

ARTECNO

arch. Mario Bonifazi
ing. Andrea Eccher
ing. Arturo Maffei
arch. Davide Consolati

via Pasqui, 34
I - 38068 Rovereto (TN)
tel. 0464/490545
fax 0464/490546
info@artecno.it

Sistema Gestione della Qualità
secondo ISO 9001:2015
CERTIFICATO N. 17756/08/S
d.d. 18.03.2008
Emissione corrente 09.02.2022



Provincia di Trento
Comune di Rovereto

PL 03 b
"MERLONI SUD"
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
CONVENZIONATA

**NUOVO POLO
DELLE SCIENZE DELLA VITA
A ROVERETO**

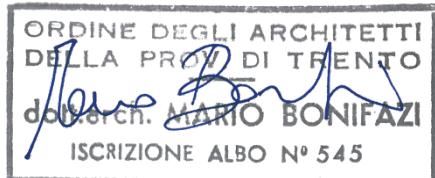
Committente:
Trentino Sviluppo S.p.A.
Via Zeni, 8
Rovereto (TN)

05 – 2024.08.07	EMISSIONE 05
04 – 2024.04.10	EMISSIONE 04
03 – 2024.03.21	EMISSIONE 03
02 – 2024.01.30	EMISSIONE 02
01 – 2023.04.30	EMISSIONE 01
REDATTO:	VERIFICATO:
DC 2024.08.07	MB 2024.08.07
VALIDATO:	MB 2024.08.07

OGGETTO:

**RELAZIONE TECNICA DI
APPROFONDIMENTO ASPETTI
AMBIENTALI E CAM**

IL PROGETTISTA:



PIANO ATTUATIVO

3000 R 07

Sommario

1.	PREMESSA.....	3
2.	ESTRATTI CARTOGRAFICI E TAVOLARI	4
3.	INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' INTERESSATE DAL PIANO	5
4.	RIFERIMENTI URBANISTICI	6
6.	LE AREE VERDI.....	7
7.	LE RETI TECNOLOGICHE – ACQUE BIANCHE.....	11
8.	PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E NORME AMBIENTALI	13

1. PREMESSA

La presente relazione intende focalizzare l'attenzione su quali saranno i principali interventi in ambito ambientale che interesseranno il Piano attuativo Merloni sud.

Le tematiche più rilevati interesseranno la realizzazione dei due corridoi verdi, un parco in prossimità di via Manzoni e tutta la rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche di progetto.

2. ESTRATTI CARTOGRAFICI E TAVOLARI



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Data:
14/04/2023
Ora: 17:41

Visura Particelle Validate
Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023

Pag. 1 di 1

Dati della richiesta	
Comune amministrativo: ROVERETO (Cod. H612)	
Comune catastale: ROVERETO (cod. 322)	
Particella Edificiale 3048	Ufficio Catasto competente ROVERETO



Scala originale 1 : 1000
Scala disegno 1 : 2000

Costo del documento 3 Euro

3. INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' INTERESSATE DAL PIANO

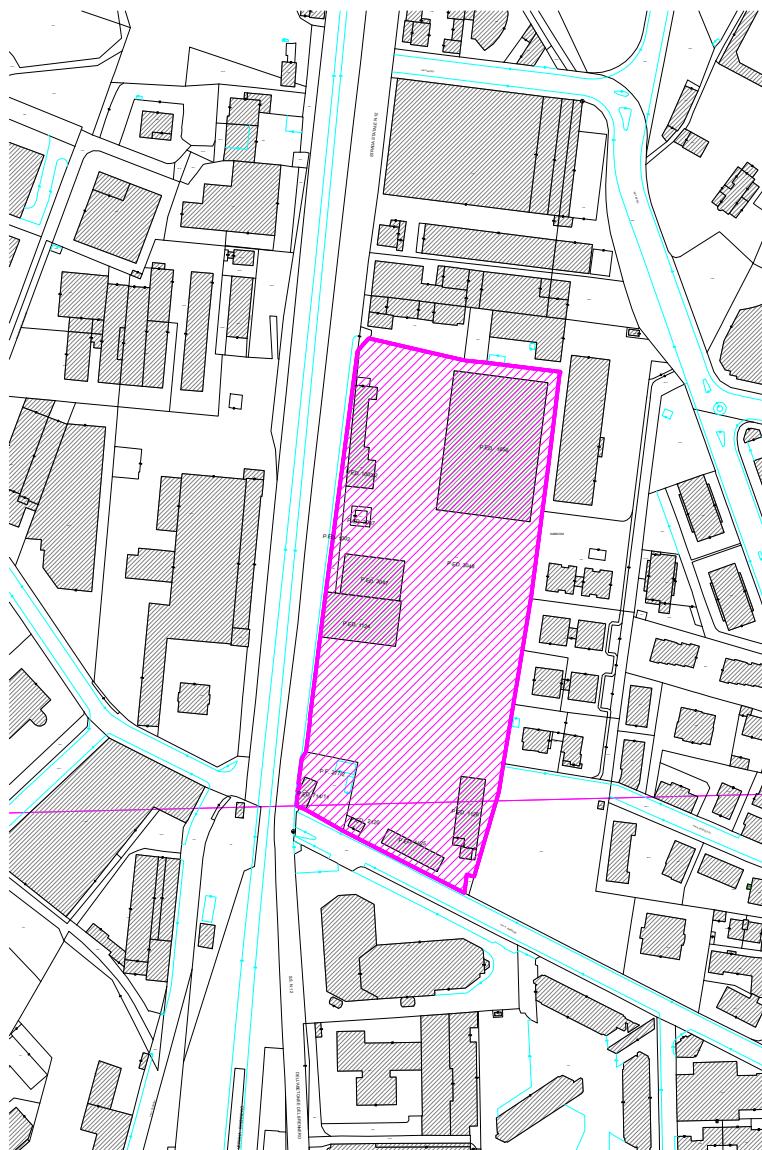
TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE PROPRIETA' INTERESSATE DAL PIANO

Facendo riferimento alle visure tavolari relative alle proprietà interessate dal piano di lottizzazione si riportano di seguito le particelle fondiarie ed edificiali con i relativi proprietari.

Le superfici sono quelle catastali che potrebbero quindi differire da quelle reali.

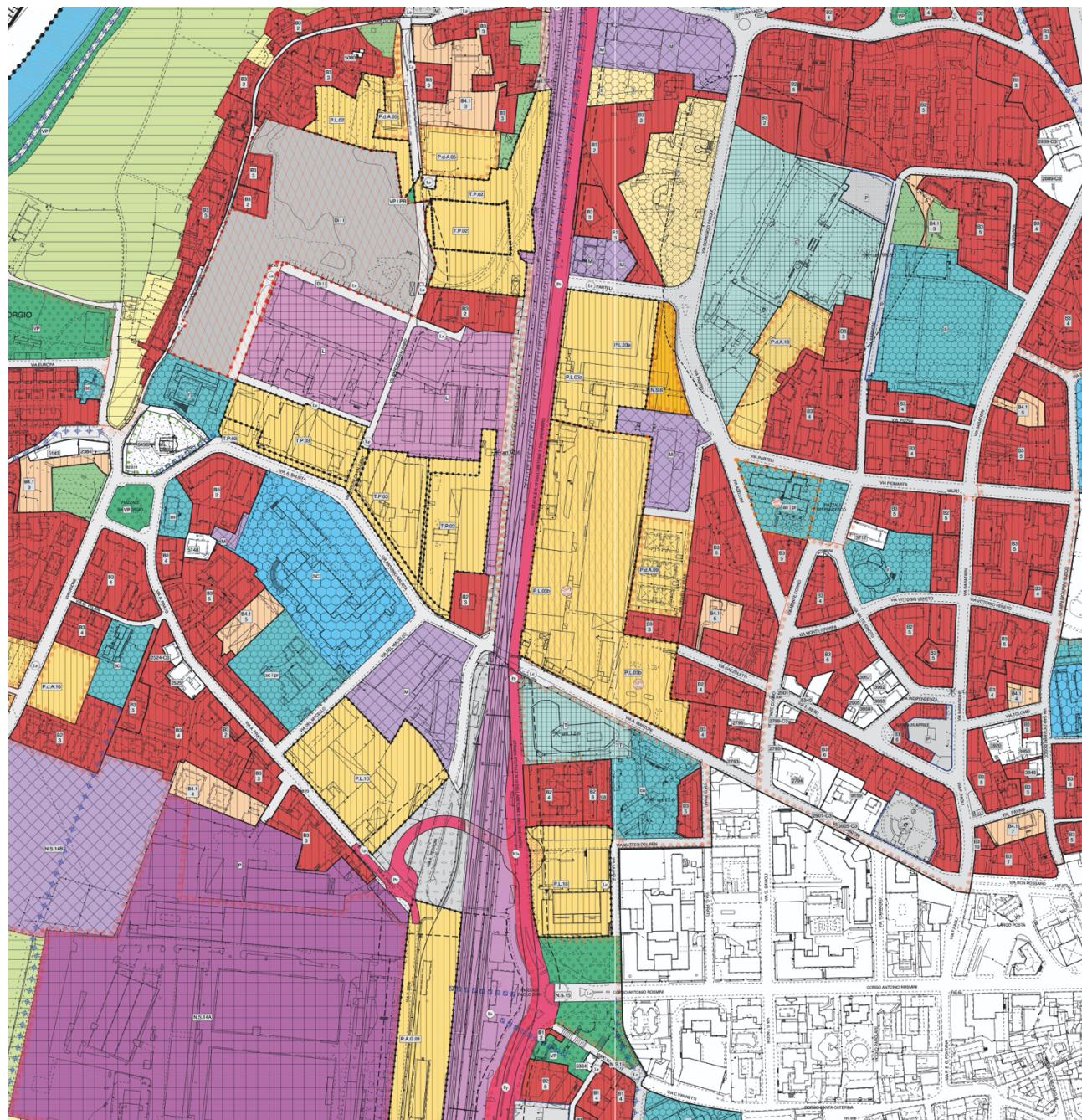
LOTTO	PARTICELLA	PROPRIETARIO TITOLARE	ZONA	AREA [mq]		PROPRIETA' [%]	
				PARZIALE	COMPLESSIVA	PARZIALE	COMPLESSIVA
PL03b	P.ED. 1002	COMUNE DI ROVERETO	fascia Strada Statale n. 12	373	373	1,38%	1,38%
	P.ED. 1003/2	TRENTINO SVILUPPO S.P.A.	palazzina uffici	557	26580	2,06%	98,32%
	P.ED. 1124	TRENTINO SVILUPPO S.P.A.	edificio tutelato	505		1,87%	
	P.ED. 1125	TRENTINO SVILUPPO S.P.A.	edificio caritas	926		3,43%	
	P.ED. 1126	TRENTINO SVILUPPO S.P.A.	ex palazzina ingresso	260		0,96%	
	P.ED. 1656	TRENTINO SVILUPPO S.P.A.	ex produttivo	3548		13,12%	
	P.ED. 3047	TRENTINO SVILUPPO S.P.A.	ex produttivo	647		2,39%	
	P.ED. 3048	TRENTINO SVILUPPO S.P.A.	cortile interno	19141		70,81%	
	P.ED. 3087	TRENTINO SVILUPPO S.P.A.	cisterne	102		0,38%	
	P.F. 277/2	TRENTINO SVILUPPO S.P.A.	baracca ex casa catoniera	788		2,91%	
	P.ED. 714/11	TRENTINO SVILUPPO S.P.A.	ex casa cantoniera	106		0,39%	
	P.ED. 2120	SOC. ELETTRICA TRENTE DISTR. ENERGIA ELETTRICA S.P.A.	cabina via manzoni	80	80	0,30%	0,30%
TOTALE				27033	27033	100,00%	100,00%

*Dati recepiti da visure catastali



4. RIFERIMENTI URBANISTICI

ESTRATTO DI PRG



L'estratto di piano prima della variante al PRG che individua le due aree contigue soggette a piano attuativo, PL 03A Merloni nord e PL 03B Merloni sud

5. LE AREE VERDI

5.1.1 LO SPAZIO A VERDE PUBBLICO

La superficie a verde pubblico totale di progetto sarà pari a **6.770 mq maggiore di quella fissata dal PRG in 6.550 mq.**

Sono state individuate tre macro aree dove si concentrerà maggiormente il verde pubblico; il **parco** verso via Manzoni e i due **corridoi verdi** quello ad est verso la città consolidata e quello ad ovest lungo la strada statale n. 12.

A) IL PARCO

Sarà uno spazio che si collocherà nel tratto dove sono attesi i maggiori flussi pedonali e ciclabili e dove si realizzeranno anche i collegamenti ciclopedinati verso San Giorgio e verso la stazione ferroviaria attraverso una nuova passerella posta in vicinanza del sottopasso.

Il parco includerà anche gli edifici destinati all'ospitalità per coloro che frequenteranno il nuovo Polo, con una foresteria ed alcuni alloggi di servizio. Tutti questi spazi saranno ricompresi all'interno dell'Ambito D del Piano.

VISTA DEL FRONTE SUD CON IN PRIMO PIANO L'AREA A PARCO PUBBLICO
scala a vista



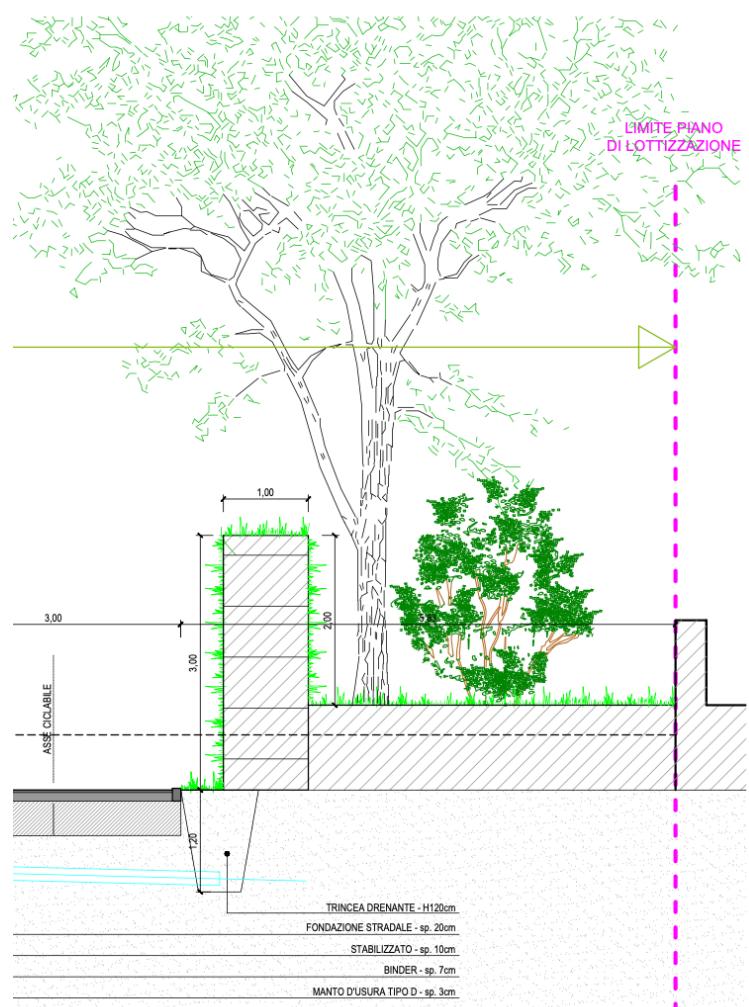
B) IL CORRIDOIO VERDE LATO EST

Si tratta di un'area alberata che fungerà da barriera verde tra la parte di città consolidata esistente e il nuovo insediamento di Piano. In questo tratto è prevista anche la realizzazione di una pista ciclabile.

La sua introduzione nel Piano assolve alla funzione di incrementare le superfici verdi allo scopo di migliorare le condizioni ambientali dell'intorno.

Allo scopo di ridurre l'impatto acustico dovuto all'introduzione della viabilità di quartiere a servizio del Polo delle scienze della vita, lungo il lato est del corridoio, si ipotizza di realizzare una barriera acustica che potrà trovare una soluzione tecnica definitiva nel momento in cui verrà presentato il progetto per l'intervento diretto sul Comparto. L'ipotesi contempla la possibilità di realizzare una modellazione del terreno a cui abbinare delle piantumazioni arboree e arbustive.

Il fronte a valle potrà avere una altezza indicativa di circa 3,00 m.



Sezione tipo della barriera acustica lungo il fronte est dell'area.

C) IL CORRIDOIO VERDE LATO OVEST

Questa fascia verde larga circa 15 ml correrà parallelamente alla strada statale n. 12 e si integrerà con la contigua area “Merloni nord”, diventando così l’elemento di continuità tra le due aree soggette a piano attuativo.

Questo importante corridoio verde avrà una connessione diretta con il nuovo parco di via Manzoni e terminerà in direzione nord sull’area Merloni nord.

Lungo questa direttrice verrà realizzato un percorso ciclopedinale che attraverserà la prima campata dell’edificio tutelato denominato “Sampietro” per poi proseguire fino ad affiancare la ex palazzina uffici Radi.



6. INTERVENTI DI BONIFICA AMBIENTALE FATTI SULL'AREA

L'area è stata oggetto di un procedimento di bonifica ambientale dei suoli ai sensi del d.lgs. 152/06 (Testo Unico sulle norme in materia ambientale). In particolare, la società Ariston Thermo s.p.a., in qualità di affittuaria, nel 2017 ha notificato la potenziale contaminazione dei terreni dell'area ai sensi dell'art. 242 del sopra richiamato decreto; successivamente è stato eseguito un dettagliato piano di Caratterizzazione ambientale del sito ed un'analisi di Rischio sanitario ambientale, che ha portato nel 2019 all'effettuazione di una serie di interventi di bonifica volti al riportare lo stato di contaminazione dei terreni conforme ad un uso verde pubblico, privato e residenziale dell'area (la massima tutela per qualsivoglia tipologia di uso del sito).

Il procedimento di bonifica si è definitivamente e positivamente concluso nel dicembre 2020, con il rilascio da parte dell'Ente di controllo competente (Agenzia Provinciale Protezione Ambiente della PAT) della Certificazione di avvenuta bonifica.

Va accennato che è in corso da parte del comune di Rovereto un monitoraggio di verifica dello stato di contaminazione della falda acquifera in ingresso idrogeologico al sito da Cromo esavalente e da solventi clorurati; tali composti risultano totalmente estranei alle attività industriali svolte sull'area. Si allega al riguardo la comunicazione effettuata agli Enti competenti nel febbraio 2020.

Ulteriore aspetto che va evidenziato riguarda le "passività ambientali" rimaste nei terreni a seguito del completamento delle attività di bonifica. Tali passività sono residui di contaminazione che non forniscono, ai sensi della norma, alcun rischio per la destinazione d'uso dell'area prevista (verde pubblico, privato e residenziale), ma che costituisce solo dei maggiori costi nell'eventualità di scavo e smaltimento dei terreni escavati.

7. LE RETI TECNOLOGICHE – ACQUE BIANCHE

Il Piano prevede la realizzazione, come disciplinato dalla Convenzione del Piano di Lottizzazione e come descritto nelle tavole 1012 “*Planimetria dei sotto servizi esistenti e di progetto*”, 1013 “*Planimetria delle infrastrutture di piano*”, 1014 “*Planimetria infrastrutture con dettaglio accessi nord e sud*” e 1015 “*Schema delle aree ad uso pubblico*”, delle opere necessarie alle infrastrutture di quartiere.

CAPTAZIONE E SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE AREE PRIVATE

La captazione e lo smaltimento delle acque superficiali, relativamente alla **parte "privata"** farà riferimento ad un sistema di trincee posizionate entro il corridoio verde lato ovest che potrà raccogliere tutte le acque bianche del nuovo insediamento.

Le opere disperdenti utilizzate all'interno delle singole trincee, si potranno avvalere di opere ad anello in cls, diametro 2.00m e profondità di circa 4.00 m, poste in corrispondenza dei punti di ingresso delle acque precedentemente trattate nei pozzi di decantazione. I dispersori saranno collegati tra loro, nella parte bassa, da tubazione.

In sede di progettazione definitiva ed in funzione della tempistica di realizzazione delle opere con funzione pubblica potranno essere poste in essere modifiche al sistema di smaltimento sopra descritto.

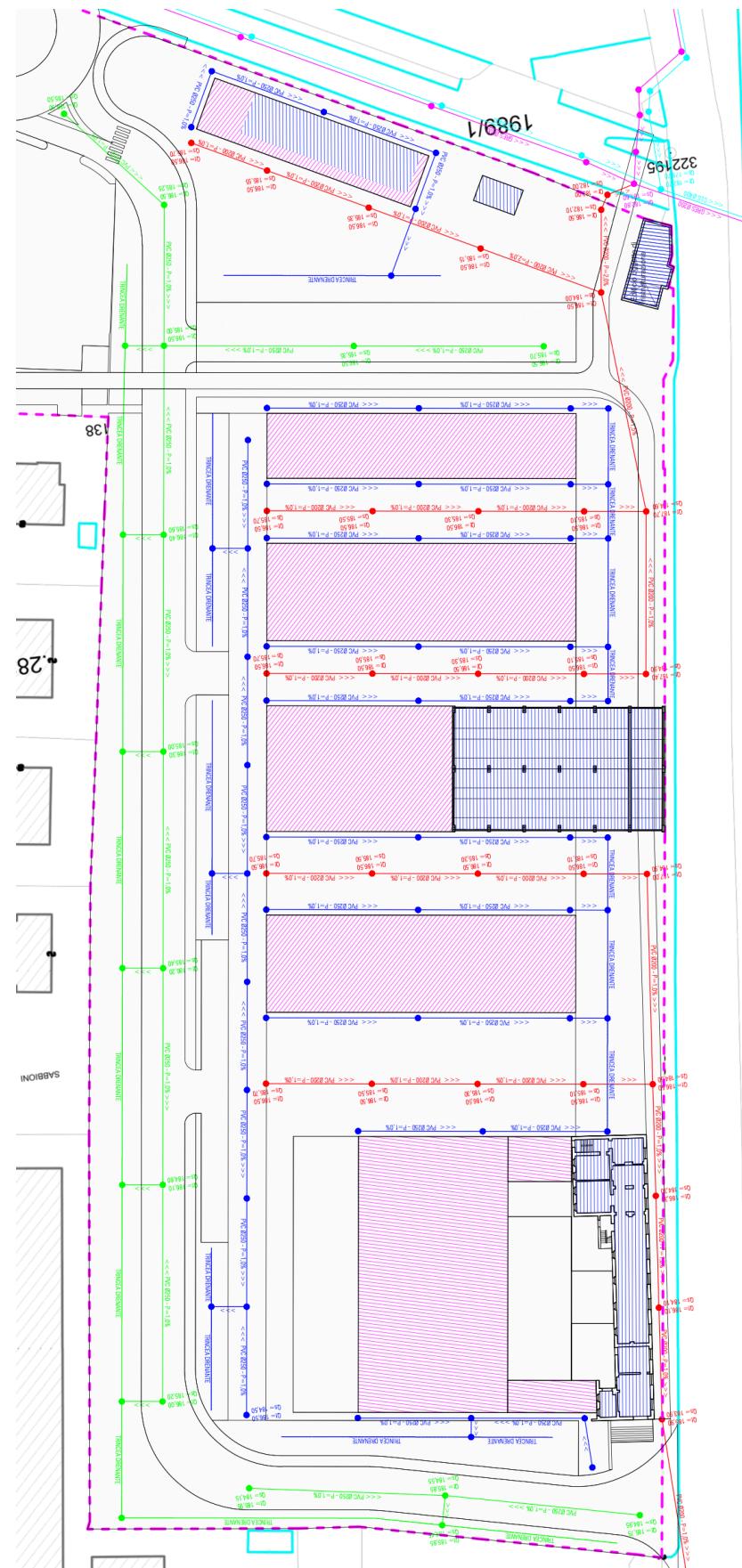
CAPTAZIONE E SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE AREE PUBBLICHE

La captazione e lo smaltimento delle acque superficiali, relativamente alla **parte "pubblica"** farà riferimento ad un sistema di trincee posizionate entro il corridoio verde lato est che potrà raccogliere tutte le acque bianche provenienti dalla nuova strada di quartiere. Schema simile anche per le aree che gravitano attorno al nuovo parco di via Manzoni.

Le opere disperdenti utilizzate all'interno delle singole trincee, si potranno avvalere di opere ad anello in cls, diametro 2.00m e profondità di circa 4.00 m, poste in corrispondenza dei punti di ingresso delle acque precedentemente trattate nei pozzi di decantazione. I dispersori saranno collegati tra loro, nella parte bassa, da tubazione.

In sede di progettazione definitiva ed in funzione della tempistica di realizzazione delle opere con funzione pubblica potranno essere poste in essere modifiche al sistema di smaltimento sopra descritto.

Estratto della tavola con rappresentati gli schemi distributivi delle reti acque bianche.



8. PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E NORME AMBIENTALI

Gli edifici previsti dal Piano dovranno essere adeguati alle norme in materia di contenimento energetico, con l'obiettivo di garantire una certificazione minima in classe "B" o superiore.

È ammessa e auspicata la realizzazione, nei modi e nelle quantità compatibili con i progetti architettonici dei fabbricati, di impianti termici-solari di cogenerazione e di impianti fotovoltaici.

Sarà necessaria inoltre l'osservanza dei CAM previsti dalla normativa vigente all'atto della realizzazione degli immobili di progetto.

Rovereto, 07 agosto 2024

