



Comune di Rovereto
Provincia di Trento

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
COMPARTO B1 del PL. 18 "VIA ALL'ADIGE"
a Rovereto - Borgo Sacco.
su p.ed. 675e parte della p.ed. 676 in CC Sacco

art. 39 comma 2 lett. j) e art. 49 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15

RELAZIONE TECNICA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
A.1

IL PROGETTISTA:
arch. Andrea Miniucchi



Rovereto, giugno 2019

Adozione

Delibera Consiglio Comunale. n. __ dd. __. __. __

1 PREMESSA E MOTIVAZIONI a SOSTEGNO DELLA PROCEDURA DI VARIANTE AL PRG (art.39 comma 2 lett.j della LP.15/2015.

Il "Piano di lottizzazione " denominato **COMPARTO B1 del PL.18 via all'Adige"** è stato redatto al fine di consentire la realizzazione di un insieme di opere finalizzate alla ristrutturazione con sopraelevazione della p.ed. 675 in CC Sacco. L'edificio ospita, dal 1965, la sede amministrativa della Società Manica Spa di Borgo Sacco. Il COMPARTO B1 è parte integrante del Comparto B rappresentato dal PRG vigente nella scheda norma PL.18 di via all'Adige" ed è stato individuato, con procedura di variante al PRG prevista all'art. 39 comma 2 lett. j) della LP 15/2015, per facilitare l'attuazione degli interventi di ristrutturazione della palazzina uffici della società Manica spa e soddisfare le esigenze aziendali.

Il comparto B è parte dell'ambito di lottizzazione individuato nella scheda norma denominata PL.18 "Via all'Adige" del PRG vigente. Secondo le disposizioni contenute nel PRG vigente ed in particolare nella scheda norma PL.18 "Via all'Adige" (Vedi elaborato A.3) gli interventi del comparto B necessitano, per essere attuati, del trasferimento dell'intera attività produttiva nelle aree di proprietà della società Manica spa collocate a nord di via all'Adige. Tale disposizione, prevista dalla pianificazione urbanistica comunale già dalla fine degli anni '90, ha di fatto impedito la realizzazione di qualsiasi iniziativa di adeguamento delle strutture esistenti alle esigenze, anche minimali, di organizzazione dell'attività produttiva. Da tempo infatti la società Manica spa ha espresso la necessità di ristrutturare e sopraelevare l'edificio individuato dalla p.ed. 675 in C Sacco, per dotarsi di spazi adeguati a supportare le nuove esigenze di organizzazione del lavoro. Tale esigenza, che si concretizza nella sopraelevazione della parte di edificio che attualmente presenta un piano fuori terra, è di fatto impedita dalla necessità di trasferire l'attività svolta nelle aree di proprietà collocate a nord di via all'Adige.

Appare pertanto evidente la necessità di superare la limitazione prevista dalle vigenti disposizioni urbanistiche comunali al fine di consentire l'attuazione interventi sul patrimonio edilizio esistente i quali, nonostante la loro attuazione richieda una modifica della disciplina urbanistica, risultano coerenti con la pianificazione comunale e con i principi ispiratori della riforma urbanistica provinciale. I capisaldi della riforma avviata con l'approvazione della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.4 e successivamente con l'approvazione del "Regolamento urbanistico edilizio provinciale" sono rappresentati infatti dalla limitazione del consumo di suolo e dalla necessità di favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Con riferimento alla coerenza degli interventi previsti rispetto alla pianificazione vigente si evidenzia che gli stessi, per essere attuati, non richiedono modifiche ai parametri edificatori e alle destinazioni d'uso previste. L'attività insediata e insediabile (uffici e funzioni accessorie) è di carattere terziario e pertanto potrà essere svolta anche per supportare, in futuro, le attività previste nel comparto B a seguito del trasferimento di tutta l'attività produttiva. Ciò che nel concreto si ammette con la presente procedura variante al PRG è la riqualificazione del fronte stradale e la ristrutturazione con ampliamento dell'edificio esistente, nell'ordine del 30% -35% della superficie attuale, senza dover necessariamente provvedere al trasferimento dell'intera attività produttiva.

Con riferimento alla coerenza rispetto agli obiettivi della riforma urbanistica provinciale avviata con l'approvazione della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.4 e successivamente con l'approvazione del "Regolamento urbanistico edilizio provinciale" si evidenzia che, da più parti, emergono disposizioni atte a favorire la riqualificazione degli edifici esistenti. A titolo esplicativo si citano le norme concernenti le categorie d'intervento che per quanto riguarda la "ristrutturazione edilizia", estendono gli interventi ammessi fino all'ampliamento di superficie. Per quanto riguarda il tema del consumo di suolo la riforma provinciale, rafforzando le indicazioni strategiche del PUP Piano urbanistico Provinciale, stabilisce chiari limiti agli interventi di espansione insediativa, demandando ai PRG la necessità di attuare politiche territoriali che:

- *favoriscano, anche prevedendo particolari misure di vantaggio, il riuso e la rigenerazione urbana delle aree insediate, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e di densificazione;*

- mantengono e incrementano l'attrattività dei contesti urbani favorendo la compresenza delle funzioni;
- (...)

E' nella possibilità demandata al PRG di "*prevedere particolari misure di vantaggio*" a sostegno la rigenerazione urbana e della ristrutturazione urbanistica che di fatto si motiva e si sostiene la procedura adottata e prevista dall'art. 49 della Legge provinciale.

Con riferimento alla necessità di garantire la coerenza rispetto ai contenuti del piano regolatore, si evidenzia che la proposta di variante alla scheda norma non produce modifiche rilevanti alle previsioni vigenti. Gli interventi che si intendono attuare risultano nella sostanza (numero di piani, superfici e destinazioni d'uso) già ammessi dallo strumento urbanistico comunale e non pregiudicano l'attuazione degli interventi previsti sugli altri edifici ricompresi nel comparto B (B2 in variante). Ciò che si introduce, con la presente proposta di variante urbanistica, è un principio di gradualità nelle trasformazioni edilizie e urbanistiche motivato da esigenze aziendali di carattere organizzativo ed economico.

La coerenza nei confronti delle previsioni del PRG vigente risiede inoltre nella possibilità attuare in tempi certi la riqualificazione complessiva del fronte urbano su via all'Adige. La scheda norma infatti impone, nell'area di proprietà della società Manica compresa tra l'edificio oggetto di intervento e la via all'Adige, la realizzazione di un complessivo intervento di riqualificazione.

Un altro aspetto che preme evidenziare, a sostegno della presente iniziativa, è quello relativo all'impossibilità di attingere all'istituto delle deroga urbanistica previsto dalla legislazione urbanistica.

L'impossibilità di accesso alla deroga urbanistica non deriva dall'incompatibilità delle finalità del progetto o delle funzioni insediate, ma scaturisce dalla presenza del vincolo di piano di lottizzazione. In sostanza si evidenzia che l'istituto della deroga urbanistica, di prassi accolta in situazioni analoghe ove le necessità di intervento edilizio sono strettamente connesse a componenti economiche e occupazionali, non può essere applicata in quanto l'area è vincolata a piano di lottizzazione. L'art. 49 comma 2 della legge, stabilisce che "*fino all'approvazione del piano attuativo sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumento di volume, compreso il cambio di uso, quando è previsto nell'ambito delle predette categorie di intervento, nonché la realizzazione, senza aumento del volume urbanistico esistente, delle opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per garantire l'accessibilità, l'adattabilità, e la visitabilità degli edifici privati e pubblici (..)*".

Appare evidente che, nel caso della società Manica spa, il soddisfacimento delle esigenze aziendali in coerenza con i principi e le finalità della riforma provinciale e con le disposizioni del PRG vigente possa avvenire solamente applicando la procedura prevista all'art. 49 della Legge.

1.2 Modifica alle modalità di attuazione del Comparto C del PL 18 di via all'Adige.

Contestualmente alla variante normativa che disciplina del interventi del comparto B, viene proposta una modifica delle modalità di attuazione degli interventi previsti nel comparto C.

Si tratta di modifiche estranee alle finalità del progetto di sopraelevazione della palazzina uffici, ma necessarie al fine di allineare le disposizioni urbanistiche vigenti alle norme di settore che regolano l'attività produttiva della società Manica spa ed in particolare i rischi connessi al suo svolgimento. Dal 2005, a seguito della modifica direttiva "Seveso" (rif. D.Lgs. 238/2005), l'azienda Manica Spa è soggetta a un complesso sistema di adempimenti finalizzati a garantire sicurezza all'attività svolta all'interno dello stabilimento e alle funzioni insediate nel suo intorno. Il Decreto Legislativo 238/2005 ha ampliato, in accoglimento della direttiva 2003/105/CE, che modifica la direttiva 96/82/CE sul controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose, le attività assoggettabili previste dal precedente D.Lgs. 334/99 ed in particolare ha modificato il ruolo e i compiti assegnati agli enti territoriali nei processi di pianificazione del territorio. L'allegata relazione, elaborata dall'ing. Bettini nel ruolo consulente industriale della società Manica spa, alla quale si rimanda, approfondisce il quadro normativo di riferimento e le procedure di autorizzazione alle quali è soggetta l'attività produttiva.

La scheda norma del PL 18 di via all'Adige, prevede all'interno del Comparto C la realizzazione di un parcheggio pubblico in superficie e di parcheggi pertinenziali interrati. La norma dispone inoltre la necessità di avviare la realizzazione delle opere entro un anno dall'entrata in vigore del PRG (Variante giugno 2009 di data 4 luglio 2012) e di provvedere alla loro ultimazione entro i successivi tre anni. Ad oggi la realizzazione del parcheggio non è ancora avvenuta in quanto, come riportato nelle motivazioni a sostegno della richiesta di proroga presentata dalla società Manica spa e accolta nel 2012 dal comune di Rovereto, la realizzazione del parcheggio pubblico era ostacolata dalla presenza nel sottosuolo, in corrispondenza del nuovo accesso al comparto C da via all'Adige, di presidi infrastrutturali funzionali all'esercizio dell'attività produttiva.

La proposta formulata all'interno della procedura di variante al PRG, precedentemente richiamata, consiste nella modifica dei tempi di realizzazione dei parcheggi previsti nel Comparto C. I tempi di realizzazione delle opere previste nel Comparto C vengono allineati ai tempi di realizzazione degli edifici residenziali previsti all'interno del Comparto A. L'obiettivo è quello di garantire la coerenza delle previsioni urbanistiche rispetto alle disposizioni contenute all'art. 14 del D.lgs. 238/2005 nel quale, al comma 5bis, si prevede che: “ (...) *Nelle zone interessate dagli stabilimenti di cui all'articolo 2, comma 1, gli enti territoriali tengono conto, nell'elaborazione degli strumenti di pianificazione dell'assetto del territorio, della necessità di prevedere e mantenere opportune distanze tra gli stabilimenti e le zone residenziali, gli edifici e le zone frequentate dal pubblico, le vie di trasporto principali, le aree ricreative e le aree di particolare interesse naturale o particolarmente sensibili dal punto di vista naturale, nonché tra gli stabilimenti e gli istituti, i luoghi e le aree tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (...)*”.

La contemporaneità degli interventi previsti nei comparti A e C garantisce inoltre:

- la completa realizzazione dell'area a parcheggio, in quanto parte di essa, circa un quarto della superficie, è posta in corrispondenza della p.ed. 676 del comparto A.
- si eviterebbero i problemi connessi all'accessibilità da via all'Adige generati dalla presenza nel sottosuolo di importanti presidi impiantistici funzionali all'esercizio dell'attività produttiva svolta nel comparto A. Le reti infrastrutturali interrate, presenti in corrispondenza della dell'incrocio che si andrebbe a formare tra la strada di accesso al parcheggio e via all'Adige, sono soggette a periodici interventi di manutenzione durante i quali verrebbe inibito l'accesso e il recesso dal parcheggio pubblico.
- La realizzazione del parcheggio a ridosso degli edifici esistenti del comparto A produrrebbe una condizione di isolamento con conseguente rischio di degrado urbano.

L'allegato A3 al presente progetto riporta le modifiche al testo della scheda norma relative alle modalità di attuazione del comparto C.

2. INQUADRAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

Il piano attuativo è previsto solo su una parte del comparto B, ovvero su quella occupata dalla palazzina uffici (p.ed. 675 in CC Sacco) e delle aree di stretta pertinenza. L'ambito è denominato **COMPARTO B1** e la sua individuazione è, come detto, conseguente all'approvazione di una Variante al PRG che interessa la scheda norma del PL. 18 (vedi elaborato A.3) e che prevede la suddivisione del comparto B in due comparti B1 e B2. Per il comparto B2 vengono mantenute inalterate le previsioni del PRG vigente, compresa la necessità di trasferimento dell'intera attività produttiva. Per il **COMPARTO B1**, oggetto del presente piano attuativo, si ammettono gli interventi di ristrutturazione e di sopraelevazione già previsti dal PRG vigente in deroga al trasferimento dell'intera attività produttiva.

La procedura attraverso la quale l'approvazione di un piano attuativo consente di variare lo strumento urbanistico comunale è quella che fa riferimento alla nuova Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15 la quale, al comma 4 dell'art. 49 dispone che...*"se il piano attuativo o il relativo piano guida, previsto dall'articolo 50, comma 7, o il comparto edificatorio disciplinato dall'articolo 53 richiedono delle modifiche alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione degli interventi, la deliberazione comunale che approva il piano attuativo o il piano guida costituisce provvedimento di adozione di una variante al PRG. A tal fine si applica la procedura di approvazione delle varianti non sostanziali al PRG."* (rif. art.39 comma2 lett. j).

3. ELABORATI DI PROGETTO

Gli elaborati che compongono il piano attuativo sono i seguenti:

ELABORATO	OGGETTO
A.1	Relazione illustrativa e documentazione fotografica
Tav.01	Inquadramento urbanistico, catastale e documentazione fotografica.
Tav.02	Stato Attuale – Planimetria piano rialzato
Tav.03	Stato Attuale – Planimetria coperture
Tav.04	Stato Attuale – Pianta piano seminterrato e Pianta piano primo
Tav.05	Stato Attuale – Prospetti e Sezioni
Tav.06	Progetto – Planimetria Piano rialzato
Tav.07	Progetto – Planimetria coperture
Tav.08	Progetto – Pianta piano seminterrato e Pianta piano primo
Tav.09	Progetto – Ingombro prospetti e Sezioni
Tav.10	Progetto Architettonico preliminare
A.2	Norme di Attuazione
A.3	Scheda Norma PL. 18 (stato di raffronto e di progetto), verifica PGUAP, Verifica usi civici e Rendicontazione urbanistica.

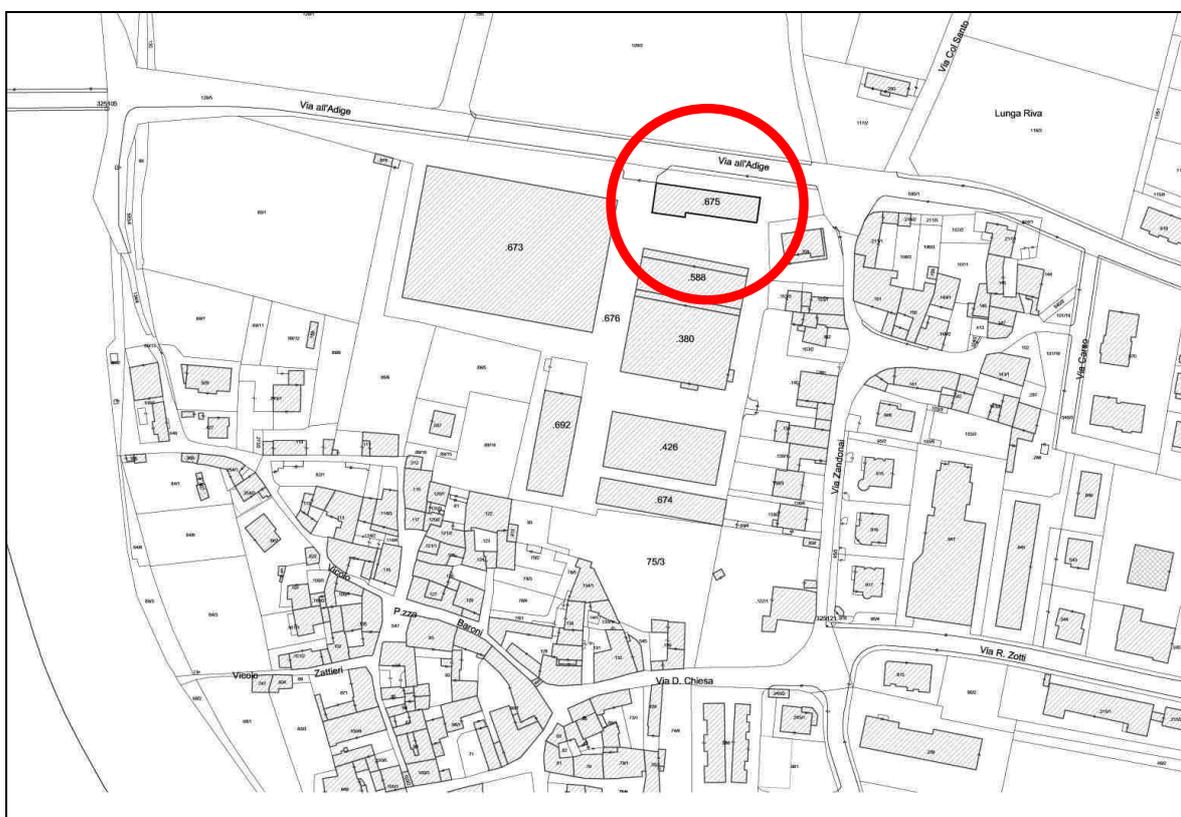
2. ESTRATTI CARTOGRAFICI

2.1 Estratto mappa catastale e assetto fondiario

Il Piano di lottizzazione interessa la p.ed.675 la p.ed. 676 (parte) nel Comune Catastale di Sacco. Attualmente il diritto di proprietà delle particelle interessate dal piano di lottizzazione sono intavolate a favore di

INTESTATI	Particelle	PARTITA TAVOLARE
Società Manica spa Rovereto	p.ed. 675	457*
	p.ed. 676(parte)	

*Vedi "Estratti tavolari allegato 03



Estratto mappa catastale con individuazione delle particelle oggetto d'intervento.

2.1 Le previsioni del PRG Vigente (approvazione con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 2156 di data 23 novembre 2018)

Come anticipato in premessa, il PRG vigente definisce gli interventi ammessi all'interno dell'ambito denominato scheda norma PL.18 "via all'Adige" al quale si rimanda (elaborato A.3). L'art. 62 delle NTA del PRG rimanda di fatto alle disposizioni delle singole schede e disciplina gli interventi ammessi in attesa dell'approvazione degli strumenti attuativi.

ART. 62 Aree soggette a piani attuativi – schede norma

1. Il PRG individua con apposita grafia le aree che si attuano attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica e privata. Le schede norma individuano gli indici urbanistici e le destinazioni d'uso, le impostazioni planivolumetriche, gli aspetti patrimoniali relativi ai futuri assetti proprietari e gli eventuali obblighi di cessione al comune di aree, specificatamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici, di opere pubbliche e di opere di urbanizzazione. Tali specifiche saranno puntualmente definite in un'apposita convenzione.
2. Fatte salve le prescrizioni cogenti contenute nelle singole schede, non risultano vincolanti le sagome planivolumetriche degli edifici, le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico dei singoli blocchi nonché il loro numero. Al pari sono vincolanti gli sviluppi quantitativi relativi alle superfici e le loro funzioni degli spazi oggetto di cessione all'Amministrazione, mentre la loro collocazione e articolazione potranno motivatamente essere modificate in sede di progetto esecutivo al fine di garantire un miglior assetto compositivo di natura urbanistica ovvero patrimoniale.

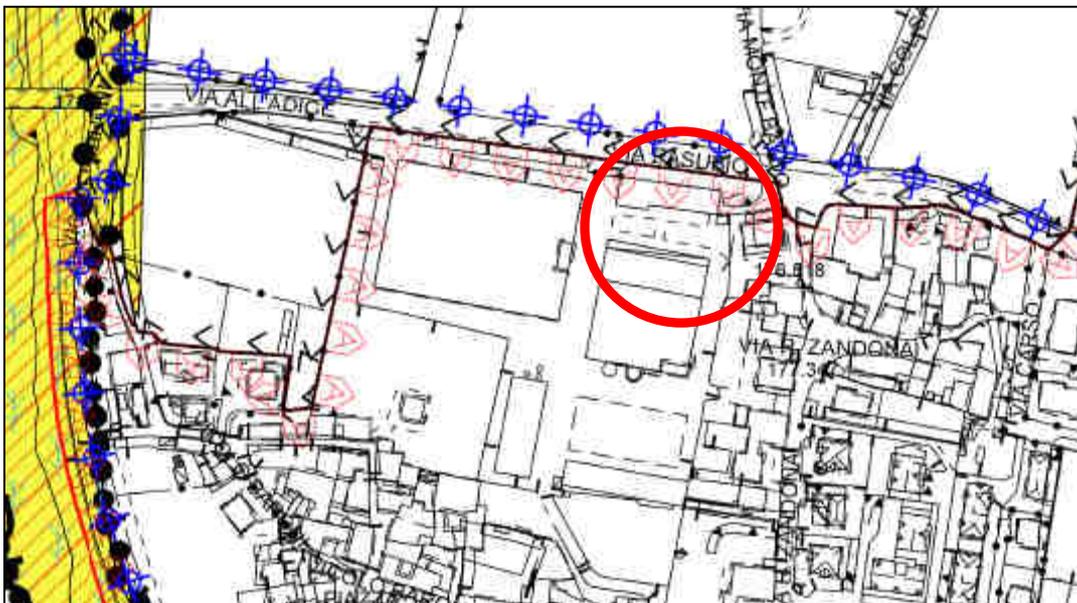
2.2 Le previsioni del PRG Variante 2019

Come anticipato in premessa, l'approvazione del piano di lottizzazione necessita, per garantire la conformità urbanistica, di predisporre una variante al PRG. La procedura attraverso la quale l'approvazione di un piano attuativo consente di variare lo strumento urbanistico comunale è quella che fa riferimento al comma 4 dell'art. 49 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15.

Di fatto la variante I PRG modifica i contenuti della scheda norma PL. 18 via all'Adige", individuando due comparti B1 e B2 e svincolando l'attuazione del comparto B1 al trasferimento dell'intera attività produttiva. L'elaborato A.3 alla presente relazione riporta la scheda del PL. 18 come modificata dalla Variante 2019.

2.3 Le previsioni del PRG vigente. Sistema ambientale.

Gli elaborati grafici del PRG vigente evidenziano l'assenza di particolari vincoli di natura paesaggistica o di tutela ambientale



Estratto PRG Vigente Tav. .03 VINCOLI.

3. INQUADRAMENTO DELL'AMBITO DI INTERVENTO E STATO ATTUALE

L'edificio oggetto d'intervento (p.ed. 675) e la relativa area di pertinenza (parte della p.ed. 676) si collocano a margine del centro abitato di Borgo Sacco e sono parte integrante dell'insediamento produttivo della Società Manica spa che dal 1949 svolge la propria attività nella aree poste a ridosso di via all'Adige nel comune di Rovereto.

L'edificio realizzato a metà degli anni '60 è stato oggetto, nel recente passato, un importante intervento di sopraelevazione che ha riguardato la sola porzione ovest collocata in corrispondenza dell'accesso principale. Ad oggi l'edificio si presenta distinto in due parti che corrispondono ai due livelli fuori terra. Il piano rialzato che presenta i tratti originari dell'edificio realizzato negli anni '60 e il primo piano, corrispondente all'ampliamento avvenuto negli anni 2000, che si distingue dalla parte preesistente per materiali colori e tipologia costruttiva. D'interesse dal punto di vista architettonico sono:

- Al piano rialzato l'organizzazione delle finestrate, in particolare in corrispondenza dei fronti nord e ovest e la suddivisione delle specchiature dei serramenti generate dalla necessità di incrementare il controllo sugli spazi esterni posti in prossimità degli accessi (rapporto interno/esterno).
- La presenza di dettagli costruttivi e dispositivi di facciata che ne caratterizzavano il linguaggio architettonico;



Fronte nord



Fronte nord-ovest e accesso all'area produttiva

Con riferimento all'organizzazione interna, l'edificio è completamente utilizzato per funzioni complementari all'attività produttiva. Attualmente all'interno dell'edificio si svolge l'intera attività amministrativa e commerciale a supporto dell'azienda e relativi spazi accessori. Nell'interrato si collocano archivi, depositi e la centrale termica. Gli spazi di archeggio sono collocati perlopiù all'esterno dell'edificio in prossimità della fascia di proprietà privata interposta tra l'edificio e la via all'Adige.

Gli accessi all'area avvengono direttamente da via all'Adige, strada realizzata dalla società Manica spa negli anni 50. All'edificio si accede direttamente dall'unico ingresso presente sul fronte ovest.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio (p.ed. 675 in CC Sacco) risulta in regolarmente autorizzato.

Di recente (vedi provvedimento di sanatoria n. 72081/2018) si è provveduto a regolarizzare alcune difformità tra stato lo attuale e i progetti autorizzati nel 1963 e nel 2000.

3 IL PROGETTO

Come ampiamente descritto in premessa, il presente piano attuativo redatto sul comparto B1 del PL n.18 di via all'Adige individuato a seguito di variante urbanistica, è finalizzato a disciplinare gli interventi di riqualificazione funzionale e architettonica dell'edificio (p.ed. 675) esistente e degli spazi di stretta

pertinenza interni al comparto (parte della p.ed. 676). Il piano attuativo è stato redatto in conformità alle disposizioni previste dalla legislazione urbanistica provinciale e nel rispetto delle disposizioni contenute nella scheda norma della **“Variante 2019 -PL.18 via all’Adige”** richiamata all’art. 1 comma 3 delle norme di Attuazione (elaborato A.2 del piano di lottizzazione).

Le finalità di riqualificazione del comparto B1 di concretizzano mediante alcuni interventi caratterizzati da importanti ricadute urbanistiche:

- lo spostamento, dal fronte ovest al fronte nord, dell’ingresso principale. Questo consente di distinguere l’accesso all’insediamento produttivo dall’ingresso alla palazzina uffici, rafforzando la connotazione urbana dell’edificio;
- la riqualificazione dello spazio compreso tra la strada comunale e il fronte nord dell’edificio. Tali interventi prescritti dal PRG sono rivolti a migliorare la qualità urbana lungo una delle principali strade di accesso alla città di Rovereto.

Dal punto di vista architettonico, il piano attuativo ammette interventi di ricostruzione sul sedime individuato in cartografia alla tavola 5 per un numero massimo di piani pari a 3. Nella sostanza il progetto, presentato in forma preliminare e non vincolante nell’elaborato tavola 10, mira ad una riqualificazione architettonica complessiva da attuarsi mediante la demolizione della parte di edificio recentemente oggetto di ampliamento e la realizzazione, su tutto il sedime dell’edificio esistente, di un nuovo piano. La progettazione ha preso come riferimento architettonico le partiture e l’organizzazione delle finestrate del progetto del 1963 in quanto, come descritto nel paragrafo precedente, determinano il tratto distintivo dell’edificio.

4 PARCHEGGI A SERVIZIO DELL' ATTIVITA' INSEDIATA

Il piano attuativo prevede per le funzioni amministrative insediate, complementari all'attività produttiva, la verifica dello standard di parcheggio. Il riferimento normativo preso in considerazione per la determinazione degli spazi di parcheggio è costituito dal comma 3 dell'art. 17 del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale che stabilisce in primo luogo che: *“nel caso di In caso di funzioni accessorie ad una funzione principale, quali le mense, le foresterie, gli spazi destinati alla commercializzazione dei prodotti aziendali e affini, gli uffici, lo standard di parcheggio da rispettare è determinato in rapporto alla funzione principale.”* Successivamente, per la quantificazione degli spazi di parcheggio, hanno trovato applicazione le disposizioni contenute nell'allegato A del regolamento stesso nel quale, come si evince dall'astratto di seguito riportato, non è prevista l'applicazione di un vero e proprio standard. La determinazione del numero di parcheggi necessari a soddisfare le esigenze della funzione insediata è determinato da uno studio specifico.

TABELLA A				
<i>(articolo 13 del regolamento)</i>				
SPAZI DI PARCHEGGIO – FUNZIONI E STANDARD				
C	ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIO ALL'INGROSSO			
C1	Industria e artigianato di produzione	Tutte le lavorazioni produzione artigianale e industriale di cose e di beni		Studio specifico

Estratto tabella A – spazi di parcheggio funzioni e standard

La scelta di adottare la procedura prevista dal regolamento urbanistico provinciale per le attività complementari all'attività produttiva, deriva dal fatto che il progetto fa specifico riferimento all'insediamento (e ampliamento) degli uffici a servizio dell'attività svolta dalla società Manica spa. Considerato che la scheda norma del PRG contempla tra le funzioni ammesse anche quelle del settore terziario, ne consegue che l'eventuale cambio d'uso della palazzina uffici a favore di tali attività dovrà comportare l'aggiornamento del calcolo dello standard in applicazione dei parametri previsti dal Regolamento urbanistico provinciale. Le norme di attuazione del piano attuativo stabiliscono che l'eventuale ricalcolo degli spazi di parcheggio non costituisce di fatto variante urbanistica al piano attuativo e può essere effettuato all'interno del procedimento relativo al rilascio del permesso di costruire.

Con riferimento alle disposizioni regolamentari precedentemente richiamate, si è reso pertanto necessario predisporre uno *“studio specifico”* al fine di determinare il fabbisogno di spazi di parcheggio.

Lo studio ha preso in considerazione i seguenti fattori:

- Spazi di parcheggio esistenti in relazione al numero di addetti all'interno dell'edificio oggetto del presente piano di lottizzazione.
- Numero addetti stimati a seguito dell'ampliamento previsto dal presente piano di lottizzazione.
- Verifica dei dati ISTAT CENSIMENTO 2011 relativi alle modalità di raggiungimento dei luoghi di lavoro.
- Stima di spazi parcheggio per visitatori esterni.
- Configurazione dell'intero comparto produttivo di proprietà della società *“Manica spa”* in relazione alla possibilità di collocare i parcheggi *in ambiti esterni al lotto d'intervento purché nelle vicinanze e in aree urbanisticamente conformi (rif. comma 2 art.15 Regolamento provinciale)*

DETERMINAZIONE DEGLI SPAZI DI PARCHEGGIO ai sensi dell'art.17 comma 3 e della TABELLA "A" del Regolamento urbanistico edilizio provinciale approvato con DPP

- a) Standard parcheggi esistente
Spazi di parcheggio esistenti: 8 stalli/ Personale attualmente impiegato: 11 unità = 0.73 stalli/unità impiegata;
- b) Numero di parcheggi necessari in applicazione dello standard attuale:
Addetti stimati a seguito dell'ampliamento dell'edificio esistente sulla scorta delle necessità aziendali: n.24 unità
Spazi di parcheggio determinati con proiezione lineare basata sui dati utenti/parcheggi esistenti: (8 parcheggi /11 addetti attuali)x 24 addetti stimati = 17,45 stalli (arrotondati **n.18 stalli**);
- c) Numero di parcheggi necessari in base al numero di addetti previsti
Addetti stimati a seguito dell'ampliamento dell'edificio esistente sulla scorta delle necessità aziendali: **n.24 unità**;
- d) Percentuale della popolazione residente nella Provincia Autonoma di Trento che si sposta giornalmente per motivi di lavoro e/studio per mezzo utilizzato. Riferimento dati ISTAT Censimento 2011.

Per le finalità del presente studio non è stata presa in considerazione la percentuale relativa agli mezzi indicati nelle colonne 1 (Treno, tram, metro) e 3 (Autobus aziendale) e 9 (piedi) in quanto non coerenti con la dimensione urbana e aziendale di riferimento.

Prospetto 11 - Popolazione residente in famiglia che si sposta giornalmente per mezzo utilizzato e regione. Censimento 2011 (valori percentuali)										
Regioni	Treno, tram, metro	Autobus urbano, filobus, corriera, autobus extra-urbano	Autobus aziendale o scolastico	Auto privata (come conducente)	Auto privata (come passeggero)	Motocicletta, ciclomotore, scooter	Bici	Altro mezzo	A piedi	Totale
Piemonte	5,3	8,8	2,3	48,1	14,8	1,4	3,0	0,3	16,0	100,0
Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste	1,7	5,5	4,3	51,2	14,1	2,0	1,5	0,3	19,4	100,0
Lombardia	8,6	7,1	2,2	45,8	13,7	3,3	5,1	0,3	13,9	100,0
Provincia Autonoma Bolzano/Bozen	4,2	12,1	4,3	33,8	6,9	3,0	12,2	0,6	22,9	100,0
Provincia Autonoma Trento	2,9	12,0	4,3	45,8	9,7	2,0	4,2	0,5	18,5	100,0
Veneto	2,6	8,3	3,3	50,0	14,1	2,9	7,0	1,0	10,9	100,0
Friuli-Venezia Giulia	1,9	10,5	3,2	50,8	13,3	3,5	5,2	0,4	11,2	100,0
Liguria	6,0	14,9	2,1	31,9	10,0	14,1	1,2	0,3	19,5	100,0

Fig. 1. Fonte Dati ISTAT censimento 2011

Percentuale di utilizzo di mezzi alternativi all'auto privata: 28.4 %

Percentuale di utilizzo dell'auto privata: 71.60 %

Numero di stalli necessari in relazione al numero di addetti che, sulla scorta dei dati ISTAT si presume raggiungano il posto di lavoro con l'auto privata: 24 addetti x 0.716 = 16,468 addetti (arrotondato a 17 addetti) : **17 stalli**

- e) Determinazione del fabbisogno di spazi di parcheggio in considerazione dei dati analizzati nello studio e in considerazione della presenza di adeguati spazi posti nelle vicinanze del lotto che rispondono ai requisiti previsti dall'art.15 comma 2 del Regolamento.

Spazi di parcheggio necessari all'interno del lotto (comparto B1 del "PL.18 via all'Adige") per soddisfare le esigenze degli addetti	n. 19
Stalli previsti per utenti esterni	n.2

TOTALE STALLI NECESSARI PER SODDISFARE LE ESIGENZE DI PARCHEGGIO ALL'INTERNO DEL LOTTO (Comparto B1 del PL n.18 di via all'Adige).	n.21
TOTALE STALLI PREVISTI	n.22

L'elaborato, Tav.06 propone un'ipotesi di distribuzione planimetrica degli spazi di parcheggio all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio oggetto d'intervento. Dei 22 spazi previsti, 4 sono collocati all'interno dell'area destinata a verde privato interposta tra la strada comunale e l'edificio esistente. Tale ambito risulta vincolato dalla fascia di rispetto stradale all'interno della quale trovano applicazione le disposizioni previste dal PRG vigente all'art. 98.6 delle NTA. Nello specifico, il comma 6.6 dell'art.98 ammette, all'interno della fascia di rispetto stradale, la realizzazione di spazi di parcheggio qualora di pertinenza di edifici esistenti. Nel caso specifico, i n.4 posti auto ricavati in fascia di rispetto stradale, fanno riferimento alla riorganizzazione degli uffici collocati all'interno dell'edificio esistente.

Dal punto di vista funzionale, la scelta di collocare gli spazi di parcheggio al di fuori della zona preclusa all'accesso del personale dipendente, deriva dalla necessità di offrire stalli di fermata utilizzabili da visitatori occasionali (quali corrieri espressi e portalettere).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fronte ovest p.ed. 675 in CC Sacco e area di pertinenza con accesso da via all'Adige



Limite interno tra comparto B1 e B2. Area di pertinenza individuata da parte della p.ed. 676 in CC Sacco.



Fronte sud della p.ed. 675 in CC Sacco e area interna di pertinenza



Fronte sud della p.ed. 675 in CC Sacco e area interna di pertinenza



Fronti nord e ovest della p.ed. 675 in CC Sacco su via all'Adige



Dettaglio fronte nord – Piano rialzato del 1963 e sopraelevazione anno 2000.



Dettaglio fronti nord e ovest. Finestre ad angolo e specchiatura serramenti



Fronte nord della p.ed. 675 in CC Sacco su via all'Adige



Fronte est della p.ed. 675 in CC Sacco su via all'Adige e area di pertinenza da riqualificare



Accesso attività produttiva da via all'Adige