



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

COMMITTENTE:

ROVIM SRL  
Via Museo, 1 - 39100 BOLZANO

NOME COMMESSA:

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

STATO DI AVANZAMENTO COMMESSA:  
DOMANDA PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE

CODICE COMMESSA:

HE.17.0018

INGEGNERIA:  
ing. NICOLA ZUECH

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

ARCHITETTURA:



OGGETTO:  
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

SCALA:

--

DATA:

FEBBRAIO 2018

NOME FILE:

TAVOLA:

1.1\_RELAZIONE ILLUSTRATIVA.DWG

1.1

N. REV. DATA REVISIONE  
0 28/02/2018 Emissione

ELABORATO VERIFICATO VALIDATO  
N. Zuech responsabile commessa  
N. Zuech  
N. Zuech  
direttore tecnico

## Piano di Lottizzazione

PLO6a via Abetone sud

*Relazione tecnica illustrativa*

aprile '18

## 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 (linee guida) identificata come **PL06a** "Via Abetone sud" ed in riferimento al suo ambito A.

Il presente P.L., ovvero il presente progetto, assume efficacia di variante al PRG.

## INQUADRAMENTO

A seguito di procedimento di aggiudicazione presso il Tribunale di Milano di data 26 aprile 2017 la società ROVIM SRL, con sede in via Museo n° 1 – 39100 BOLZANO, risulta ad oggi proprietaria della p.ed. 668 C.C. Lizzana, area ex Marangoni sita in via dell'Abetone (S.S.12) n° 51, ricompresa tra la suddetta S.S.12, via del Garda e via Benacense II.

Si tratta di un'area in cui sono presenti alcuni fabbricati ormai dismessi e fatiscenti, costruiti attorno al 1970 e riconducibili all'ex compendio industriale "Ex Marangoni" che produceva macchinari per la vulcanizzazione della gomma. Il compendio è dismesso dal 2007 e versa in stato di abbandono.

Più specificatamente, i corpi di fabbrica che insistono sull'area sono tre: un edificio utilizzato per uffici, un edificio produttivo principale e un edificio produttivo secondario. Complessivamente pertanto la superficie coperta da edifici è pari a circa 9.000 mq e il volume vuoto per pieno è pari a circa 90.000 mc.

Una porzione di area, in fregio a via Abetone, è utilizzata come parcheggio pubblico (circa 40 stalli) a seguito di comodato gratuito concesso al Comune.

Dal punto di vista ambientale si rileva che la copertura degli edifici produttivi è realizzata con **lastre in cemento-amianto** (per totali circa 11.000 mq) e che negli edifici sono presenti quantitativi significativi di **rifiuti solidi urbani non pericolosi** (circa 300 mc) accumulati nel corso degli anni a seguito dell'occupazione abusiva degli stabili da parte di senzatetto.

Da questo punto di vista l'intero comparto rappresenta oggi un **elemento di evidente degrado dal punto di vista urbano, delle condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza pubblica**.

## 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 Rovim srl, oggetto della presente relazione, corrisponde all'ambito A (vedi TAV 01 Estratti PRG).

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

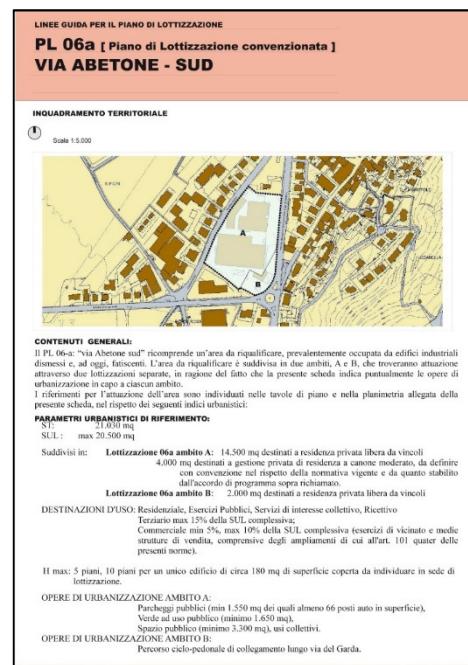
SUL, aree pubbliche, verde pubblico, percorsi;

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.



## OBIETTIVI DI SVILUPPO ED ATTIVITÀ PRELIMINARI

A seguito dell'acquisizione dell'area, la società Rovim srl si è prontamente attivata per definire un **concept di sviluppo (Piano di Recupero Urbano)** che risultasse compatibile con le aspettative del PRG in termini di miglioramento dell'assetto insediativo, di riqualificazione/rigenerazione di ambiti urbani degradati o dismessi e individuazione di una maggiore dotazione di infrastrutture ed attrezzature di valenza pubblica al fine di ottenere un incremento della coesione sociale.

Al contempo Rovim srl ha dato corso alle operazioni di **sistemazione e pulizia del terreno** nell'intorno degli edifici industriali, rimuovendo tutta la vegetazione infestante cresciuta negli anni e sistemandone le recinzioni al fine di garantire la piena inaccessibilità al sito.

Sono state inoltre avviate tutte le **procedure per la rimozione e lo smaltimento dell'amianto** (utilizzato sia in copertura sia, in parte, come piastrelle per il pavimento) e **dei rifiuti solidi urbani non pericolosi**: tali attività, ad oggi in corso, **saranno terminate entro il mese di FEBBRAIO 2018**.

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE – ORGANIZZAZIONE DEL SUOLO

Lo sviluppo previsto si conforma quale un piano di recupero urbano, basandosi sui seguenti punti fondanti e sui relativi obiettivi progettuali:

- quale primo elemento principale e caratterizzante, il progetto punta alla **riduzione della superficie edificabile** ed in particolare della sua componente residenziale, al fine di garantire alla città la restituzione di un sistema insediativo compatibile con il contesto urbano esistente, garantendo un costruito a basso impatto edilizio ed inserito in ampi spazi trattati a verde pubblico e privato;
- tale **riduzione** si quantifica passando dagli attuali **18.500 mq di SUL consentita dalla scheda norma ai previsti 12.000 mq** (-35%), pur garantendo allo stesso modo l'ottenimento del parametro di 4.000,00 mq di superficie minima da destinare a residenza a canone moderato così come atteso dall'Amministrazione Pubblica per mezzo della scheda di piano;
- **riduzione dell'altezza massima** di un unico edificio dagli attuali concessi 10 piani a 9 piani in modo da mitigare l'impatto del nuovo edificio e rendere più equilibrato il rapporto con l'intorno urbano;
- realizzazione per successivo uso pubblico di **un parco urbano con verde attrezzato di 4.800 mq** con funzione di collegamento tra le vie Benacense II e Abetone e di un **intervento di riqualificazione (arredo urbano) del tratto lungo via Abetone** in aderenza all'area di progetto, oltre ad una proposta di **riqualificazione viabilistica** di via Benacense II.

In riferimento agli elaborati progettuali TAV 03 “Planimetria regime dei suoli” e TAV 04 “Sezioni e profili di progetto” la proposta di lottizzazione prevede l'identificazione di **sei lotti**, relativi a **ambiti funzionali e previsione edificatoria** (superficie utile lorda), come da tabella seguente:

LOTTO	SUPERFICIE (mq)	FUNZIONE	S.U.L. (mq)	N° PIANI FUORI TERRA
A – COMMERCIO 1	6.100	Commerciale alimentare	2.100	1 (T)
B – COMMERCIO 2	3.300	Commerciale	1.900	1 (T)
C – COMMERCIO 3	2.000	Commerciale alimentare	1.200	1 (T)
D - RESIDENZIALE	4.280	Social Housing	6.800	Edificio “D1” (T+4) Edificio “D2” (T+8)
E – PARCO PUBBLICO	2.400	Verde pubblico e arredo urbano		
F – AREA RESIDUA	175	Transito / parcheggio		
<b>TOTALI</b>	<b>18.255</b>		<b>12.000</b>	

Nello specifico di ogni lotto sono previste le seguenti opere ed insediamenti (edifici):

### LOTTO A – COMMERCIO 1

Si prevede la realizzazione di una media struttura di vendita per il commercio alimentare (superficie di vendita fino a 1.500 mq), posizionata a nord dell'area, 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 “3.5 Criteri specifici per la riqualificazione di insediamenti esistenti”. Sono previsti gli accessi/recessi al lotto sia da via Abetone che da via Benacense II.

### LOTTO B – COMMERCIO 2

Si prevede la realizzazione di media struttura per il commercio non alimentare, posizionata 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.

### LOTTO C – COMMERCIO 3

Si prevede la realizzazione dell'ampliamento dell'esistente punto vendita LIDL srl (commerciale alimentare) sita in via del Garda, tale da garantire il rispetto finale della media struttura di vendita, 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”. Sono previsti gli accessi/recessi al lotto da via Benacense II.

## LOTTO D – RESIDENZIALE

Si prevede la realizzazione di due edifici residenziali per complessivi 68 alloggi, distribuiti su due palazzine di 5 (T+4) e 9 (T+8) piani, da destinare ad housing sociale; l'edificio più alto è collocato in posizione più interna, mentre quello più basso è collocato più a ridosso della via Benacense II in modo da armonizzare paesaggisticamente il costruito di progetto con il tessuto edificato esistente. A completamento si prevede l'assolvimento degli standard di parcheggio previsti in posizione interrata; rimandando comunque agli elaborati progettuali specifici, è utile sottolineare come l'impianto generale dell'intervento preveda la realizzazione della parte abitativa del complesso su via Benacense, integrandosi quindi in un tessuto urbano già caratterizzato dalla diffusa residenzialità. Questa scelta favorisce un armonioso inserimento della parte residenziale nel tessuto urbano-funzionale esistente e assestato, senza provocarne traumatiche mutazioni. Sono previsti gli accessi/recessi al lotto da via Benacense II.

## LOTTO E – PARCO PUBBLICO E RIQUALIFICAZIONE VIA ABETONE E VIA BENACENSE II (OPERE DI URBANIZZAZIONE)

Si prevede la realizzazione, per successivo uso pubblico, di **un parco urbano con verde attrezzato di 4.800 mq** completo di percorsi ciclo-pedonali che garantiscano un efficace collegamento tra le vie Benacense II e Abetone, provvisto di arredi (panchine, fontane, ecc.), impianti di illuminazione, videosorveglianza, smaltimento acque, colonnine per ricarica auto elettriche oltre ad un **intervento di riqualificazione (arredo urbano) del tratto lungo via Abetone** in aderenza all'area di progetto, in una fascia di lunghezza pari a circa 100 ml e una larghezza pari a circa 5 ml, all'interno della quale si realizzeranno una pista ciclopedinale protetta da ambo i lati da aiuole di separazione trattate a verde e completa dell'impianto di illuminazione e di smaltimento acque superficiali. Sono previsti gli accessi/recessi al parco sia da via Abetone che da via Benacense II. Si prevede inoltre una proposta di **riqualificazione viabilistica di via Benacense II** e il potenziamento della rete dell'acquedotto con posa di **nuovo collettore in via del Garda**. Per maggiore dettaglio sulle lavorazioni previste e loro descrizione si rimanda agli elaborati di progetto 6.1 “Oneri di Urbanizzazione: stima parametrica dei costi”, 6.2 “Oneri di Urbanizzazione: descrizione delle lavorazioni”

## LOTTO F – AREA RESIDUA

Rimane quale spazio residuo una porzione di area a sud del lotto con funzione di parcheggio e transito.

## ALLACCIAIMENTO SOTTOSERVIZI

Per quanto riguarda gli schemi di allacciamento ai sottoservizi si rimanda alla TAV 07 “Schema indicativo delle soluzioni architettoniche e planimetriche”.

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.

## PIANO DI CAMPAGNA

Elemento fondamentale e caratterizzante dell'intervento è la realizzazione dell'ampio parco urbano le cui superfici si estendono in maniera ampia all'interno della zona centrale del complesso. Il parco rappresenta la vera e propria cerniera dell'intero complesso e andrà a costituire anche un nuovo asse di collegamento ciclo-pedonale tra via Abetone e via Benacense II.

Intorno a tale spina di collegamento, rappresentata da percorsi arredati e strutturati interni al parco si dipanano altri percorsi e ulteriori superfici a verde che si estendono a varie quote fino alle coperture dei volumi commerciali che si assestano su via Abetone.

Ulteriore cardine delle scelte progettuali è l'efficace rimodellazione e ridisegno del rapporto altimetrico dell'area con la viabilità circostante, con adeguate soluzioni per il miglior raccordo e rapporto con gli assi viari del quadrante urbano. Nello specifico è rilevante osservare come l'andamento plani-altimetrico delle arterie di via Abetone e via Benacense II sia in naturale pendenza con direzione sud-nord. Tale pendenza interessa in maniera importante l'area di intervento che deve poter relazionarsi sia con le zone più a sud del quadrante che hanno quota altimetrica diversa e sensibilmente minore delle propaggini nord del quadrante.

In prima approssimazione lungo via Benacense la quota della strada ha una differenza di quota di 3 metri tra la zona a sud e a nord dell'intervento. Tale differenza di quote è minore tra la zona sud e nord dell'affaccio dell'area su via Abetone e si attesta in poco meno di 2 metri.

Ulteriore ed ultimo elemento da considerare è il fatto che l'affaccio dell'area di intervento su via Abetone si trova ad una quota che per lunghi tratti è ben superiore – anche 1,5 m – al corrispondente affaccio su via Benacense II.

In ragione degli elementi plani-altimetrici richiamati al paragrafo precedente l'intervento prevede una diffusa, per quanto lieve, rimodellazione del piano di campagna, in modo da garantire la migliore connessione funzionale alla viabilità dell'intorno, sia carrabile che pedonale; questa considerazione è estesa agli accessi carrai e pedonali a tutte le zone dell'intervento e alle diverse funzioni.

Il più efficace approccio progettuale delle condizioni sopra tratteggiate ha portato ad alcune scelte plani-altimetriche che caratterizzano funzionalmente e formalmente l'intervento e possono essere così sintetizzate:

- 1) la quota di imposta della edificazione commerciale lungo via Abetone rispetta e valorizza il rapporto con l'arteria garantendo perfetta complanarità con la viabilità e con il tratto riqualificato della strada e del sistema dei marciapiedi e della ciclabile;
- 2) lungo via Benacense II l'intervento è caratterizzato a sud da una perfetta agibilità e complanarità dell'accesso al parco; nella zona centrale il complesso residenziale ha accessi carrabili e pedonali in continuità con la quota locale della strada – che è in salita – mentre l'imposta degli edifici è a quota maggiore rispetto alla strada in modo da garantire la complanarità delle superfici verdi pubbliche e private della zona centrale dell'area. La parte a nord dell'intervento, con affacci sia su via Benacense che via Abetone, con la zona commerciale e il relativo parcheggio ha, come al punto precedente, quota di imposta dettata dal fronte su via Abetone. Tale quota è localmente simile tra via Benacense II, localmente all'apice della leggera salita, e via Abetone;
- 3) la modellazione delle ampie superfici a verde, che sono per la maggior parte con permeabilità profonda e quindi adatte a piantumazioni anche imponenti, caratterizzano il disegno del parco che si estende a quote varie e continuamente variabili, con pendenze comunque sempre molto dolci, fino alla copertura di parte della zona commerciale su via Abetone. In questa zona si configura dunque un ampio parco pensile a quote comprese tra i 3 metri e i 5,5 metri di altezza dal parcheggio delle strutture commerciali e di via Abetone;
- 4) Le superfici del parco e i relativi percorsi si raccordano sia verso via Benacense II che verso via Abetone e si estendono fino ad una quota intermedia nella zona centrale del parco e verso la copertura della zona dell'ampliamento dell'attività commerciale esistente (Lidl). Dalla zona centrale del parco, attraverso altre superfici inclinate e percorsi dalla dolce pendenza, si raggiunge la quota ancora maggiore del parco pensile cui si è già accennato.

La combinazione degli elementi sopra riportati rappresenta la matrice fondamentale del progetto.

L'assetto plani-altimetrico delle superfici del parco e dei vari giardini e delle aree di imposta dei vari volumi edilizi è elemento caratterizzante e di qualità e varietà del progetto. Intento base è stato quindi la costruzione di una superficie varia, sempre raccordata nelle varie parti e quote, efficacemente collegate con la viabilità di intorno e capace di costruire una complessità di livelli e superfici utili a garantire la qualità progettuale e paesaggistica dell'intero intervento.

Le rimodellazioni del piano di campagna sono comunque sempre ricomprese nel limite massimo di 2,50 m rispetto al piano di spiccato esistente.

## CARATTERI ARCHITETTONICI DELL'INTERVENTO

Come già descritto ed in riferimento all'elaborato progettuale 5.1 "Norme Tecniche di Attuazione", le funzioni previste nell'articolato intervento sono sostanzialmente una volumetria commerciale, lunga, bassa e ampia, con affaccio su via Abetone, un intervento residenziale con corpi compatti e più alti verso via Benacense II e un parco urbano con annessi brani di verde privato nella zona centrale dell'intervento e una riqualificazione (arredo urbano) lungo il fronte dell'area in via Abetone.

L'articolazione delle funzioni commerciali lungo via Abetone sono caratterizzate da volumi commerciali lunghi e bassi, articolati su un piano e che definiranno il fronte urbano commerciale. All'interno gli spazi di vendita, l'annessa logistica e le funzioni direzionali connesse. Lungo via Abetone si articola quindi una ampia cortina edilizia, con linee e materiali moderni e una importante impronta formale data dalle ampie vetrate lungo la strada e il parco pensile che si percepisce e in parte vede in copertura.

L'intervento residenziale è articolato su due volumi di dimensioni e ingombro volumetrico diverso ma accomunati dalla grammatica architettonica e dai materiali a caratterizzarne le facciate. Un edificio di 5 piani fuori terra con andamento planimetrico parallelo a via Benacense II e un edificio di maggiori dimensioni – 9 piani fuori terra – molto più arretrato e centrale all'area, costituiscono un complesso abitativo dalle forme e dalla articolazione volumetrica varia, con ampi giardini che confluiscono nel grande parco urbano.

Rimandando agli elaborati, dal punto di vista architettonico le forme degli edifici saranno moderne, le coperture piane, le facciate caratterizzate da ampi balconi in loggia e articolazione varia e mossa delle finestre e delle superfici di facciata.

Il parco urbano assume valore centrale anche nel disegno architettonico dell'area in quanto rappresenta l'elemento pervasivo, di raccordo e collegamento tra le varie parti del progetto e con l'intorno urbano.

Molto caratterizzante dal punto di vista formale e dell'articolazione e fruizione del parco è la varietà altimetrica delle parti, delle superfici e dei percorsi che partendo dalle rispettive e differenti quote delle zone di accesso su via Benacense II e via Abetone si inoltrano fino alla zona più alta e particolare del parco pensile, su parte della copertura della piastra commerciale, andando a creare una importante parte del grande parco a più di 5 metri di altezza dalla viabilità, dal traffico e da quello che ne deriva.

## ITER AUTORIZZATIVO DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

A seguito della domanda di parere preventivo paesaggistico-architettonico presentata dalla società Rovim srl, la Commissione Edilizia Comunale, con funzione di Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio (CPC), a seguito dell'analisi effettuata nella seduta del 1 febbraio 2018, ha espresso proprio parere prot. 12204 d.d. 21/2/2018 nel quale "si ritiene la proposta progettuale accettabile sotto un profilo strettamente paesaggistico ed architettonico".

Nello stesso parere si evidenziano le **modifiche alla previsione del PRG**, con particolare riferimento a quanto previsto dalla scheda norma di piano PL06a, che vengono introdotte dalla proposta progettuale, come di seguito meglio dettagliato.

In relazione a tale circostanza, si rileva che il presente piano di lottizzazione dovrà seguire le necessarie procedure al fine di avere efficacia di variante al PRG, così come previsto dagli art. 49 c. 4 e art. 39 della L.P. 15/2015 “Legge provinciale per il governo del territorio”.

## **ELEMENTI DELLA PROPOSTA DI PIANO IN VARIANTE AL PRG**

La presente proposta di Piano di Lottizzazione introduce, come anticipato, alcuni profili ***in variante*** rispetto al PRG e relativa scheda norma PL06a, come di seguito esplicitato:

### **Elemento 1) Mancata previsione di parcheggio pubblico.**

A tal proposito si rimanda all’elaborato di progetto 4.1 “Studio di impatto sul Sistema Parcheggi e Mobilità” che, a seguito di approfondita analisi dello stato di fatto, verifica degli standard parcheggi sia in domanda che in offerta e relative questioni di mobilità proiettate allo stato di progetto, conclude come il parcheggio di previsione, a seguito primariamente della significativa riduzione del carico urbanistico, non risulta necessario. In particolare, contestualmente, risulta decisamente più indicata e sostenibile, anche dal punto di vista ambientale, la scelta di prediligere l’estensione del parco pubblico così come espresso in progetto.

### **Elemento 2) Riprogrammazione destinazioni urbanistiche.**

La riprogrammazione delle destinazioni urbanistiche residenziali e commerciale, a fronte della significativa riduzione del carico urbanistico complessivo (-35% rispetto al PRG), si rende opportuna per garantire l’equilibrio e la sostenibilità dell’offerta del nuovo piano di recupero con il contesto urbano esistente.

### **Elemento 3) Riduzione altezza massima edifici, modifica piano di spiccato e spazi pubblici.**

Le modifiche introdotte in tal senso hanno tutte lo scopo di promuovere l’edificazione di un sistema insediativo a basso impatto edilizio caratterizzato da ampi spazi trattati a verde pubblico, con il primario obiettivo di garantire una maggiore mitigazione dell’impatto dei nuovi edifici e rendere più equilibrato il rapporto con il tessuto costruito esistente.

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

Si rimanda alle specifiche disposizioni illustrate nella TAV 10 “Schema Urbanizzazioni primarie, servizi, diritti di superficie, cessione aree” e negli elaborati 6.1 “Oneri di Urbanizzazione: stima parametrica dei costi”, 6.2 “Oneri di Urbanizzazione: descrizione delle lavorazioni” e 7.1 “Schema di Convenzione”.

## **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 delle strutture commerciali grazie alla presenza dei rispettivi ampi parcheggi a raso ad essi confinanti.

Per quanto riguarda invece l’avvicinamento ai previsti edifici residenziali, si rimanda all’allegato grafico alla presente relazione nel quale si dimostrano e si evidenziano le posizioni nelle quali i mezzi di soccorso possono stazionare garantendo la prossimità e l’accessibilità agli edifici stessi.

## FASCIA DI RISPETTO STRADALE VIA BENACENSE II

Il Piano di Lottizzazione ridetermina la fascia di rispetto stradale lungo il tratto di via Benacense II attiguo all'area di piano alla misura di 3,00 m, collocandone il limite planimetrico in corrispondenza del confine di proprietà e come evidenziato graficamente in TAV 03 “Planimetria regime dei suoli”. La riduzione permette di ottimizzare la funzionalità degli spazi di manovra, di sosta ed i relativi accessi di pertinenza degli edifici previsti dal Piano di Lottizzazione ed interagenti viabilisticamente con la via Benacense II. Tale riduzione risulta inoltre compatibile con le ipotesi progettuali di riqualificazione della medesima via Benacense II proposte in TAV 12 “Riqualificazione di via Benacense II – Ipotesi Progettuali”.

**ALLEGATO - ACCESSIBILITÀ MEZZI DI SOCCORSO EDIFICI RESIDENZIALI**
**ESTRATTO PLANIMETRICO**
