

COMMITTENTE:

LF IMMO SRL

Via Stazione, 5 - 39100 BOLZANO

NOME COMMESSA:

COMUNE DI ROVERETO (TN)  
AREA "LA FAVORITA"

C.C. LIZZANA - P.F. 996/1, P.F. 996/2, P.F. 996/21 E  
P.F. 996/22

STATO DI AVANZAMENTO COMMESSA:

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON  
EFFETTO DI VARIANTE AL PRG

CODICE COMMESSA:

-

INGEGNERIA:

ing. NICOLA ZUECH

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROV. DI TRENTO

dott. ing. NICOLA ZUECH  
ISCRIZIONE ALBO N. 2305

CONSULENTI:

ARCHITETTURA:

arch. GIAMPAOLO SCHWACHTJE

Salita Valbuson 3H  
38068 ROVERETO (TN)  
Tel. e Fax 0464 435473  
info@arker.it-www.arker.it



OGGETTO:

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

STATO DI VARIANTE

SCALA:

-

NOME FILE:

CARTIGLIO\_04GIUGNO2021.DWG

DATA:

04 GIUGNO 2021

TAVOLA:

1.1

N. REV. DATA REVISIONE

ELABORATO

VERIFICATO  
responsabile commessa

VALIDATO  
direttore tecnico

Variante al  
Piano di Lottizzazione  
Area “La Favorita” Rovereto  
*P.fond. 996/1, 996/2, 996/21, 996/22, p.ed. 1782*  
*C.C. Lizzana*

*Relazione Tecnica Illustrativa*

Aggiornamento 04 Giugno 2021



## 1 Premesse

La presente relazione tecnica illustrativa ha come oggetto la domanda di Variante al Piano di Lottizzazione approvato con Delibera della Giunta Comunale in data 25/06/2019 relativa alle p.fond. 996/1 e 996/2 C.C. Lizzana, denominate area "La Favorita" e site tra la via del Garda e viale Caproni a Rovereto (TN). A seguito di frazionamenti successivi, vanno ora aggiunte come area oggetto di lottizzazione anche le neoformate p.p.f.f. 996/21, 996/22 e la p.ed. 1782, sempre in C.C. Lizzana.

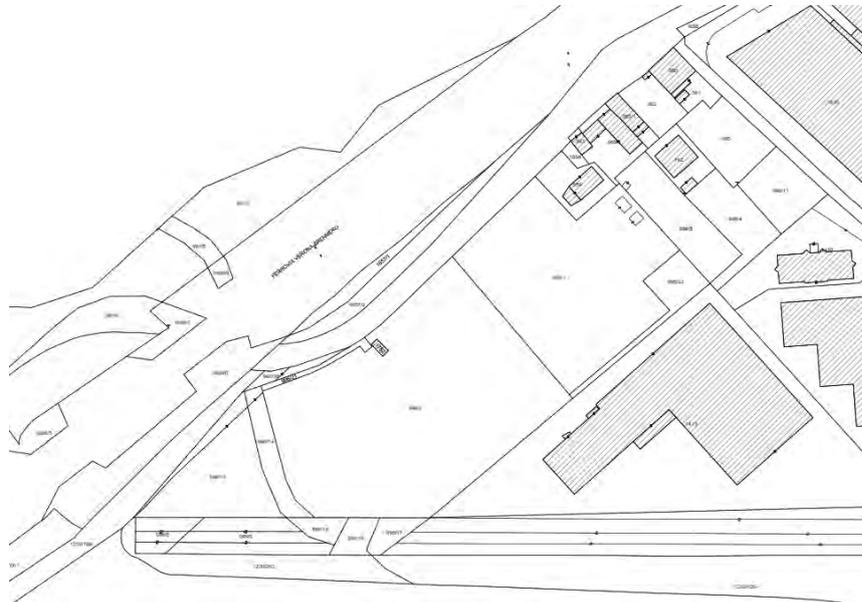
La Variante al Piano di Lottizzazione deriva dalla necessità di apportare alcune modifiche al Piano così come approvato che riguardano: la modifica all'impianto planialtimetrico dell'immobile previsto nell'ambito B, il cambio di destinazione urbanistica di una parte dell'ambito B, l'inclusione dell'area a destinazione viabilità di progetto sul lato del Rio Coste nell'ambito A destinazione D e la modifica della dimensione della fascia di rispetto stradale per entrambi gli ambiti A e B previsti dal P.L., come conseguenza della conclusione delle opere viarie per la parte di interesse.

In forza di quanto consentito dalla Legge Provinciale per il Governo del Territorio, n.15 d.d. 04/08/2015, art. 49, comma 4, la Variante qui presentata richiede modifiche alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione e progettazione degli interventi, chiedendo, tramite delibera comunale, l'approvazione contestuale di un provvedimento di adozione di Variante al PRG, che trasformerà inoltre l'area oggetto di lottizzazione in area a destinazione C.

La presente variante determinerà pertanto un adeguamento grafico del PRG che riguarderà la schedatura dell'area quale Piano di Lottizzazione di area a destinazione urbanistica C, l'adeguamento grafico dell'area con l'inserimento delle opere di urbanizzazione (ciclabile) e adeguamento delle fasce di rispetto stradale.

Si precisa che tutti i parametri previsti e concordati nel Piano di Lottizzazione iniziale sono sempre verificati e che rimane confermata 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 attuale

L'area in oggetto è di proprietà della società LF Immo srl con sede in via Stazione, 5 – 39100 Bolzano e della C.A.M. Centro Alimentare Maddalene spa con sede in via G. di Vittorio, 43/3, Lavis (TN), soggetti proponenti della presente Variante al Piano di Lottizzazione.

L'area è posizionata nella parte a sud della città di Rovereto, in zona ricompresa tra la via del Garda e viale Caproni, con prevalente destinazione urbanistica D5, attività produttive ed economiche, nello specifico del **settore secondario e terziario**.

**L'ambito A** occupa la porzione sud dell'area ed è oggetto di Permesso di Costruire n.62571 d.d. 12/09/2019 per la realizzazione di un edificio con destinazione di media struttura di vendita del settore alimentare e misto, con **quota parte della superficie di verde profondo collocata all'interno dell'ambito B**.

**L'ambito B**, non ancora oggetto di interventi edificatori, presenta nel suo perimetro una **zona a destinazione urbanistica B3** (residenziale) pari a 465 mq.

Entrambi gli ambiti sono gravati dalla **fascia di rispetto stradale** relativa alla Via del Garda e alla Rotatoria posta all'incrocio con Via Caproni.

Si precisa inoltre, che a seguito della presentazione del Piano di Lottizzazione originario, è stata ottenuta con **Deliberazione del C.C. n. 09 di data 02/04/2019** la deroga alla superficie minima di posti auto da realizzare a piano interrato e alla superficie minima di verde profondo, prevista dalla norma commerciale.



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

### **Situazione Ambientale**

Si confermano le valutazioni ambientali fatte in fase di Domanda di Piano di Lottizzazione.

Si richiama dal punto di vista idrogeologico che, 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 Attuali**

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 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 con funzioni assimilabili a D5 pari a 11.809,00 mq.

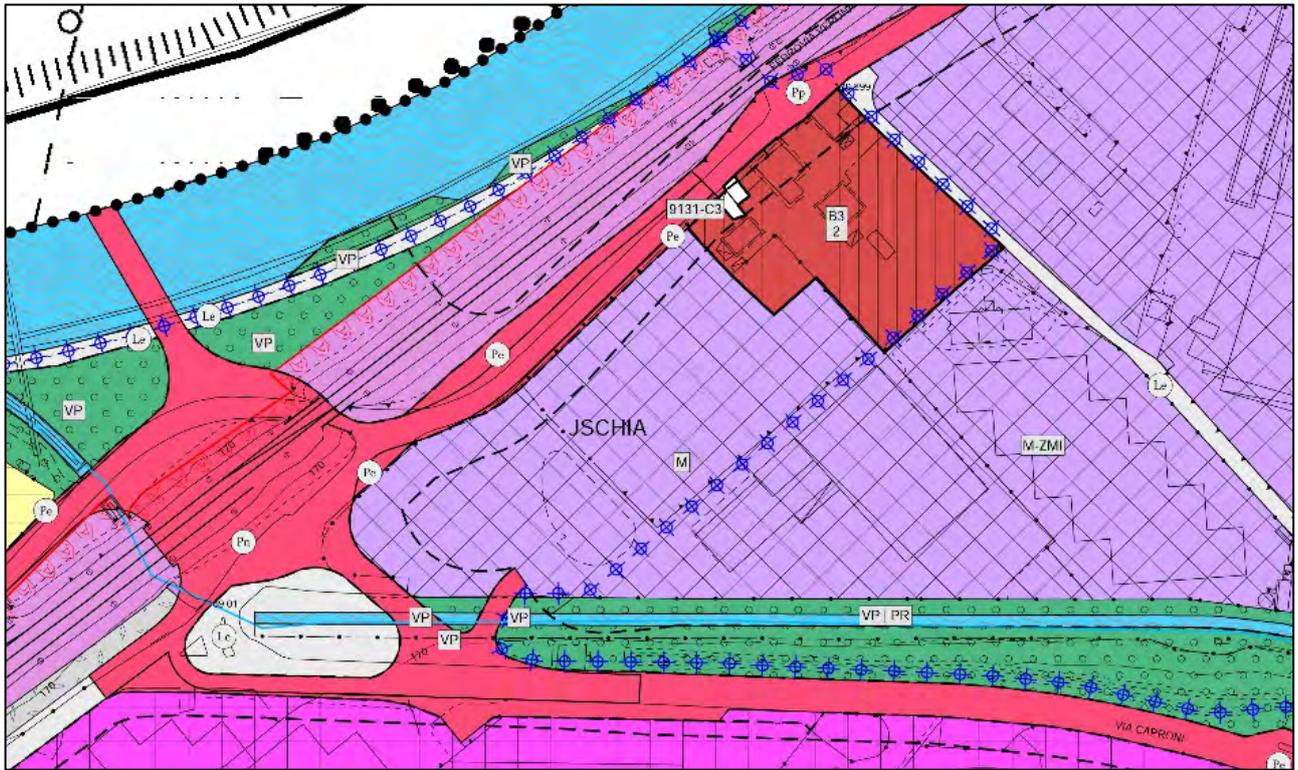
- 1) Lotto minimo: 1.000 mq
- 2) Rapporto massimo di copertura = 0,70
- 3) Altezza massima = ml. 15.00 (esclusi volumi tecnici)

- 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.

*Si detrae altresì dalla zona omogenea D5 lo spazio di superficie relativo all'area in cessione per la pista ciclopedonale posta sul lato ovest del lotto, per una superficie pari a 165 mq da rilievo strumentale.*

Ai fini della progettazione di variante si fa sempre 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: come da Delibera del Consiglio Comunale n.9 d.d. 02/04/2019, la quota parte di verde profondo viene ridotta dal 20% richiesto al 5% previsto dal Piano di Lottizzazione approvato e dal successivo Permesso di Costruire relativo all'ambito A; tale opzione viene sfruttata anche per l'ambito B
- 8) Classe energetica richiesta "B+" (minimo);
- 9) Parcheggi interrati: come da Delibera del Consiglio Comunale n.9 d.d. 02/04/2019, la realizzazione del 30% dei posti auto interrati viene derogata, pertanto i posti auto, sono tutti previsti a piano terra, come da Piano di Lottizzazione e da Permesso di Costruire ambito A approvati. Tale opzione rimane confermata nella presente Variante, anche per l'ambito B, nel limite dei parametri già deliberati.



Estratto PRG vigente

Legenda:

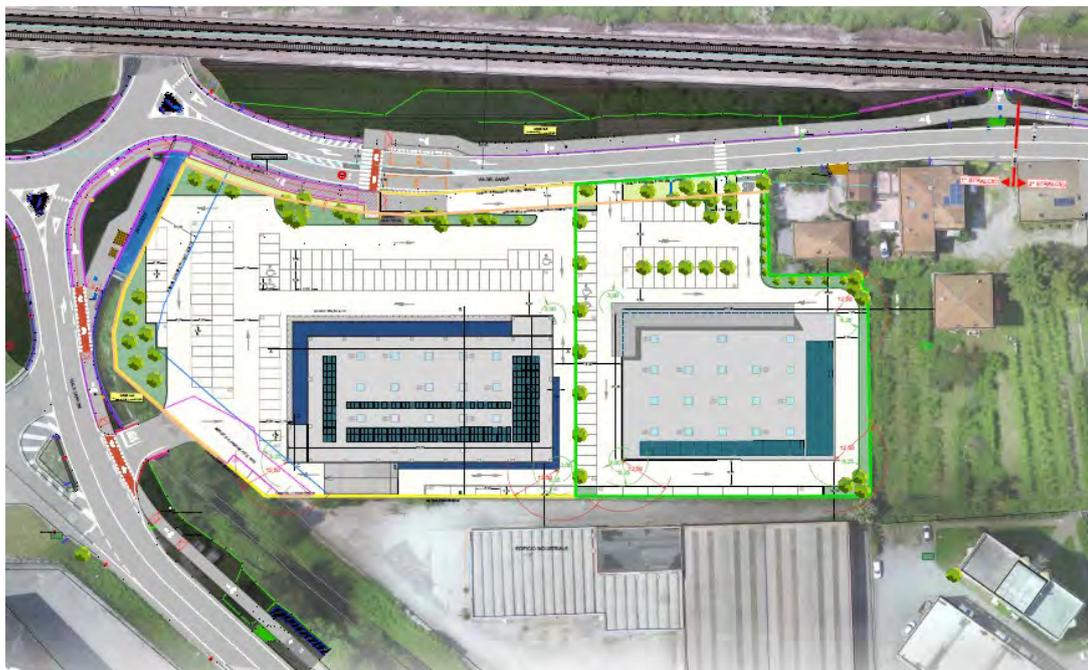
	Z403_P - CONFINE COMUNALE		F501_P - VIABILITA' PRINCIPALE ESISTENTE (ART. 69)
	B101_P - TESSUTO SATURO DA RISTRUTTURARE B3 (ART. 68)		F502_P - VIABILITA' PRINCIPALE IN POTENZIAMENTO (ART. 69)
	F301_P - FUNZIONE PREVALENTE VERDE PUBBLICO F302_P - FUNZIONE PREVALENTE VERDE PUBBLICO		F503_P - VIABILITA' PRINCIPALE IN PROGETTO (ART. 69)
	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. 105)
	E103_P - AREA AGRICOLA (ART. 78)		G103_P - FASCIA DI RISPETTO STRADALI (ART. 98 (6)) E FERROVIARI (ART. 90 (9))
	Z102_P - FIUME (ART. 82(b))		F420_L - PISTE CICLABILI E CICLOPEDONALI ESISTENTI (ART. 90)

#### 4 Oggetto della Variante al Piano di Lottizzazione

Al fine di risolvere i punti critici emersi in fase di Lottizzazione, sfruttando le possibilità dello strumento della Lottizzazione, previste dalla normativa provinciale, la presente Variante ha come obiettivo la razionalizzazione dell'intervento di lottizzazione e contestualmente dello strumento urbanistico del PRG, come previsto dall'art. 49 della Legge Provinciale n.15 del 04/08/2015.

Le modifiche previste dalla presente variante sono:

1. cambio di destinazione urbanistica di una porzione dell'ambito B, da B3 (residenziale) a zona con funzioni riconducibili alla destinazione urbanistica D (settore secondario e terziario), uniformandola di fatto alla destinazione prevalente dell'area di lottizzazione
2. cambio di destinazione urbanistica dell'area di viabilità di accesso da sud, sopra al Rio Coste, da area a destinazione viabilità ad area con funzioni riconducibili alla destinazione urbanistica D
3. modifica alla sagoma, all'orientamento e alle sezioni dell'immobile previsto all'interno dell'ambito B
4. adeguamento della fascia di rispetto di Via del Garda all'attuale assetto viario, a seguito della conclusione dei lavori di sistemazione della viabilità della zona
5. variazioni alla distribuzione del verde profondo e dei posti auto, conseguenti alle modifiche sopra richieste
6. ricalcolo delle superfici dell'ambito A e B, alla luce delle modifiche oggetto di Variante, e verifica di tutti i parametri urbanistici
7. perimetrazione dell'interno lotto come ambito di lottizzazione di zona C con scheda norma specifica



### **1\_Cambio di destinazione urbanistica di una porzione dell'ambito B, da B3 (residenziale) a funzioni riconducibili a D5 (settore secondario e terziario), uniformandola alla destinazione prevalente dell'area di lottizzazione**

L'ambito B presenta all'interno della sua superficie un'area di 465 mq con destinazione residenziale B3 a differenza della prevalente destinazione D5 del resto dell'ambito. Si sottolinea come tutta la zona circostante sia caratterizzata da edifici del settore secondario e terziario, a parte alcuni edifici storici a carattere residenziale. Quest'area è sempre stata inclusa all'interno della proprietà della p.f. 996/1 e non ha mai avuto pertinenza residenziale.

Si richiede pertanto di razionalizzare la destinazione urbanistica dell'intero ambito B assegnandogli tutta la superficie con funzioni riconducibili a D5, come permesso dal sopracitato dall'art. 49 della Legge Provinciale n.15 del 04/08/2015, al fine di razionalizzare l'intervento di urbanizzazione.

Si precisa che l'inclusione della precedente area B3 nell'ambito D non determinerà aumenti sostanziali nel carico urbanistico precedentemente presentato.

La trasformazione da B a D permetterà semplicemente un più razionale utilizzo della superficie del lotto e una maggiore coerenza progettuale con l'ambito A adiacente.

## **2\_Cambio di destinazione urbanistica dell'area a destinazione viabilità corrispondente all'ingresso da sud all'ambito A, sopra al Rio Coste ad area a destinazioni riconducibili a D5**

L'ambito A presenta al suo interno una modesta superficie, pari a 76 mq, con destinazione di PRG viabilità. Tale area era destinata alla realizzazione e agli spazi di cantiere necessari alla realizzazione dell'accesso carraio all'ambito A corrispondente alla p.f. 996/2, con passaggio sopra al Rio Coste e con percorso diverso dal precedente accesso alla p.ed.1413, che avveniva invece parallelo al Rio Coste lungo il lato sud della p.f. 996/2.

Tale nuovo ingresso risulta ora essere stato realizzato secondo le indicazioni di piano, pertanto la previsione di PRG è stata realizzata. Data ormai l'attuazione, risulta che l'area in oggetto possa essere inclusa a tutti gli effetti all'interno della destinazione D dell'ambito A della presente variante al piano di lottizzazione.

La superficie complessiva dell'ambito A sarà pertanto pari a 7.299 mq + 76 mq per un totale di 7.375 mq.

## **3\_Modifica alla sagoma, all'orientamento e alle sezioni dell'immobile previsto all'interno dell'ambito B**

La possibilità di uniformare la destinazione urbanistica dell'ambito permetterà una progettazione più lineare dell'ambito stesso e dell'edificio. In particolare il nuovo edificio sarà ruotato rispetto alla versione presentata nel Piano di Lottizzazione originario, quindi orientato nord-sud e di un solo piano fuori terra, come l'adiacente dell'ambito A, e ad esso allineato, per una maggiore e migliore uniformità dei fronti.

Allo stesso modo, anche il miglioramento generale degli spazi esterni, non più vincolati dall'area a destinazione verde profondo di pertinenza dell'ambito A, determina una migliore collocazione microubanistica, con una zona di verde a confine con gli edifici a carattere residenziale posti a nord del lotto e una fascia di posti auto a sud a separazione dell'ambito A.

Il nuovo edificio sarà orientato nord-sud, con il fronte più ampio parallelo a via del Garda e comunque sempre a distanza maggiore di 3,00 metri dall'altro edificio dell'ambito A e a distanza maggiore di 12,50 metri dagli edifici esterni al perimetro di lottizzazione. Per quanto riguarda le distanze dai confini saranno superiori ai 1,5 metri tra ambito A e ambito B e superiori ai 6,25 metri dai confini esterni al perimetro della lottizzazione, anche verso le aree a destinazione D, esterne al perimetro.

Tale possibilità di sviluppo in pianta determinerà la riduzione del numero di piani e dell'altezza dell'immobile.

Le caratteristiche formali dell'edificio previsto nell'ambito B prevedono la realizzazione di un volume semplice e compatto con facciata vetrata e avancorpo di copertura in materiale tipo Alucobond, equivalente a quello previsto per il rivestimento delle facciate. Rispetto al Piano di lottizzazione iniziale vengono eliminate le listellature orizzontali e utilizzati colori più scuri. La struttura portante verticale e la struttura della copertura saranno realizzate in legno.

#### **4\_ Adeguamento della fascia di rispetto stradale di Via del Garda e della rotatoria adiacente il Rio Coste, alla situazione viabilistica consolidata**

Il PRG del Comune di Rovereto individua per Via del Garda e per la rotatoria adiacente al Rio Coste una fascia di rispetto stradale determinata dalle necessità pregresse di sistemare la viabilità comunale per la realizzazione della rotatoria passante sotto l'asse ferroviario e delle relative immissioni stradali, nonché la contestuale sistemazione del canale del Rio Coste e la realizzazione di una pista ciclopedonale a servizio di Via del Garda. Tali opere viarie sono state già realizzate e concluse da parte del Comune, mentre la pista ciclopedonale trova realizzazione all'interno del presente Piano di Lottizzazione.

La fascia di rispetto attualmente presente sul PRG ha già assolto la sua funzione di area necessaria all'allargamento della sede stradale, alla realizzazione della rotatoria e alle relative contestuali aree di cantiere, con ciò intendendo anche la predisposizione della pista ciclabile.

La previsione di Piano relativa alla realizzazione della Pista Ciclabile, quale mobilità sostenibile, è assorbita nelle opere di Liberalità previste e approvate dal presente Piano di Lottizzazione in vigore.

Facendo riferimento a quanto previsto dall'art. 5 delle "Determinazioni in ordine alle dimensioni delle strade ed alle distanze di rispetto stradali e dei tracciati ferroviari di progetto" (art. 70 della L.P. 05/09/1991, n.22 e art.64 della L.P. 04/03/2008, n.1), la presente Variante al Piano di Lottizzazione, chiede che la dimensione della fascia di rispetto venga portata alla misura prevista per la viabilità esistente essendo ormai la strada realizzata e consolidata.

Essendo la fascia di rispetto, indicata nel PRG comunale, afferente a strade ormai esistenti e ad aree di raccordi o svincoli già potenziati e con lavori conclusi si prevede, con lo strumento subordinato di pianificazione, quale è il presente Piano di Lottizzazione, di riportare ai valori consueti la fascia di rispetto relativa alla Via del Garda e per la zona di svincolo della rotatoria farla coincidere con Rio Coste adiacente, costituendo esso stesso una barriera fisica non modificabile.

Nel rispetto di quanto indicato sempre dall'art. 5 suddetto, la riduzione della fascia di rispetto viene compensata da una ampia fascia a verde posta a ridosso della sede stradale di via del Garda e del Rio Coste, a mitigazione degli inquinamenti da traffico, quali rumori, odori e polveri. Come si evince da quanto poi specificato nel successivo punto 4, le specie arboree utilizzate saranno di tipo antismog.

Pertanto si propone che con la presente variante al Piano di Lottizzazione, venga recepita la situazione viaria ormai consolidata e pertanto ridotta, come variante al PRG, la dimensione della fascia di rispetto stradale di Via del Garda e dello svincolo della Rotatoria adiacente, per il singolo tratto corrispondente alla presente lottizzazione, portandola ad una misura pari a metri 5 sull'asse viario di Via del Garda e facendola coincidere con il manufatto di scorrimento del Rio Coste nella zona dello Svincolo della rotatoria a sud del lotto.

### **5\_Variazioni alla distribuzione del verde profondo e dei posti auto, conseguenti alle modifiche sopra richieste**

Come si evince dagli elaborati grafici, la presente Variante modifica, come conseguenza alle variazioni precedentemente richieste, la distribuzione dei posti macchina dell'ambito B e la distribuzione delle aree a Verde Profondo per entrambi gli ambiti, alla luce della riduzione delle fasce di rispetto stradale e del cambio di destinazione urbanistica dell'area ex B3 dell'ambito B.

La modifica della dimensione della fascia di rispetto di cui al punto 4, permette di reperire all'interno dell'ambito A, pro quota, tutta la superficie di Verde Profondo necessario ad assolvere lo standard urbanistico del 5% (previsto dal PRG), prima collocato in un'area dell'ambito B, svincolando i due ambiti per un più razionale sviluppo urbanistico dell'area.

In questo nuovo assetto, tutti i parametri risultano verificati all'interno del proprio ambito, oltre che nel lotto totale.

Si precisa che i posti auto saranno realizzati in grigliato inerbito e scanditi da alberature di alto fusto al fine di evitare le monotone distese a parcheggio e offrire ombreggiamento estivo ai posti auto. Le essenze arboree previste saranno scelte tra quelle con funzione antismog e comunque proprie del territorio roveretano o di fondo valle, quali il Tiglio nostrano, il Tiglio selvatico, l'Olmo comune e l'Ontano nero. Specie arboree resistenti e di facile manutenzione.

### **6\_Ricalcolo delle superfici dell'ambito A e B, alla luce delle modifiche oggetto di Variante, e riverifica di tutti i parametri urbanistici**

La presente Variante modifica la verifica dei parametri urbanistici come evidenziato in modo puntuale nelle tabelle che seguono.

In particolare si sottolinea per l'ambito A:

- La superficie complessiva iniziale dell'ambito A era di 7.540 mq lordi, a questa vengono sottratti 165 mq di superficie in cessione della pista ciclabile, per un totale di 7.375 mq.

- La superficie complessiva dell'ambito A con destinazione D5 è pari a 7.375 mq, non essendo più da sottrarre la superficie a destinazione Viabilità di Accesso (come indicato nel PRG) pari a 76 mq per la quale si chiede il cambio di destinazione urbanistica a zona a destinazione riconducibile a D5. La verifica degli indici urbanistici viene fatta su una superficie netta pari a 7.375 mq.

- I valori di superficie coperta e superficie di vendita dell'ambito A rimangono uguali a quelli già approvati e tutti i parametri rimangono ampiamente soddisfatti, con il rapporto di copertura ampiamente inferiore al 60% (30%) e il rapporto tra superficie e superficie di vendita largamente inferiore al 50% (19%).

- Vengono anche rispettati i più limitativi parametri edilizi previsti dai 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), sopra citati.

In particolare si sottolinea per l'ambito B:

- La superficie complessiva dell'ambito B rimane confermata pari a 4.810 mq e avrà tutta destinazione riconducibile a D5 (alla luce della proposta di variazione di cambio di destinazione urbanistica dei 465 mq prima in B3)

- La superficie di vendita prevista è stata aumentata da 1.400 mq a 1.499 mq per valorizzare al meglio la destinazione commerciale non alimentare che verrà realizzata e usufruire al massimo della superficie permessa per le medie strutture di vendita. La modifica è anche dettata dalle attuali esigenze di spazi e distanziamenti reciproci che possono essere più facilmente garantiti in locali ampi e spaziosi.

- La superficie coperta prevista è stata aumentata da 1.146,20 mq a 1.940 mq per la scelta, in coerenza con l'immobile previsto nell'ambito A, di realizzare un edificio ad un solo piano fuori terra e sfruttare al meglio la nuova superficie complessiva dell'ambito B. Il passaggio da edificio a 2 piani fuori terra ad edificio ad un solo piano determina un aumento della superficie coperta. Tutti i parametri rimangono comunque ampiamente soddisfatti, con il rapporto di copertura ampiamente inferiore al 60% (41%) e il rapporto tra superficie e superficie di vendita largamente inferiore al 50% (32%)

- Vengono anche rispettati i più limitativi parametri edilizi previsti dai 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), sopra citati.

Nello specifico per l'intero lotto A + B:

- La superficie complessiva dell'intera lottizzazione A+B con destinazione con funzioni riconducibili a D5 è pari a 12.185 mq e i parametri di rapporto di copertura, pari al 33%, e di rapporto tra superficie di vendita e superficie del lotto, pari al 25%, sono ampiamente verificati anche sull'intero lotto.

I parametri urbanistici vengono calcolati dettagliatamente nelle tabelle allegate nel successivo paragrafo.

## 5 Variante al Piano di Lottizzazione – Organizzazione del Suolo

In riferimento agli elaborati progettuali TAV “Planimetria di Variante” la proposta di Variante conferma i **due ambiti funzionali** e aggiorna i relativi parametri urbanistici (superficie coperta, superficie di vendita, n° piani) come da tabelle seguenti:

AMBITO	SUP. (mq)	SUP.COP. MAX PRG (70%sup. lotto) (mq)	SUP.COP. MAX DISCIPL. COMMER C. (60%sup. lotto) (mq)	SUP. COPERTA LOTTIZZA- ZIONE (mq)	RAPP. DI COPER- TURA (<0,6)	SUP. DI VENDITA LOTTIZZA- ZIONE (mq)	RAPP. SUP.VEND./ SUP. FONDIARIA (<0,5)	VERDE 5%PRG (mq)	VERDE LOTTIZZ A-ZIONE (mq)	PAR- CHEG- GI MIN. (n.)	N° PIANI FUORI TERRA	
A	IN ZONA D5	7.375	5.162	4.425	2.152	0,30 (<0,6)	1.366	0,19 (<0,5)	369	514	113	1
	PORZIONE CICLABILE IN CESSIONE	165										
B	IN ZONA D5	4.810	3.367	2.886	1.940	0,41 (<0,6)	1.499	0,32 (<0,5)	240,5	290,5	62	1
A + B	LOTTO	12.185	8.530	7.311	4.092	0,34 (<0,6)	2.865	0,24 (<0,5)	609,5	804,5	175	1
	TOTALE SUPERFICIE LOTTO	12.350										

→ **Verifica Urbanistica Lotto**

La presente Variante al 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 variante al PRG.

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

Superficie fondiaria in zona omogenea riconducibile a D5= 7.375 mq (ambito A al netto delle aree previste in cessione) + 4.810 mq (ambito B) = 12.185,00 mq

1) **Lotto minimo** > 1.000 mq → VERIFICATO

2) **Rapporto massimo di copertura = 0,70:**

**calcolo rapporto di copertura:** totale superficie coperta / superficie fondiaria = 4.092 mq / 12.185,00 mq = 0,34 < 0,60 → VERIFICATO

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

4) **Verde alberato = almeno 5% della superficie fondiaria** (vedi deroga n.9 dd 02/04/2020)

Verde alberato richiesto (calcolato su tutta la superficie omogenea) = 12.185,00 mq x 5% = 609,50 mq

Verde alberato di progetto = 804,5 mq > 609,5 mq → VERIFICATO

Calcolo specie ad alto fusto: 1 ogni 40 mq sup. verde alberato = 609,5 mq / 40 mq = 15,25. Si necessitano quindi almeno n.16 specie ad alto fusto.

In progetto si prevede una zona alberata con specie ad alto fusto nell'ambito A con 10 alberi e nell'ambito B con 7 alberi per un totale di 17 alberi. Ulteriori essenze a medio/alto fusto sono previste nella zona a ridosso con Via del Garda, 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 ed accessi** 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 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  $1.366 \text{ mq} / 12,5 \text{ mq} = 110$  **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 110 + 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 → VEDI DELIBERA DI DEROGA N.9 DI DATA 02/04/2019 (punto 3.2 lett. d).

- 2) **Punto 3.3 a) Rapporto tra superficie di vendita (SV) e superficie lotto (SL):**  
 $SV 1.366 / SL 7.375 = 0,19 < 0,50$  → VERIFICATO punto 3.3 lett. a)
- 3) **Punto 3.3 b) Rapporto tra superficie coperta (SC) e superficie lotto (SL):**  
 $SC 2.152 / SL 7.375 = 0,30 < 0,60$  → 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, **e vista la Delibera di Deroga n. 9 del 02/04/2019** la quota di verde profondo richiesta è pari al 5% della superficie fondiaria  
La quota di verde profondo richiesta è pari a  $SL 7.375 * 0,05 = 369,00 \text{ mq}$   
Verde profondo di progetto è pari a 514,00 mq > 369,00 → VERIFICATO

- 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**

La presente variante prevede la realizzazione di una media struttura di vendita per il commercio non alimentare distribuita su un solo livello fuori terra corrispondente al piano terra. L'edificio prevede una superficie di vendita di 1.499 mq (inferiore a 1.500 mq). La superficie complessiva del lotto a destinazione riconducibile a D5, stante l'approvazione della Variante al PRG in essere in questa variante, risulterà pari a 4.810 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 1.499 mq, risulta una superficie da destinare a parcheggio pari a 750 mq, ovvero un numero di stalli pari a 750 mq / 12,5 mq = **60 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 60 + 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 → VEDI DELIBERA DI DEROGA N.9 DI DATA 02/04/2019 (punto 3.2 lett. d).

- 2) **Punto 3.3 a) Rapporto tra superficie di vendita (SV) e superficie lotto (SL)**:  
SV 1.499 / SL 4.810 = 0,32 < **0,50** → VERIFICATO punto 3.3 lett. a)

- 3) **Punto 3.3 b) Rapporto tra superficie coperta (SC) e superficie lotto (SL):**  
 $SC 1.940 / SL 4.810 = 0,41 < 0,60 \rightarrow$  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, **e vista la Delibera di Deroga n. 9 del 02/04/2019** la quota di verde profondo richiesta è pari al 5% della superficie fondiaria  
La quota di verde profondo richiesta è pari a  $SL 4.810 * 0,05 = 240,50$  mq  
Verde profondo di progetto è pari a 290,5 mq  $> 240,50 \rightarrow$  VERIFICATO
- 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  $\rightarrow$  VERIFICATO punto 3.3 lett. d)

## 6 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. Tale cabina non cambia e non necessita di aggiornamento di potenza impegnata.

## 7 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.

## 8 Caratteri Architettonici dell'Intervento

Come già descritto, le funzioni previste dalla presente Variante al Piano di Lottizzazione rimangono sostanzialmente invariate e consistono in due volumetrie commerciali, una di tipo alimentare e l'altra no. La modifica principale in termini di caratteristiche architettoniche

riguarda l'edificio previsto per l'ambito B che viene ruotato e abbassato ad un solo piano, rispetto a quello autorizzato con il Piano di Lottizzazione originario.

Entrambi i corpi di fabbrica sono improntati ad una massima semplicità strutturale e formale. Le dimensioni degli edifici sono indicate nello specifico negli elaborati grafici 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.

Per quanto concerne l'ambito A, l'edificio è stato già autorizzato da specifico Permesso di Costruire n.62571 di data 12/092019 e le previsioni di piano di lottizzazione rimangono pertanto confermate.

Per quanto concerne l'ambito B, l'edificio previsto sarà come detto di un solo piano fuori terra, orientato nord sud, con fronte principale rivolto verso via del Garda. Il fronte principale sarà vetrato e coperto da una pensilina aggettante rivestita, come le facciate principali, in pannelli di alluminio tipo Alucobond. Le finiture saranno di un certo pregio per conferire qualità all'immobile e al negozio che vi si installerà.

Peculiarità dell'edificio sarà la struttura portante interamente realizzata in legno, come la copertura.

Per quanto riguarda i colori, questi saranno comunque da scegliere e valutare anche in base alle aspettative da parte del cliente finale o alle possibili esigenze della società che acquisterà gli immobili.

La progettazione dei due edifici prevederà sempre 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 e segnaletica specifica.

## 9 Parametro delle distanze

Per quanto riguarda il parametro delle distanze, l'area in oggetto sarà equiparata alla zona C.

Il parametro relativo alla **distanza minima tra edifici esterni alla lottizzazione** prevede, per una altezza massima prevista da PRG di 15,0 m, la distanza tra edifici pari a 12,5 m e la distanza dai confini pari a 6,25 m. All'interno del piano di lottizzazione la distanza minima tra edifici non potrà essere inferiore ai 3,0 m.

Verifica parametro della distanza minima tra edifici:

Distanza tra edifici (edificio ambito A e ambito B) da progetto è pari a 13,85 m > 3,00 m → VERIFICATO

Distanza tra edifici (edificio ambito A e edificio p.ed.1413) da progetto è pari a 15,90 m > 12,5 m → VERIFICATO

Distanza tra edifici (edificio ambito B e edificio p.ed.1413) da progetto è pari a 14,70 m > 12,5 m → VERIFICATO

Distanza tra edifici (edificio ambito B e edificio p.ed. 559) da progetto è pari a 13,30 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;

*6.8.1 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.*

*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.*

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 8,28 m > 6,25 m  $((10\text{m} + 5\text{m} / 2) / 2) = 6,25\text{ m}$  → VERIFICATO

Distanza tra edificio ambito B e confine verso p.ed. 1413 da progetto è pari a 8,75 m > 6,25 m ( $10\text{m}/2 + 5\text{m}/2 = 6,25\text{ m}$ ) → VERIFICATO

Distanza minima tra edificio ambito B e confine verso p.f. 996/5 da progetto è pari a 7,65 m > 6,25 m ( $10\text{m}/2 + 5\text{m}/2 = 6,25\text{ m}$ ) → VERIFICATO

Distanza tra edificio ambito A e confine tra ambiti da progetto è pari a 5,22 m > 1,50 m → VERIFICATO

Distanza tra edificio ambito B e confine tra ambiti da progetto è pari a 11,12 m > 1,50 m → VERIFICATO

## ***10 Opere di Liberalità***

Le opere di Liberalità vengono confermate secondo quanto stabilito con l'approvazione del Piano di Lottizzazione.

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, la presente Variante al Piano di Lottizzazione conferma la previsione della costruzione di un nuovo tratto di pista ciclopedonale (opera di urbanizzazione primaria) **realizzata a carico del proponente in forma di liberalità.**

L'intervento proposto intende dare corso alle previsioni di PRG collegando la pista ciclabile in fregio al fiume Adige con quella esistente lungo via Caproni, 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. Nella TAV 09 Opere di Liberalità - Pista Ciclabile è stata inoltre rappresentata un'ipotesi alternativa di tracciato. Si prevede un'ipotesi alternativa alla progettazione principale del tracciato di ciclabile. 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.

L'intervento di sistemazione della viabilità pedonale e ciclabile prevede anche la realizzazione di 2 nuovi attraversamenti pedonali che collegano il lato ovest di via del Garda con le nuove attività commerciali previste nel presente Piano di Lottizzazione. Un attraversamento pedonale a sud in corrispondenza della fermata del bus e un attraversamento solo pedonale più a nord in corrispondenza dell'accesso all'edificio previsto nell'ambito B.

## ***11 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.

## 12 Verifica dettagliata Verde Profondo

Il progetto di Variante prevede l'aumento della superficie a verde profondo prevista per le zone a destinazione D della lottizzazione, per la quale si è ottenuta Delibera di Deroga n. 9 del 02/04/2019.

La tabella allegata verifica la superficie di verde profondo fuori e dentro la fascia di rispetto stradale, nello stato approvato e di variante.

<b>DATI PL VIGENTE</b>				
	<b>SUPERFICIE</b>	<b>VERDE FUORI FASCIA</b>	<b>%</b>	<b>VERDE EXTRA in B3</b>
<b>AMBITO A in D5</b>	<b>7.464,00</b>	<b>35,00</b>	<b>0,47%</b>	
Porzione ciclabile cessione	0,00			
AMBITO A in "viabilità"	76,00			
<b>AMBITO B in D5</b>	<b>4.345,00</b>	<b>649,00</b>	<b>14,94%</b>	
AMBITO B in B3	465,00			465,00
<b>AMBITI A + B</b>	<b>11.809,00</b>	<b>684,00</b>	<b>5,79%</b>	465,00
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>12.350,00</b>			

<b>DATI PL VARIANTE</b>				
	<b>SUPERFICIE</b>	<b>VERDE FUORI FASCIA</b>	<b>%</b>	<b>VERDE EXTRA in B3</b>
<b>AMBITO A in D5</b>	<b>7.375,00</b>	<b>514,00</b>	<b>6,97%</b>	
Porzione ciclabile cessione	165,00			
AMBITO A in "viabilità"	0,00			
<b>AMBITO B in D5</b>	<b>4.810,00</b>	<b>290,50</b>	<b>6,04%</b>	
AMBITO B in B3	0,00			
<b>AMBITI A + B</b>	<b>12.185,00</b>	<b>804,50</b>	<b>6,60%</b>	0,00
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>12.350,00</b>			



**Heliopolis S.p.A.**

**Società soggetta a direzione e coordinamento da parte di Innova15 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

