazione a verde è prevista nella zona posta a nord/est e assomma a mq 649 in zona D5. Nella stessa area il PRG individua erroneamente uno spazio con destinazione B3 che risulta totalmente avulsa dal contesto. Stante la necessità di realizzare 869 mq di verde profondo, in attesa di ottenere la risoluzione dell'errore materiale a mezzo di una variante al PRG per il tratto attualmente destinato a B3 per 465 mq, si chiede la deroga parziale a tale parametro per una quota pari al

5% mancante che verrà soddisfatto in seguito all'accettazione della variante. → RICHIESTA DEROGA PARZIALE punto 3.3 lett. c)

- 5) **Punto 3.3 d) Classe energetica B+**: la struttura commerciale garantirà l'ottenimento di tale classe energetica minima. Tale verifica avverrà in sede di progettazione edilizia atta all'ottenimento del permesso di costruire → VERIFICATO punto 3.3 lett. d)

5 Allacciamento Sottoservizi

Per quanto riguarda gli schemi di allacciamento ai sottoservizi si rimanda alla TAV 06 "Schema dei 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.

All'interno dell'ambito A è presente una cabina elettrica. Per esigenze di tipo infrastrutturale (collocazione stalli parcheggio non in fascia di rispetto e relativi spazi di manovra) il progetto prevede la sua rotazione, sostanzialmente nella stessa posizione planimetrica.

6 Piano di Campagna

La proposta progettuale rispetta l'andamento del piano di campagna attuale e le eventuali rimodellazioni sono comunque sempre ricomprese nel limite massimo di 1,50 m rispetto al piano di spiccato esistente.

7 Caratteri Architettonici dell'Intervento

Come già descritto ed in riferimento all'elaborato progettuale 4.1 "Norme Tecniche di Attuazione", le funzioni previste nell'articolato intervento sono sostanzialmente due volumetrie commerciali, una ad un unico livello fuori terra e l'altra composta da piano terra e primo piano. Entrambi i corpi di fabbrica sono improntati ad una massima semplicità strutturale e formale. Le strutture portanti saranno realizzate in cemento armato con tamponamenti perimetrali in blocchi termoisolanti che potranno essere finiti ad intonaco o dotati di rivestimenti estetici da realizzare con mattoni faccia a vista.

Le dimensioni degli edifici sono indicate nello specifico nella TAV 03 e presentano una geometria regolare. Gli stessi risultano orientati mantenendo i fronti principali prospicienti a via del Garda. Entrambe le coperture risultano piane e realizzate con strutture portanti prefabbricate. Gli edifici previsti all'interno dei due ambiti risultano entrambi rispettosi del contesto e dell'intorno esistente mantenendo altezze e superfici sensibilmente inferiori rispetto ai parametri urbanistici vigenti.

Gli edifici, per loro natura e destinazione, risultano dotati perimetralmente di ampi spazi vetrati che consentiranno la visibilità dell'attività commerciale che si insedierà. Inoltre, anche per rendere omogenea la scelta tipologica e cromatica, si prevede la realizzazione sulle zone sommitali degli edifici di rivestimenti mediante doghe di rivestimento in lamiera verniciata o in composito di resina e cellulosa che consentiranno anche una protezione contro i raggi solari.

Per quanto riguarda i colori e i materiali di finitura questi saranno comunque da scegliere e valutare anche in base alle aspettative da parte del cliente finale o alle possibili esigenze delle società che acquisiranno gli immobili.

La progettazione dei due edifici prevederà il rispetto delle indicazioni dettate dalla normativa antincendio per gli edifici commerciali.

I due ambiti e i relativi edifici risulteranno perfettamente distinti e saranno materialmente divisi grazie all'inserimento di manufatti a carattere stabile che non consentiranno la commistione di uso e funzioni né a livello formale né di utilizzo di spazi e percorrenze. Infatti, ognuno dei due ambiti e dei relativi edifici sarà accessibile da ingressi e uscite dedicati. Gli spazi esterni saranno quindi attrezzati per consentire il transito e il parcheggio degli autoveicoli e saranno dotati di spazi a verde opportunamente piantumati con essenze ad alto e medio fusto. Le zone di transito esterne saranno altresì dotate di opportuno impianto di illuminazione.

8 Parametro delle distanze

Per quanto riguarda il parametro delle distanze si è fatto riferimento alle prescrizioni attinenti alla zona D e in particolare all'art. 6.5 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG in vigore che titola "***Distanze tra edifici nelle zone D destinate ad attività produttive ed economiche***".

Il parametro relativo alla **distanza minima tra edifici** è regolata dall'art 6.5.1 che si riporta di seguito:

6.5.1 Nelle zone destinate ad attività produttive ed economiche corrispondenti alle zone D del piano regolatore Generale tra edifici è prescritta una distanza minima di 6,00 m, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, fra due edifici o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio.

Verifica parametro della distanza minima tra edifici:

Distanza tra edifici (edificio ambito A e ambito B) da progetto è pari a 22,63 m > 6,00 m → VERIFICATO

Distanza tra edifici (edificio ambito A e edificio p.ed.1413) da progetto è pari a 15,9 m > 6,00 m → VERIFICATO

Distanza tra edifici (edificio ambito B e edificio p.ed.1413) da progetto è pari a 12,5 m > 6,00 m → VERIFICATO

Il parametro relativo alla **distanza tra edifici ricadenti nelle aree produttive ed economiche e quelli ricadenti in aree limitrofe con destinazione diversa** è regolata dall'art 6.5.3 che si riporta di seguito:

6.5.3 Per la distanza tra edifici ricadenti nelle aree produttive ed economiche e quelli ricadenti in aree limitrofe con destinazione diversa, si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b) dell'art. 6.6 comma 1.

Si riporta di seguito l'articolo 6.6 comma 1:

6.6.1 Nelle aree diverse da quelle di cui agli articoli 6.3 e 6.5 si applicano le seguenti disposizioni:

a) per i nuovi edifici e per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di 10,00 m. Nel caso in cui l'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico è superiore a 10,00 m, la distanza minima fra pareti antistanti di 10,00 m è aumentata in misura pari al 50 per cento dell'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico comunale stesso eccedente i 10,00 m;

b) in caso di sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti si applicano le distanze minime previste dal Codice civile;

Verifica parametro della distanza tra edifici ricadenti nelle aree produttive ed economiche e quelli ricadenti in aree limitrofe con destinazione diversa, tenuto presente che il PRG prevede come altezza massima di zona i 15,00m:

Distanza tra edificio ambito B e edificio p.ed. 559 da progetto è pari a 13,25 m > 12,50 m → VERIFICATO

Per quanto riguarda la **distanza degli edifici dal confine** si è fatto riferimento all'articolo 6.8 delle N.T.A del PRG in vigore ed in particolare ai commi 1, 3 e 4 che si riportano per completezza di seguito;

6.8.3 Nelle aree produttive ed economiche di cui all'articolo 6.5 si applica la distanza minima dai confini di 3,00 m, salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque le distanze minime tra edifici, come prescritto dal medesimo articolo 6.5.

6.8.4 Le distanze di cui al precedente comma 3 sono applicabili solamente all'interno delle aree produttive e non nei confronti delle aree limitrofe con destinazione diversa, alle quali si applica il comma 1.

6.8.1 Ferme restando le disposizioni di cui agli articoli precedenti e fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, le distanze degli edifici, ivi compresi gli ampliamenti laterali, dai confini di proprietà devono essere pari alla metà delle distanze tra edifici previste dalla lettera a) del comma 1 dell'articolo 6.6, con un minimo di 5,00 m, misurate in ogni punto ed in tutte le direzioni. Distanze dai confini inferiori sono ammesse, previo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, purché siano rispettate le distanze minime tra edifici.

Verifica del parametro della distanza degli edifici dal confine:

Distanza minima da progetto tra edificio ambito A e confine verso p.ed. 1413 è pari a 8,13 m > 3,00 m → VERIFICATO

Distanza tra edificio ambito B e confine verso p.ed. 1413 da progetto è pari a 5,90 m > 3,00 m → VERIFICATO

Distanza tra edificio ambito A e confine tra ambiti da progetto è pari a 5,22 m > 3,00 m → VERIFICATO

Distanza tra edificio ambito B e confine tra ambiti da progetto è pari a 17,41 m > 3,00 m → VERIFICATO

Distanza minima tra edificio ambito B e confine verso p.ed. 559 da progetto è pari a 6,75 m > 6,25 m ($12,5\text{m} / 2 = 6,25\text{m}$) → VERIFICATO

9 Opere di Liberalità

Con riferimento alla TAV 09 Opere di Liberalità - Pista Ciclabile e agli elaborati 5.1 Opere di Liberalità - Stima parametrica dei costi e 5.2 Opere di Liberalità - Descrizione delle lavorazioni, 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**.

L'intervento intende dare corso alle previsioni di PRG collegando la pista ciclabile in fregio al fiume Adige con quella esistente lungo viale Caproni, proponendo tre ipotesi costruttive:

- 1) sfruttando un tracciato esterno all'area oggetto di lottizzazione in parte su viabilità esistente di proprietà comunale (strada laterale di via del Garda a monte dell'area di lottizzazione) e in parte su nuovo sedime con scavalco del rio Coste;
- 2) in alternativa all'ipotesi 1), mantenendo lo stesso tracciato iniziale, non prevedendo lo scavalco del rio Coste ma continuando in sponda destra in direzione nord/est fino all'incrocio con viale Caproni;
- 3) collegando il punto di interruzione attuale della pista ciclabile in viale Caproni, proseguendo in fregio alla strada in direzione della rotatoria e quindi in via del Garda, passando negli spazi inutilizzati dell'area ad uso idraulico, superando il rio Coste sfruttando la struttura esistente di regimentazione e sfruttando infine un tratto di sedime dell'area di lottizzazione (**cessione di idonea area al Comune da parte del proponente**). A questo punto attraversando a raso (in forma protetta) la via del Garda e quindi proseguendo sul lato ovest fino al tombotto ferroviario esistente ovvero fino alla pista ciclopedonale in fregio all'Adige.

Tutte le ipotesi progettuali possono essere poi completate con un tratto di collegamento verso nord, sempre sul lato ovest di via del Garda, per garantire il collegamento con l'area del Millennium: tale secondo tratto di completamento non rientra nell'opera di liberalità prevista dal lottizzante. Si rimanda alla tavola grafica TAV. 09 per maggiore dettaglio.

Relativamente alle opere inerenti il nuovo tratto di pista ciclabile si è provveduto a contattare il Servizio Bacini Montani della P.A.T. e si sono presi accordi specifici in merito.

10 Prevenzione incendi

Il Piano di Lottizzazione proposto e in particolare le attività soggette è stato redatto nel rispetto della vigente normativa in materia di prevenzione incendi. In fase di richiesta di Permesso di Costruire verranno affrontati i necessari approfondimenti in materia e richiesti gli eventuali pareri al Servizio competente.



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 - 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

