

corso rosmini 53/2  
I - 38068 **rovereto**  
tf +39 0464 437777  
fax +39 0464 437702

via pontaccio 19  
I - 20121 **milano**  
tf +39 02 72023899

[www.baldessariebaldessari.it](http://www.baldessariebaldessari.it)

---

**PL 05 Master Tools – Rovereto via Ronchi**

**Relazione tecnica illustrativa**

---

committente : **Prestige House srl**  
**Campo di Trens (BZ) - Zona Artigianale Raifenstein, 17**

Baldessari e Baldessari  
di Paolo Baldessari architetto  
c.f. BLDPLA53P19H612C  
p. iva 01566500227

progettista: **Paolo Baldessari architetto**  
**Rovereto – Corso Rosmini 53/2**

luglio 2014/ **aggiornamento aprile 2016**  
gb/P13/265

corso rosmi 53/2  
I - 38068 **rovereto**  
tf +39 0464 437777  
fax +39 0464 437702

via pontaccio 19  
I - 20121 **milano**  
tf +39 02 72023899

[www.baldessariebaldessari.it](http://www.baldessariebaldessari.it)

Baldessari e Baldessari  
di Paolo Baldessari architetto  
c.f. BLDPLA53P19H612C  
p. iva 01566500227

La presente relazione tecnica illustrativa costituisce continuazione ed integrazione alla precedente dd. luglio 2014 depositata al Comune di Rovereto con l'istanza inerente al progetto di lottizzazione "PL Master Tools in data 30 luglio 2014 (Vs protocollo n. 29011/2014).

## Premessa

Forma oggetto della presente relazione tecnica illustrativa il progetto del Piano di lottizzazione convenzionata individuato nel prg di Rovereto **PL 05 Master Tools**. L'area si colloca nell'ambito urbano compreso tra via Maioliche e via Ronchi sul quale insistevano gli edifici industriali dismessi e demoliti giusta Scia dd.18/11/2013 prot.n.44186, più comunemente conosciuti come ex Cofler successivamente Master Tools – Dormer.

## Riferimenti Urbanistici

Il Piano di lottizzazione tendente a perseguire una complessiva riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area è regolato dalle norme di attuazione con specifica scheda" Linee guida per il piano di lottizzazione PL05 Master Tools" riportata sulla tavola n.1 del progetto allegato che definisce :

- contenuti generali
- parametri urbanistici di riferimento con particolare riferimento a:
  - SUL, area a parcheggio, verde pubblico e percorsi ciclopeditoni
  - altezza massima
  - destinazione d'uso
  - interventi ammessi

## Iter e percorso progettuale autorizzativo del progetto di lottizzazione

in data 17 marzo 2014 prot.n. 10311/14 è stata depositata al Comune di Rovereto –uffici territorio edilizia privata - **domanda di parere preventivo**  
In data 30/05/2014 prot.n. 19847/14 il Comune ha notiziato gli esiti della disanima della soluzione progettuale presentata.

In data 30/07/2014 prot.n.29011/14 è stata depositata -**istanza inerente al progetto di lottizzazione** che ha tenuto conto degli aspetti rilevati dalla C.E.C. nella disanima del parere preventivo.

corso rosmi 53/2  
I - 38068 **rovereto**  
tf +39 0464 437777  
fax +39 0464 437702

via pontaccio 19  
I - 20121 **milano**  
tf +39 02 72023899

[www.baldessariebaldessari.it](http://www.baldessariebaldessari.it)

Baldessari e Baldessari  
di Paolo Baldessari architetto  
c.f. BLDPLA53P19H612C  
p. iva 01566500227

In data 28/10/2014 prot.n.41703/14 il Comune ha notiziato la sospensione del provvedimento, per l'espletamento degli ulteriori profili necessari alla predisposizione dello schema del rapporto convenzionale, informando che l'istanza è stata sottoposta nella seduta dd.04/09/2014 al parere della Commissione Edilizia Comunale con funzioni di Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio, quale parere obbligatorio sulla qualità architettonica dei piani attuativi, **la quale si è espressa con esito positivo.**

### **Caratteri generali geomorfologici e normativi dell'area**

L'area soggetta a piano di lottizzazione è situata in fregio a via Ronchi e si affaccia sulla sottostante via Maioliche nella zona centro sud di Rovereto. Il terreno degrada seguendo la livelletta stradale di via Ronchi e rimane in quota rispetto a via Maioliche come evidenziato dal rilievo planimetrico tav. 03. Complessivamente l'area oggetto di piano di lottizzazione è pari a mq.11200.

I parametri urbanistici di riferimento indicati dalla scheda "Linee guida per il piano di lottizzazione" sono i seguenti:

- SUL (superficie utile lorda) max 9500 mq. di cui commerciale max 3000 mq
- Area parcheggio pubblico, verde pubblico e percorsi ciclo pedonali 4200mq
- Altezza massima: altezza dei fabbricati compresa tra i 5 e 7 piani
- Numero dei fabbricati: numero minimo pari a 2
- Destinazione d'uso: residenziale, verde pubblico, verde privato, parcheggi
- Interventi ammessi: nuova costruzione

### **Organizzazione del suolo, del piano di lottizzazione**

L'organizzazione del suolo all'interno del PL. prevede la realizzazione di una "corona esterna" pari a mq 4200 ceduta all'amministrazione comunale e destinata a verde pubblico entro la quale si sviluppino percorsi ciclo pedonali che favoriscono la massima permeabilità, attraversamento e raccordo tra via Ronchi e via Maioliche.

L'area privata interna a detta "corona" pari a mq 6970 è destinata alla realizzazione di tre singoli edifici a destinazione totalmente residenziale il cui profilo architettonico, partendo da ovest, articola una sequenza dei piani dei singoli corpi di fabbrica, così ritmata, 5-7,6-7,7-6 piani.

Gli edifici di pianta regolare, sono impostati, con il lato corto, sull'asse elio termico indirizzato verso nord est, e godono ciascuno di ampia contestualizzazione trattata a verde privato.

L'area sarà asservita da nuova cabina elettrica di trasformazione localizzata su un'area di mq 30 prospiciente via Maioliche, individuata in accordo con Dolomiti Reti.

### **Organizzazione dell'area residenziale**

I 3 edifici saranno serviti da bretella interna privata con ingresso ed uscita carrabile unica su via Ronchi che consente la possibilità di intervento da parte dei mezzi di soccorso come evidenziato nella tav. 04.

Dalla stessa si dipartono gli accessi alle aree private dei singoli edifici, ciascuno dotato di posti macchina pertinenziali di superficie, oltre alle rampe di accesso ai piani interrati dei garage.

corso rosmi 53/2  
I - 38068 **rovereto**  
tf +39 0464 437777  
fax +39 0464 437702

via pontaccio 19  
I - 20121 **milano**  
tf +39 02 72023899

[www.baldessariebaldessari.it](http://www.baldessariebaldessari.it)

Baldessari e Baldessari  
di Paolo Baldessari architetto  
c.f. BLDPLA53P19H612C  
p. iva 01566500227

Affianca la bretella interna un comodo marciapiede dove trovano posizione, su piccoli slarghi, gli ingressi pedonali dei 3 edifici anticipati da cancelletti d'ingresso con copertura metallica su struttura puntiforme con attacco a terra.

Nei punti di accesso pedonale ed in posizione esterna ai cancelletti sono integrate le bussole per la raccolta della posta.

Ciascun edificio è dotato di propria isola ecologica individuata nella planimetria, facilmente raggiungibile dai mezzi di raccolta.

La bretella privata interna, ed i percorsi pedonali sono illuminati con apparecchi illuminanti su palo al fine di garantire una illuminazione omogenea e ben distribuita.

Fascia di rispetto cimiteriale.

L'area oggetto di Piano di Lottizzazione è interessata da una fascia di rispetto cimiteriale che entra localmente in fregio a via Ronchi.

Sul lato interno, in posizione defilata, si prevede la collocazione della rampa di accesso al piano garage dell'edificio centrale evidenziato con il n.ro 2. giusto riconferma nulla osta Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari Pat dd.02/01/2015.

### **Caratteristiche finiture architettoniche degli edifici**

Tutti 3 gli edifici sono impostati ad unica quota e godono di un'ampia contestualizzazione trattata a verde.

I posti macchina di superficie pertinenziali, saranno coperti da pannelli fotovoltaici e solare termico, al fine del soddisfacimento del fabbisogno giusto D.lgs.28/2011 e sostenuti in quota da una leggera struttura metallica puntiforme.

I fronti degli edifici sono ritmati dallo sviluppo corrente di ampi e profondi balconi, che attenuano e controllano l'irraggiamento solare sulle facciate.

I parapetti in cristallo retro smaltato e/o finitura opale con parte terminale verso l'alto extrachiaro, conferiscono agli alzati un tono raffinato ed elegante esaltando l'articolazione delle facciate.

I lastrici solari saranno trattati a giardino pensile fruibile, che consentiranno il raggiungimento:

- di un migliore impatto paesaggistico,
- di una performante protezione dall'irraggiamento solare,
- di una sensibile riduzione delle acque reflue, con un complessivo migliore bilanciamento della coibentazione estiva-invernale.

Il materiale prevalente di finitura esterna degli edifici sarà intonaco civile, nella tonalità chiara gamma bianco gesso. Le superfici degli alzati potranno essere caratterizzate da campiture pittoriche geometriche semplici in tonalità sopra tono, tipo bianchi caldi, grigi caldi al fine di valorizzare e meglio esprimere l'articolazione dei volumi.

Tutto ciò in una proposta cromatica coordinata tra i 3 edifici che possono avere leggere differenze di tinta e tonalità tra loro, al solo scopo di valorizzare i chiari scuri dei volumi e degli alzati.

Gli avvolgibili del tipo "tapparelle" saranno in pvc colore bianco/grigio chiaro.

Gli appartati di protezione solare saranno con tende a rullo e/o lamelle tipo veneziane. Le pareti di determinazione dei piccoli volumi tecnici di contenimento delle scalette interne di collegamento tra il lastrico solare-giardino pensile fruibile e la sottostante unità abitativa saranno realizzate con leggere strutture vetrate, integrate da leggeri profili strutturali metallici e/o pvc.

**Il progettista**  
**Paolo Baldessari architetto**