



CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON EFFICACIA DI VARIANTE al PRG "RIORDINO EX CAVA TORELLI" Approvazione PAT con modifiche

Il progettista per la parte di variante al PRG: Ing. Luigi Campostrini

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n° 26	di data 21 luglio 2022
Adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n° 41	di data 23 novembre 2022
Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n°	di data
Entrata in vigore il		

il Segretario Generale
Alberto Giabardo

Il Dirigente
Luigi Campostrini

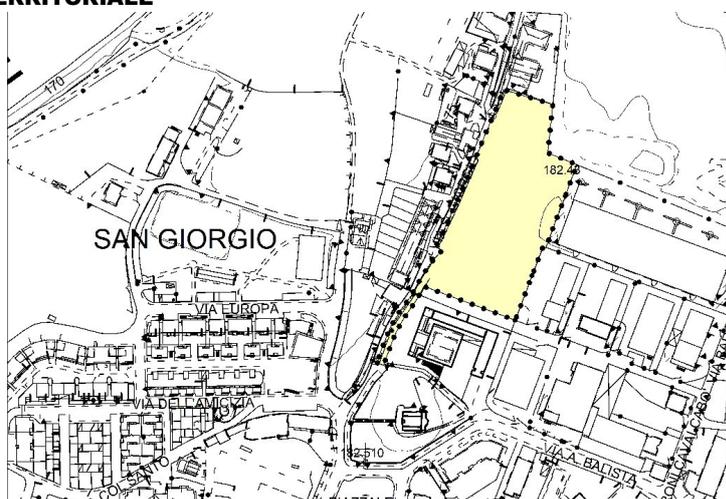
PL 23 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

EX CAVA TORELLI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala a vista



CONTENUTI GENERALI:

Il lotto oggetto del piano di lottizzazione si colloca tra via S. Giorgio e Via Cavalcabò e interessa la p.f. 331/1 e la p.ed. 2763 in C.C. Rovereto.

Il progetto di lottizzazione deve riguardare il recupero di parte dell'area originariamente coltivata a cava e successivamente riconvertita a discarica inerti, prevedendo anche il riordino viabilistico. Gli interventi e le nuove funzioni dovranno in ogni caso essere compatibili con l'esistenza della discarica e rispettosi delle norme di settore.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Gli indici urbanistici delle aree interessate dal perimetro di lottizzazione sono quelli previsti dalla cartografia e dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale per le "Zone produttive di interesse locale D2" di cui all'art. 68, con i seguenti limiti:

Indici:

- sup. fondiaria della porzione da edificare: circa 7.686 mq;
- rapporto di copertura max: 0,40 (sedime max 3.074 mq);
- altezza massima: 11 m;
- verde alberato: 5% della superficie fondiaria.

Destinazione d'uso:

Le attività ammesse sono quelle di cui all'art. 68 "Zone produttive di interesse locale D2" comma 1 delle Norme di attuazione del P.R.G., purché non moleste, inquinanti o rumorose, in ogni caso con esclusione:

- delle attività di servizio, di cui alla lettera j);
- delle attività di rimessaggio camper, di cui alla lettera k);
- degli esercizi di commercio per la vendita di autoveicoli di cui alla lettera n);
- delle attività terziarie, di servizio, uffici, attività ludico/ricreative di cui alla lettera o).

Distanze:

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.

Le nuove costruzioni, ai fini della verifica delle distanze dalle strade, dovranno rispettare la distanza di 15 m dal nuovo confine derivante dalla cessione delle aree. All'interno di tali fasce potranno essere individuati spazi a parcheggio e verde, ai fini delle verifiche dei relativi standard.

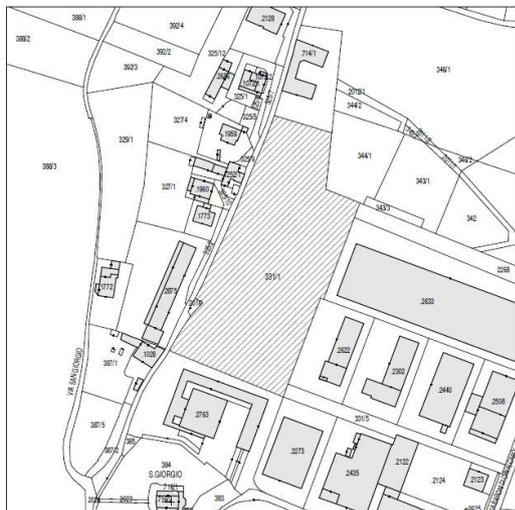
Per un miglior inserimento paesaggistico dell'intervento, deve essere prevista una fascia a verde alberato lungo via S. Giorgio.

La progettazione dovrà rispettare, nel caso, quanto disposto dai "Criteri di programmazione del settore commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale), fatti salvi i poteri di deroga posti in capo al Consiglio comunale.

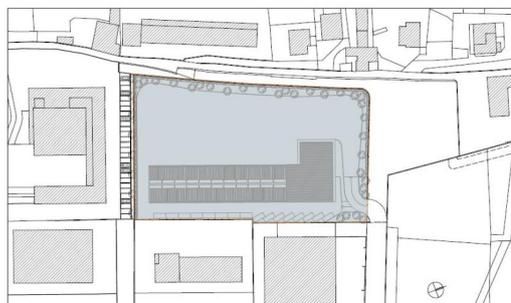
Per quanto non specificato nella presente scheda si deve fare riferimento al piano di lottizzazione ed alle relative disposizioni attuative.

PL 23 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

EX CAVA TORELLI



INDICAZIONE AREA LOTTO CON DESTINAZIONE OMOGENEA



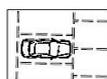
LEGENDA MOVIMENTAZIONE AREE



area in cessione al Comune di Rovereto: parte p.ed. 2763, parte della p.f. 331/1 e p.f. 2268 C.C. Rovereto per complessivi: 4406 mq

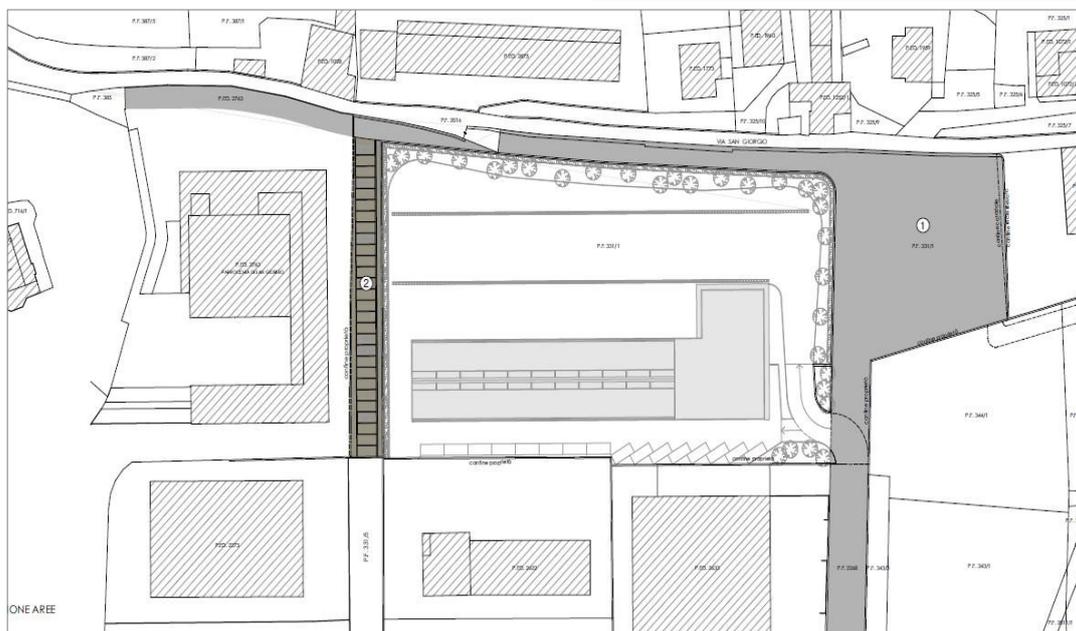


accordo tra privati finalizzato alla cessione di parte della p.ed. 2763 di cui al punto 1



possibile utilizzo futuro delle aree in cessione: allargamento Via S. Giorgio, realizzazione nuova viabilità di attraversamento, realizzazione di parcheggio pubblico per 45 posti auto.

SCHEMA CESSIONE DELLE AREE



Lo schema individua, sulla scorta del progetto di lottizzazione, le aree che dovranno essere cedute al Comune di Rovereto a titolo gratuito, secondo le specifiche della convenzione, e che saranno meglio circostanziate nell'entità nell'atto di cessione. La specifica funzione a cui saranno adibite le aree in cessione stesse (viabilità, parcheggio e/o verde pubblico, spazi e relativi equipaggiamenti di pubblica utilità, ecc...) sarà definita dall'Amministrazione secondo le esigenze di quartiere, anche in tempi diversi rispetto all'attuazione dell'intervento privato. La realizzazione delle opere sarà a cure ed onere del Comune di Rovereto, fatti salvi specifici accordi convenzionali.

PL 23 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

EX CAVA TORELLI

EX DISCARICA:

L'ambito interessato dall'intervento di riqualificazione trattasi di "ex discarica", per il quale è stato emesso il provvedimento di chiusura per fine coltivazione. Gli interventi dovranno pertanto essere rispettosi delle vigenti normative in materia, delle prescrizioni relative agli specifici atti emessi, nonchè dovranno ottemperare alle disposizioni delle Norme di Attuazione del P.R.G. rubricate "Controllo ambientale sulla qualità dei siti" (art. 94).

ULTERIORI SPECIFICHE:

In relazione a quanto emerso nella Conferenza di servizi provinciali di data 17 gennaio 2023, di cui alla nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di data 16 febbraio 2023 (prot. n. 11.676/23), si richiamano di seguito le prescrizioni formulate dal Servizio Geologico.

I sondaggi meccanici, ritenuti opportuni per dettagliare le caratteristiche geotecniche dei materiali presenti nel sottosuolo dell'area di sedime del futuro edificio, dovranno essere preferibilmente a carotaggio continuo e corredati con prove in foro, al fine di testare la resistenza dei materiali intercettati. Gli stessi sondaggi dovranno poi essere adeguatamente riempiti con opportune miscele isolanti per un adeguato spessore; dovrà inoltre essere posta particolare attenzione ad assicurare una continuità con lo strato di "capping" autorizzato.

Si concorda, inoltre, con la scelta della tipologia fondazionale (platea) per evitare cedimenti del terreno, vista la presenza di materiali di cui non si conosce la consistenza e si ritiene corretta la scelta di realizzare, al di fuori delle aree con presenza di rifiuti, le trincee a dispersione per la captazione e smaltimento delle acque bianche nel settore privato.

Per ulteriori indicazioni e/o approfondimenti si dovrà fare riferimento al Servizio Geologico provinciale.