

CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "APRILE 2023" per la RIGENERAZIONE AMBIENTALE, URBANISTICA E PAESAGGISTICA DI VIA DEL GARDA

Adozione Definitiva

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n° 29	di data 18 luglio 2023
Adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n°	di data
Entrata in vigore il		

il Segretario Generale
Valerio Bazzanella

Il Dirigente
Luigi Campostrini

PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Piani di Lottizzazione

ELENCO DEGLI AMBITI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE e NORME GENERALI DI RIFERIMENTO

La Variante al PRG prevede, con riferimento alle disposizioni legislative contenute alla lettera a), art. 42 della L.P. 01/2008, il ricorso all'approvazione di specifici piani di lottizzazione convenzionata per le seguenti aree:

PL 01 : via Porte Rosse
PL 02 : S. Giorgio - Nord
PL 03a : Merloni - Nord
PL 03b : Merloni - Sud
PL 04 : Via Pasubio
PL 05 : Master Tools
PL 06a : via Abetone - Sud
PL 06b : via Abetone - Nord
PL 10 : piazzale Orsi – via A Prato Giovanni
PL 11 : Grottole
PL 12 : via al Monte
PL 14 : via S. Romedio
PL 16 : via Leonardo da Vinci
PL 17 : Mori Stazione
PL 18 : Via all'Adige
PL 19 : Loc. Ai Fiori – Nord
PL 20 : Via del Garda - Est e Ovest
PL 21 : via Campolongo
PL 22 : La Favorita
PL 23 : Ex Cava Torelli
PL 24 : Ex Siric

NORME GENERALI :

1. I PL devono essere redatti in base alla L.P. 15/2015; ad essi si applicano le disposizioni di cui al Titolo II Capo I del D.P.P. n. 8-61/Leg. di data 19 maggio 2017 e all'art.62 delle NTA.
2. Nel rispetto dei parametri stabiliti, le schede determinano le indicazioni di massima che devono essere osservate per la buona sistemazione urbanistica della zona e il suo inserimento nel territorio circostante. Conseguentemente, fatte salve le prescrizioni cogenti, non risultano vincolanti le sagome planivolumetriche degli edifici, le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico dei singoli blocchi nonché i loro numero. Sono vincolanti gli sviluppi quantitativi relativi alle superfici e le loro funzioni, 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.
3. Ogni PL è unitario. In fase di redazione, si potrà prevedere la suddivisione in comparti o fasi di attuazione dell'area interessata.
4. La Convenzione, redatta in conformità ai contenuti previsti all'art. 49 della L.P. 15/2015 e all'art. 5 del D.P.P. n. 8-61/Leg., definirà, tra l'altro, le modalità di attuazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché le modalità di cessione delle aree relative.
5. La denominazione “Area destinata all'insediamento” contenuta nelle singole schede comprende sempre la possibilità di realizzare spazi verdi e pavimentati pubblici e privati e parcheggi pubblici e privati a raso ed interrati.
6. Tutte le indicazioni relative alle destinazioni d'uso fanno riferimento alle NTA del PRG.
7. Tutte le indicazioni relative alle modalità di intervento fanno riferimento alle NTA del PRG.

LOCALIZZAZIONE DELLE AREE

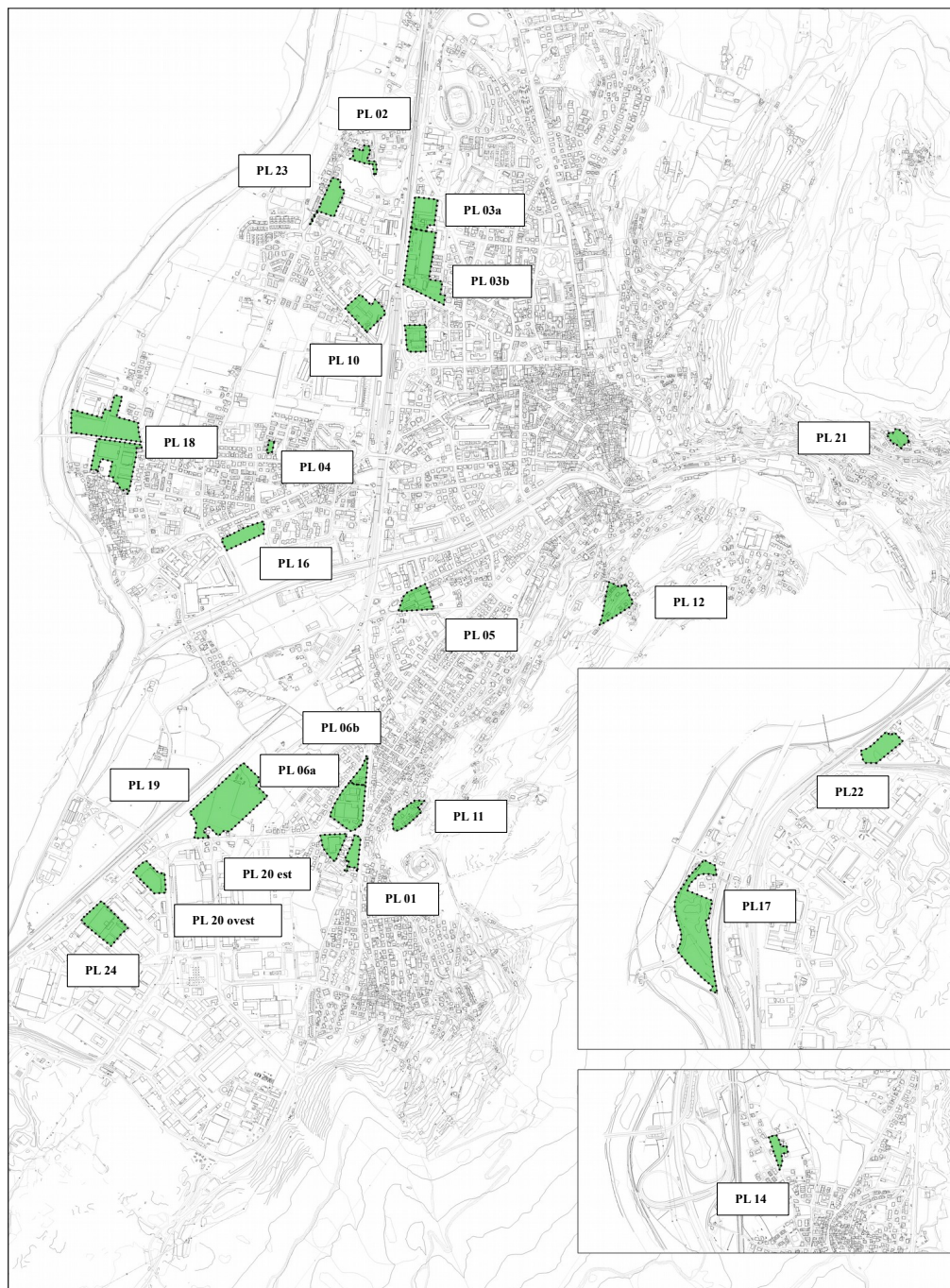


Scala 1:20.000

Piano di lottizzazione



- PL 01 : via Porte Rosse
- PL 02 : S. Giorgio - Nord
- PL 03a : Merloni - Nord
- PL 03b : Merloni - Sud
- PL 04 : Via Pasubio
- PL 05 : Master Tools
- PL 06a : via Abetone - Sud
- PL 06b : via Abetone - Nord
- PL 10 : piazzale Orsi
- PL 11 : Grottole
- PL 12 : via al Monte
- PL 14 : via S. Romedio
- PL 16 : via Leonardo da Vinci
- PL 17 : Mori stazione
- PL 18 : via all'Adige
- PL 19 : Loc. ai Fiori-Nord
- PL 20 : via del Garda est e ovest
- PL 21 : Campolongo
- PL 22 : La Favorita
- PL 23 : Ex Cava Torelli
- PL 24 : Ex Siric



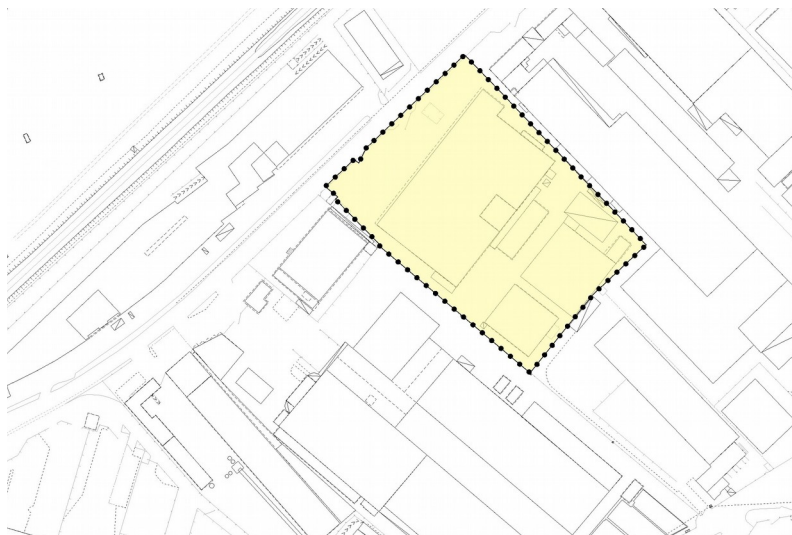
PL 24 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

EX SIRIC

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala a vista



CONTENUTI GENERALI:

Il piano di lottizzazione si colloca nell'ambito di un compendio ex industriale posto in fregio a via del Garda ed individuato dalle pp.edd. 751,752, 753 e 1406 C.C. Lizzana, ubicato tra la rotatoria di intersezione tra via del Garda con viale dell'Industria, la "Bretella ai Fiori", via Navicello e la rotatoria in località Favorita.

Il tratto di asse viario di via del Garda sopra indicato necessita di riqualificazione e riordino in quanto, a seguito della riconversione di edifici industriali dismessi verso funzioni commerciali, ha assunto connotati di tipo urbano ed alcuni interventi puntuali finora realizzati necessitano di essere messi a sistema attraverso un intervento organico che risolva il tema della mobilità considerando le diverse tipologie di utilizzatori della strada.

Il piano ha come fine la riqualificazione di comparti saturi urbanisticamente vocati a funzioni prettamente commerciali, sia al dettaglio sia all'ingrosso, in linea con le disposizioni provinciali in materia di commercio.

Obiettivo prevalente è quello di garantire il naturale sviluppo in termini di efficienza del tessuto commerciale, nel rispetto del tema concernente la riduzione dell'impiego di nuovo territorio e della necessità di dar corso alla riconversione di aree sostanzialmente dismesse o non più rispondenti alle effettive esigenze.

La presente scheda declina i contenuti dell'accordo pubblico/privato di cui all'art. 25 della L.P. 15/2015 e ss.mm. sottoscritto in data 30/05/2023 (prot. n. 37552/23) con la compagine proprietaria, finalizzato alla riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica di via del Garda con la promozione, mediante il recupero, di spazi dismessi e degradati. Per la disciplina contrattuale e le decisioni condivise, si rinvia al citato accordo.

Nell'ottica di contenere il consumo di suolo e di promuovere la riqualificazione territoriale, paesaggistica e ambientale del contesto, si interviene attraverso la collocazione di una nuova grande struttura di vendita a merceologia non alimentare nel compendio dello stabilimento industriale dismesso. Non è ammesso l'insediamento di strutture del settore alimentare/misto.

Per quanto attiene gli aspetti commerciali, con l'obiettivo di non contrapposizione al centro storico, merita evidenziare che l'ambito di insediamento della nuova grande struttura di vendita si prefigura come potenziale area di attrazione di un'offerta commerciale complementare e integrata a quella del centro storico sia in termini di bacino di utenza che di specializzazione di offerta. La categoria merceologica da insediarsi nel compendio necessita, infatti, di grandi spazi e sistemi di accessibilità consoni ad ambiti più periferici e facilmente connessi alle reti viabilistiche a grande scorrimento.

PL 24 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

EX SIRIC

Il piano attuativo dovrà comunque essere accompagnato da uno schema di convenzione urbanistica che regoli i rapporti tra gli interessati e il Comune e che richiami i contenuti dell'accordo e gli impegni assunti attraverso di esso.

Il piano prevede la riqualificazione del compendio esistente e la realizzazione, come opera di urbanizzazione non soggetta a scomputo dal contributo di costruzione dovuto, della riqualificazione del tratto di via del Garda compreso tra la ciclovia dell'Adige e la grande struttura di vendita nei pressi della rotatoria con via dell'Industria.

La progettazione dovrà porre particolare cura alle considerazioni di cui all'indagine viabilistica allegata alla presente variante (rif. All. Screening Viabilistico).

La progettazione del piano di lottizzazione dovrà rispettare quanto disposto dai *“Criteri di programmazione urbanistica commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)”* allegati alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 di data 1 luglio 2013 e s.m.i., ponendo particolare attenzione agli artt. 6.1 “Contenuti della pianificazione attuativa”, 6.2 “Parametri edilizi”, 6.3 “Parcheggi pertinenziali”, 6.5 “Criteri specifici nel caso di riqualificazione di edifici dismessi”.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Valgono i seguenti indici urbanistico – edilizi, stabiliti ai sensi ed in conformità alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 di data 1 luglio 2013 e s.m.i. (*“Criteri di programmazione urbanistica commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)”*):

- | | |
|--|---|
| 1) Superficie territoriale: | = 18.682 mq |
| 2) Superficie fondiaria: | <= 17.672 mq (al netto delle opere di urbanizzazione) |
| 3) Superficie coperta: | <= 50% della Superficie fondiaria |
| 4) Superficie di vendita al dettaglio: | <= 40% della Superficie fondiaria con il limite di 4.500 mq
(fatto salvo quanto stabilito dall'art. 10 comma 4 della L.P. 17/2010) |
| 5) Sistemazione a verde: | >= 25% della Superficie fondiaria
(fatto salvo quanto previsto dal punto 6.5 dei Criteri provinciali di programmazione commerciale”) |
| 6) Altezza: | <= 10 m |

Destinazioni d'uso ammesse:

Commerciale (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita). Sono ammesse inoltre ulteriori funzioni ed attività quali esercizi pubblici, terziario, servizi di interesse collettivo, attività artigianali, autorimesse e parcheggi, attività di servizio alla persona.

* * *

Gli edifici devono rispettare la distanza di almeno 15 m dal ciglio stradale, rimanendo fatti salvi i manufatti esistenti adibiti a volumi tecnici.

Le distanze dai confini e dai fabbricati da rispettarsi sono quelle stabilite dalle norme di attuazione del P.R.G. per le zone C, come coordinate con le disposizioni provinciali in materia.

L'edificio dovrà rispettare le caratteristiche costruttive corrispondenti almeno alla classe energetica B+ e/o secondo le disposizioni normative provinciali vigenti e tendere alla certificazione Leed.

Lo stesso dovrà inoltre utilizzare fonti energetiche rinnovabili per almeno il 30% dell'energia necessaria al fabbisogno dell'intero insediamento.

PL 24 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

EX SIRIC

Opere di urbanizzazione e cessioni:

Il soggetto lottizzante, ai sensi di quanto stabilito nell'accordo urbanistico di data 30/05/2023, si assume, quale opera di urbanizzazione non soggetta a scomputo dal contributo di costruzione dovuto, l'onere dell'esecuzione delle opere di riqualificazione del tratto di via del Garda compreso tra il sottopasso alla ferrovia del Brennero e la rotatoria "Ai Fiori" secondo il progetto che l'Amministrazione comunale sta sviluppando nell'ambito della lottizzazione "La Favorita" di cui alla convenzione urbanistica n. 9816 rep. com.le di data 26/07/2019.

Il soggetto lottizzante cederà, altresì, gratuitamente le aree di proprietà funzionali alla realizzazione dell'intervento stesso per una superficie di circa 1.010 mq; sarà onere dell'Amministrazione provvedere all'acquisizione delle aree private di terzi interessate dalle opere, in linea con quanto stabilito anche dall'art. 69 "Zona integrata di via del Garda" delle NTA del PRG. Per ulteriori dettagli si rinvia all'accordo urbanistico di data 30/05/2023.

Oneri di bonifica:

L'area soggetta alla presente lottizzazione è inserita tra i siti soggetti a bonifica per contaminazione dei suoli e delle acque sotterranee. In tal senso diverse operazioni di bonifica sono state compiute negli anni ed è attualmente in corso la fase terminale delle operazioni. Considerata la delicatezza della più ampia zona industriale per potenziale alterazione qualitativa della falda, dovranno essere messe in atto tutte le azioni necessarie previste dagli Enti preposti e dalle disposizioni in materia, fermo restando che il piano attuativo dovrà essere accompagnato da specifica relazione di sintesi delle operazioni svolte e di quelle, nel caso, ancora da attuare.

Ulteriori condizioni per la trasformabilità:

In applicazione dei criteri di programmazione urbanistica introdotti con la L.P. 17/2010 "Disciplina dell'attività commerciale" come successivamente definiti con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339/2013, ed alla luce del rapporto finale dell'attività di "Aggiornamento della metodologia di Valutazione Integrata Territoriale nel Comune di Rovereto", di cui alla consulenza scientifica tra il DIST del Politecnico di Torino di data febbraio 2023:

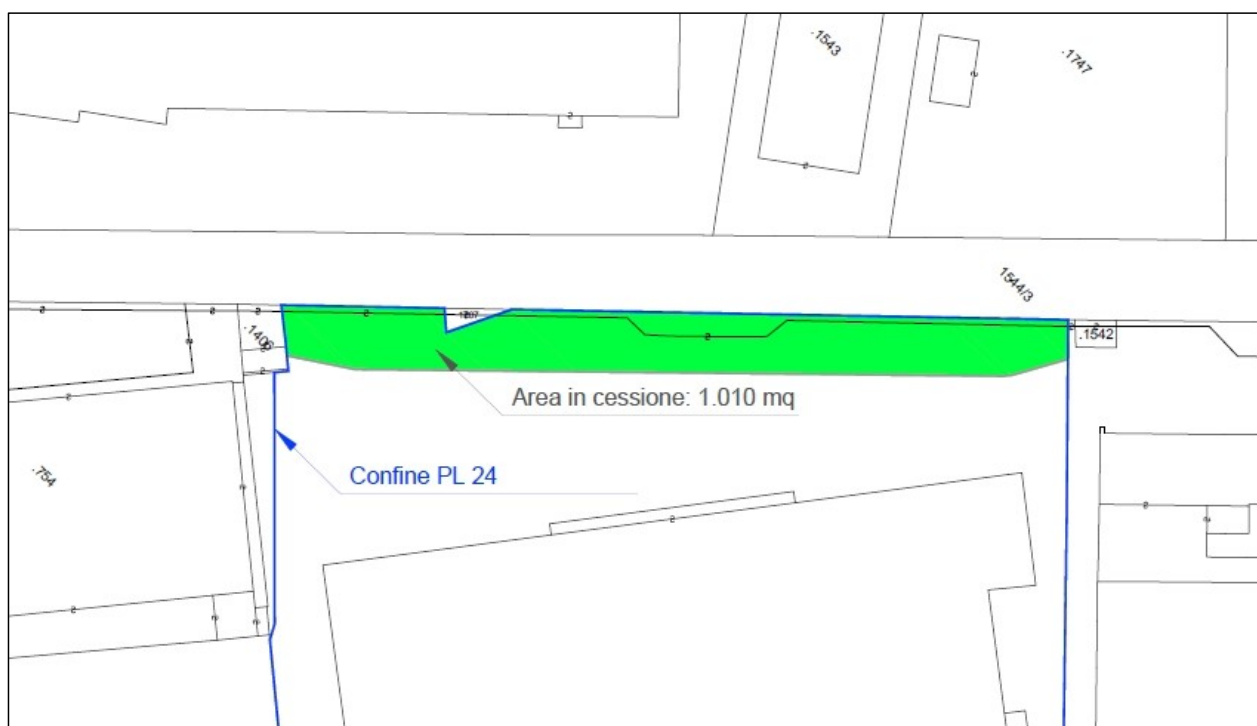
- dovranno essere attenzionati i profili relativi alla sicurezza del territorio (art. 5.2 delibera G.P. 1339/2013 criterio E), con particolare riferimento agli eventuali impatti di emissioni climalteranti. La progettazione della nuova struttura di vendita dovrà pertanto essere improntata a garantire la sostenibilità della trasformazione urbanistica. Il promotore si impegnerà ad eseguire, a proprie cura e spese, le necessarie indagini ricognitive ex ante/ex post in merito alle emissioni derivanti dal traffico in relazione alle utenze connesse all'apertura della nuova grande struttura di vendita;
- in relazione al criterio riguardante l'integrazione con servizi di interesse collettivo e altre attività economiche (art. 5.2 delibera G.P. 1339/2013 criterio F), la trasformazione urbanistica declinerà idonei sistemi di spazi pubblici e di aggregazione, e dovrà integrarsi con le altre attività economiche;
- in relazione al profilo riguardante la facilità di accesso rispetto al bacino di utenza (art. 5.2 delibera G.P. 1339/2013 criterio G), dovrà essere garantito il modello di accessibilità all'area basato sulla "mobilità dolce", ossia di tipo ciclabile/pedonale e sostenuto dal trasporto pubblico locale. Dovrà pertanto trovare attuazione il progetto di infrastrutturazione di via del Garda, che contempla la riorganizzazione dell'intero asse;
- in relazione al profilo riguardante la facile infrastrutturazione dell'area (art. 5.2 delibera G.P. 1339/2013 criterio H), si rinvia alla necessità di analizzare il carico aggiuntivo di traffico generato dalla nuova localizzazione di GSV (tramite matrice origine-destinazione) come già richiamato sopra al criterio E e alla realizzazione di adeguati spazi a parcheggio (dotazione da standard urbanistico). Nella prospettiva sopra illustrata, la realizzazione dei parcheggi dovrà declinare i principi di mitigazione e adattamento al cambiamento climatico verso la sostenibilità urbana.

PL 24 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

EX SIRIC

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE:

Aree in cessione



LEGENDA:

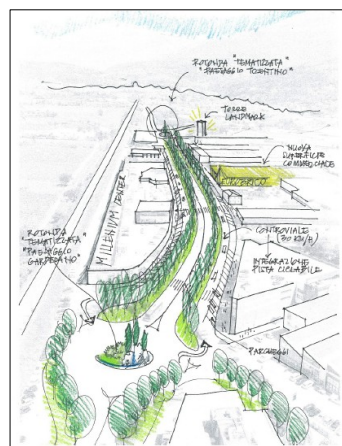
Schema aree in cessione



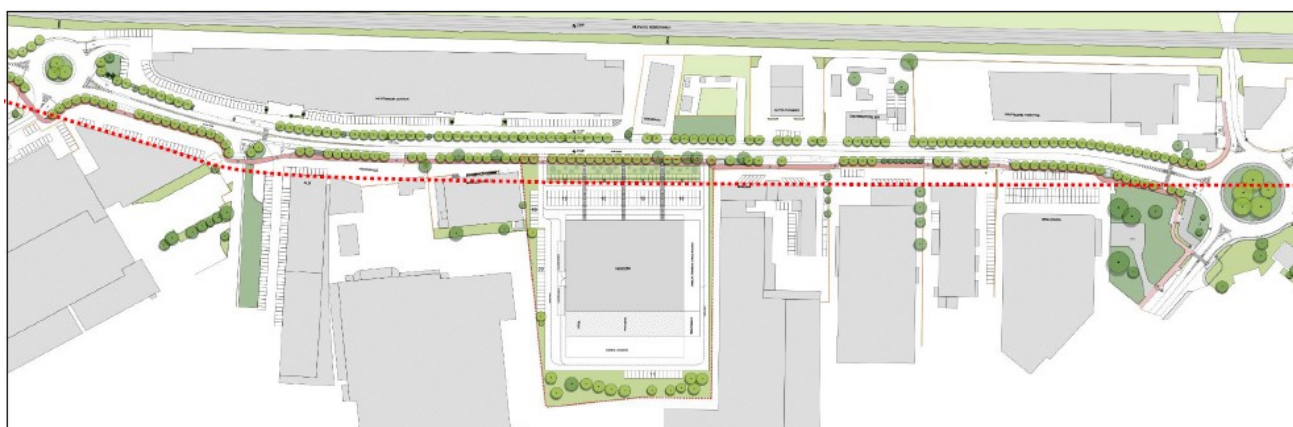
PL 24 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

EX SIRIC

Rigenerazione urbanizzativa di via del Garda



Schema percorsi ciclo pedonali



Schema del progetto rigenerazione urbana

PL 24 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

EX SIRIC

Rigenerazione urbanizzativa di via del Garda

Schemi tipo piante e sezioni

