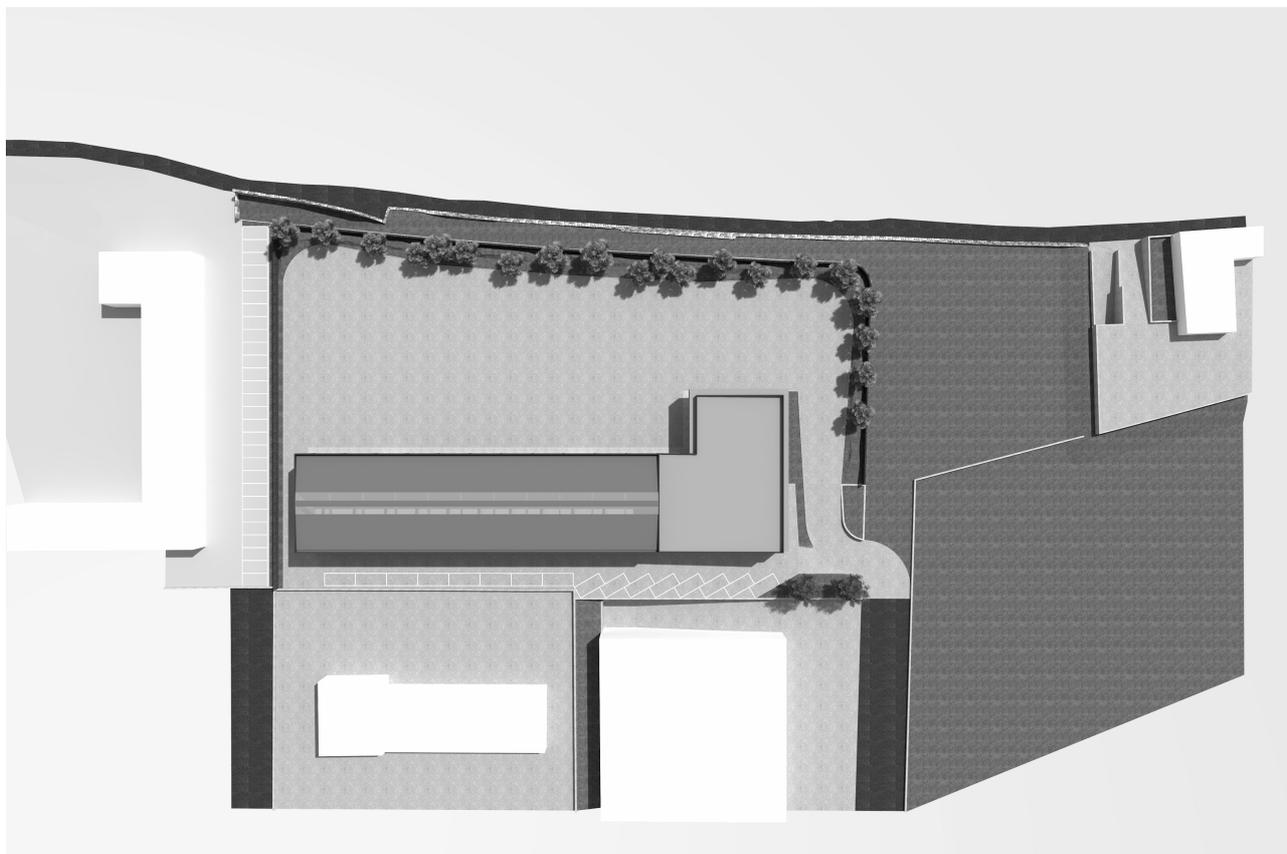


## Comune di Rovereto

Provincia di Trento

# PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON EFFICACIA DI VARIANTE AL P.R.G. RELATIVO ALL'AREA IN P.F. 331/1 C.C. ROVERETO - Ex cava Torelli -



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE A.2

ottobre 2021

---

**BMP**

Gianluigi Berlanda  
Elisabetta Masiero  
Alessio Periotto  
Gruppo di ideazione  
e progettazione

Gianluigi Berlanda - Elisabetta Masiero - Alessio Periotto

via s. maria 82 - 38068 rovereto - mail: gianluigi.berlanda@tin.it - elisabetta.masiero@gmail.com

tel. +39 328 8342756 - +39 392 3845851

## CAPO I

### CONSIDERAZIONI GENERALI E RIFERIMENTI ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

#### Art. 1 – GENERALITA'

1. Il Piano di lottizzazione con efficacia di variante al P.R.G. relativo all'area in p.f. 331/1 C.C. Rovereto, denominato - Ex cava Torelli - interessa un'area ubicata presso l'abitato di San Giorgio nella porzione nord-occidentale del territorio comunale di Rovereto, posta in prossimità della piana alluvionale percorsa dal Fiume Adige, decisamente modificata dall'intervento antropico nel corso degli anni, in quanto prima sede di cava di materiale inerte e successivamente adibita a discarica. Con prot. n. 0007044 - dd 31 gennaio 2020 il Comune di Rovereto, accertata la conclusione della fase di gestione post operativa, ha comunicato che la discarica per inerti "Ex Cava Torelli" non comporta rischi per la salute e per l'ambiente ai sensi di quanto previsto dall'art. 13 del D.Lgs. 13 gennaio 2003 n° 36 recante "Attuazione della direttiva 1999/31 Ce relativa alle discariche di rifiuti".

2. Il piano attuativo è stato redatto in conformità alle disposizioni contenute all'art. 49 e art. 50 comma 4 lett. b) della legge provinciale 4 agosto 2015, n.15.

3. La conformità urbanistica degli interventi è assicurata mediante variante urbanistica al PRG vigente denominata "Piano di lottizzazione con efficacia di variante al P.R.G. relativo all'area in p.f. 331/1 C.C. Rovereto, denominato - Ex cava Torelli -" redatta secondo le disposizioni contenute all'art. 49 comma 4, e con la procedura prevista all'art. 39 comma 2 lettera j), della Legge provinciale, 4 agosto 2015, n. 15.

4. Con riferimento alle presenti Norme Tecniche di Attuazione ed alla Relazione tecnica, gli obiettivi del Piano di lottizzazione sono i seguenti:

- *eliminazione della fascia per viabilità locale di progetto presente lungo il confine est;*
- *variazione della destinazione urbanistica esistente in p.f. 331/1 C.C. Rovereto con modifica da Aree per attività di discarica D10 (art. 76) a Zone produttive di interesse locale D2 (art. 68)*

Le finalità di sviluppo "Collettivo" collegate al raggiungimento degli obiettivi di cui sopra sono, invece, le seguenti:

- 1. recupero ambientale di aree degradate a causa di interventi umani che ne hanno compromesso l'originaria qualità;*
- 2. riqualificazione paesaggistica del fronte artigianale esistente, confinante ad est con l'area di lottizzazione;*
- 3. variazione urbanistica attuata su suoli recuperati da aree degradate, salvaguardia di terreni "vergini" o di pregio;*
- 4. possibile dismissione di immobili aziendali inseriti in Ambiti di perequazione urbanistica PER.03 - Via Balista - comparto B;*

---

**BMP**

Gianluigi Berlanda  
Elisabetta Masiero  
Alessio Periotto  
Gruppo di ideazione  
e progettazione

Gianluigi Berlanda - Elisabetta Masiero - Alessio Periotto

via s. maria 82 - 38068 rovereto - mail: gianluigi.berlanda@tin.it - elisabetta.masiero@gmail.com

tel. +39 328 8342756 - +39 392 3845851

5. permettere il futuro allargamento di parte della Via San Giorgio con previsione di idoneo marciapiede pedonale;
6. permettere la futura realizzazione di un parcheggio pubblico per circa 45 posti auto;
7. permettere un futuro sviluppo viabilistico del comparto artigianale di San Giorgio.

## Art. 2 – ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.

1. Il piano di lottizzazione si compone dei seguenti elaborati

ELABORATO	OGGETTO
<b>A.1</b>	Relazione illustrativa
<b>A.1.1</b>	Documentazione fotografica
<b>Tav. 1</b>	Corografia, inserimento, estratti
<b>Tav. 1.R</b>	Rilievo planialtimetrico
<b>Tav. 2.R</b>	Sezioni trasversali di rilievo
<b>Tav. 3.R</b>	Sezioni longitudinali di rilievo
<b>Tav. 1.P</b>	Planimetria di progetto
<b>Tav. 2.P</b>	Sezioni trasversali di progetto
<b>Tav. 3.P</b>	Sezioni longitudinali di progetto
<b>Tav. 2.RAF</b>	Sezioni trasversali di raffronto
<b>Tav. 3.RAF</b>	Sezioni longitudinali di raffronto
<b>Tav. 4.P</b>	Indicazione elementi tipologici ed edilizi
<b>Tav. 5.P</b>	Planimetria indicazione urbanizzazioni esistenti
<b>Tav. 6.P</b>	Planimetria cessione aree
<b>Tav. 7.P</b>	Planivolumetria generale
<b>Tav. 8.P</b>	Planivolumetria generale - indicazione futuro utilizzo aree cedute
<b>A.2</b>	Norme tecniche di attuazione
<b>A.3</b>	Rendicontazione urbanistica
<b>A.4</b>	Relazione tecnica di approfondimento degli aspetti ambientali
<b>All. 1</b>	Relazione geologica con modellazione geologica del sito- modellazione sismica
<b>All. 1.1</b>	Integrazione a relazione geologica di data febbraio 2022
<b>All. 2</b>	Documentazione previsionale di impatto acustico

<b>AII. 2.1</b>	Integrazione documentazione previsionale di Impatto acustico di data febbraio 2022
<b>AII. 3</b>	Studio della mobilità
<b>AII. 3.1</b>	Integrazione a studio della mobilità di data febbraio 2022
<b>AII. 4</b>	Parere di conformità urbanistica in merito alla normativa di prevenzione incendi
<b>AII. 5</b>	Nulla osta allaccio espresso da S.E.T. Distribuzione S.p.a. - Novareti S.p.a.

### Art. 3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

1. La particella fondiaria 331/1 C.C. Rovereto è inserita nella cartografia del P.R.G. del Comune di Rovereto come - discariche inerti (art. 76.1) - e qualificata quale - aree di recupero ambientale (art. 95). In corrispondenza del confine est della stessa è presente una fascia per viabilità locale di progetto (art. 89)

2. Le modalità di attuazione, gli indici urbanistici e i parametri fanno riferimento alle varianti introdotte dal "Piano di lottizzazione con efficacia di variante al P.R.G. relativo all'area in p.f. 331/1 C.C. Rovereto, denominato - Ex cava Torelli". Nello specifico la variante introduce il cambiamento della destinazione urbanistica esistente con modifica da Aree per attività di discarica D10 (art. 76) a Zone produttive di interesse locale D2 (art. 68)

## CAPO II

### IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

#### Art. 4 – INQUADRAMENTO CATASTALE E ASSETTO FONDIDIARIO

1. Il Piano di lottizzazione interessa la p.f. 331/1 nel Comune Catastale di Rovereto. Il diritto di proprietà della particella interessata dal Piano di lottizzazione è intavolata con partita n. 1031 II a favore della Immobiliare Schönsberg S.N.C. di Giulio e Franco Schönsberg sede di Rovereto. Vedasi estratto tavolare allegato.

#### Art. 5 – INTERVENTI AMMESSI

1. Con riferimento alle varianti introdotte dal "Piano di lottizzazione con efficacia di variante al P.R.G. relativo all'area in p.f. 331/1 C.C. Rovereto, denominato - Ex cava Torelli", sono ammessi, in linea generale, gli interventi compatibili con l'art. 68 - Zone produttive di interesse locale D2 - riportati nelle NTA del vigente P.R.G. e con riferimento ai limiti contenuti nella Scheda di riferimento.

2. Il Piano di lottizzazione prevede, tuttavia, delle modifiche in ordine ai contenuti del comma 2 paragrafo 2.2 - rapporto massimo di copertura - e paragrafo 2.3 - altezza massima (Hf) in capo all'art. 68 delle NTA del vigente P.R.G..

Nello specifico, i parametri urbanistici fissati dal Piano di Lottizzazione sono riassunti nelle seguenti tabelle, riportate anche nell'elaborato grafico Tav. 1.P - Planimetria di progetto - :

#### INDICI URBANISTICI DI RIFERIMENTO SCHEDA P.L.

- rapp. massimo copertura = 0.40
- area massima sedime: 3074 mq
- altezza massima (Hf) = 11.00 m
- distanza min. fabbricati = 12.50 m
- distanza min. confini = 6.25 m
- verde alberato: almeno il 5 % della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di di una per ogni 40 mq dell'area destinata a verde.

#### PARAMETRI DI LOTTIZZAZIONE

- destinazione urbanistica: Zone produttive di interesse locale D2 - lett. "g"
- area lotto a destinazione omogenea: 7686 mq
- sedime massimo edificio di progetto: 1900 mq < 3074 mq
- attività commerciale al dettaglio - media struttura di vendita: sup. max 500 mq
- attività commerciale all'ingrosso - ingrosso: sup. max 2500 mq
- verde alberato: 1004 mq
- parcheggio: n. 27 posti macchina

#### VERIFICHE URBANISTICHE:

- $R_c = 1900 \text{ mq} / 7686 \text{ mq} = 0.25$
- verde alberato =  $1004 \text{ mq} / 7686 \text{ mq} = 13\%$
- spazio di parcheggio:  
vedi studio spazio di parcheggio riportato in relazione illustrativa redatto secondo i "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ed ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n.17 (Disciplina dell'attività commerciale)"

### Art. 6 –DESTINAZIONI D'USO

1. Il Piano di lottizzazione prevede le destinazioni d'uso ammesse in conformità alle disposizioni del P.R.G. vigente di cui all'art. 68 - Zone produttive di interesse locale D2 - comma 1.

2. La destinazione d'uso riportata nel comma 1 alla lettera "g" è quella prevista per l'intervento proposto:

g) deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 101 quinquies delle presenti norme;

#### Art. 7 –DISTANZE

1. Il Piano di lottizzazione verifica, con riferimento all'ingombro massimo del sedime dell'edificio di progetto, il rispetto delle distanze minime dai confini e dagli edifici in conformità alle disposizioni previste dall'art. 6.2 commi 6.2.7 e 6.2.9 delle norme di attuazione del P.R.G. vigente:

comma 6.2.7 - *In tutti i casi in cui le norme di attuazione e la cartografia del Piano Regolatore Generale prevedano l'altezza espressa in numero di piani (Hp), l'edificazione deve avvenire nei limiti di cui alla sottoestesa tabella di conversione utile anche al fine della determinazione delle distanze, con la precisazione che il valore è da intendersi sia quale altezza massima dell'edificio misurata in metri (Hf) che del fronte o della facciata:*

ALTEZZA MASSIMA di P.R.G.	DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI	DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI
In piani - in metri	in metri	In metri
15 metri	<b>12.50</b>	<b>6.25</b>

comma 6.2.9 - *Nell'ipotesi di aree limitrofe con altezze massime differenti, per la determinazione della distanza tra gli edifici e dai confini, dovrà farsi riferimento all'altezza massima fra le due aree; sussiste peraltro la possibilità di derogare alla distanza dai confini previo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, purché venga comunque rispettata la distanza minima tra le costruzioni*

2. L'edificio di progetto, attualmente definito, rispetta ampiamente le distanze minime individuate al punto precedente. Vedi tavola 1.P - Planimetria di progetto -

### CAPO III

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE I°

##### Art. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E RETI DEI SERVIZI

1. Il Piano di lottizzazione con efficacia di variante al P.R.G. relativo all'area in p.f. 331/1 C.C. Rovereto, denominato - Ex cava Torelli - interessa un'area già dotata delle necessarie urbanizzazioni primarie. A tal scopo è stata inoltrata specifica Richiesta nullaosta connessioni alle reti dei servizi presso il gestore NOVARETI per verificare la portata dei vari servizi. La posizione di

massima della rete dei servizi presenti è riportata nella tavola 5.P - Planimetria indicazione urbanizzazioni esistenti -.

2. Il Piano di lottizzazione non prevede la realizzazione, da parte dei soggetti promotori dell'intervento edilizio, di opere di urbanizzazione primaria.

## CAPO IV

### ATTUAZIONE DEL PIANO

#### Art. 9 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. L'ambito progettuale, come rappresentato negli elaborati di progetto del Piano di lottizzazione, costituisce l'unità minima d'intervento. Non è pertanto ammessa la suddivisione in ulteriori comparti edificatori.

2. La realizzazione delle opere previste dal Piano di Lottizzazione dovrà avvenire in conformità alla LP 4 agosto 2015, n.15 e alle procedure previste per il rilascio dei titoli edilizi.

#### Art. 10 – SPAZI DI PARCHEGGIO

1. Nell'elaborato tavola 1.P - Planimetria di progetto - del Piano di lottizzazione sono stati individuati n. 27 stalli di parcheggio. Tale dotazione è sufficiente a soddisfare la suddivisione funzionale ipotizzata.

2. Il calcolo, esaustivamente riportato al punto 9 della Relazione tecnica, ha determinato il numero minimo di posti auto necessario a soddisfare la suddivisione funzionale prevista. Tale verifica è stata esposta in termini indicativi. Il calcolo dello spazio parcheggio sarà concretizzato, sulla scorta di oggettivi dati progettuali, al momento della richiesta del titolo edilizio.

#### Art. 11 – TIPOLOGIE ARCHITETTONICHE E MATERIALI

1. Il presente piano di lottizzazione è stato redatto in conformità alle disposizioni contenute all'art. 50 comma 4 lett. b) della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 che prevede in caso di piani attuativi per insediamenti produttivi la necessità di individuare esclusivamente gli ambiti d'intervento, le infrastrutture i servizi comuni e l'orientamento degli edifici di progetto.

Per un'analisi più specifica delle tipologie edilizie e dei materiali da impiegarsi si rimanda alla specifica tavola progettuale tavola 4.P - Indicazione elementi tipologici ed edilizi -. Tali caratteristiche sono evidenziate a puro titolo indicativo. In sede di progettazione definitiva potranno essere valutate forme, materiali ed elementi tipologici caratterizzanti diversi da quelli

esposti. Le diverse simulazioni volumetriche renderizzate restituiscono una "suggerzione" di indirizzo progettuale.

Le strutture saranno del tipo leggero, sostenendo l'uso di acciaio e legno, in alternativa ad elementi tradizionali di prefabbricazione in calcestruzzo. Come esposto al punto 2 del capitolo "finalità di sviluppo per la collettività", la progettazione definitiva sarà obbligata a farsi carico dei "non risolti progettuali" presenti nel fronte confinante dell'area artigianale esistente. Si dovrà, in altre parole, proporre un fronte visivo, nuovo e qualitativamente significativo, verso il costruito residenziale di Via San Giorgio.

#### Art.12 – RINVIO

1. Per quanto non espressamente specificato dal presente Piano di lottizzazione si rimanda alle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente ed alla Legge provinciale 4 agosto 2015 n.15 e al Regolamento Urbanistico Edilizio provinciale, nonché alle altre norme vigenti in materia urbanistica.

#### Art. 13 –VINCOLI PROGETTUALI ED INDIVIDUAZIONE DELLE VARIANTI NON SOSTANZIALI

1. L'impianto complessivo generale del piano di lottizzazione va rispettato in sede di progettazione esecutiva. In riferimento ai criteri progettuali di sostenibilità ambientale, paesaggistica ed energetica, le soluzioni proposte in sede di progettazione edilizia, dovranno trovare riscontro nel rispetto dei pareri e/o nullaosta comunque denominati senza che ciò determini variante al piano.

2. Fatto salvo l'impianto urbanistico complessivo generale, previsto dal piano, sono ammesse, anche ai sensi dell'art. 55, comma 3, della L.P.15/2015, senza dar corso alla preventiva variante al piano stesso, le variazioni di seguito riportate:

- modifiche nella forma e dimensioni dell'area di sedime dell'edificio nel limite del 50% del valore del sedime massimo dell'edificio di progetto, fatto salvo il rispetto del rapporto massimo di copertura;
- modifiche delle altezze di progetto, indicate nelle tavole allegate, per un massimo del 20% in più, fatto salvo il rispetto delle altezze massime previste dal P.R.G. e delle distanze tra costruzioni e confini collegate;
- modifiche dell'altezza del piano di campagna esistente, nel limite di 50 cm in più, in modo da permettere un miglior inserimento altimetrico in fase di progettazione esecutiva;
- modifiche funzionali ad una migliore distribuzione planimetrica delle aree destinate a parcheggio, degli accessi agli edifici, dei percorsi pedonali e veicolari interni, delle aree a verde;

- modifiche di altri aspetti e/o componenti non citati nei punti precedenti e comunque tali da non alterare l'impostazione generale degli indirizzi progettuali della lottizzazione.

3. La commissione edilizia comunale sarà comunque chiamata a valutare la congruità delle soluzioni progettuali - estetiche presentate in rapporto alle indicazioni ed agli obiettivi del Piano, nell'intento di garantire un'armonica articolazione compositiva dei singoli interventi o loro varianti.

4. In caso di discordanze fra i contenuti delle norme di attuazione del piano di lottizzazione e quelli della convenzione, prevalgono le indicazioni di quest'ultima.

#### Art.14 – CESSIONE AREE

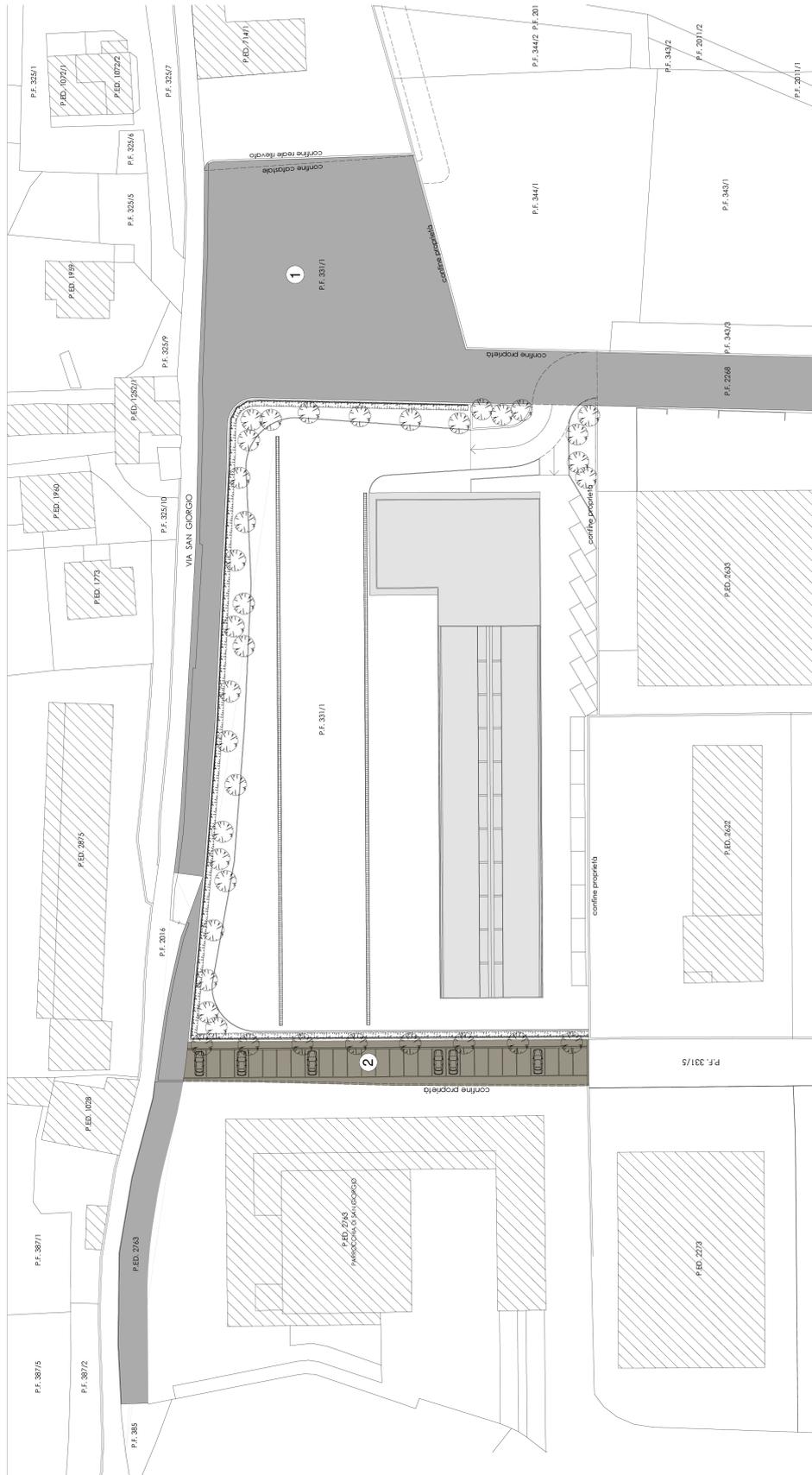
1. Il Piano di lottizzazione, a fronte della variazione di destinazione urbanistica dell'area interessata, prevede la cessione delle aree individuate nella tavola 6.P - Planimetria cessione aree - al Comune di Rovereto. nel dettaglio:

##### *punto 1*

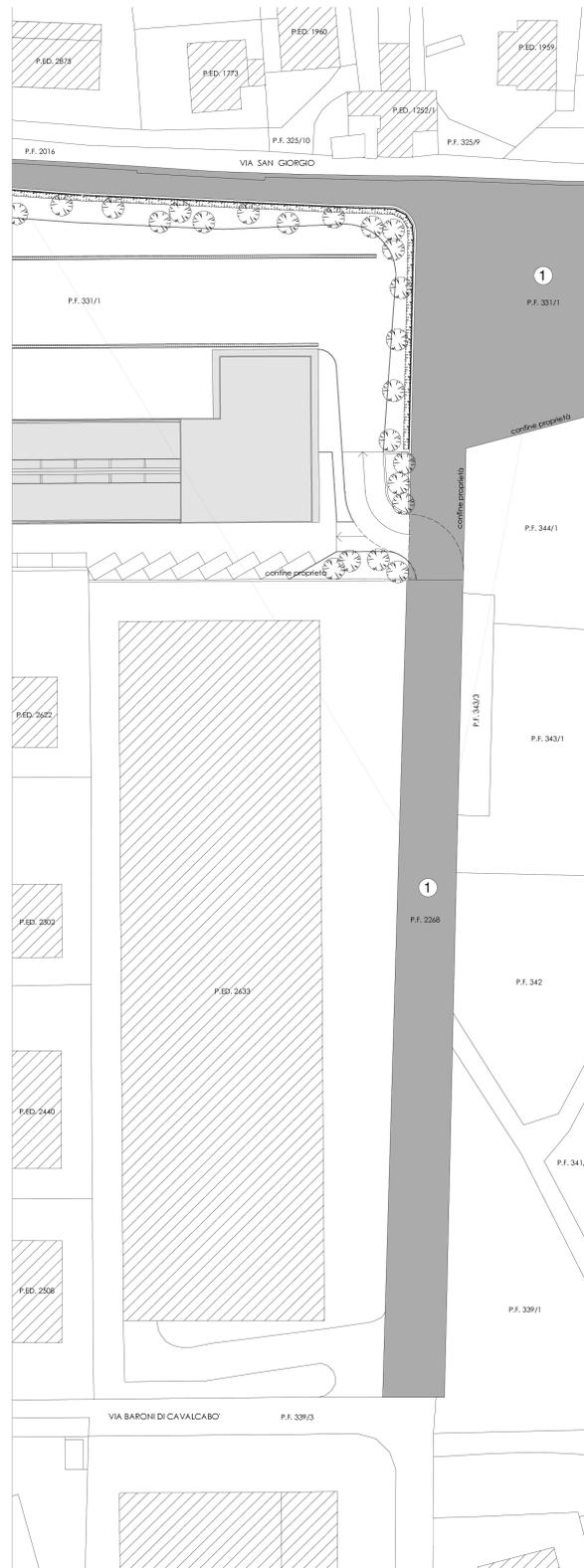
cessione al Comune di Rovereto di parte della p.ed. 2763, parte della p.f. 331/1 ed intera p.f. 2268 C.C. Rovereto per complessivi: 4406 mq. L'esatta quantificazione metrica risulterà a seguito della redazione di specifico elaborato di frazionamento.

##### *punto 2*

La cessione di parte della p.ed. 2763 di cui al punto 1 è resa possibile da accordo tra soggetti privati, Immobiliare Schönsberg S.N.C e Parrocchia di San Giorgio.



estratto planimetria cessione aree



estratto planimetria cessione aree - indicazione p.f. 2268